

Stanovení hodnoty nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 4876, 848 a 5486 k. ú. Staré Brno
ve vlastnictví a spoluvlastnictví společnosti KRYSTAL GROUP s. r. o., podíl 16/21
se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00
IČO: 282 68 211**

Objednatel: Insolvenční agentura v.o.s.
Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary
IČO: 291 15 540

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely dražby.

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění.....	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ.....	18
4.1 Trh s komerčními nemovitostmi	20
5 OCENĚNÍ.....	26
5.1 Volba metody ocenění.....	26
5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou.....	27
5.3 Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou.....	41
5.4 Výpočet hodnoty nemovitosti na základě obvyklého nájemného	44
5.5 Stanovení skutečného nájemného	59
5.6 Rekapitulace hodnot	60
5.7 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	61
5.8 Závěrečná analýza	62
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ.....	63
ZNALECKÁ DOLOŽKA	64
SEZNAM PŘÍLOH.....	65

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor, dílna nebo provozovna včetně podílu na společných částech domu a pozemku), stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 16/21 k nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor včetně podílu na společných částech domu a pozemku), stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno (garáž bez čp/če bez pozemku) ve vlastnictví společnosti KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary, IČO: 291 15 540.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 28. 8. 2019.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876, 5486 a 848 k. ú. Staré Brno je po zaokrouhlení stanovena na:

56 503 000,00 Kč

(slovy: Padesát šest milionů pět set tři tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 65 stran textu a 61 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve dvou originálech. Jedno číslované originální vyhotovení se předává objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 6. 9. 2019

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;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. 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 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 ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

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

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Usnesení Krajského soudu v Brně
- [2] Znalecký posudek č. 18736-1487/2018 ze dne 6. 11. 2018
- [3] Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek v budově
- [4] Informace o nájemních vztazích

Podklady získané zhotovitelem:

- [5] Výpis z KN na LV č. 4876, LV č. 848 a LV č. 5486 k. ú. Staré Brno
- [6] Kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
- [7] Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- [8] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [9] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [10] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [11] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [12] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [14] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [15] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [16] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [17] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [18] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

Obecně přijímané standardy:

- [19] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2017;
- [20] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2016;
- [21] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [22] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [23] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [24] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [25] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [26] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [27] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [29] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [30] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [31] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užití pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

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.

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 realitního 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 potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 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 je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

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.

Cena zjištěná 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. 441/2013 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 nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, 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.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno (dílna, provozovna nebo jiný nebytový prostor č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/7, č. 985/8, č. 985/11, č. 985/12, č. 985/13, č. 985/14, č. 985/15, č. 985/66, č. 985/68, č. 985/69, č. 985/71, č. 985/72, č. 985/73, č. 985/74, č. 985/75, č. 985/76, č. 985/78, č. 985/79, č. 985/80, č. 985/81, č. 985/83, č. 985/84, č. 985/86 v budově č. p. 985, LV č. 4875, která je umístěna na pozemku parc. č. 1292/1, LV č. 4875 včetně podílu na společných částech domu v celkové výši 10895/43144), stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 16/21 k nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor č. 985/70 v budově č. p. 985, LV č. 4875, která je umístěna na pozemku parc. č. 1292/1, LV č. 4875, včetně podílu na společných částech domu ve výši 18/43144), stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno (garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 1293/3, LV č. 340, bez tohoto pozemku) ve vlastnictví společnosti KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary, IČO: 291 15 540.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 28. 8. 2019.

Provedení místního šetření

Místní šetření nebylo provedeno. Pro ocenění nemovitých věcí Znalecký ústav předpokládá jejich stejný stav jako k 8. 3. 2019, kdy místní šetření bylo provedeno.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno

Název nemovité věci:	Dílna, provozovna nebo jiný nebytový prostor č. 985/1, č. 985/2, č. 985/3, č. 985/4, č. 985/5, č. 985/6, č. 985/7, č. 985/8, č. 985/11, č. 985/12, č. 985/13, č. 985/14, č. 985/15, č. 985/66, č. 985/68, č. 985/69, č. 985/71, č. 985/72, č. 985/73, č. 985/74, č. 985/75, č. 985/76, č. 985/78, č. 985/79, č. 985/80, č. 985/81, č. 985/83, č. 985/84, č. 985/86 v budově č. p. 985, LV č. 4875, která je umístěna na pozemku parc. č. 1292/1, LV č. 4875 včetně podílu na společných částech domu v celkové výši 10895/43144
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	610089 Staré Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 4876 k. ú. Staré Brno (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací jsou k níže uvedeným jednotkám uzavřené nájemní smlouvy.

Tabulka č. 1: Nájemní právo k předmětným nemovitostem

č. j.	Způsob využití	Výměra [m ²]	Uživatel	Nájemné [Kč/měsíc]
985/1	dílna nebo provozovna	28,50	TURECKÝ KEBAP, s.r.o., 280 02 Brýchory 120, IČO 242 15 015	35 000,00
985/2	dílna nebo provozovna	43,00	MR group, spol. s.r.o, Lidická 971/25, 27 602 Brno, IČO 634 68 085	28 500,00
985/3	dílna nebo provozovna	75,20	VALORE s.r.o., U Rybníka 1743, 664 34 Kuřim, IČO 292 15 595	40 000,00
985/4	jiný nebytový prostor	94,20	Rašnerova pekárna s.r.o., Sušilova 6, 682 01 Vyškov, IČO 255 78 723	0,00
985/5	dílna nebo provozovna	54,80	Gryc s.r.o., Křížíkova 94/38, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO 041 61 599	26 000,00
985/6	dílna nebo provozovna	39,80	TIMO s.r.o., Drahobejlova 27, 1019, 190 00 Praha 9 - Vysočany, IČO 452 76 773.	24 000,00
985/7	dílna nebo provozovna	38,50	FixMyPhone s.r.o., se sídlem Nové sady 988/2, 602 00 Brno, IČO 061 38 888	20 000,00
985/8	dílna nebo provozovna	60,90	Vittorio Pogna, sídlem Hybešova 958/30, 602 00 Brno, IČO 047 73 511	20 000,00
985/11	dílna nebo provozovna	74,80	EDIHU s.r.o., se sídlem Hybešova 190, 664 42 Modřice, IČO: 263 13 138	12 000,00
985/12	dílna nebo provozovna	88,40	BRYCHNÁČOVÁ & ZACHOVÁ s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 293 00 746	21 000,00
985/13	dílna nebo provozovna	105,40	Tomáš Hollman, Cihlářská 2095/18, 678/01, Blansko, IČO 741 46 777	17 000,00
985/14	dílna nebo provozovna	90,90	VIRTUS GROUP plus, s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 293 20 674	13 000,00
985/15	dílna nebo provozovna	115,60	Viliam Mozolák, Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 873 18 784	18 000,00

Zdroj: podklady od objednatele posudku; vlastní zpracování

Technická dokumentace

Bylo předloženo prohlášení vlastníka o podlahové ploše nebytových prostor včetně schematických půdorysů jednotek.

Znalecký ústav měl k dispozici Znalecký posudek č. 18736-1487/2018 vypracovaný dne 6. 11. 2018 Oceňovací a znaleckou kancelář s.r.o.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje nebytové jednotky včetně podílů na společných částech domu a pozemku. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno se nachází v Jihomoravském kraji ve městě Brno.

Brno je počtem obyvatel i rozlohou druhé největší město v České republice, největší město na Moravě a bývalé hlavní město Moravy. Je sídlem Jihomoravského kraje, v jehož centrální části tvoří samostatný okres Brno-město. Město leží na soutoku řek Svatky a Svitavy. Město leží v nadmořské výšce 190–497 m. n. m. a žije zde 377 973 obyvatel. Celková katastrální výměra města činí 230,22 km². Brno se člení na 58 částí, které se rozprostírají na 29 městských částí a obvodů. Ve městě je veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Brno je centrem soudní moci České republiky, stalo se totiž sídlem jak Ústavního soudu, tak Nejvyššího soudu, Nejvyššího správního soudu i Nejvyššího státního zastupitelství. Kromě toho je celkově významným administrativním střediskem, protože zde sídlí státní orgány s celostátní kontrolní působností a další důležité instituce.

Městská hromadná doprava. Městská hromadná doprava v Brně tvoří poměrně rozsáhlý systém sestávající ze 11 linek tramvají, 13 linek trolejbusů (tvořící největší síť trolejbusové dopravy v České republice) a 41 denních a 11 nočních linek městských autobusů. Místní MHD je zapojena do Integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a přímo dopravně napojuje také některé příměstské obce. Jejím hlavním provozovatelem je Dopravní podnik města Brna a. s., který také provozuje rekreační lodní dopravu na Brněnské přehradě a pro zájemce turistický minibus poskytující krátkou prohlídku Brna.

Železniční doprava. Brno je železničním uzlem nadregionálního významu, pro osobní dopravu zde slouží devět železničních stanic a zastávek. Hlavní nádraží je plně vytížené a mimo jiné je centrálním uzlem regionální vlakové dopravy.

Silniční doprava. Silniční doprava dělá Brno mezinárodní křižovatkou dálnic. Jižním okrajem města vedou dvě dálnice, D1 z Prahy přes Brno do Ostravy a dále do Polska a D2 do Bratislavy, kousek za hranicemi Brna začíná dálnice D52 směrem na Vídeň, dále je plánována dálnice D43 severním směrem na Svitavy. Brnem také prochází evropské mezinárodní silnice E50, E65, E461 a E462.

Letecká doprava. Leteckou dopravu umožňují dvě fungující letiště. Jedním je mezinárodní veřejné letiště Tuřany. Z letiště Brno – Tuřany létají pravidelné linky například do Londýna, Milána, Říma a dalších měst. Letiště je mimo jiné také jednou ze dvou základen letecké služby Policie ČR. Druhým letištěm je malé vnitrostátní letiště Medlánky sloužící především rekreačním aktivitám, jako jsou lety balónem, lety kluzáků či pilotáž leteckých RC modelů.

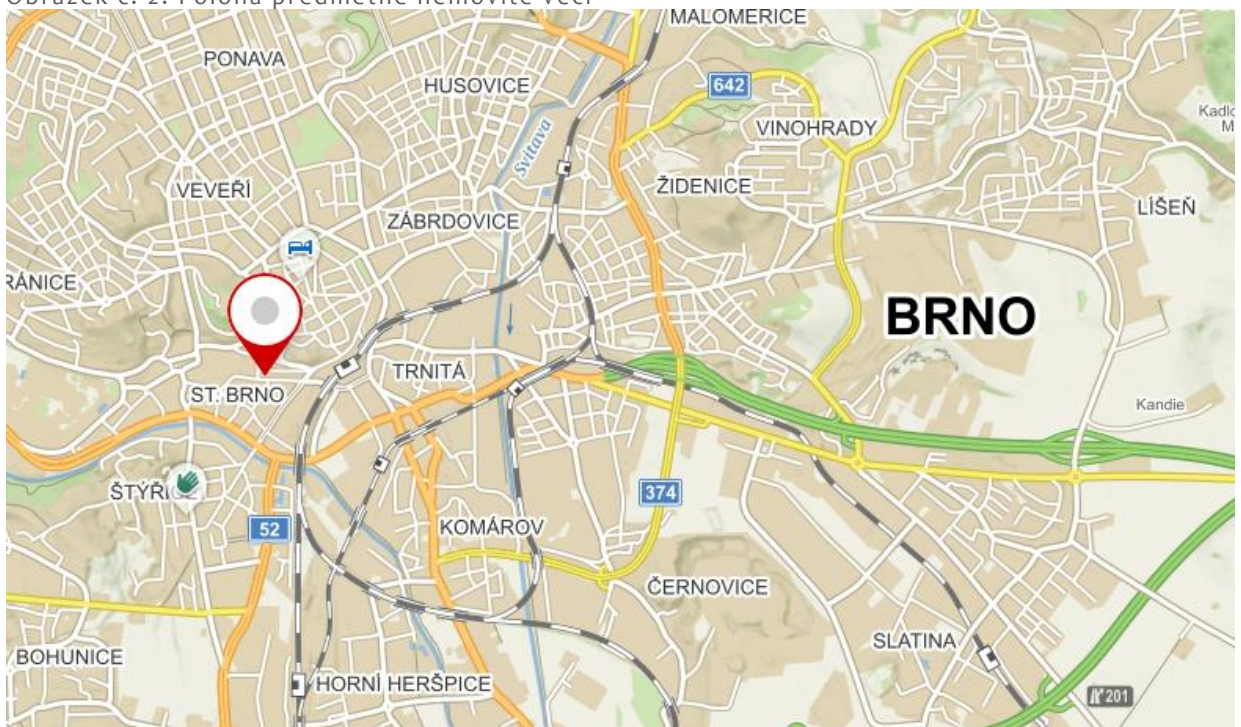
Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

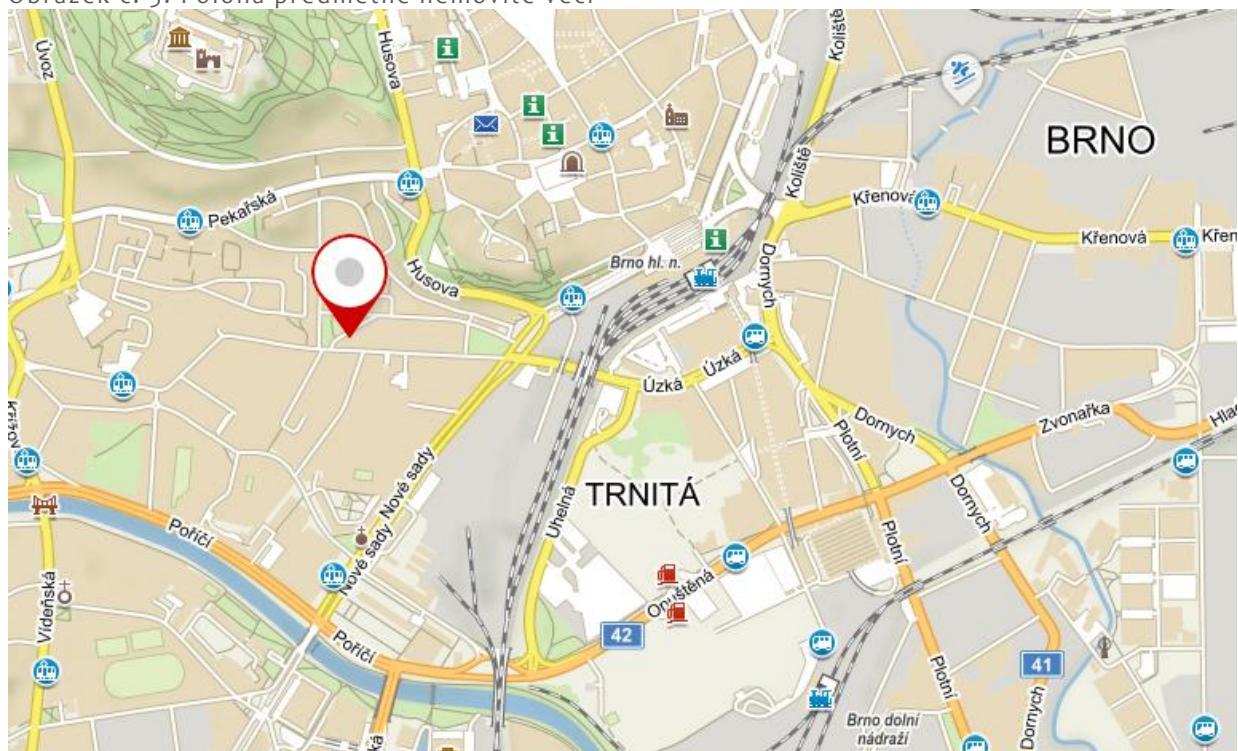
Předmětné nemovité věci jsou umístěny v centrální části Brna na rohu ulice Hybešova. Nemovitá věc je velmi dobře dostupná autem i městskou hromadnou dopravou (v ulici Hybešova vede tramvajová trať). Jedná se o lokalitu v samotném centru města s původní zástavbou. V okolí se nacházejí polyfunkční domy, ve kterých jsou obvykle v nižších patrech umístěny komerční prostory a kanceláře a ve vyšších patrech jsou umístěny bytové jednotky. Přímo před budovou se nachází zastávka tramvaje, v nejbližším okolí se nachází knihovna, lékárna, restaurace, ubytovací zařízení atd.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje nebytové prostory v budově č. p. 985, LV č. 4875. K vlastnictví jednotek patří podíl na společných částech domu v celkové výši 10895/43144.

