

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Posudek / č. 843-3680/2017

Stanovení hodnoty nemovité věci

**zapsané na LV č. 227 k. ú. Opava-město
ve spoluvlastnictví FAMILY BUSINESS a. s. v likvidaci, podíl 97/100
Josefusová Barbora Bc., podíl 1/100
Kolek František, podíl 1/100
Kolek Tomáš MgA., podíl 1/100**

Objednatel: JUDr. Josef Cupka – insolvenční správce
Trojanova 18, 120 00 Praha 2
IČO: 148 978 57

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

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty nemovité věci pro účely insolvenčního řízení.

V Praze dne 9. 2. 2018

Vyhotovení č.: 1

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	14
4.1 Trh s pozemky	16
4.2 Trh s komerčními nemovitostmi	19
4.3 Právní změny v oblasti nemovitostí	25
4.4 Daňové otázky v oblasti nemovitostí	26
5 OCENĚNÍ	27
5.1 Volba metody ocenění	27
5.2 Výpočet současné hodnoty nemovité věci výnosovou metodou	27
5.3 Výpočet hodnoty nemovité věci porovnávací metodou	44
5.4 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	48
5.5 Závěrečná analýza	48
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	49
ZNALECKÁ DOLOŽKA	50
SEZNAM PŘÍLOH	51

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 návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město (obchodní dům) ve spoluvlastnictví FAMILY BUSINESS v likvidaci, Bořivojova 878/35 Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 26784068, podíl 97/100, Josefusová Barbora Bc., Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100, Kolek František, Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100 a Kolek Tomáš MgA., č.p. 117, 79501 Dolní Moravice, podíl 1/100 pro účely insolvenčního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce JUDr. Josefa Cupky, se sídlem Trojanova 18, 120 00 Praha 2, IČO: 148 978 57

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 8. 2. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město je po zaokrouhlení stanoven na:

55 617 000,00 Kč

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

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 51 stran textu a 29 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 9. 2. 2018

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 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] Výpis z KN LV č. 227 k. ú. Opava-město
- [2] Znalecký posudek o ceně obvyklé č. 5456/2016 zpracovaný společností B plus B, spol. s r.o. ze dne 23. 6. 2016

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [4] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [5] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody

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:

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

Odborné články:

- [15] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [16] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [17] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [19] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;
- [20] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [21] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

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

Legislativa:

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

Další podklady a informace užité 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. 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 návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město (obchodní dům - stavba občanské vybavenosti č. p. 159 a 160 na pozemcích parc. č. 131 a 132 včetně pozemků parc. č. 131 a 132) ve spoluvlastnictví FAMILY BUSINESS v likvidaci, Bořivojova 878/35 Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 26784068, podíl 97/100, Josefusová Barbora Bc., Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100, Kolek František, Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100 a Kolek Tomáš MgA., č.p. 117, 79501 Dolní Moravice, podíl 1/100 pro účely insolvenčního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce JUDr. Josefa Cupky, se sídlem Trojanova 18, 120 00 Praha 2, IČO: 148 978 57

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 8. 2. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 5. 1. 2018 za přítomnosti zástupce klienta, který umožnil přístup do vnitřních prostor nemovité věci. K datu ocenění se předpokládá stejný stav jako k datu místního šetření.

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 LV č. 227 k. ú. Opava-město

Název nemovité věci:	Obchodní dům – stavba občanské vybavenosti č. p. 159 a 160 na pozemcích parc. č. 131 a 132 včetně pozemků parc. č. 131 a 132 plochy parc. č. 1632/2, 1632/3, 1634/2, 1634/9 a 1634/10
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	711560 Opava-Město

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí na LV č. 227 k. ú. Opava-město. Jako spoluvlastníci oceňovaných nemovitých věcí jsou uvedeni společnost FAMILY BUSINESS v likvidaci, Bořivojova 878/35 Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 26784068, podíl 97/100, Josefusová Barbora Bc., Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100, Kolek František, Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100 a Kolek Tomáš MgA., č.p. 117, 79501 Dolní Moravice, podíl 1/100.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 227 k. ú. Opava-město (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zápis do soupisu konkurzní podstaty, nařízení exekuce 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 datu ocenění nejsou na předmětné nemovitě věci uzavřeny nájemní smlouvy.

Technická dokumentace

Technická dokumentace nebyla předložena. Byl však předložen ze strany objednavatele Znalecký posudek č. 5456/2016 zpracovaný společností B plus B, spol. s r.o. ze dne 23. 6. 2016.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje obchodní dům včetně pozemků. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 227 k. ú. Opava-město se nachází v obci Opava, okres Opava, Moravskoslezský kraj.