Budova, ve které se oceňované nebytové prostory nacházejí, má skeletový konstrukční systém se šesti nadzemními a dvěma podzemními podlažími. Jedná se o novou nebo nově zrekonstruovanou budovu trojúhelníkového půdorysu se zateplenou fasádou, jejíž lícni vrstvu tvoří tmavé obložení nebo tenkovrstvá probarvená omítka. Fasáda objektu je členitá, otvory jsou vyplněny okny s bílým plastovým rámem. Jedná se o polyfunkční budovu, ve které se v prvním a druhém nadzemním podlaží nacházejí oceňované komerční prostory, v dalších nadzemních podlaží jsou pak umístěny bytové jednotky. Některé bytové jednotky mají k dispozici balkon, v nejvyšších patrech se nacházejí také terasy. Dle informací z RÚIAN je objekt napojen na přípojku elektřiny, vody a kanalizace.

Vnitřní prostory jednotlivých komerčních prostor jsou ve velmi dobrém technickém stavu, většina z nich má hlavní vchod umístěný přímo do ulice Hybešova. Komerční prostory v prvním nadzemním podlaží mají směrem do ulice Hybešova prosklené výlohy (konkrétně se jedná o optiku, kebab, pekárnu, obchod s obuví, módou atd.). Ve druhém nadzemním podlaží se také nacházejí komerční prostory (kadeřnictví, svatební salon, kanceláře atd.). K některým nebytovým prostorům jsou k dispozici menší zázemí v podobě koupelen, kuchyněk či skladovacích prostor umístěných převážně v podzemních podlažích budovy. Některé skladovací prostory či sklepy náležejí k jednotkám se nacházejí i ve vyšších nadzemních podlažích budovy.

Pozemek, na kterém bytový dům leží, je rovinatý, možnost parkování je v podzemních garážích budovy. Jedná se o lokalitu s výbornou dopravní dostupností v centru města.

V tabulce níže jsou uvedeny výměry oceňovaných jednotek.

Tabulka č. 2: Výměra jednotek

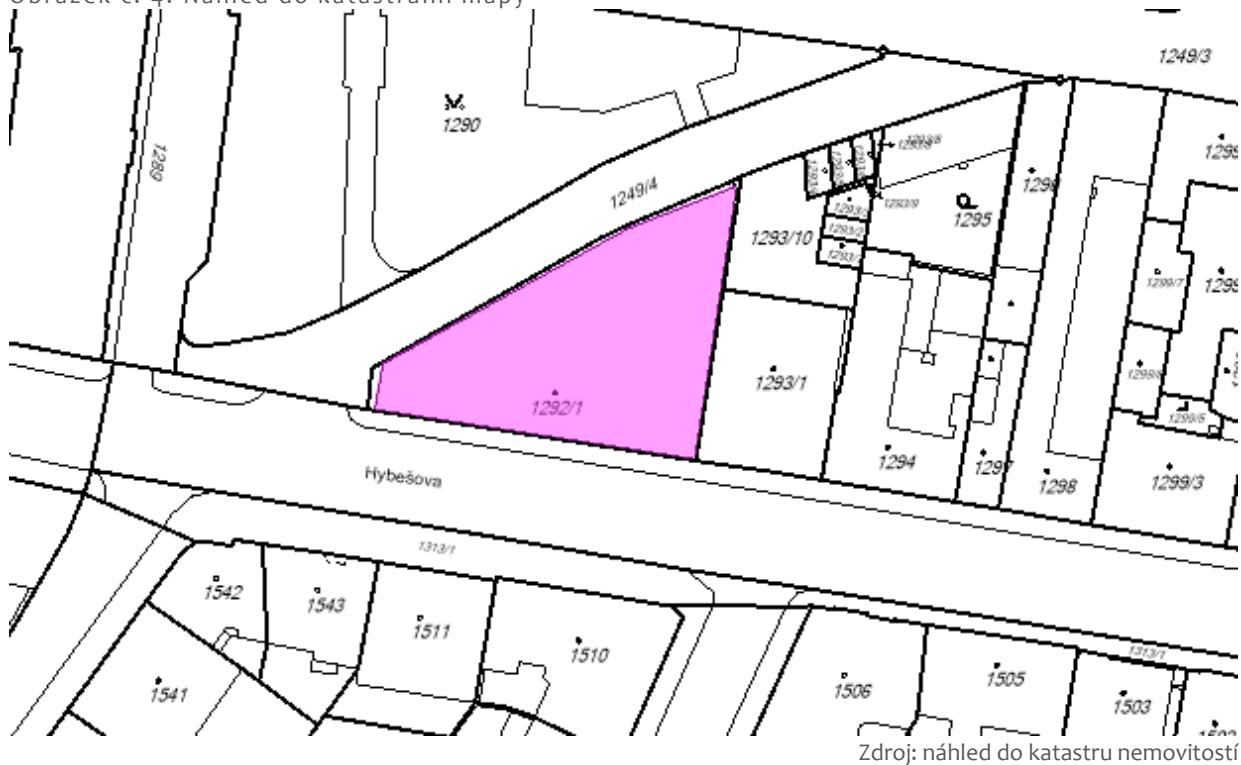
Číslo jednotky	Způsob využití	Výměra [m ²]
985/1*	kebab	28,50
985/2*	trafika	43,00

985/3*	optika	75,20
985/4*	pekárna	94,20
985/5	obuv	54,80
985/6	TIMO	39,80
985/7	prodejna telefonů	38,50
985/8	fast food	60,90
985/11	hypocentrum	74,80
985/12	kadeřnictví	88,40
985/13	kancelář	105,40
985/14	kancelář	90,90
985/15	svatební salón	115,60
985/66	technická místnost	54,90
985/68	technická místnost	11,80
985/69	sklepní kóje/sklad	3,60
985/71	sklepní kóje/sklad	5,40
985/72	sklepní kóje/sklad	4,10
985/73	technická místnost	41,60
985/74	technická místnost	14,60
985/75	technická místnost	5,20
985/76	sklepní kóje/sklad	2,30
985/78	sklepní kóje/sklad	4,90
985/79	sklepní kóje/sklad	4,30
985/80	sklepní kóje/sklad	3,20
985/81	technická místnost	11,80
985/83	recepce, ostraha, WC	9,10
985/84	technická místnost	1,70
985/86	sklepní kóje/sklad	1,00
Výměra jednotek celkem [m²]		1 089,50

Zdroj: prohlášení vlastníka; vlastní zpracování

*Pozn.: Součástí nebytových jednotek je garážové stání.

Obrázek č. 4: Náhled do katastrální mapy



Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno

Název nemovité věci:	Jiný nebytový prostor č. 985/70 v budově č. p. 985, LV č. 4875, která je umístěna na pozemku parc. č. 1292/1, LV č. 4875, včetně podílu na společných částech domu ve výši 18/43144
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	610089 Staré Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno. Jako spoluvlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211, podíl 16/21.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 5486 k. ú. Staré Brno (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění k předmětné nemovité věci uzavřena nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Bylo předloženo prohlášení vlastníka o podlahové ploše nebytového prostoru včetně schematického půdorysu.

Znalecký ústav měl k dispozici Znalecký posudek č. 18736-1487/2018 vypracovaný dne 6. 11. 2018 Oceňovací a znaleckou kancelář s.r.o.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje spoluvlastnický podíl 16/21 na nebytové jednotce včetně podílů na společných částech domu a pozemku. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno se nachází v Jihomoravském kraji ve městě Brno.

Popis obce viz předchozí části posudku.

Oceňovaná jednotka představuje parkovací stání umístěné v prvním a druhém podzemním podlaží budovy. Dle dostupných informací se jedná o 16 parkovacích stání.

Informace o nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno

Název nemovité věci:	Garáž bez čp/če na pozemku parc. č. 1293/3, LV č. 340 bez tohoto pozemku
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Obec:	Brno
Katastrální území:	610089 Staré Brno

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 848 k. ú. Staré Brno. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 848 k. ú. Staré Brno (příloha č. 2 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění k předmětné nemovité věci uzavřena nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje objekt bez čp/če – garáž bez pozemku. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 848 k. ú. Staré Brno se nachází v Jihomoravském kraji ve městě Brno.

Popis obce viz předchozí část posudku.

Oceňovanou nemovitou věcí je zděná garáž, která je součástí většího komplexu garáží, který se nachází v ulici Hybešova vedle budovy č. p. 985, která byla popsána v předchozí části posudku. Garáž je starší, neudržovaná

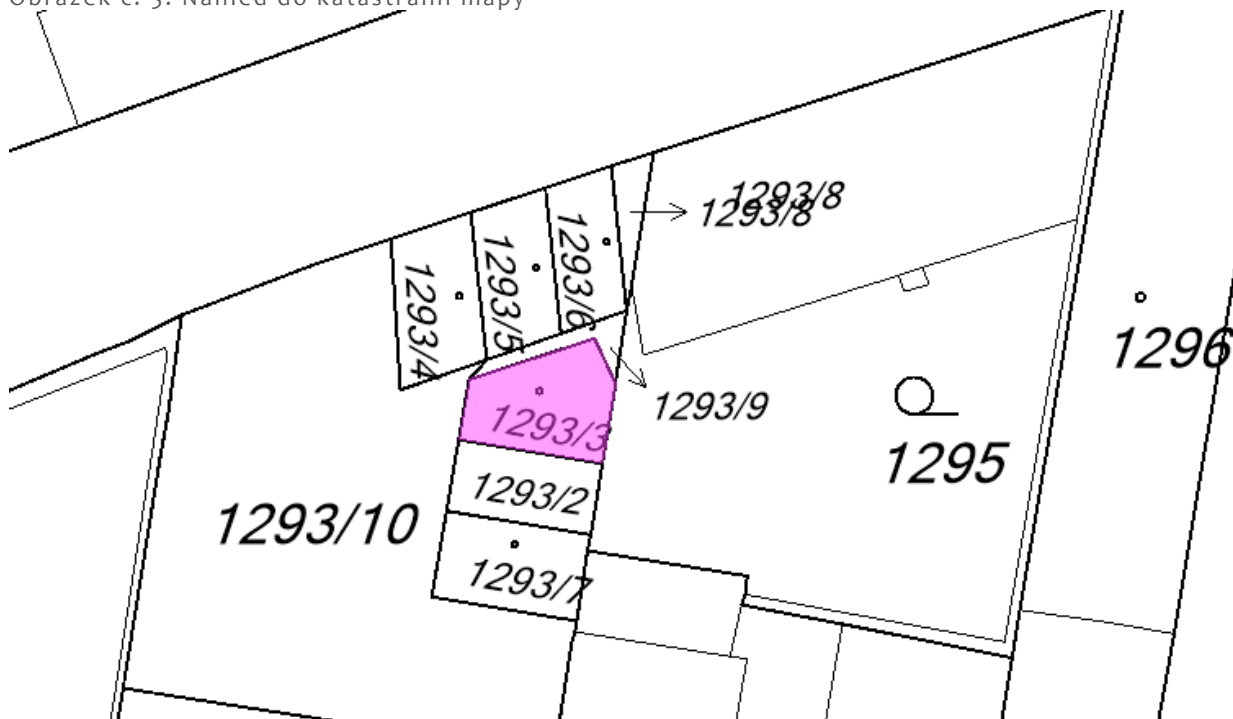
a v horším technickém stavu. Pro vjezd slouží celokovová dvoukřídlová vrata. Dle náhledu do katastru nemovitostí činí zastavěná plocha garáže 22 m². Pozemek, na kterém se garáž nachází je ve vlastnictví jiného subjektu.

Tabulka č. 3: Výměra objektu

Název	Způsob využití	Výměra [m ²]
garáž bez čp/če	garáž	22,00
Zastavěná plocha celkem [m²]		22,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastrální mapy



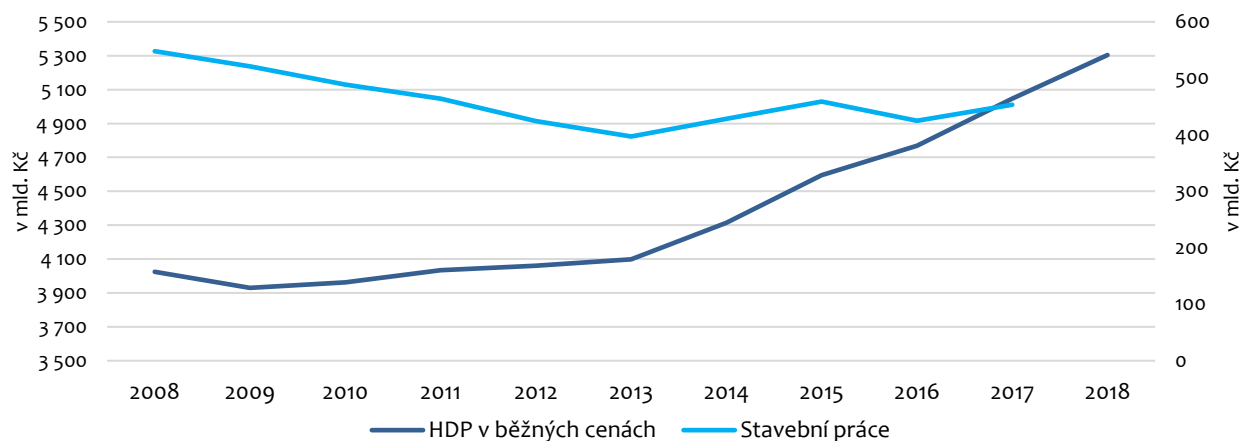
Zdroj: náhled do katastru nemovitostí

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu 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 bude využita oblast stavebnictví a hlavní makroekonomické agregáty spolu s ukazateli, které ovlivňují ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice.

Stavebnictví se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na 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 ve stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb. Následující graf dokládá společný trend ve vývoji HDP a produkce ve stavebnictví. (*Pozn. Český statistický úřad uvádí data o stavebnictví pouze do roku 2017.)

Graf č. 1: Srovnání vývoje HDP a produkce ve stavebnictví



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

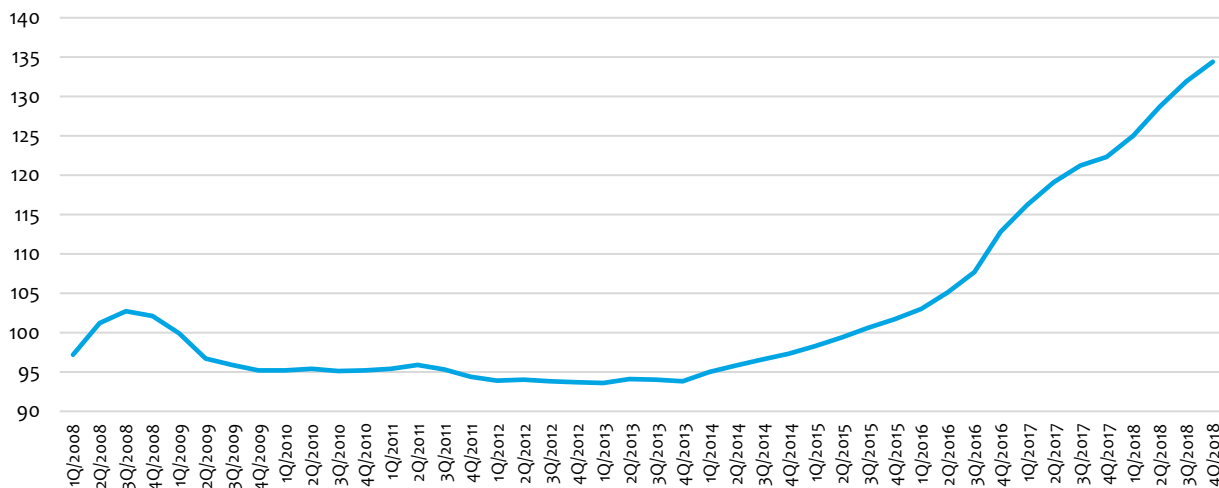
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost domácí produkce a podpořila tak soukromé spotřební i investiční výdaje. V roce 2015 pokračoval vývoj HDP rostoucím tempem. K růstu HDP významně přispěly všechny složky poptávky, zejména pak spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita. Další roky, jak je z grafu zřejmé, dochází k soustavnému růstu HDP jako i všech jeho složek. V roce 2017 vykazoval HDP růst 5,8 %, což byl jeden z nejlepších výsledků v rámci Evropské unie. Vliv na tento výsledek měly neustále se zvyšující mzdy, nízká nezaměstnanost, vysoké investice do výroby a úspěšný export. Prozatímní odhad růstu HDP pro rok 2018 činí 5,3 %, růstové tendence jsou predikovány také pro rok 2019. S ohledem na vývoj trhu práce lze očekávat, že tahounem růstu HDP bude v roce 2019 spotřeba domácností, podpořená vývojem růstu mezd, vysokou mírou zaměstnanosti i navýšením důchodů. K růstu ekonomiky by v roce 2019 měly kladnou měrou přispět i investice do fixního kapitálu a vládní výdaje, zatímco saldo zahraničního obchodu je očekáváno v záporné výši.

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. Klesající trend trvá až do roku 2013. Od roku 2014 je díky ekonomickému růstu znatelný i růst stavebních prací. Hospodářská krize měla na stavebnictví velký dopad a mnoho společností muselo kvůli vysokým nákladům propouštět své zaměstnance a následně i ukončit činnost. I přes mírný růst se stavebnictví v posledních letech nenachází v dobré kondici, jak by se dle tempa růstu HDP mohlo zdát, a to především kvůli nedostatku zakázek a dlouhým procesům povolování nové výstavby. Meziroční pokles nové výstavby v roce 2016 činil více než 11 %. V roce 2017 však došlo opět k nepatrnému růstu stavebních prací.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bydlení (House Price Index, HPI). Tento syntetický cenový index měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků. Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen jak nových, tak již dříve obývaných nemovitostí. Současným základem indexu je rok 2015.

Z níže uvedeného grafu je po roce 2008 znatelný cenový propad, který zapříčinila zejména světová hospodářská krize. Od roku 2014 dochází k prudkému nárůstu cen, který trvá až do současnosti.

Graf č. 2: Vývoj HPI indexu [2015 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí 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 jsou 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 logistické prostory – tento typ 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 úplatu.

4.1 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:

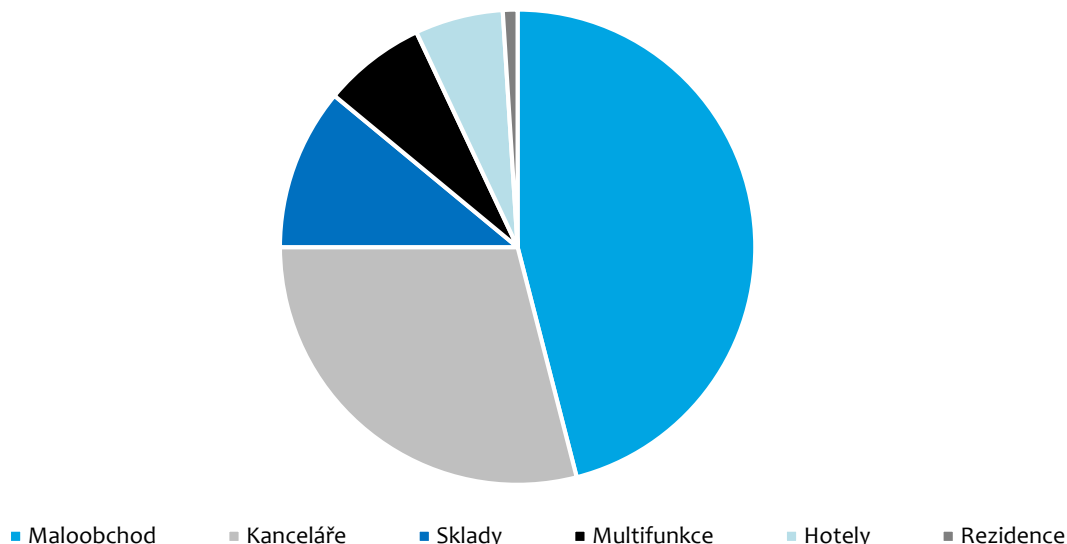
1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a provoz kanceláří;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – 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 úplatu.

V roce 2017 dosáhl celkový objem realitních transakcí 3,57 miliardy EUR, což je zhruba 3% pokles oproti roku 2016. Téměř 1,5 miliardy EUR bylo realizováno v prvním kvartále, a to z důvodu dovršení velkých transakcí, mezi které lze zařadit například OC Olympia Brno, OC Letňany či CBRE GI portfolio. Celkově bylo uzavřeno zhruba 80 transakcí, průměrná velikost investice byla cca 45 milionů EUR. Nejvíce transakcí se uskutečnilo u nemovitostí v hodnotě od 20 do 50 milionů. I přes skutečnost, že v posledních čtyřech letech překračuje celkový objem investic 3 miliardy EUR, v letošním roce je předpokládán objem pouze do 3 miliard EUR. Tuto skutečnost ovlivňují zejména dlouhodobí investoři, kteří v posledních letech uzavřeli transakce a není tudíž dostatek nemovitostí k prodeji. Z tohoto důvodu, a to i přes vysokou poptávku investorů, bude objem investic nižší.

Na celkovém objemu transakcí se v téměř jedné třetině podíleli čeští investoři, kteří realizovali nejvíce transakcí s kancelářskými prostory. Naopak němečtí investoři investovali nejvíce do retailu, a to díky akvizicím OC Olympia Brno a OC Letňany. Celkem pak bylo z německých fondů realizováno 22 % transakcí. Hotely pak získali zejména investoři z Blízkého východu a Asie.

V roce 2017 bylo uskutečněno 46 % investic do retailu, a to především díky investicím a uzavřeným transakcím nákupních center, jak bylo zmíněno výše. Investice do kancelářských nemovitostí dosahovaly hodnoty 29 % a následovaly investice do skladových prostorů, jejichž objem byl ve výši 11 %. Do multifunkčních objektů bylo investováno v 7 % případů. Následovaly pak investice do hotelů, které tvořily 6 % transakcí. Pouhé 1 % transakcí bylo do rezidenčních nemovitostí.

Graf č. 3: Investice do nemovitostí dle sektoru v roce 2017



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN Trh s kancelářskými prostory

Pro trh s administrativními objekty, které jsou zastoupeny objekty poskytujícími kancelářské prostory, byl typický lehký převis nabídky nad poptávkou po těchto nemovitostech, což mělo za následek posílení vyjednávací pozice nájemce oproti pronajímateli. Trend se ovšem otočil a celý rok 2017 byl charakterizován poptávkou převyšující nabídku.

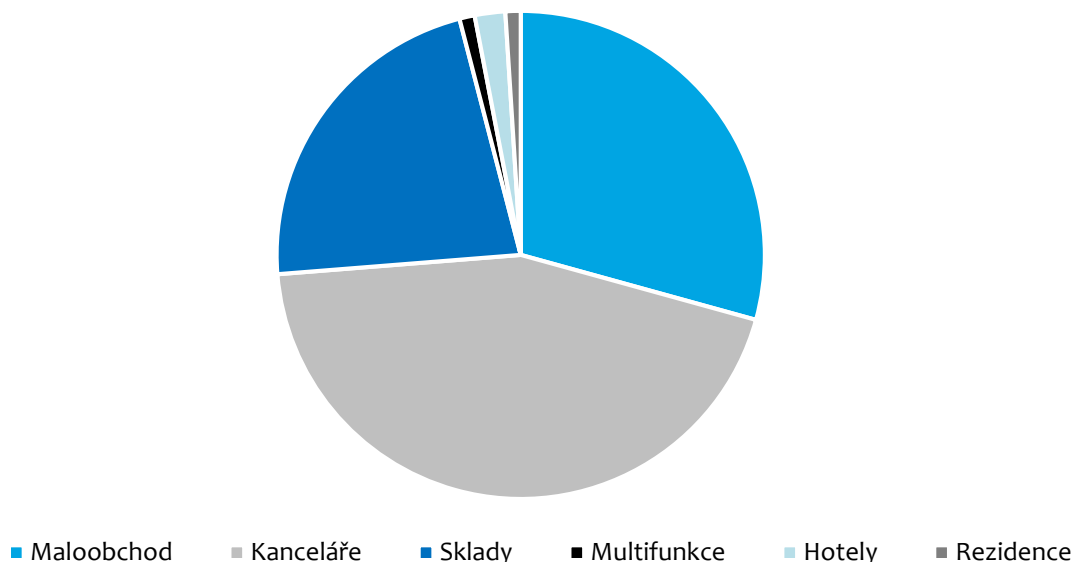
Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

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 logistické 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 úplatou.

V roce 2018 dosáhl celkový objem realitních transakcí 2,6 miliardy EUR, což je oproti roku 2017 pokles o 28 %. I přes tento pokles jde o srovnání s rokem, kdy byl dosažen druhý historicky nejvyšší objem investic. Největší transakce byla uskutečněna v posledním kvartále, kdy došlo k prodeji portfolia CTP parků v celkové hodnotě 460 milionů EUR. Akvizice nákupního centra Forum Ostrava Nová Karolina nemovitostním fondem České Spořitelny REICO v hodnotě 209 milionů EUR byla největším převodem jednotlivé nemovitosti. Celkem bylo uzavřeno 69 transakcí s průměrnou investicí 37 milionů EUR, v roce 2017 bylo uzavřeno 80 transakcí s průměrnou hodnotou transakce na úrovni 44 milionů EUR.

Během roku 2018 se nejvíce obchodovaly kanceláře, následovaly je retailové nemovitosti a sklady. Právě sklady měly nejvýraznější zastoupení během posledního kvartálu z důvodu prodeje již zmiňovaného portfolia CTP. V celkovém objemu investic dominovaly výrazněji než v předešlých letech čeští investoři, kteří se podíleli na celkovém objemu investic více než 60 %.

Graf č. 4: Investice do nemovitostí dle sektoru v roce 2018



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

4.1.1 Kancelářské prostory v Praze

Vývoj nájemného kancelářských prostorů za posledních 10 let prošel značnými výkyvy. V roce 2010 došlo k útlumu ve stavebnictví, který se projevil i poklesem výstavby kancelářských objektů. V posledních letech dochází k oživení výstavby a ke vzniku značných rozdílů mezi klíčovými a druhořadými lokalitami. Právě mezi těmito lokalitami vznikají rozdíly ve výši nájemného. Výše nájemného v Praze ke konci roku 2018 je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 4: Nejvyšší měsíční nájemné v Praze v roce 2018

Lokalita	Nájemné EUR/m ² /měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc
Praha – centrum města	21,00-22,00	527-553
Praha – vnitřní město	15,00-16,50	395-434
Praha – vnější město	13,50-15,00	355-395

*Pozn.: přepočteno dle kurzu ke konci roku 2018

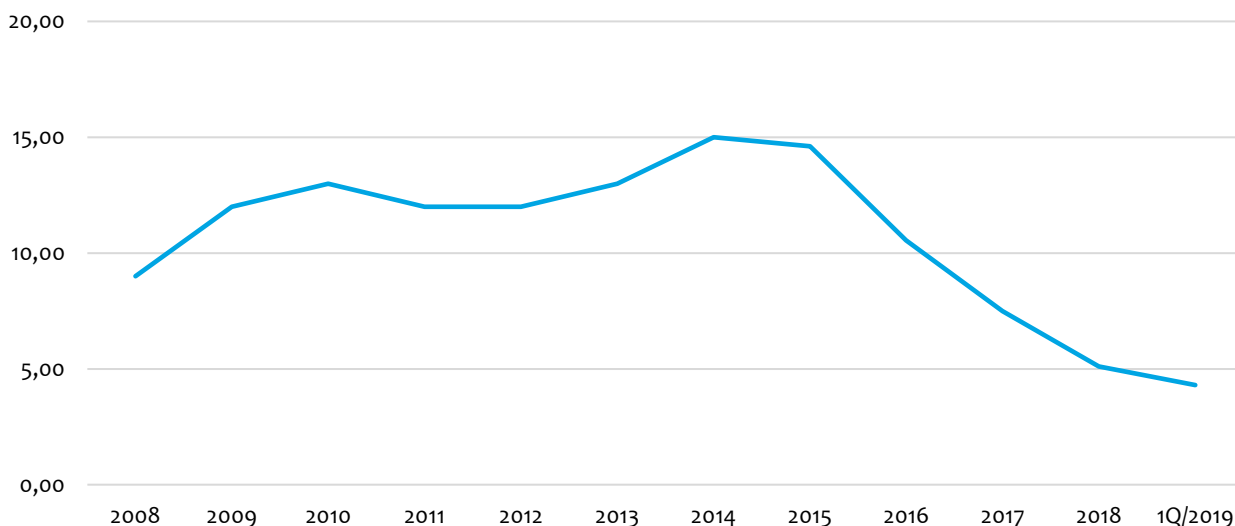
Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

Prémiové nájemné mírně vzrostlo v posledním kvartále roku 2018 a dosahuje hodnoty 21 – 22,00 EUR/m²/měsíc. S růstem vzdálenosti od atraktivní lokality Prahy klesá i měsíční nájemné, které však v roce 2018 kopíruje nájemné dosahované v předchozích obdobích. Pokud je Praha srovnávána s evropskými městy, je pražská výše požadovaného nájemného jednou z nejnižších. Nižší nájemné je pouze v Bukurešti, kde dosahuje výše kolem 18 EUR/m²/měsíc. Naopak nejvyšší nájemné je v Londýně, kde jeho výše činí více než 75 EUR/m²/měsíc.

Neobsazenost kanceláří v Praze zaznamenala v roce 2018 pokles, a to na hodnotu 5,1 %. V prvním čtvrtletí 2019 byly dokončeny budovy Rustonka R3 v Praze 8 s celkovou plochou 12 900 m² a Churchill I v Praze 3 s 15 200 m² kancelářských ploch. Obsazenost těchto budov činí 91 %. Velmi dobrá kondice tohoto segmentu trhu je vidět také na míře neobsazenosti, která v prvním čtvrtletí roku 2019 opět klesla, a to na 4,3 %, což je historicky nejnižší míra neobsazenosti.

Vývoj míry neobsazenosti od roku 2008 je znázorněn v následujícím grafu.

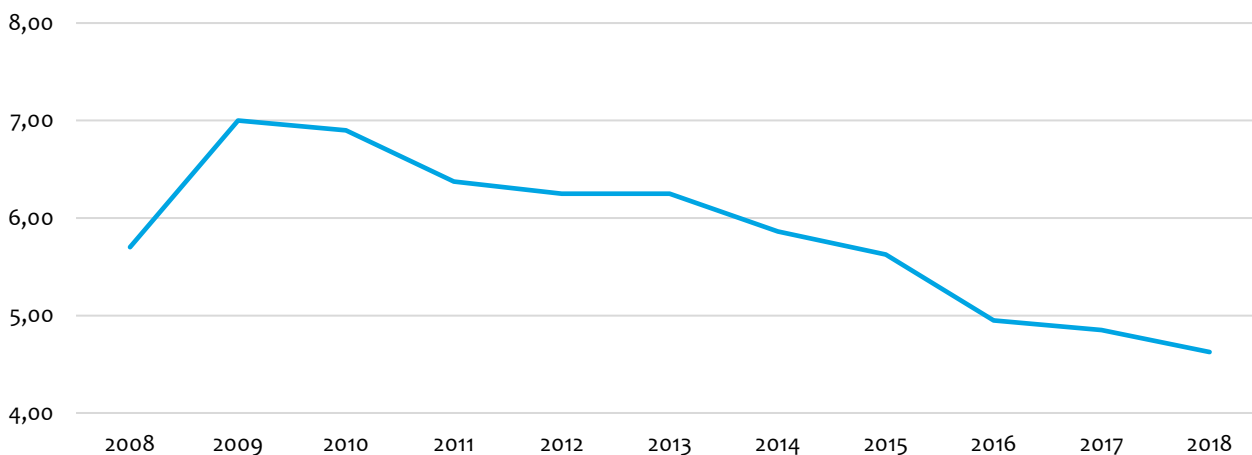
Graf č. 5: Vývoj neobsazenosti kancelářských prostor v Praze [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

Vývoj referenčního výnosu z nejkvalitnějších komerčních nemovitostí, označovaný jako prime yield, lze vidět v následujícím grafu. Od roku 2013 prime yield neustále klesá. Meziročně yield po špičkových kancelářích klesl na úroveň mezi 4,5 – 4,75 % a již třetí rok v řadě se pohybuje pod úrovní 5 %.