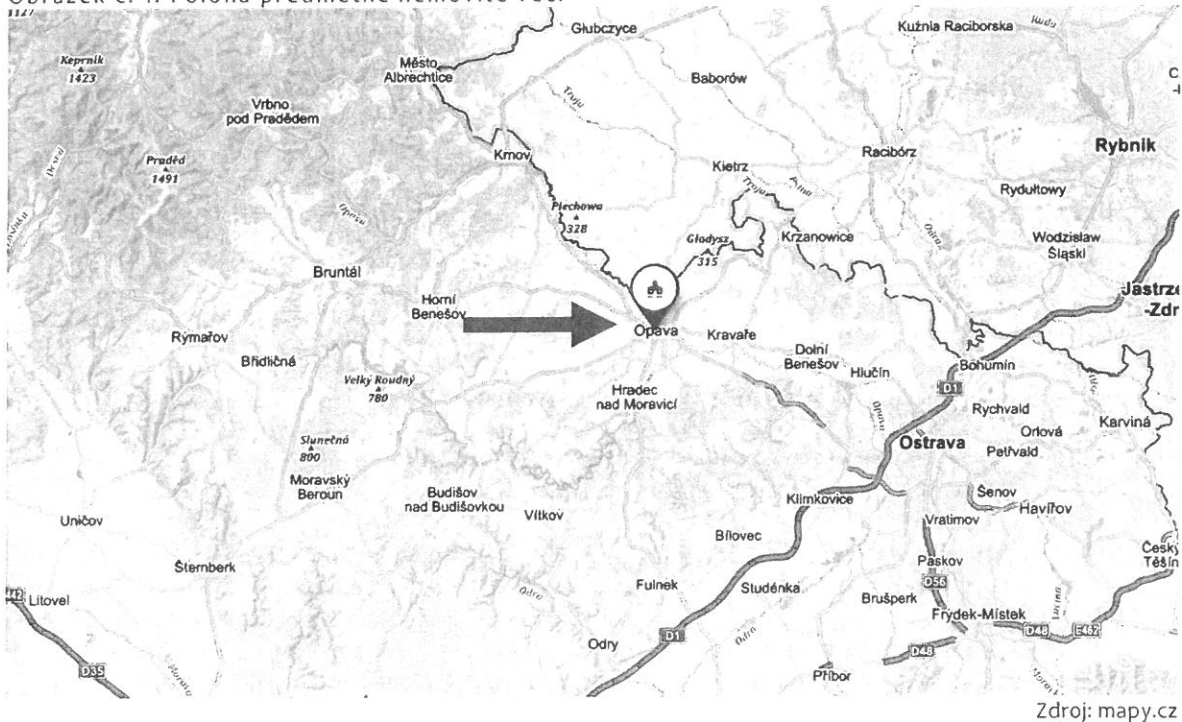
Město Opava leží v Opavské pahorkatině na řece Opavě v údolí mezi výběžky Nížkého Jeseníku a Poopavské nížiny. Žije zde přibližně 57 tisíc obyvatel. Je zde k dispozici veškerá občanská vybavenost a možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Městem prochází několik silnic první třídy a to č. I/11, I/46, I/56, I/57 a dále několik silnic druhé třídy, které spojují Opavu s okolními obcemi.

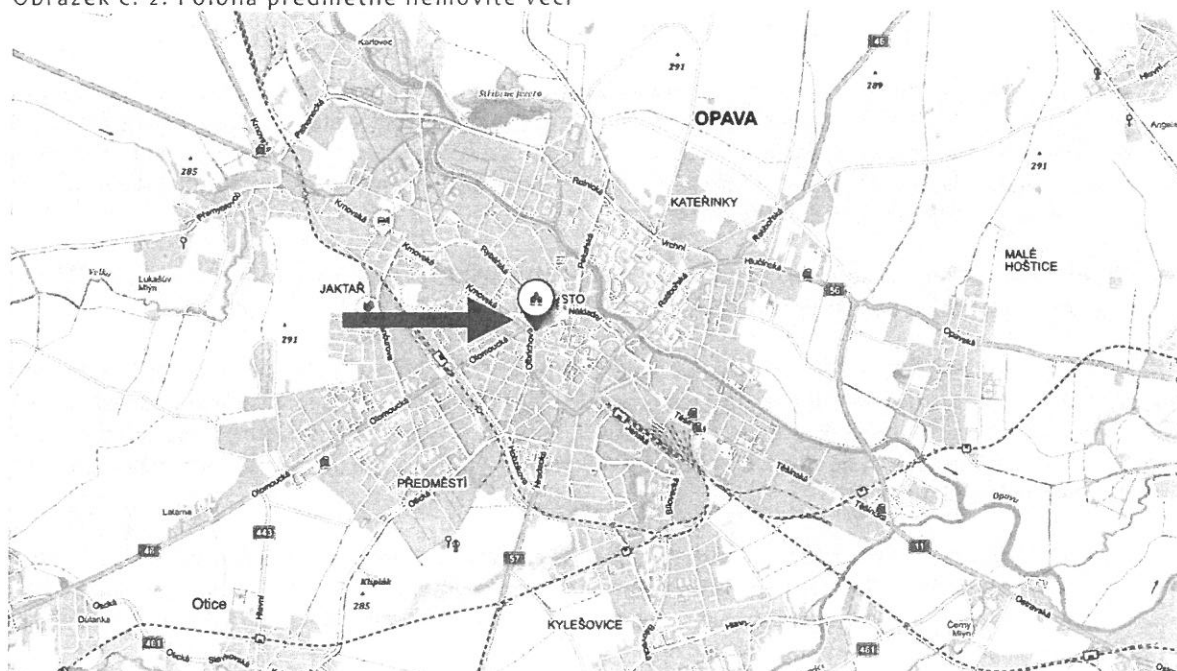
Opava je poměrně důležitým železničním uzlem, východní nádraží náleží tratím 310 (do Krnova a Olomouce), 314 (do Jakartovic, původně až do Horního Benešova), 315 (do Hradce nad Moravicí), 317 (do Hlučína) a 321 (do Ostravy, Havířova a Těšína).