Graf č. 6: Nejvyšší dosažitelný výnos z kancelářských prostor [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

4.1.2 Kancelářské prostory v Brně a Ostravě

V lokalitě města Brna vzrostlo nejvyšší dosažované nájemné na 14,5 EUR/m²/měsíc. I přes nepatrný nárůst se nájemné pohybuje ve výrazně nižší cenové hladině než v Praze, což z Brna dělá atraktivní místo pro podnikání. Neobsazenost kanceláří v Brně stoupla v roce 2018 o 2,3 % na úroveň 9,6 %. Jedná se však spíše o krátkodobý jev, jelikož v Brně firmám stále chybí adekvátní kancelářské prostory. V Brně je aktuálně celkem 6 kancelářských projektů o celkové výměře 60 000 m² ve výstavbě. Všechny projekty by měly být dokončeny během roku 2019.

V Ostravě se nájemné během roku 2018 pohybovalo mezi 11,5 – 12 EUR/m²/měsíc. S ohledem na vývoj poptávky lze v Ostravě očekávat mírný nárůst nájemného během roku 2019. Míra neobsazenosti klesla v roce 2018 o 4,1 %, a to na 9,2 %. Lze předpokládat, že neobsazenost bude konstantní, případně mírně vzroste z důvodu aktuálně dokončovaného komplexu Smart Innovation Center o celkové ploše 10 000 m².

Tabulka č. 5: Nejvyšší měsíční nájemné v Brně a Ostravě v roce 2018

Lokalita	Nájemné EUR/m ² /měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc
Brno	14,5	373
Ostrava	11,5 – 12	296-309

*Pozn.: přepočteno dle kurzu ke konci roku 2018

Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

4.1.3 Trh s maloobchodními prostory

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejny, samoobsluhami a pultovými prodejny, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP.

Rok 2018 navazoval na pozitivní trend z předcházejících let. Růst maloobchodního obratu pokračoval díky růstu české ekonomiky a příznivému spotřebitelskému klimatu, který zapříčinil další růst výdajů českých domácností v maloobchodu. Typické byly vyšší výdaje Čechů při nižší návštěvnosti.

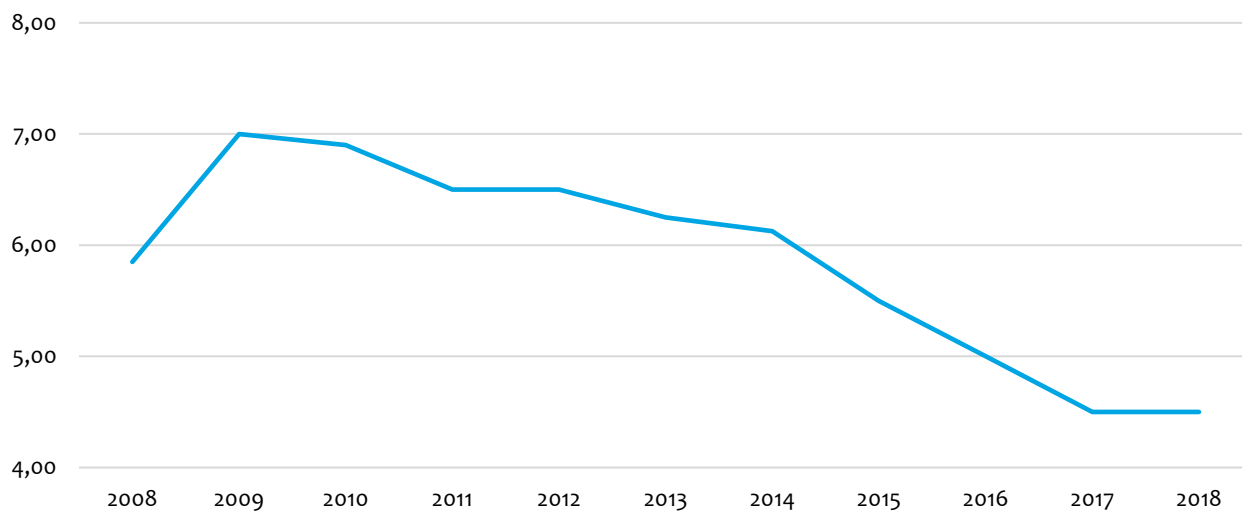
V roce 2014 byl zaznamenán rostoucí trend investic v retailu, který se naplno projevil v roce 2015. Aktivita investorů v retailovém segmentu se nesnížila ani v roce 2016 a rok 2017 dokonce překonal do té doby rekordní rok 2015. V roce 2017 bylo do maloobchodu investováno více než 1,5 mld. EUR. Rok 2018 přinesl mírné zklidnění, přesto však byla aktivita investorů vysoká. Jednou z nejzajímavějších transakcí byl prodej pražského obchodního domu My na počátku roku 2019, který získala společnost Amádeus Real od skupiny Tesco. Přibližná částka transakce je 37 milionů EUR.

Nájemné se zvýšilo u menších ploch v atraktivních lokalitách, kde může dosahovat i stovek EUR/m²/měsíc. Naopak u méně lukrativních center, které ztrácejí nájemce a nájemníky se nájemné propadá často až na úroveň kolem 10 EUR/m²/měsíc. V regionech se u retailových parků pohybuje nájemné kolem 5–6 EUR/m²/měsíc.

Situace je odlišná v centru Prahy, kde se nachází nejlukrativnější maloobchodní prostory České republiky. Historicky tvořily hlavní obchodní třídy v Praze ulice Na Příkopě končící u Prašné brány a celé Václavské náměstí. Tyto lokality lze považovat za prémiové (prime) třídy v Praze. Atraktivní lokalita v centru Prahy se postupem času prodloužila východním směrem k náměstí Republiky, a to v období po rekonstrukci a otevření obchodního centra Palladium v roce 2007. Rozpínání oblasti se projevilo taktéž západním směrem přes ulice 28. října, Národní až do ulice Spálené, v níž došlo k rekonstrukci a otevření skupiny multifunkčních budov Quadrio v roce 2014. Aktuálně výše obvyklého nájemného v prémiové lokalitě dosahuje až 300 EUR/m²/měsíc. Lokalita u náměstí Republiky se vyznačuje vyšší nájemného v rozmezí od 200 do 250 EUR/m²/měsíc. V ulicích jako Národní, 28. října a Spálená se obvyklé nájemné pohybuje nad hladinou 100 EUR/m²/měsíc. V lokalitě centra hlavního města závisí především na konkrétní poloze maloobchodního prostoru a jeho výměře.

Výnosnost od roku 2009 stále klesá. Průměrný prime yield se u nákupních center pohybuje kolem hodnoty 4,5 %. Míra výnosnosti u nejatraktivnějších ploch na high streets klesla až na 3,5 %.

Graf č. 7: Nejvyšší dosažitelný výnos z maloobchodních prostor [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě studie Trend Report od ARTN

5 OCENĚNÍ

5.1 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 výnosové a metody porovnávací, které jsou blíže specifikovány v kapitole 2.1. Nejprve bude hodnota nemovitostí jako celku i jednotlivých prostorů stanovena **porovnávací metodou**, která je **pro účely tohoto posudku považována za metodu hlavní**. Jako podpůrná metoda ověřující cenovou hladinu nemovitostí bude zvolena metoda výnosová na základě obvyklého nájemného daných prostorů. Jelikož jsou některé nebytové prostory pronajímány, bude jejich jednotkové nájemné ověřeno s nájemným obvyklým v daném čase a místě.

Vzhledem k různému charakteru předmětných nemovitostí, budou pro účel ocenění nemovitosti rozčleněny dle způsobu využití. V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé oceňované prostory.

Tabulka č. 6: Členění nemovitostí

Číslo jednotky	LV	Užitná plocha [m ²]	Podlaží	Způsob využití
985/1	4876	28,50	1.NP	kebab
985/2	4876	43,00	1.NP	trafika
985/3	4876	75,20	1.NP	optika
985/4	4876	94,20	1.NP	pekárna
985/5	4876	54,80	1.NP	obuv
985/6	4876	39,80	1.NP	TIMO
985/7	4876	38,50	1.NP	fast food
985/8	4876	60,90	1.NP	fast food italské potraviny
985/11	4876	74,80	2. NP	komerční prostor
985/12	4876	88,40	2. NP	kadeřnictví
985/13	4876	105,40	2. NP	kancelář_Broker Consulting
985/14	4876	90,90	2. NP	kancelář
985/15	4876	115,60	2. NP	prodejna_svatební salon
985/66	4876	54,90	2.PP	technická místnost
985/68	4876	11,80	2.PP	technická místnost
985/69	4876	3,60	2.PP	sklepní kóje/sklad
985/71	4876	5,40	2.PP	sklepní kóje/sklad
985/72	4876	4,10	2.PP	sklepní kóje/sklad
985/73	4876	41,60	1.PP	technická místnost
985/74	4876	14,60	1.PP	technická místnost
985/75	4876	5,20	1.PP	technická místnost
985/76	4876	2,30	1.PP	sklepní kóje/sklad
985/78	4876	4,90	1.PP	sklepní kóje/sklad
985/79	4876	4,30	1.PP	sklepní kóje/sklad
985/80	4876	3,20	1.PP	sklepní kóje/sklad
985/81	4876	11,80	1.PP	technická místnost
985/83	4876	9,10	1.NP	recepce, ostraha, WC
985/84	4876	1,70	2.NP	technická místnost
985/86	4876	1,00	4.NP	sklepní kóje/sklad

985/70	5486	-	1. PP, 2.PP	parkovací stání
garáž	848	-		garáž

Zdroj: prohlášení vlastníka; katastr nemovitostí; provedené místní šetření; vlastní zpracování

Dle uvedeného seznamu budou samostatně oceněny nebytové prostory sloužící jako maloobchod, prostory kanceláří, skladovací a technické místnosti, garážová stání a samostatně stojící garáž bez pozemku.

V tabulce níže jsou uvedeny celkové výměry oceňovaných jednotek různých charakterů.

Tabulka č. 7: Celková výměra prostorů dle charakteru

Název	Hodnota
Celková užitná plocha obchodních prostorů [m ²]	713,70
Celková užitná plocha kancelářských prostorů [m ²]	105,40
Celková užitná plocha skladových prostorů [m ²]	37,90
Celková užitná plocha technických prostorů [m ²]	141,60
Celkový počet garážových stání [ks]	21,00*
Celková zastavěná plocha garáže [m ²]	22,00

Zdroj: prohlášení vlastníka; katastr nemovitostí; provedené místní šetření; vlastní zpracování

*Pozn.: Pět z uvedených 21 garážových stání náleží k nebytovým jednotkám, proto jejich hodnota bude zahrnuta do celkové hodnoty těchto jednotek. Zbýlých 16 garážových stání bude oceněno souhrnně.

5.2 Výpočet hodnoty nemovitých věcí porovnávací metodou

V následujících kapitolách budou stanoveny hodnoty jak jednotlivých prostorů dle charakteru využití, tak jednotlivých nebytových jednotek. Pro účel porovnání budou vybrány takové srovnávací vzorky, které v daném místě a čase nejlépe odpovídají oceňovaným nemovitostem.

5.2.1 Ocenění maloobchodních prostorů

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V lokalitě města Brno byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí.

Popis srovnávacích objektů:

- Staré Brno** – k prodeji nebytový prostor osobním vlastnictvím nacházející se v cihlovém domě na ulici Pekařská. Jedná se o nebytový prostor, situovaný v 1. NP rezidence Pekařská 29. Prostor je vhodný zejména jako kanceláře nebo obchodní prostory;
- Zábrdovice** – k prodeji obchodní prostor v osobním vlastnictvím, o celkové ploše 80 m², v budově IBC, Příkop 4. Obchod je umístěn v nákupní pasáži v 1. nadzemním podlaží. Obchod se skládá z prodejní části s výlohou a ze 2 kanceláří;
- Zábrdovice** – k prodeji obchodní prostory v budově IBC, na ulici Příkop, o výměře cca 94 m². Prostory se nacházejí na galerii v 2. NP a je možno je využít také jako kanceláře;

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Typ nemovitosti	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	713,70*	maloobchodní prostor	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	62,00	maloobchodní prostor	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
2.	80,00	maloobchodní prostor	Zábřovice	výborná	velmi dobrý
3.	94,00	maloobchodní prostor	Zábřovice	výborná	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedená užitná plocha představuje celkovou výměru maloobchodních prostorů.

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Porovnávací nemovitá věc č. 4 je (zejména oproti ostatním porovnávacím nemovitostem) výrazně menší. Tato

skutečnost je zohledněna koeficientem velikosti výměr.

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

Tabulka č. 9: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	3 270 000,00	62,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	47 467,74
2.	3 590 000,00	80,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	40 387,50
3.	4 300 000,00	94,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	41 170,21

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 10: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	40 387,50
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	47 467,74
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	43 008,48

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena 43 000,00 Kč odpovídá porovnávacím nemovitostem, které se nalézají v centrální části Brna, ale nenacházejí se přímo u tramvajové zastávky. Oceňované prostory jsou umístěné přímo u zastávky tramvaje, což má velmi pozitivní vliv na jejich hodnotu, zejména z hlediska fluktuace většího množství lidí v prvním nadzemním podlaží objektu a jejich přístupnosti přímo z ulice. Prostory v prvním nadzemním podlaží objektu jsou velmi dobře přístupné a tím pádem i lukrativnější než komerční jednotky v druhém nadzemním podlaží. Větší zájem o jednotky v prvním nadzemním podlaží potvrdil i objednatel posudku, který má k dispozici informace o nedokončené dražbě předmětných jednotek. Z informací, které objednatel posudku poskytl Znaleckému ústavu vyplývá, že po jednotkách v prvním nadzemním podlaží je vyšší poptávka než po jednotkách v druhém nadzemním podlaží.

Výše uvedené skutečnosti budou v tabulce níže zohledněny následovně: jednotková cena prostoru č. 985/1 bude oproti průměrné jednotkové ceně zvýšena koeficientem 1,6. Jedná se o rohovou prodejnu kebabu viditelnou ze dvou směrů, která se nachází v prvním nadzemním podlaží přímo u tramvajové zastávky, jedná se tedy o nejatraktivněji umístěný prostor objektu. Užitná plocha této jednotky je zároveň nejnižší ze všech oceňovaných prostorů a dá se tedy předpokládat, že její jednotková cena bude vyšší než u jednotek s vyšší rozlohou. Pro určení výše koeficientu byla použita další porovnávací nemovitost, která se také nachází přímo u tramvajové zastávky na velmi frekventovaném místě. Plocha této porovnávací nemovitosti je 36 m², nabídková cena činí 2 799 000 Kč a jednotková cena je 69 975 Kč/m² po zohlednění koeficientem transakce (0,9).

Jednotková cena ostatních jednotek, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží bude též zvýšena, a to zejména díky výborné dopravní dostupnosti, kterou zajišťuje tramvajová zastávka před budovou. Dá se tedy předpokládat, že jednotková cena těchto ostatních prostorů se pohybuje v rozmezí mezi 43 000 Kč/m² a 68 000 Kč/m². Prostory se nacházejí také v blízkosti zastávky MHD, ale jsou od ní více vzdáleny, než jednotka č. 985/1 a navíc se nejedná o rohové prodejny. Z těchto důvodů bude odborným odhadem pro účely znaleckého posudku jednotková cena stanovena uprostřed uvedeného intervalu, tzn. ve výši 1,3.

Stanovení hodnoty jednotlivých maloobchodních prostorů porovnávací metodou s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem:

Tabulka č. 11: Výpočet hodnoty jednotlivých maloobchodních prostorů

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Základní jedn. cena [Kč/m ²]	Korekce	Přepočítaná jedn. cena [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
985/1*	28,5	43 008,48	1,6	68 813,58	1 961 200,00
985/2*	43	43 008,48	1,3	55 911,03	2 404 200,00
985/3*	75,2	43 008,48	1,3	55 911,03	4 204 500,00
985/4*	94,2	43 008,48	1,3	55 911,03	5 266 800,00
985/5	54,8	43 008,48	1,3	55 911,03	3 063 900,00
985/6	39,8	43 008,48	1,3	55 911,03	2 225 300,00
985/7	38,5	43 008,48	1,3	55 911,03	2 152 600,00
985/8	60,9	43 008,48	1,3	55 911,03	3 405 000,00
985/11	74,8	43 008,48	1,0	43 008,48	3 217 000,00
985/12	88,4	43 008,48	1,0	43 008,48	3 802 000,00
985/15	115,6	43 008,48	1,0	43 008,48	4 971 800,00
Hodnota maloobchodních prostor po zaokrouhlení [Kč]					36 674 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Dle předložených informací k daným nebytovým prostorům náleží parkovací stání v suterénu domu č. p. 985. Z tohoto důvodu bude pro určení celkové hodnoty těchto nebytových prostorů k výsledné hodnotě připočítána hodnota garážového stání. Tento postup bude znázorněn v kapitole 5.2.4, v níž bude stanovena hodnota garážového stání v dané stavbě.

5.2.2 Ocenění kancelářských prostorů

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V lokalitě města Brno byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí.

Popis srovnávacích objektů:

- Zábrdovice** – prodej moderní kancelářské budovy 107 m² s klimatizací v blízkosti centra v novém rezidenčním areálu. Budova se nachází v uličním objektu s recepcí v bytovém areálu. Budova je ve velmi dobrém technickém stavu;
- Židenice** – k prodeji komerční nebytový prostor, který je součástí projektu Byty Gajdošova, v městské části Brno – Židenice. Nový polyfunkční dům se nachází naproti Úřadu městské části Brno – Židenice. Jedná se o prostor o celkové výměře 115,8 m² vhodný na kanceláře, obchod či ordinace;
- Staré Brno** – k prodeji prostor vhodný jako byt či na kancelářské prostory v lokalitě Staré Brno, na ulici Hybešova. CP 114,79m², v 2. NP cihlového domu po kompletní revitalizaci.

Obrázek č. 7: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 12: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Typ nemovitosti	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	105,40*	kancelář	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	107,00	kancelář	Zábřovice	výborná	velmi dobrý
2.	115,80	kancelář	Židenice	výborná	velmi dobrý
3.	114,79	kancelář	Staré Brno	výborná	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedená užitná plocha představuje celkovou výměru kancelářských prostorů.

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Vzorek č. 3 lze využívat i jako bytovou jednotku. Do porovnání byla tato nemovitost zařazena z důvodu jejího umístění v blízkosti oceňované nemovité věci. Skutečnost, že vzorek č. 3 lze využívat i jako byt, je zohledněna koeficientem ostatních vlivů.

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

Tabulka č. 13: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	5 900 000,00	107,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	49 626,17
2.	5 790 000,00	115,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	45 000,00
3.	6 900 000,00	114,79	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	51 393,85

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 14: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	45 000,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	51 393,85
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	48 673,34

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty kancelářských prostorů porovnávací metodou:

Tabulka č. 15: Výpočet hodnoty kancelářských prostorů

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	196,30
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	48 673,34
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	9 554 576,50
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	9 554 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 16: Výpočet hodnoty jednotlivých kancelářských prostorů

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
985/13	105,4	48 673,34	5 130 000,00
985/14	90,9	48 673,34	4 424 000,00
Hodnota kancelářských prostorů po zaokrouhlení [Kč]			9 554 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3 Ocenění skladových a technických místností

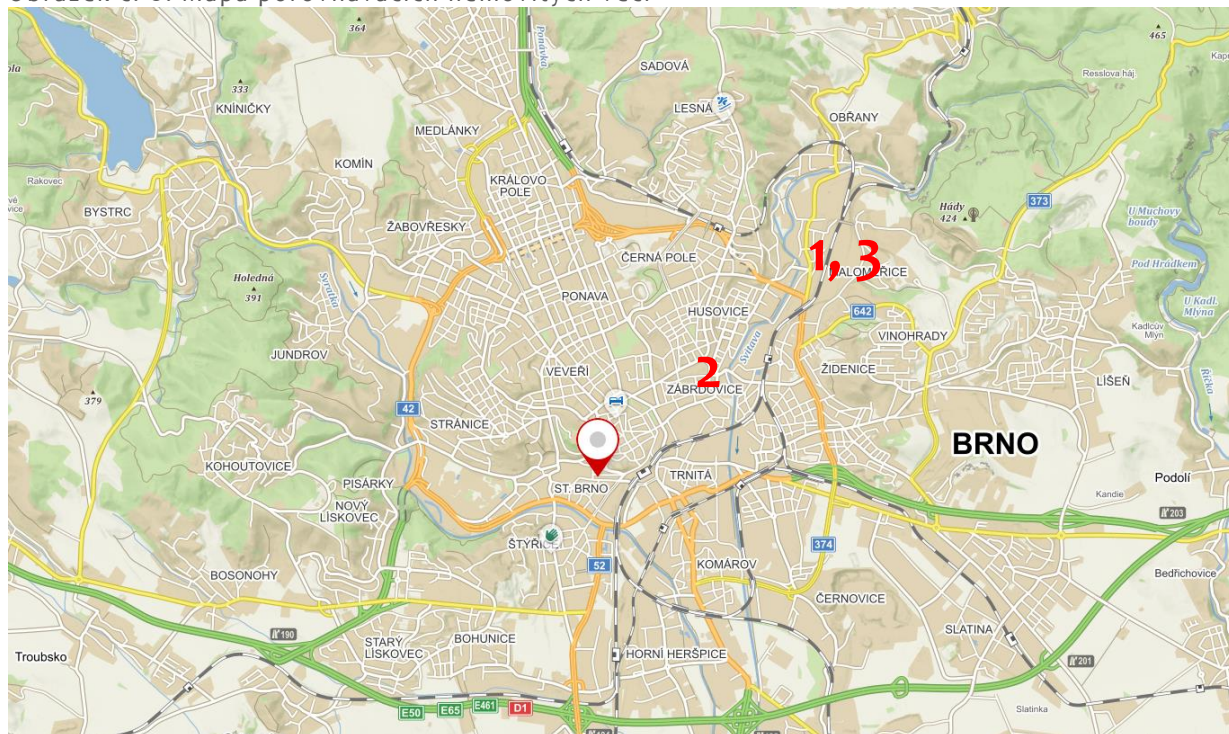
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Jelikož se jedná o velmi specifické nemovitosti, nebyly nalezeny zcela přesně odpovídající nemovitosti. Z tohoto důvodu byly vybrány takové vzorky, které v daném místě a čase nejlépe odpovídají oceňovaným prostorům.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Maloměřice** – k prodeji nebytový prostor o velikosti 54 m², v 1. PP nově opraveného bytového domu na ulici Markéty Kuncové. Prostor se nachází v suterénu, přístupný hlavním vchodem a společným schodištěm. Využití prostoru: kanceláře, skladování, malovýroba a jiné komerční účely;
- 2. Zábřovice** – k prodeji nebytový prostor v suterénu bytového domu o celkové ploše 188 m². Nebytový prostor je před rekonstrukcí. Rekonstrukce byla započata, ale záměrně nebyla dokončena;
- 3. Maloměřice** – k prodeji rodinný dům o velikosti 2+1 s vjezdem, dvorem a zahradou, Brno, Židenice. Jedná se o podsklepený, přízemní dům na rušné frekventované části ulice.

Obrázek č. 8: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 17: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Typ nemovitosti	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	37,90	skladovací prostory	Staré Brno	výborná	dobry
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	54,00	skladovací prostory	Maloměřice	dobrá	dobry
2.	188,00	skladovací prostory	Zábrdovice	výborná	dobry
3.	250,00	skladovací prostory	Maloměřice	dobrá	dobry

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedená užitná plocha představuje celkovou výměru skladovacích prostorů.

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Nemovitosti č. 2 a č. 3 mají větší užitnou plochu. Tato odlišnost je upravena koeficientem velikosti výměr. Vzorky č. 1 a č. 3 se nachází v méně výhodné lokalitě, což je zohledněno korekčním činitelem lokality. Nemovitost č. 3 představuje rodinný dům. Tato skutečnost je upravena koeficientem vybavení. Porovnávací vzorek č. 2 je v horším technickém stavu, což zohledňuje koeficient technického stavu konstrukce.

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

Tabulka č. 18: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	860 000,00	54,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	15 766,67
2.	2 950 000,00	188,00	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	16 311,30
3.	5 500 000,00	250,00	1,05	1,00	1,10	1,00	0,80	1,00	0,90	18 295,20

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 19: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	15 766,67
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	18 295,20
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	16 791,06

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty skladovacích prostorů porovnávací metodou:

Tabulka č. 20: Výpočet hodnoty skladovacích prostorů

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	37,90
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	16 791,06
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	636 381,17
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	636 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 21: Výpočet hodnoty jednotlivých skladovacích prostorů

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
985/69*	3,60	16 791,06	60 400,00
985/71	5,40	16 791,06	90 700,00
985/72	4,10	16 791,06	68 800,00
985/76	2,30	16 791,06	38 600,00
985/78	4,90	16 791,06	82 300,00
985/79	4,30	16 791,06	72 200,00
985/80	3,20	16 791,06	53 700,00
985/83	9,10	16 791,06	152 800,00
985/86	1,00	16 791,06	16 800,00
Hodnota skladovací nemovitostí po zaokrouhlení [Kč]			636 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Dle předložených informací k danému nebytovému prostoru náleží parkovací stání v suterénu domu č. p. 985. Z tohoto důvodu bude pro určení celkové hodnoty nebytového prostoru k výsledné hodnotě připočítána hodnota garážového stání. Tento postup bude znázorněn v kapitole 5.2.4, v níž bude stanovena hodnota garážového stání v dané stavbě.

Pro určení hodnoty technických místností bude vycházeno ze základní jednotkové ceny skladovacích prostorů. Jelikož technické místnosti nepředstavují samostatně využitelné prostory, bude jejich jednotková cena snížena prostřednictvím koeficientu 0,7 zohledňující tuto skutečnost.

Tabulka č. 22: Výpočet hodnoty technických prostorů

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	141,60
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	16 791,06
Koeficient omezené využitelnosti	0,70
Základní cena upravená [Kč]	11 753,74
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 664 329,53
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 664 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 23: Výpočet hodnoty jednotlivých technických prostorů

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Hodnota [Kč]
985/66	54,90	11 753,74	645 300,00
985/68	11,80	11 753,74	138 700,00
985/73	41,60	11 753,74	489 000,00
985/74	14,60	11 753,74	171 600,00
985/75	5,20	11 753,74	61 100,00
985/81	11,80	11 753,74	138 700,00
985/84	1,70	11 753,74	20 000,00
Hodnota technických prostorů po zaokrouhlení [Kč]			1 664 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.4 Ocenění garážových stání zapsaných na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno

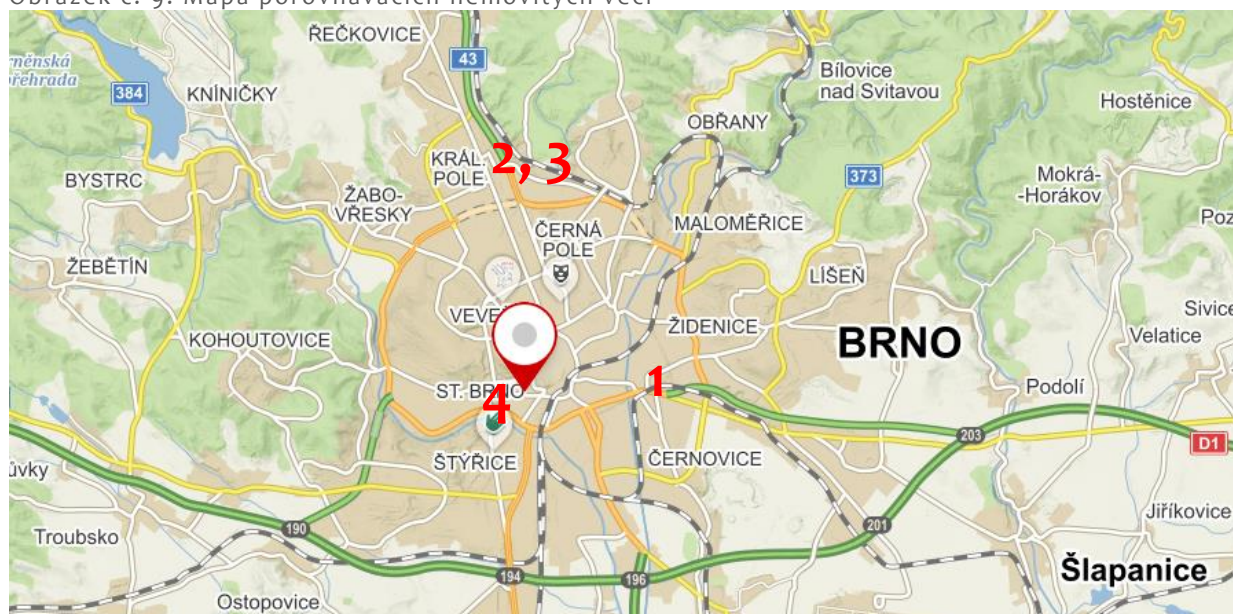
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V lokalitě města Brno byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí.

Popis srovnávacích objektů:

- Černovice** – k prodeji garážová stání na ulici Klíčova v Brně. Garážová stání se nachází v 1. podzemním podlaží bytového komplexu;
- Královo Pole** – k prodeji garážové stání pod bytovým domem Park rezidence v Králově Poli na Mojmírově náměstí;
- Královo Pole** – k prodeji garážové stání v novostavbě bytového domu na ul. Košínova. Garážové stání se nachází v prvním podzemním podlaží budovy.

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 24: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci				
	400,00	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	15,00	Černovice	dobrá	velmi dobrý
2.	14,00	Královo Pole	dobrá	velmi dobrý
3.	13,00	Královo Pole	dobrá	velmi dobrý
4.	10,00	Staré Brno	výborná	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Nemovitosti č. 1, č. 2 a č. 3 se nachází v méně výhodné lokalitě. Tato odlišnost je upravena prostřednictvím koeficientu lokality.

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

Tabulka č. 25: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	350 000,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	346 500,00
2.	393 000,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	389 070,00
3.	359 000,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	355 410,00
4.	395 000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	355 500,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální cena vzorku, maximální cena vzorku a průměr ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci.

Tabulka č. 26: Průměrná cena garážového stání

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální cena garážového stání [Kč/m ²]	346 500,00
Maximální cena garážového stání [Kč]	389 070,00
Průměrná cena garážového stání [Kč]	361 620,00

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty parkovacích stání porovnávací metodou:

Tabulka č. 27: Výpočet hodnoty parkovacích stání

Název	Hodnota
Počet garážových stání [ks]	16,00
Průměrná cena garážového stání [Kč]	361 620,00
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	5 785 920,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	5 786 000,00*

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedená výsledná hodnota představuje 16 garážových stání.

Součástí nebytových jednotek č. j. 985/1, 985/2, 985/3, 985/4 a 985/69 jsou garážová stání v daném domě. Z tohoto důvodu bude pro účel stanovení celkové hodnoty těchto nebytových jednotek k výsledné hodnotě přičtena hodnota garážového stání ve výši 343 281,00 Kč/garážové stání.