V Opavě je provozována městská hromadná doprava, kterou zajišťují trolejbusy a tramvaje na 14ti linkách. Dopravují ji zajišťuje Městský dopravní podnik Opava a. s.

Obrazek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



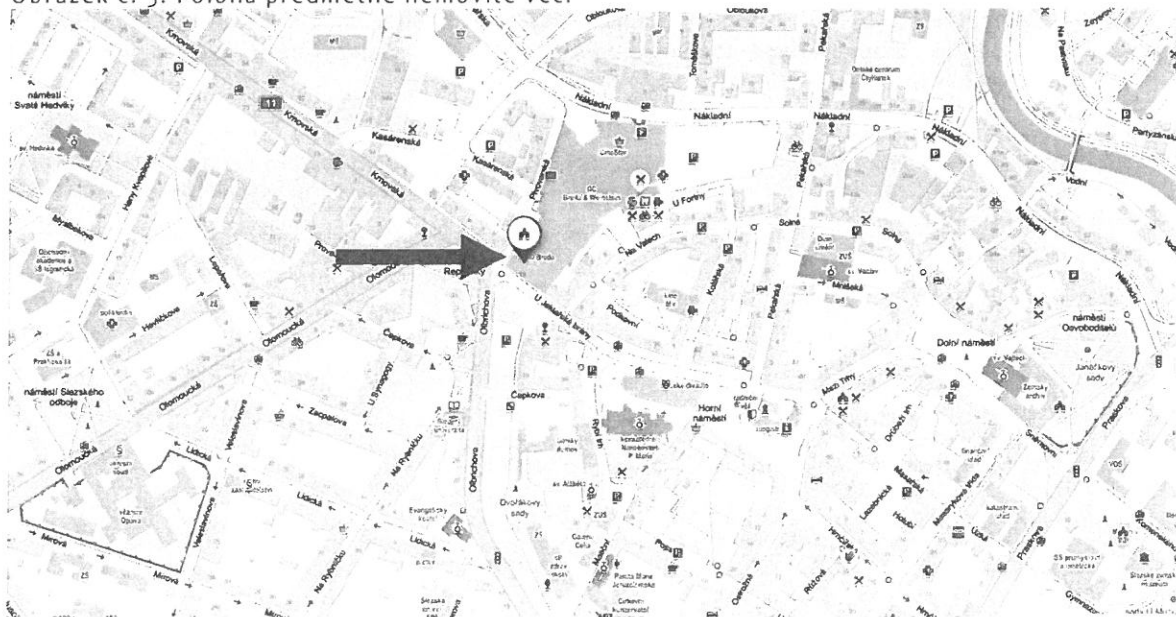
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází v centru města Opava na rohu ulic Pivovarská a Náměstí republiky. V blízkosti je k dispozici veškerá občanská vybavenost. Nejbližší zastávka městské hromadné dopravy je vzdálena přibližně 100 m. Jedná se o komerční lokalitu.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje obchodní centrum Breda včetně příslušných pozemků.

Obchodní dům Breda byl postaven v letech 1928 a 1929 v centru města Opava. V současnosti je však již přibližně 10 let nevyužívaný, stále v původním. Dům byl v minulosti průběžně udržován bez rekonstrukcí. Objekt se skládá ze dvou propojených objektů č. p. 159 a č. p. 160, které mají společně půdorys obdélníku.

Přístup do objektu č. p. 159 je možný z ulice Pivovarská a přístup do stavby č. p. 160 je z ulice Náměstí Republiky. Obchodní dům je veden jako chráněná památka.

Objekt má šest nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový skelet. Okna jsou původní, dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné a prosklené. Vrata u nákladové rampy jsou kovové. K dispozici jsou tři nákladní výtahy a jeden osobní výtah. Technický stav obchodního domu je zhoršený, bez údržby, odpovídající stáří objektu. Střešní krytina je mírně poškozená, a tak do domu zatéká. Klempířské konstrukce představuje pozinkovaný plech.

Exteriér domu tvoří světlá okrová fasáda, ve spodní části světle růžová. Fasáda je v původním udržovaném stavu. V dolní části se nacházejí zakryté výlohy.

Vnitřní prostory představují zejména obchodní prostory a zázemí. Dále se zde nachází kancelářské a skladovací prostory. Vnitřní prostory jsou zanedbané, nevyužívané v původním stavu. Nebyly prováděny žádné výraznější rekonstrukce vnitřních prostorů. Omítka je v některých částech popraskaná, opadaná, objevuje se špina a plíseň na zdech díky vztlínání vlhkosti. Na podlahách je položena plovoucí podlaha, koberec či keramická dlažba.

Ve druhém podzemním podlaží se nachází skaldy a chodby. V prvním podzemním podlaží jsou obchodní prostory, sklady, šatny, kanceláře a další zázemí. V přízemí je vrátnice, obchodní prostory, nákladová rampa, sklady, šatna, kancelář, soc. zařízení. Ve 2. NP až 5. NP se nacházejí prodejny a sociální zařízení. V 6. NP jsou k dispozici kanceláře, šatny a sociální zařízení.

Celkově je obchodní dům v původním zanedbaném stavebně technickém stavu, v současnosti nevyužíván. Dlouhodobě nedostatečná údržba vyžaduje rekonstrukci stavby k uvedení do provozuschopného stavu.

Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa, ortomapa), provedeného místního šetření, předloženého Znaleckého posudku č. č. 5456/2016 zpracovaný společností B plus B, spol. s r.o. ze dne 23. 6. 2016 od objednatele a odborného odhadu znaleckého ústavu celková užitná plocha předmětné stavby činí 10 626 m². Z toho užitná plocha obchodů činí 6 629 m², kanceláří 588 m², skladování 809 m², zázemí včetně sociálního zařízení 2 600 m². Celková užitná plocha pronajmutelných prostorů činí 8 026 m².

Tabulka č. 1: Oceňované prostory

Název	Užitná plocha [m ²]
Obchodní prostory	6 629,00
Kanceláře	588,00
Skladovací prostory	809,00
Zázemí	2 600,16
Celková užitná plocha	10 626,16

Zdroj: katastr nemovitostí; vlastní zpracování

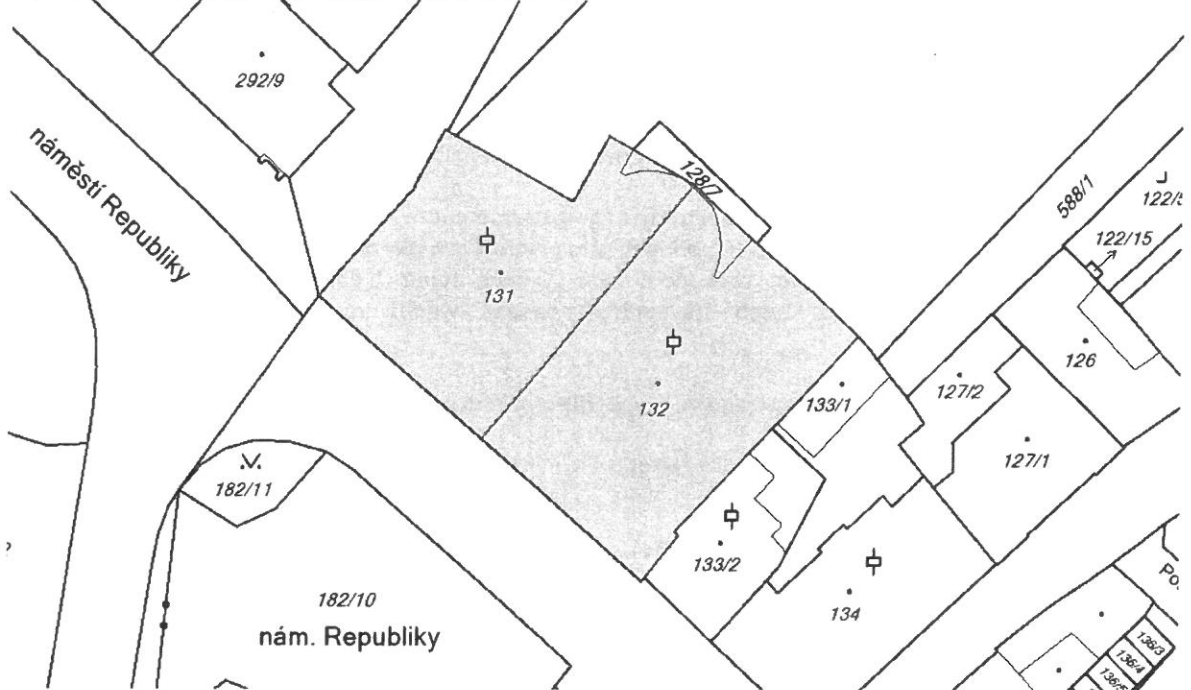
V tabulce níže je uveden přehled pozemků zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město.

Tabulka č. 2: Oceňované pozemky

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
131	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb. č. p. 159	823,00
132	zastavěná plocha a nádvoří	obč. vyb. č. p. 160	1 025,00
Celková výměra pozemků			1 848,00

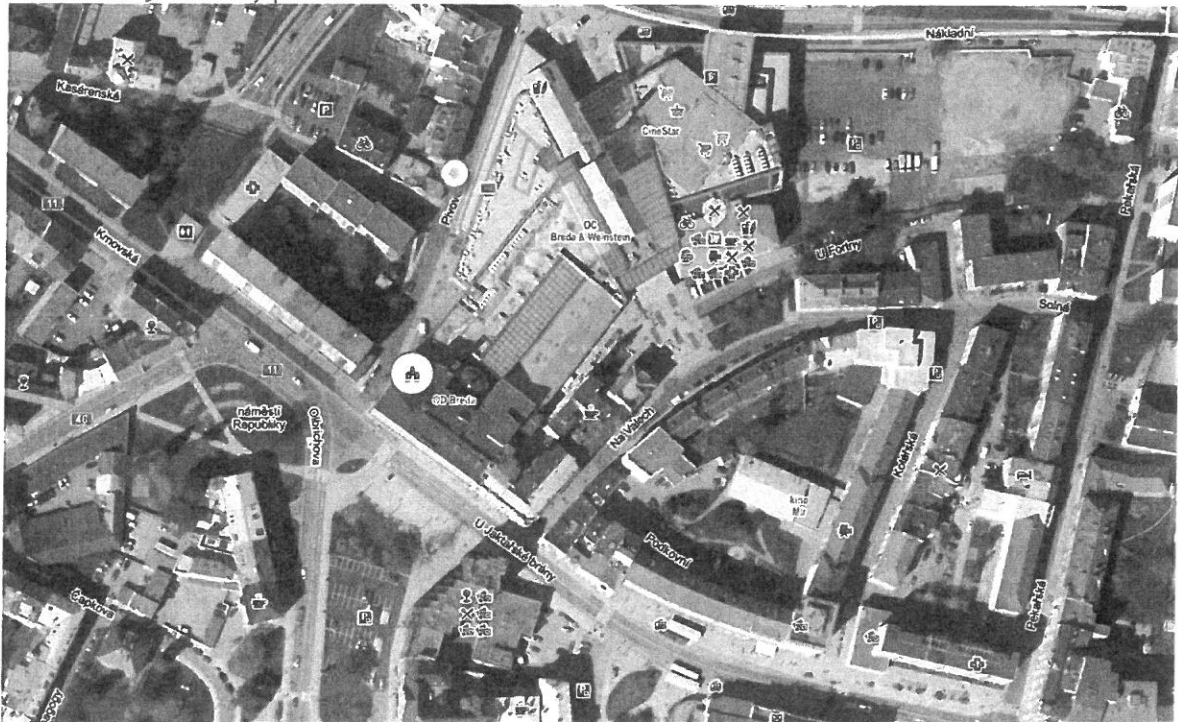
Zdroj: katastr nemovitostí; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 5: Letecký pohled na nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