Tabulka č. 28: Výpočet hodnoty nebytových jednotek č. j. 985/1, 985/2, 985/3, 985/4 a 985/69

Č. j.	Hodnota nebytové jednotky [Kč]	Hodnota garážového stání [Kč]	Výsledná hodnota celkem [Kč]
985/1	1 961 200,00	361 620,00	2 323 000,00
985/2	2 404 200,00	361 620,00	2 766 000,00
985/3	4 204 500,00	361 620,00	4 566 000,00
985/4	5 266 800,00	361 620,00	5 628 000,00
985/69	60 400,00	361 620,00	422 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.5 Ocenění garáže zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno

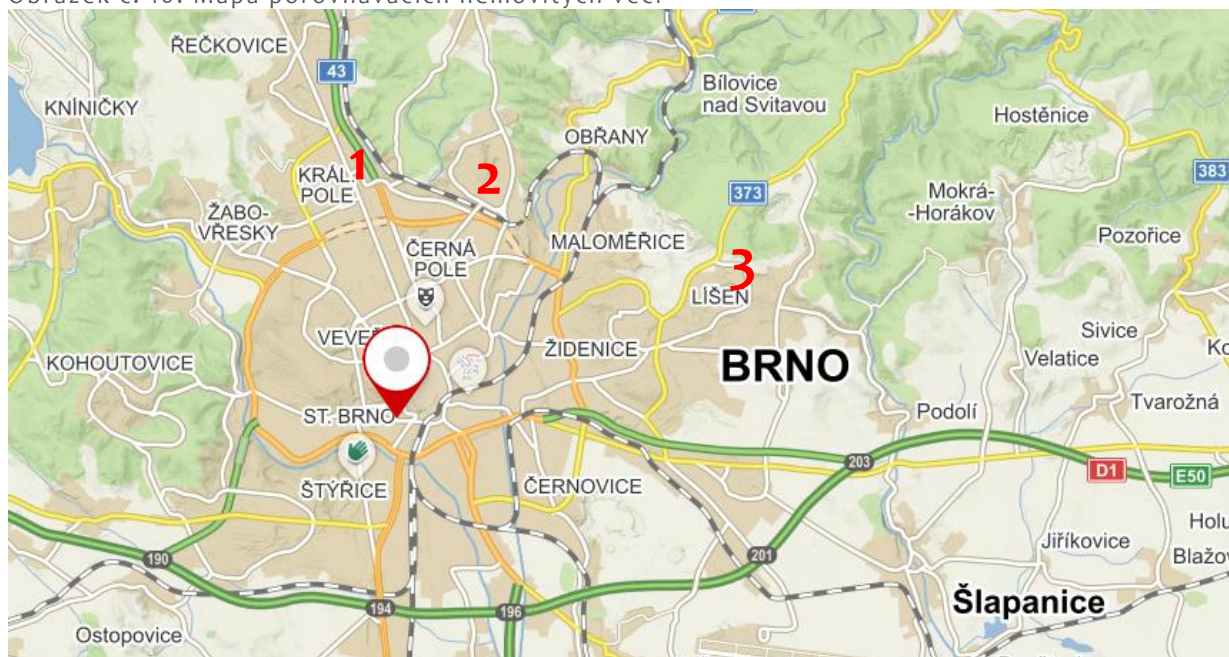
Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

V lokalitě města Brno byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení hodnoty oceňovaných nemovitostí.

Popis srovnávacích objektů:

- Královo Pole** – k prodeji garáž v městské části Královo Pole, těsně při vlakovém nádraží Královo Pole o ploše 18 m². Garáž stojí částečně na pozemku Českých drah a částečně na městském pozemku;
- Lesná** – prodej garáže v klidné části Brno – Lesná na ulici Trtílkova. Celková plocha 18 m². Garáž je bez elektřiny s možností přípojky. Pozemek, na kterém se nachází garáž je ve vlastnictví Statutárního města Brna;
- Královo Pole** – k prodeji garáž v Brně-Líšni, ulice Velká Klajdovka. Garáž stojí v bloku 6 garáží na oploceném a uzamčeném pozemku ve vlastnictví města.

Obrázek č. 10: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 29: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Zastavěná plocha [m ²]	Typ nemovitosti	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	22,00	garáž	Staré Brno	výborná	zhoršený
Parametry porovnávacích nemovitých věcí					
1.	18,00	garáž	Královo Pole	dobrá	zhoršený
2.	18,00	garáž	Lesná	dobrá	zhoršený
3.	19,00	garáž	Líšeň	dobrá	zhoršený

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Nemovitosti č. 1, č. 2 a č. 3 se nachází v méně výhodné lokalitě. Tato odlišnost je upravena pomocí koeficientu lokality.

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

Tabulka č. 30: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	349 000,00	18,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	19 195,00
2.	310 000,00	18,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	17 050,00
3.	299 000,00	19,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	15 579,47

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí 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 zastavěné plochy garáže.

Tabulka č. 31: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	15 579,47
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	19 195,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	17 274,82

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty garáže porovnávací metodou:

Tabulka č. 32: Výpočet hodnoty garáže bez čp/če na pozemku parc. č. 1293/3

Název	Hodnota
Zastavěná plocha nemovité věci [m ²]	22,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	17 274,82
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	380 046,04
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	380 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2.6 Rekapitulace výsledných hodnot

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí zjištěná porovnávací metodou. Tato hodnota je dána jako součet dílčích výsledných hodnot.

Tabulka č. 33: Výpočet hodnoty oceňovaných nemovitostí

Název	Hodnota
Hodnota obchodních prostorů vč. příslušných garážových stání [Kč]	38 120 600,00
Hodnota kancelářských prostorů [Kč]	9 554 600,00
Celková hodnota maloobchodních a kancelářských prostorů [Kč]	47 675 200,00
Hodnota skladových prostorů [Kč]	997 600,00
Hodnota technických prostorů [Kč]	1 664 000,00
Hodnota garážových stání [Kč]	5 786 000,00
Hodnota garáže [Kč]	380 000,00
Výsledná hodnota nemovitostí porovnávací metodou [Kč]	56 503 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 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 ze obvyklého nájemného, které vychází z obvyklé ceny nájmu obdobných nemovitostí na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí. Následně bude výše jednotkového obvyklého nájemného komparována s jednotkovým skutečným nájemným, které bylo Znaleckému ústavu předloženo.

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měr 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 Znaleckého ústavu. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 20 %, která je zmiňována v odborné literatuře.

■ Bezriziková diskontní míra

Bezrizikovou diskontní míru stanovíme dle Evropské centrální banky jako průměr od 1. 1. 2010 do data ocenění.

Tabulka č. 34: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,986
Datum ocenění	28.08.2019

Zdroj: vlastní zpracování

■ 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 Znalecký ústav zohlednil výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Poté, co Znalecký ústav stanovil pro každý dílčí faktor číslo vyjadřující stupeň rizika, přistoupil k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Znalecký ústav vycházel z předpokladu, že výnos roste spolu 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 $x \in \{1,2,3,4\}$ 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 Znalecký ústav dále propočítal rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika (viz tabulka níže).

Tabulka č. 35: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,59	0,59	0,13
Přiměřené	2,52	1,52	0,34

Zvýšené	4,00	3,00	0,66
Vysoké	6,35	5,35	1,18

Zdroj: vlastní zpracování

■ Kapitalizační míra pro výnosové ocenění – maloobchodní, kancelářské a garážové prostory

Tabulka č. 36: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Přiměřené	0,34
Politická rizika	Zvýšené	0,66
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,66
Míra konkurenčního prostředí	Zvýšené	0,66
Poptávka	Zvýšené	0,66
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Zvýšené	0,66
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Nízké	0,13
Dopravní dostupnost lokality	Nízké	0,13
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,34
Celková riziková přírážka		4,24
Bezriziková úroková míra		1,99
Kapitalizační míra		6,22

Zdroj: vlastní zpracování

Prime yield pro maloobchodní prostory, mezi které lze oceňovanou nemovitost zařadit, činí dle provedené analýzy trhu mírně méně než 5 %. Tato míra je typická pro nejlepší nemovité věci s dobrou dostupností do Prahy. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši 6,22 %. Jedná se o maloobchodní prostory umístěné v prvním a druhém nadzemním podlaží v domě v ulici Hybešova v brněnské čtvrti Staré Brno. Jednotky jsou ve standardním stavu.

■ Kapitalizační míra pro výnosové ocenění – skladové, technické prostory a garáž

Tabulka č. 37: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Přiměřené	0,34
Politická rizika	Zvýšené	0,66
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,66
Míra konkurenčního prostředí	Vysoké	1,18

Poptávka	Vysoké	1,18
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Zvýšené	0,66
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Nízké	0,13
Dopravní dostupnost lokality	Nízké	0,13
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,34
Celková riziková přírážka		5,27
Bezriziková úroková míra		1,99
Kapitalizační míra		7,26

Zdroj: vlastní zpracování

Tato kapitalizační míra bylo zvolena v návaznosti na výši kapitalizační míry maloobchodních prostorů, s ohledem ke stavebně technickému stavu, polohy a umístění prostorů.

5.4 Výpočet hodnoty nemovitosti na základě obvyklého nájemného

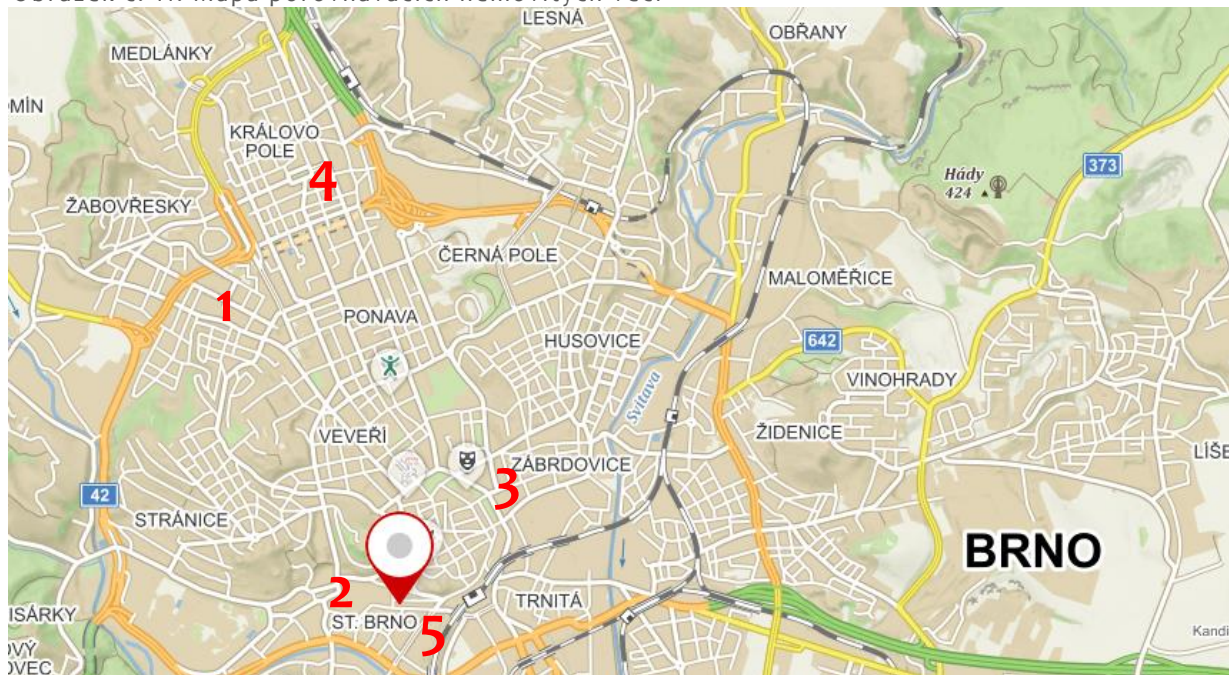
5.4.1 Ocenění maloobchodních prostorů

V lokalitě města Brna bylo nalezeno dostatečné množství vzorků pro porovnání nájemného.

Popis srovnávacích objektů:

- Žabovřesky** – pronájem obchodního prostoru o celkové ploše 64 m². Prostor se nachází v přízemí polyfunkčního domu na frekventované ulici Minská;
- Staré Brno** – k pronájmu komerční prostor o celkové ploše 54 m² na ulici Václavská, minutu chůze od největšího dopravního uzlu v Brně – od Mendlova náměstí;
- Zábrdovice** – pronájem obchodního prostoru v centru města, ulice Koliště (Bratislavská). Nově rekonstruovaný obchodní prostor se nachází u křižovatky ul. Bratislavská a ul. Koliště. Prostor má 42 m², samostatný vstup a dvě velké výlohy do ulice;
- Královo Pole** – k pronájmu obchodní jednotku v Brně – Králově Poli na velmi frekventovaném místě v těsné blízkosti zastávky MHD. Obchodní jednotka je zkolaudována jako gastro provoz (kavárna) s odpovídajícím sociálním zázemím a patří k ní i vnější zahrádka.

Obrázek č. 11: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 38: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
	713,70*	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	64,00	Žabovřesky	dobrá	velmi dobrý
2.	54,00	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
3.	42,00	Zábřovice	výborná	velmi dobrý
4.	75,00	Královo Pole	dobrá	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

*Pozn.: Uvedená užitná plocha představuje celkovou výměru maloobchodních prostorů.

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 Znaleckého ústavu, 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.

Méně výhodná lokalita nemovitostí č. 1 a č. 4 je upravena prostřednictvím koeficientu lokality a dopravní dostupnosti.

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

Tabulka č. 39: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	21 500,00	64,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	332,58
2.	18 900,00	54,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	315,00
3.	17 000,00	42,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	364,29
4.	30 000,00	75,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	396,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí byly použity 4 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 40: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	315,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	396,00
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	351,97

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné jednotkové nájemné oceňovaných nemovitostí je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši **351,97 Kč/m²**.

■ Výpočet výnosové hodnoty maloobchodních prostorů

Z opatrnostního hlediska bude zvolen výpadek nájemného na úrovni 8 % ročních výnosů. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 20 %. Kapitalizační míra byla na základě výše uvedeného výpočtu stanovena na úrovni 6,22 %.

V návaznosti na ocenění maloobchodních prostorů porovnávací metodou (kapitola 5.2.1) a provedenou analýzu budou také u výnosového způsobu ocenění hodnoty jednotek v prvním nadzemním podlaží objektu zvýšeny. Dá se předpokládat, že pokud je celková hodnota nemovité věci vyšší, tak i výnosy, které tato nemovitost generuje budou větší. Z tohoto důvodu je u jednotek v prvním nadzemním podlaží jejich roční výnos navýšen tak, jako je tomu u ocenění porovnávací metodou.

V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty jednotlivých maloobchodních prostorů.

Tabulka č. 41: Výpočet ročních výnosů maloobchodních prostorů dle obvyklého nájemného

Č.j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Korekce	Roční výnosy po korekci [Kč]
985/1	28,50	351,97	1,60	190 000,00
985/2	43,00	351,97	1,30	240 000,00
985/3	75,20	351,97	1,30	410 000,00
985/4	94,20	351,97	1,30	520 000,00
985/5	54,80	351,97	1,30	300 000,00
985/6	39,80	351,97	1,30	220 000,00
985/7	38,50	351,97	1,30	210 000,00
985/8	60,90	351,97	1,30	330 000,00
985/11	74,80	351,97	1,00	320 000,00
985/12	88,40	351,97	1,00	370 000,00
985/15	115,60	351,97	1,00	490 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 42: Výpočet hodnoty maloobchodních prostorů dle obvyklého nájemného

Výpadek nájemného [Kč]	Náklady [Kč]	Kapitalizační míra [%]	Hodnota [Kč]
15 200,00	38 000,00	6,22	2 222 000,00
19 200,00	48 000,00	6,22	2 707 000,00
32 800,00	82 000,00	6,22	4 693 000,00
41 600,00	104 000,00	6,22	5 956 000,00
24 000,00	60 000,00	6,22	3 429 000,00
17 600,00	44 000,00	6,22	2 527 000,00
16 800,00	42 000,00	6,22	2 527 000,00
26 400,00	66 000,00	6,22	3 790 000,00
25 600,00	64 000,00	6,22	3 610 000,00
29 600,00	74 000,00	6,22	4 304 000,00
39 200,00	98 000,00	6,22	5 693 000,00
Hodnota maloobchodních nemovitostí po zaokrouhlení [Kč]			41 458 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Dle předložených informací k daným nebytovým prostorům náleží parkovací stání v suterénu domu č. p. 985. Z tohoto důvodu bude pro určení celkové hodnoty těchto nebytových prostorů k ročním výnosům připočítána roční výnos garážového stání. Tento postup bude znázorněn v kapitole 5.4.4, v níž bude stanovena hodnota a roční výnos garážového stání v dané stavbě.

5.4.2 Ocenění kancelářských prostorů

V lokalitě města Brna bylo nalezeno dostatečné množství vzorků pro porovnání nájemného.