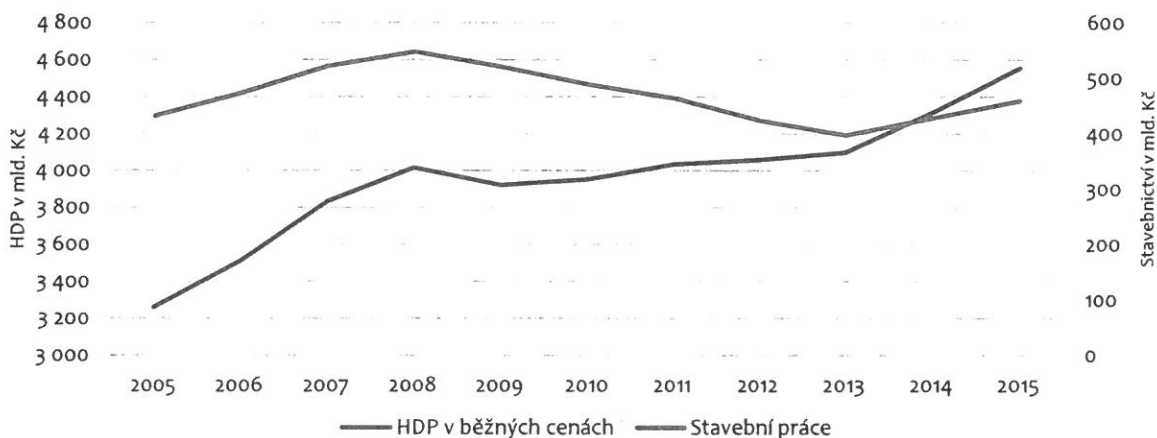
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

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 stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Následující graf dokládá společný trend ve vývoji HDP a produkce ve stavebnictví.

Graf č. 1: Srovnání vývoje HDP a produkce ve stavebnictví v období I/2008–II/2016



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

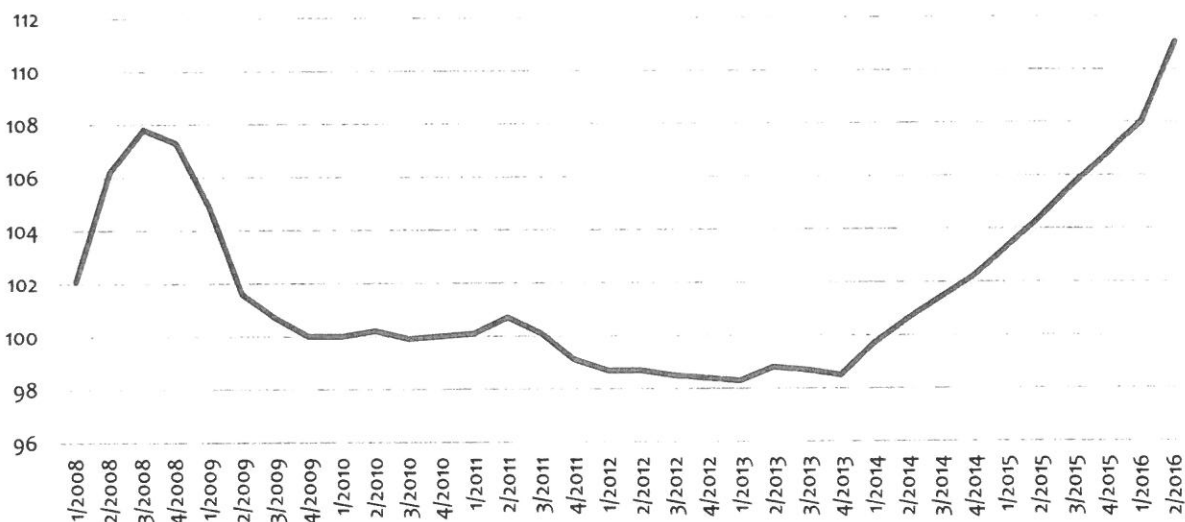
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost 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. Dle odhadů ČNB se růst HDP v roce 2016 snížil díky propadu vládních investic financovaných z evropských fondů. V roce 2017 je naopak predikováno zrychlení růstu HDP vzhledem ke kladným příspěvkům všech složek poptávky kromě zásob.

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.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bytových nemovitostí (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. Současným základem indexu je rok 2010.

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, které jsou predikovány i na rok 2017.

Graf č. 2: HPI Index v období I/2008–II/2016 [2010 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČNB

Hlubší analýza vývoje cen nemovitostí je nezbytná pro pochopení chování cen nemovitostí a jejich následnou predikci. Pro tyto účely slouží model kointegrační analýzy, který popisuje způsob reakce cen nemovitostí na změnu makroekonomických veličin a dalších ukazatelů. Následným sestavením modelu korekce chyby je možné současně popsat krátkodobé a dlouhodobé vlivy působící na ceny nemovitostí.

Proměnnými vstupujícími do modelu jsou HDP, index spotřebitelských cen, úrokové sazby hypotečních úvěrů a míra nezaměstnanosti, pomocí nichž bude popsán dopad na vývoj HPI indexu, a tím demonstrován silný vliv vybraných ukazatelů na ceny nemovitostí. Tyto ukazatele patří k hlavním indikátorům ekonomické situace v zemi a je zde předpoklad k existenci kointegračních vztahů. Diagnostická kontrola ověřila statistickou významnost všech proměnných modelu a byl tak prokázán silný dlouhodobý vliv na vývoj cen nemovitostí.

Dle výsledků modelu je vztah mezi cenami bytových nemovitostí a HDP nepřímo úměrný. Nepřímý vztah je indikován také mezi cenami bytových nemovitostí a indexem spotřebitelských cen. Důvodem může být skutečnost, kdy při poklesu inflace dochází k poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokles úrokových sazeb způsobuje vyšší poptávku po nemovitostech, která vzhledem k nedostatečné nabídce zvýší ceny nemovitostí. Mezi cenami bytových nemovitostí a mírou nezaměstnanosti je nepřímo úměrný vztah, kdy s růstem nezaměstnanosti klesají ceny bytových nemovitostí. Tuto skutečnost lze vysvětlit klesajícím disponibilním příjmem při růstu nezaměstnanosti. Tím také dochází k poklesu poptávky po nemovitostech, která snižuje cenu nemovitostí na trhu. Výsledný model také značí nepřímo vztah mezi cenami bytových nemovitostí a úrokovou sazbou na hypotéky. Pokud jsou úrokové sazby u hypoték nízké, nemovitosti se stávají dostupnějšími. S rostoucím zájmem o hypoteční úvěry roste poptávka po nemovitostech, která převáží nabídku, a ceny nemovitostí se tak zvyšují.

Z ADL modelu byl po přepočtu získán model korekce chyby EC, který rozlišuje krátkodobý a dlouhodobý vztah mezi proměnnými. Z modelu korekce chyby EC vyplývá, že ceny nemovitostí jsou dlouhodobě nepřímo úměrně ovlivňovány HDP, indexem spotřebitelských cen, mírou nezaměstnanosti a úrokovou sazbou. Model korekce chyby, který rozlišuje krátkodobé a dlouhodobé vztahy mezi časovými řadami, se tak shoduje se směrem vývoje proměnných, interpretovaným u ADL modelu.

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 pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

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

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

Pozemky se dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

4.1.1 Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určeny k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Toto dokládá v absolutních i relativních výších dle jednotlivých let následující tabulka.

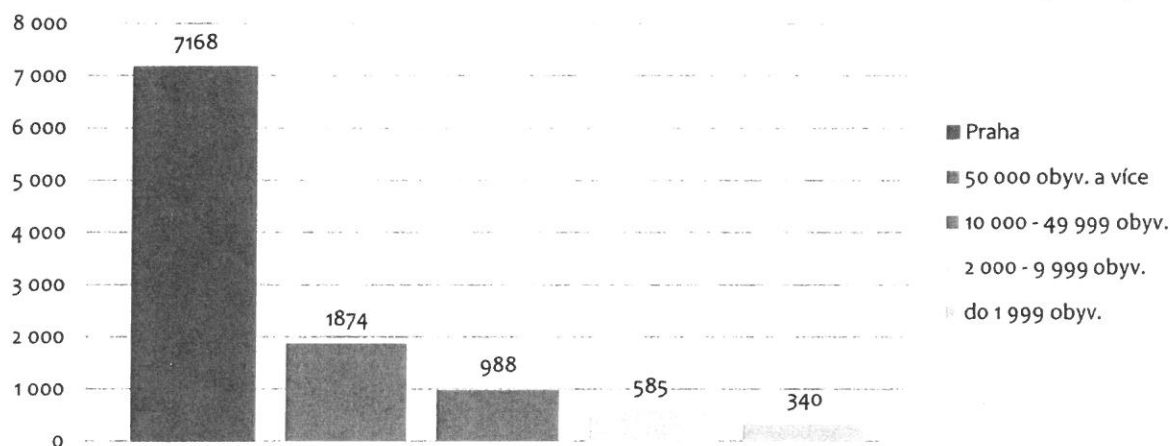
Tabulka č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku 1 217 Kč/m². Tato cena se nachází spíše v nižší hladině vzhledem k okolnosti, že v této době byla celková ekonomická situace ovlivněna hospodářskou krizí. To se odrazilo i v roce následujícím. Ve dvou nadcházejících letech dochází opět k pozvolnému nárůstu následkem postupné rekonvalescence trhu a cena pozemků velmi mírně stoupá, těsně nad 1 400 korun za metr čtvereční (2011, 2012). K mírnému poklesu cen dochází v roce 2013 až 2015, ve kterém je snížení znatelnější.