Popis srovnávacích objektů:

- Zábrdovice** – k pronájmu nebytový prostor – kancelář o celkové ploše 25 m², která je umístěna ve 3. podlaží polyfunkčního domu s výtahem. Uzamykatelná kancelář se nachází v souboru několika kanceláří užívaných jinými nájemci;
- Brno-střed** – k pronájmu kancelářský prostor o výměře 40 m² na Moravském náměstí;
- Zábrdovice** – pronájem komerčního prostoru v přízemí na galerii obchodního centra IBC na ulici

Příkop 4. Prostor disponuje dobře viditelným skleněným průčelím. Celková plocha činí 37,7 m². Toaleta a kuchyňka je umístěna ve společných částech budovy.

Obrázek č. 12: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 43: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
-	-	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	25,00	Zábřovice	výborná	velmi dobrý
2.	40,00	Brno-střed	výborná	velmi dobrý
3.	37,70	Zábřovice	výborná	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Nižší výměra vzorku č. 1 je zohledněna koeficientem velikosti výměry.

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

Tabulka č. 44: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	11 000,00	25,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	356,40
2.	14 890,00	40,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	335,03
3.	14 200,00	37,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	338,99

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 45: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	335,03
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	356,40
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	343,47

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné jednotkové nájemné oceňovaných nemovitostí je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši **343,47 Kč/m²**.

■ Výpočet výnosové hodnoty kancelářských prostorů

Z opatrnostního hlediska bude zvolen výpadek nájemného na úrovni 8 % ročních výnosů. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 20 %. Kapitalizační míra byla na základě výše uvedeného výpočtu stanovena na úrovni 6,22 %.

V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty jednotlivých maloobchodních prostorů.

Tabulka č. 46: Výpočet ročních výnosů kancelářských prostorů dle obvyklého nájemného

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Roční výnosy [Kč]
985/13	105,40	343,47	434 000,00
985/14	90,90	343,47	375 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 47: Výpočet hodnoty kancelářských prostorů dle obvyklého nájemného

Výpadek nájemného [Kč]	Náklady [Kč]	Kapitalizační míra [%]	Hodnota [Kč]
34 700,00	86 800,00	6,22	5 022 000,00
30 000,00	75 000,00	6,22	4 339 000,00
Hodnota kancelářských prostorů po zaokrouhlení [Kč]			9 361 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

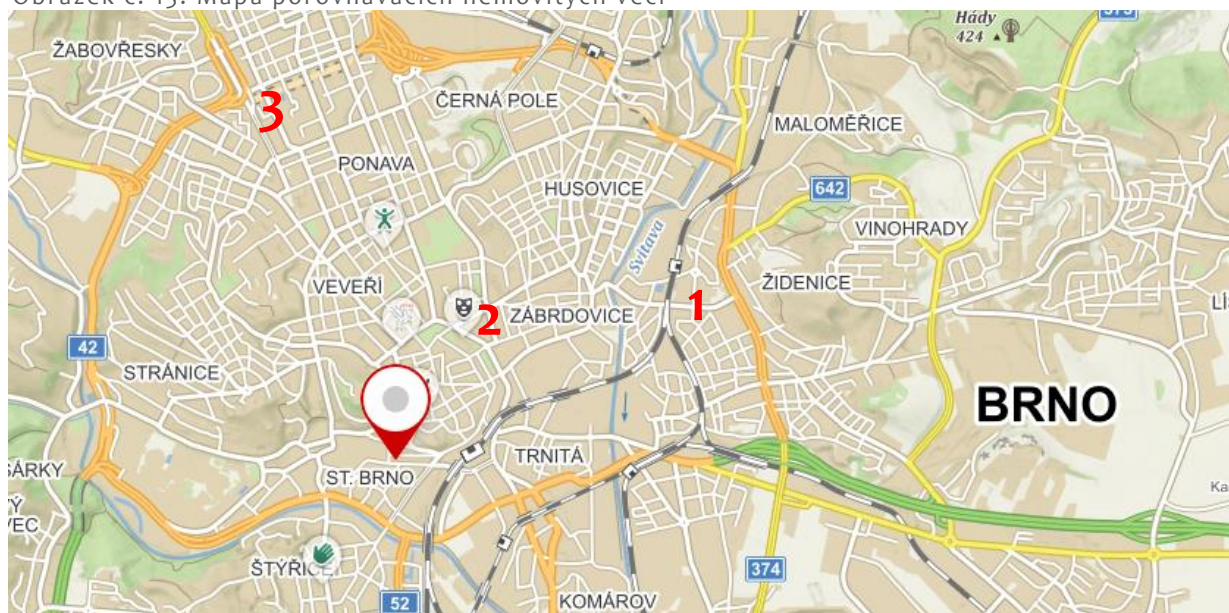
5.4.3 Ocenění skladových a technických místností

V lokalitě města Brna bylo nalezeno dostatečné množství vzorků pro porovnání nájemného.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Židenice** – k pronájmu skladové prostory o velikosti 59 m² v ulici Koperníkova v městské části Brno-Židenice;
- 2. Zábřovice**– k pronájmu sklad v centru Brna. Sklad se nachází v budově IBC na Příkopě 8 v 1.podzemním podlaží. Velikost skladu je 35,8 m²;
- 3. Královo Pole** – pronájem skladu 50 m² v Králově poli v administrativním komplexu J. Babáka. Sklad se nachází v 1. patře s velkým nákladním výtahem.

Obrázek č. 13: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 48: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
-	-	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	59,00	Židenice	výborná	velmi dobrý
2.	35,80	Zábřovice	výborná	velmi dobrý
3.	50,00	Královo Pole	dobrá	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, 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.

Vzorek č. 3 se nachází v méně výhodné lokalitě. Tato odlišnost je upravena prostřednictvím korekčního činitele lokality. Nemovitost č. 1 je v lepším a vzorek č. 2 je v horším stavebně technickém stavu, což je upraveno prostřednictvím korekčního činitele technického stavu.

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

Tabulka č. 49: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	9 000,00	59,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	130,42
2.	4 475,00	35,80	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,90	118,13
3.	7 250,00	50,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	143,55

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí 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 nebytových prostorů.

Tabulka č. 50: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	118,13
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	143,55
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	130,70

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné jednotkové nájemné oceňovaných nemovitostí je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši **130,70 Kč/m²**.

■ Výpočet výnosové hodnoty skladovacích prostorů

Z opatrnostního hlediska bude zvolen výpadek nájemného na úrovni 10 % ročních výnosů. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 20 %. Kapitalizační míra byla na základě výše uvedeného výpočtu stanovena na úrovni 7,26 %.

V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty jednotlivých maloobchodních prostorů.

Tabulka č. 51: Výpočet ročních výnosů skladovacích prostorů dle obvyklého nájemného

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Roční výnosy [Kč]
985/69*	3,60	130,70	6 000,00
985/71	5,40	130,70	8 000,00
985/72	4,10	130,70	6 000,00
985/76	2,30	130,70	4 000,00
985/78	4,90	130,70	8 000,00
985/79	4,30	130,70	7 000,00
985/80	3,20	130,70	5 000,00
985/83	9,10	130,70	14 000,00
985/86	1,00	130,70	2 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 52: Výpočet hodnoty skladových prostorů dle obvyklého nájemného

Výpadek nájemného [Kč]	Náklady [Kč]	Kapitalizační míra [%]	Hodnota [Kč]
600,00	1 200,00	7,26	58 000,00
800,00	1 600,00	7,26	77 000,00
600,00	1 200,00	7,26	58 000,00
400,00	800,00	7,26	39 000,00
800,00	1 600,00	7,26	77 000,00
700,00	1 400,00	7,26	68 000,00
500,00	1 000,00	7,26	48 000,00
1 400,00	2 800,00	7,26	135 000,00
200,00	400,00	7,26	19 000,00
Hodnota skladovacích prostorů po zaokrouhlení [Kč]			579 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Dle předložených informací k danému nebytovému prostoru náleží parkovací stání v suterénu domu č. p. 985. Z tohoto důvodu bude pro určení celkové hodnoty nebytového prostoru k ročnímu výnosu připočítán roční výnos garážového stání. Tento postup bude znázorněn v kapitole 5.4.4, v níž bude stanovena hodnota a roční výnos garážového stání v dané stavbě.

Pro určení hodnoty technických místností bude vycházeno ze základní jednotkové ceny skladovacích prostorů. Jelikož technické místnosti nepředstavují samostatně využitelné prostory, bude jejich jednotková cena snížena prostřednictvím koeficientu 0,7 zohledňující tuto skutečnost.

Tabulka č. 53: Výpočet ročních výnosů technických prostorů dle obvyklého nájemného

Č. j.	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Roční výnosy [Kč]
985/66	54,90	91,49	60 000,00
985/68	11,80	91,49	13 000,00
985/73	41,60	91,49	46 000,00
985/74	14,60	91,49	16 000,00
985/75	5,20	91,49	6 000,00
985/81	11,80	91,49	13 000,00
985/84	1,70	91,49	2 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 54: Výpočet hodnoty technických prostorů dle obvyklého nájemného

Výpadek nájemného [Kč]	Náklady [Kč]	Kapitalizační míra [%]	Hodnota [Kč]
6 000,00	12 000,00	7,26	579 000,00
1 300,00	2 600,00	7,26	125 000,00
4 600,00	9 200,00	7,26	444 000,00
1 600,00	3 200,00	7,26	154 000,00
600,00	1 200,00	7,26	58 000,00
1 300,00	2 600,00	7,26	125 000,00
200,00	400,00	7,26	19 000,00
Hodnota technických prostorů po zaokrouhlení [Kč]			1 504 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

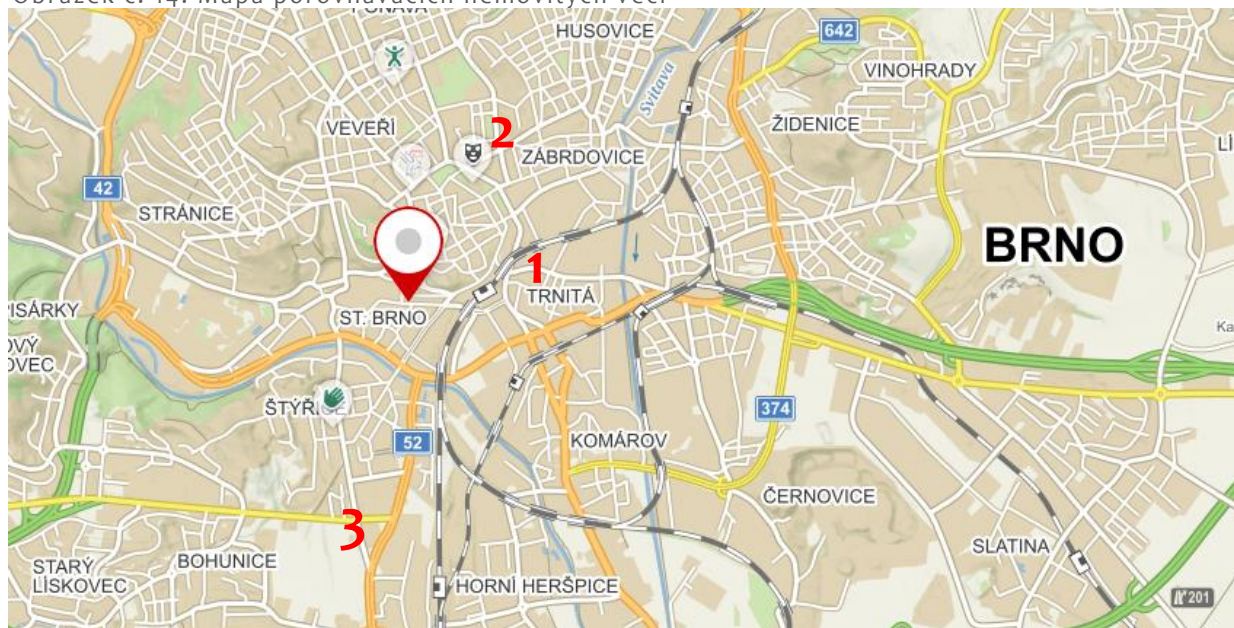
5.4.4 Ocenění garážových stání zapsaných na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno

V lokalitě města Brna bylo nalezeno dostatečné množství vzorků pro porovnání nájemného.

Popis srovnávacích objektů:

- Trnitá** – pronájem garážového stání 17 m², v garáži bytového domu ONYX, který se nachází ve vyhledávané lokalitě Brno – centrum, na ulici Spálená;
- Zábřovice** – k dlouhodobému pronájmu garážové stání o výměře 13 m² v ulici Přkop;
- Štýřice** – dlouhodobý pronájem garážového stání na ulici Vídeňská. Celková plocha stání je 12 m².

Obrázek č. 14: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 55: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Podlahová plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
	-	Staré Brno	výborná	velmi dobrý
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	17,00	Trnitá	výborná	velmi dobrý
2.	13,00	Zábrdovice	výborná	velmi dobrý
3.	12,00	Štýřice	výborná	velmi dobrý

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny výraznější odlišnosti.

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

Tabulka č. 56: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	1 500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 350,00
2.	1 890,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 701,00
3.	1 700,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 530,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální cena vzorku, maximální cena vzorku a průměr ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci.

Tabulka č. 57: Průměrné nájemné garážového stání

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	3
Minimální nájemné garážového stání [Kč]	1 350,00
Maximální nájemné garážového stání [Kč]	1 701,00
Průměrné nájemné garážového stání [Kč]	1 527,00

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné nájemné garážového stání je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši **1 527,00 Kč/m²**.

Tabulka č. 58: Výpočet měsíčního nájemného parkovacích stání

Název	Hodnota
Počet garážových stání [ks]	16,00
Průměrné nájemné garážového stání [Kč]	1 527,00
Celkové nájemné [Kč]	24 432,00
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč]	24 400,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty parkovacích stání

Z opatrnostního hlediska bude zvolen výpadek nájemného na úrovni 5 % ročních výnosů. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 5 %. Kapitalizační míra byla na základě výše uvedeného výpočtu stanovena na úrovni 6,22 %.

V tabulce níže je uvedena výsledná hodnota parkovacích míst.

Tabulka č. 59: Výpočet hodnoty parkovacích míst dle obvyklého nájemného

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	24 400,00
Roční výnosy [Kč]	292 800,00
Výpadek nájemného [%]	5,00
Výpadek nájemného [Kč]	14 640,00
Náklady na údržbu [%]	5,00
Náklady na údržbu [Kč]	14 640,00
Čistý roční výnos [Kč]	263 520,00
Kapitalizační míra [%]	6,22
Hodnota nemovitosti [Kč]	4 234 779,26
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	4 235 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Součástí nebytových jednotek č. j. 985/1, 985/2, 985/3, 985/4 a 985/69 jsou garážová stání v daném domě. Z tohoto důvodu bude pro účel stanovení celkové hodnoty těchto nebytových jednotek připočtena k ročnímu výnosu také roční výnos z garážového stání ve výši 18 324 Kč (1 527 * 12).