U cen stavebních pozemků je značná závislost na velikosti obce. U velkých měst také navíc značně závisí na konkrétním umístění pozemku. Nižší je závislost na regionu a nejnižší na časovém období. Stavební pozemky vykazují ze všech druhů nemovitostí nejvyšší cenovou variabilitu. Následující graf uvádí průměrné kupní ceny stavebních pozemků v roce 2015 v závislosti na velikosti obce, ve kterých se nachází.

Graf č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

V porovnání kupních cen stavebních pozemků dle velikosti obcí je zcela zřejmá dominance nejvyšších cen v oblasti hlavního města. To také dokládají velikosti cen pohybující se na úrovni až 27 tis. Kč/m² v oblasti Prahy 1, které pro svoji unikátnost nebyly do předchozí analýzy zahrnuty. U cen stavebních pozemků v menších městech a obcích lze spatřovat již menší rozdíly, řádově ve stovkách korun, a v obcích do 1 999 obyvatel je již cenová diference minimální.

Je však třeba zdůraznit, že výše uvedené kupní ceny stavebních pozemků byly stanoveny na základě průměrných hodnot za celou Českou republiku. Výrazné rozdíly kupních cen pozemků v jednotlivých kategoriích dle velikosti obce lze spatřovat i mezi jednotlivými kraji.

V případě malých obcí do 1 999 obyvatel se hodnoty stavebních pozemků pohybují v rozmezí od 170 Kč/m² do 550 Kč/m². Kupní ceny stavebních pozemků dosahují jednoznačně nejnižších hodnot na Vysočině a v Pardubickém kraji. Naopak nejdražší stavební pozemky se prodávají ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

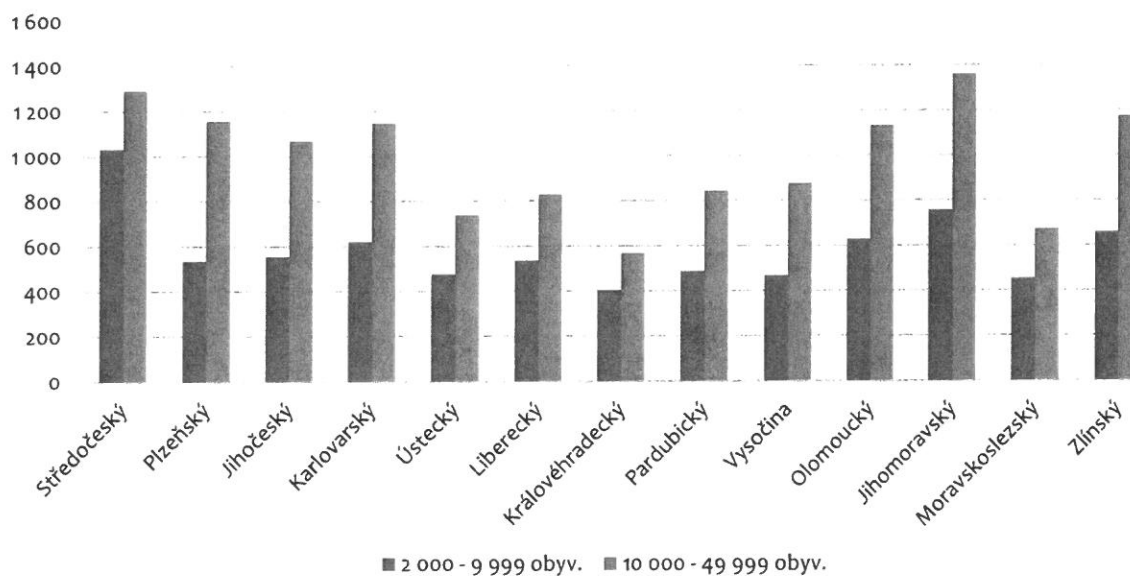
Ve větších obcích, ve kterých žije přibližně 2–10 tis. stálých obyvatel, dosahují kupní ceny stavebních pozemků vyšších hodnot. Rozptyl hodnot zde není tak vysoký jako v případě pozemků v menších obcích. Nejvyšších hodnot dosahuje jednotková cena stavebního pozemku v blízkosti velkých měst, a to zejména Prahy a Brna, kde se pohybuje v rozmezí 800–1000 Kč/m².

V bývalých okresních městech a dalších obcích s 10–49 tis. obyvateli, dosahuje průměrná hodnota stavebního pozemku 895 Kč/m². Nejnižší kupní ceny stavebních pozemků lze nalézt v Moravskoslezském a Královéhradeckém kraji, kde se ceny pohybují do 700 Kč/m².

Obce s 50 tis. a více obyvateli představují převážně krajská města, ve kterých se ceny stavebních pozemků mezi městy liší až o jednotky tisíců korun. Nejdražší stavební pozemky se v rámci České republiky kromě Prahy nachází v Brně, Plzni, Karlových Varech, Českých Budějovicích a Kladně, kde se ceny pohybují nad hranici 2 000 Kč/m². Naopak nejlevnější stavební pozemky se nacházejí v Moravskoslezském a Ústeckém kraji.