Tabulka č. 60: Výpočet hodnoty nebytových jednotek č. j. 985/1, 985/2, 985/3, 985/4 a 985/69

Č. j.	Roční výnosy [Kč]	Výpadek nájemného [Kč]	Náklady [Kč]	Kapitalizační míra [%]	Hodnota [Kč]
985/1	208 324,00	16 665,92	41 664,80	6,22	2 410 000,00
985/2	258 324,00	20 665,92	51 664,80	6,22	2 989 000,00
985/3	428 324,00	34 265,92	85 664,80	6,22	4 956 000,00
985/4	538 324,00	43 065,92	107 664,80	6,22	6 229 000,00
985/69	24 000,00	2 400,00	4 800,00	7,26	231 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

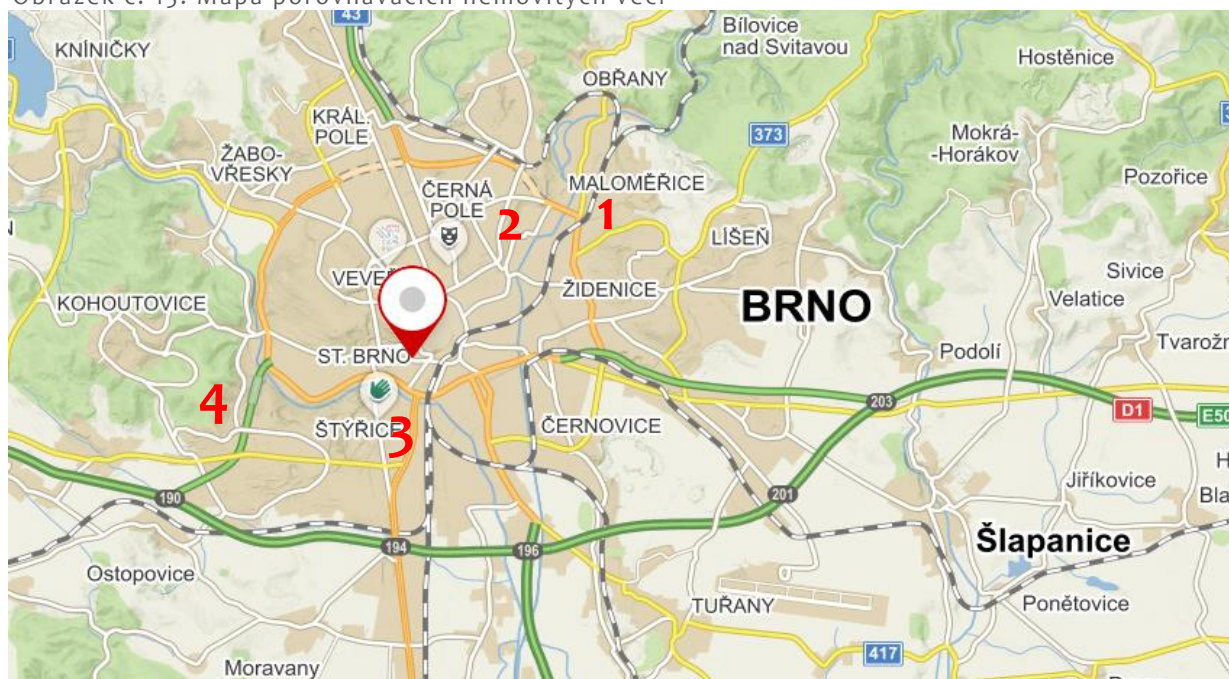
5.4.5 Ocenění garáže zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno

V lokalitě města Brna bylo nalezeno dostatečné množství vzorků pro porovnání nájemného.

Popis srovnávacích objektů:

- Vinohrady** – k pronájmu garáž v Brně na Vinohradech, ulice Žarošická 6 o celkové ploše 20 m²;
- Zábrdovice** – k pronájmu garáž v centru města na ulici Slepá, Brno – Zábrdovice. Garáž se nachází v uzavřeném intravilánu novostavby BD Residence Slepá;
- Štýřice** – pronájem samostatné garáže na ulici Sovinec. Šířka garáže je 2,8 m, šířka vrat 2,5 m, délka 5,5 m a výška 2 m. Není zavedena elektřina ani voda. Garáž je v dobrém stavu a je ihned volná;
- Nový Lískovec** – k pronájmu garáž v Brně Novém Lískovci – ulice Petra Křivky. Garáž se nachází v komplexu garáží s vjezdem z ulice Petra Křivky v 1. podzemním patře. Samotná garáž je vybavena zásuvkou na 220 V.

Obrázek č. 15: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 61: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Zastavěná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Technický stav
Parametry oceňované nemovité věci				
	22,00	Staré Brno	výborná	zhoršený
Parametry porovnávacích nemovitých věcí				
1.	20,00	Vinohrady	dobrá	zhoršený
2.	18,00	Zábrdovice	výborná	zhoršený
3.	15,00	Štýřice	výborná	dobrá
4.	18,00	Lískovec	dobrá	dobrá

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

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 Znaleckého ústavu, 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.

Srovnávací nemovitosti č. 1 a č. 4 jsou v méně výhodné lokalitě, což je zohledněno koeficientem lokality a dopravní dostupnosti. Lepší technický stav porovnávacích vzorků č. 3 a č. 4 je zohledněno koeficientem technického stavu a typu konstrukce.

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

Tabulka č. 62: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 600,00	20,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	128,70
2.	2 500,00	18,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	125,00
3.	2 500,00	15,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	142,50
4.	2 500,00	18,00	1,00	1,00	1,10	0,95	1,00	1,00	0,90	130,63

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí byly použity 4 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 zastavěné plochy garáže.

Tabulka č. 63: Výpočet průměrného jednotkového nájemného

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	125,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	142,50
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	131,71

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrné jednotkové nájemné oceňovaných nemovitostí je na základě obvyklého nájemného stanoveno ve výši **131,71 Kč/m²**.

Tabulka č. 64: Výpočet měsíčního nájemného garáže

Název	Hodnota
Zastavěná plocha nemovitosti [m ²]	22,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	131,71
Celková cena nájemného [Kč]	2 897,54
Cena nájemného po zaokrouhlení [Kč]	2 900,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty garáže

Z opatrnostního hlediska bude zvolen výpadek nájemného na úrovni 20 % ročních výnosů. Dle provedených analýz se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 30 %. Kapitalizační míra byla na základě výše uvedeného výpočtu stanovena na úrovni 7,26 %.

V tabulce níže je uvedena výsledná hodnota garáže.

Tabulka č. 65: Výpočet hodnoty garáže dle obvyklého nájemného

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	2 900,00
Roční výnosy [Kč]	34 800,00
Výpadek nájemného [%]	20,00
Výpadek nájemného [Kč]	6 960,00
Náklady na údržbu [%]	30,00
Náklady na údržbu [Kč]	10 440,00
Čistý roční výnos [Kč]	17 400,00
Kapitalizační míra [%]	7,26
Hodnota nemovitosti [Kč]	239 712,58
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	240 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4.6 Rekapitulace výsledných hodnot

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota oceňovaných nemovitostí zjištěná výnosovou metodou. Tato hodnota je dána jako součet dílčích výsledných hodnot.

Tabulka č. 66: Výpočet hodnoty oceňovaných nemovitostí

Název	Hodnota
Hodnota obchodních prostorů vč. příslušných garážových stání [Kč]	42 464 000,00
Hodnota kancelářských prostorů [Kč]	9 361 000,00
Celková hodnota maloobchodních a kancelářských prostorů [Kč]	51 825 000,00
Hodnota skladových prostorů [Kč]	752 000,00
Hodnota technických prostorů [Kč]	1 504 000,00
Hodnota garážových stání [Kč]	4 235 000,00
Hodnota garáže [Kč]	240 000,00
Výsledná hodnota nemovitostí výnosovou metodou [Kč]	58 556 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.5 Stanovení skutečného nájemného

Znaleckému ústavu byly předloženy informace o pronajímaných prostorech včetně výše jejich nájmu. Podrobný popis nájemců včetně nájmu je uveden v tabulce níže.

Tabulka č. 67: Nájemní vztahy

č. j.	Způsob využití	Výměra [m ²]	Uživatel	Nájemné [Kč/měsíc]
985/1	dílna nebo provozovna	28,50	TURECKÝ KEBAP, s.r.o., 280 02 Brýchory 120, IČO 242 15 015	35 000,00
985/2	dílna nebo provozovna	43,00	MR group, spol. s.r.o, Lidická 971/25, 27 602 Brno, IČO 634 68 085	28 500,00
985/3	dílna nebo provozovna	75,20	VALORE s.r.o., U Rybníka 1743, 664 34 Kuřim, IČO 292 15 595	40 000,00
985/4	jiný nebytový prostor	94,20	Rašnerova pekárna s.r.o., Sušilova 6, 682 01 Vyškov, IČO 255 78 723	0,00
985/5	dílna nebo provozovna	54,80	Gryc s.r.o., Křížkova 94/38, Královo Pole, 612 00 Brno, IČO 041 61 599	26 000,00
985/6	dílna nebo provozovna	39,80	TIMO s.r.o., Drahobejlova 27, 1019, 190 00 Praha 9 - Vysočany, IČO 452 76 773.	24 000,00
985/7	dílna nebo provozovna	38,50	FixMyPhone s.r.o., se sdílem Nové sady 988/2, 602 00 Brno, IČO 061 38 888	20 000,00
985/8	dílna nebo provozovna	60,90	Vittorio Pogna, sídlem Hybešova 958/30, 602 00 Brno, IČO 047 73 511	20 000,00
985/11	dílna nebo provozovna	74,80	EDIHU s.r.o., se sídlem Hybešova 190, 664 42 Modřice, IČO: 263 13 138	12 000,00
985/12	dílna nebo provozovna	88,40	BRYCHNÁČOVÁ & ZACHOVÁ s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 293 00 746	21 000,00
985/13	dílna nebo provozovna	105,40	Tomáš Hollman, Cihlářská 2095/18, 678/01, Blansko, IČO 741 46 777	17 000,00
985/14	dílna nebo provozovna	90,90	VIRTUS GROUP plus, s.r.o., Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 293 20 674	13 000,00
985/15	dílna nebo provozovna	115,60	Viliam Mozolák, Hybešova 985/30, 602 00 Brno, IČO 873 18 784	18 000,00

Zdroj: předložené informace; vlastní zpracování

Na základě předložených informací od objednatele znaleckého posudku byla u nebytové jednotky č. j. 985/4 vypovězena nájemní smlouva, u nebytové jednotky č. j. 985/7 bylo nájemné předplaceno. K bytové jednotce č. j. 985/11 byla získána informace, že nájemné je neplatné. K nebytové jednotce č. j. 985/8 byla zaslána výpověď a nájemné u jednotky č. j. 985/14 je neuhrazeno. K nebytovým jednotkám č. j. 985/4, 985/8, 985/11 a 985/14 nebyly získány žádné další informace. Z tohoto důvodu nebudou pro účel stanovení skutečného nájemného brány v úvahu.

Dle výše uvedených skutečností byl stanoven interval jednotkového nájemného, který se pohybuje ve výši od 155 do 1230 Kč/m²/měsíc. Jelikož Znaleckému ústavu nebyly poskytnuty nájemní smlouvy, nelze konstatovat příčinu tohoto rozptylu. Z tohoto důvodu budou z propočtu odstraněna extrémní hodnota, a to 1 230 Kč/m²/měsíc, která převyšuje ostatní nájem. Žádné další nájemné ve výši nad 1 000 Kč/m²/měsíc se v souboru neobjevuje. Po úpravě vzorku činí průměrné jednotkové nájemné daných prostorů 418 Kč/m²/měsíc po zaokrouhlení.

Uvedené průměrné jednotkové nájemné se pohybuje mírně výše než nájemné obvyklé. Jednotkové nájem se však nachází ve stejné cenové hladině, a proto lze **skutečné nájemné považovat za obvyklé**.

5.6 Rekapitulace hodnot

V tabulce níže jsou uvedeny hodnoty nemovitostí jako celku, které byly získány prostřednictvím porovnávací a výnosové metody ocenění. Jako hlavní metoda byla zvolena metoda v návaznosti na účel posudku, a to metoda porovnání. Výsledná hodnota byla následně ověřena pomocí výnosové metody na základě obvyklého nájemného jednotlivých prostorů. Obě výsledné hodnoty se nachází ve stejné cenové hladině. Tuto skutečnost podporuje taktéž skutečně realizované jednotkové nájemné, které se nachází ve obdobné cenové hladině jako jednotkové nájemné obvyklé.

Tabulka č. 68: Výsledné hodnoty oceňovaných nemovitostí

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitostí porovnávacím způsobem [Kč]	56 503 000,00
Výsledná hodnota nemovitostí výnosovou metodou [Kč]	58 556 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.7 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena výsledná cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor, dílna nebo provozovna včetně podílu na společných částech domu a pozemku), cena obvyklá spoluvlastnického podílu 16/21 k nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor včetně podílu na společných částech domu a pozemku), cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno (objekt bez čp/če bez pozemku) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 69: Výsledná hodnota nemovitostí

Název	Hodnota
Hodnota obchodních prostorů vč. příslušných garážových stání [Kč]	38 120 600,00
Hodnota kancelářských prostorů [Kč]	9 554 600,00
Celková hodnota maloobchodních a kancelářských prostorů [Kč]	47 675 200,00
Hodnota skladových prostorů [Kč]	997 600,00
Hodnota technických prostorů [Kč]	1 664 000,00
Hodnota garážových stání [Kč]	5 786 000,00
Hodnota garáže [Kč]	380 000,00
Výsledná hodnota nemovitostí porovnávací metodou [Kč]	56 503 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 70: Výsledná hodnota jednotlivých nemovitostí

Číslo jednotky	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Výsledná hodnota
985/1	28,5	68 813,58	2 322 800,00
985/2	43	55 911,03	2 765 800,00
985/3	75,2	55 911,03	4 566 100,00
985/4	94,2	55 911,03	5 628 400,00
985/5	54,8	55 911,03	3 063 900,00
985/6	39,8	55 911,03	2 225 300,00
985/7	38,5	55 911,03	2 152 600,00
985/8	60,9	55 911,03	3 405 000,00
985/11	74,8	43 008,48	3 217 000,00
985/12	88,4	43 008,48	3 802 000,00
985/13	105,4	48 673,34	5 130 200,00
985/14	90,9	48 673,34	4 424 400,00
985/15	115,6	43 008,48	4 971 800,00
985/66	54,9	11 753,74	645 300,00
985/68	11,8	11 753,74	138 700,00
985/69	3,6	16 791,06	422 000,00
985/71	5,4	16 791,06	90 700,00
985/72	4,1	16 791,06	68 800,00
985/73	41,6	11 753,74	489 000,00
985/74	14,6	11 753,74	171 600,00
985/75	5,2	11 753,74	61 100,00
985/76	2,3	16 791,06	38 600,00
985/78	4,9	16 791,06	82 300,00

985/79	4,3	16 791,06	72 200,00
985/80	3,2	16 791,06	53 700,00
985/81	11,8	11 753,74	138 700,00
985/83	9,1	16 791,06	152 800,00
985/84	1,7	11 753,74	20 000,00
985/86	1	16 791,06	16 800,00
985/70	-	-	5 786 000,00
garáž	22,00	17 274,82	380 000,00
Výsledná hodnota nemovitostí porovnávací metodou po zaokrouhlení [Kč]			56 503 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledné hodnoty včetně příslušných garážových stání.

5.8 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 cena obvyklá předmětných nemovitých věcí odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o nebytové prostory zapsané na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno, spoluvlastnický podíl 16/21 k nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno, která představuje garážová stání a garáž bez pozemku zapsaná na LV č. 848 k. ú. Staré Brno. Všechny nemovité věci se nachází v brněnské části Staré Brno v ulici Hybešova. Nebytové prostory a garážová stání jsou umístěna v bytovém domě a jsou v dobrém stavebně technickém stavu. Garáž se nachází v blízkosti, její stav je zhoršený. Pozitivní vliv na výslednou hodnotu měla zejména lokalita nemovitostí.

U předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 4876 k. ú. Staré Brno). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zákaz zcizení a zatížení, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 5486 k. ú. Staré Brno). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

U předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno bylo zjištěno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 848 k. ú. Staré Brno). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací byly k datu ocenění na některých nebytových prostorech uzavřeny nájemní smlouva. Znalecký ústav měl k dispozici seznam nájemců včetně jejich jednotlivých měsíčních nájmu.

Dle zjištěných informací se na předmětných nemovitých věcech jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výslednou cenu obvyklou, nevztahují.

Cena obvyklá všech oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 4876, LV č. 5486 a LV č. 848 k. ú. Staré Brno vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **56 503 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor, dílna nebo provozovna včetně podílu na společných částech domu a pozemku), stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu 16/21 k nemovité věci zapsané na LV č. 5486 k. ú. Staré Brno (jiný nebytový prostor včetně podílu na společných částech domu a pozemku), stanovení ceny obvyklé nemovité věci zapsané na LV č. 848 k. ú. Staré Brno (garáž bez čp/če bez pozemku) ve vlastnictví společnosti KRYSTAL GROUP s. r. o. se sídlem Hybešova 270/28, Staré Brno, 602 00, IČO: 282 68 211, pro účely dražby.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce Insolvenční agentura v.o.s., Západní 1448/16, 360 01 Karlovy Vary.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 28. 8. 2019.

Cena obvyklá nemovitých věcí zapsaných na LV č. 4876, 5486 a 848 k. ú. Staré Brno je po zaokrouhlení stanovena na:

56 503 000,00 Kč

(slovy: Padesát šest milionů pět set tři tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2016.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16.12.2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění: oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv, zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 379-4679/2019.

V Praze dne 6. 9. 2019

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

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Lenka Hluší

Bc. Markéta Raková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 4876, 5486 a 848 k. ú. Staré Brno
- 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)