Informace o kupních cenách stavebních pozemků v jednotlivých krajích České republiky v celkem dvou velikostních kategoriích obcí z hlediska počtu obyvatel jsou uvedeny v následujícím grafu.

Graf č. 4: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v krajích ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

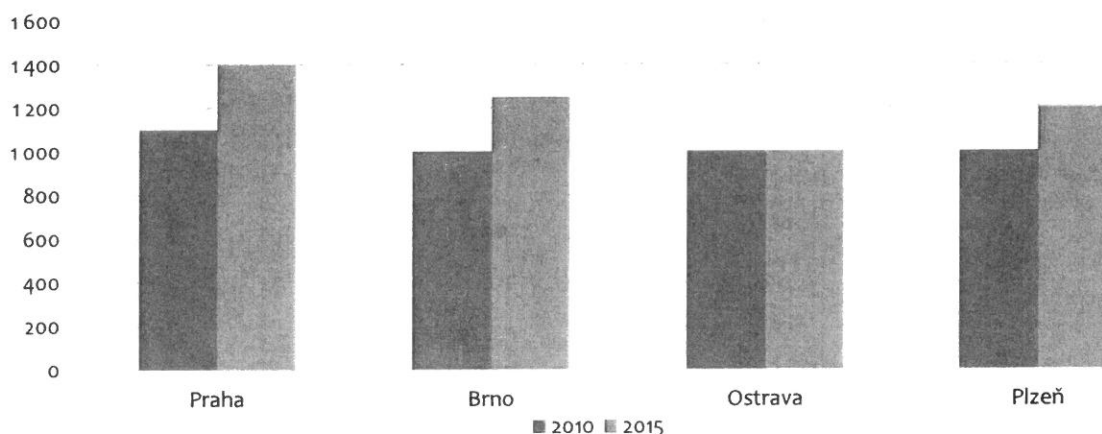
4.1.2 Komerční pozemky

Trh s komerčními pozemky zahrnuje pozemky určené pro výstavbu průmyslových a logistických center, kancelářských prostor, maloobchodních prostor a kanceláří.

Ceny komerčních pozemků na výstavbu průmyslových a logistických center ve srovnání let 2010 a druhého kvartálu roku 2015 ve většině velkých českých měst rostly. Jediným regionem, kde ceny pozemků zůstaly neměnné, je Ostrava, kde byla stagnace způsobena především omezenou developerskou aktivitou mimo území existujících logistických parků. Nejvyšší nárůst cen tohoto typu pozemků je patrný v Praze, kde ceny oproti roku 2010 vzrostly v průměru o přibližně 20 %.

Následující graf zobrazuje srovnání cen pozemků průmyslové a logistické výstavby v roce 2010 a 2015, ve vybraných městech České republiky.

Graf č. 5: Srovnání cen pozemků průmyslových a logistických center mezi roky 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Z hlediska maloobchodních ploch je český trh již nasycen. Maloobchodní potravinové řetězce nevytvářejí dostatečnou poptávku po maloobchodních prostorách, proto jsou developeři k nalákání potenciálních klientů donuceni snižovat ceny pozemků nebo poskytovat slevy. Tento pokles cen pozemků maloobchodních ploch je znatelný na cenovém srovnání pozemků v roce 2010 a 2015 v následující tabulce. Ceny jsou uvedeny v Kč/m².

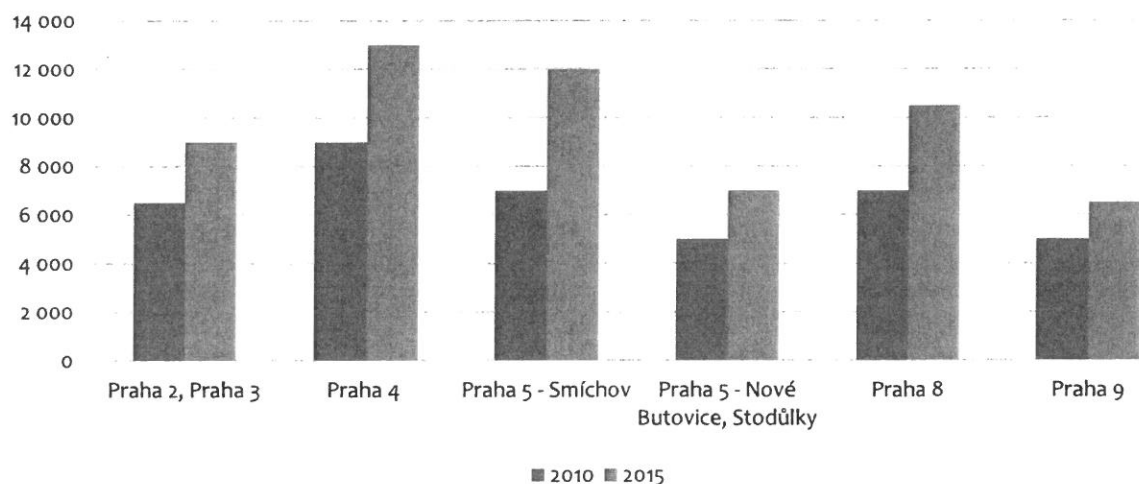
Tabulka č. 4: Ceny pozemků maloobchodních ploch v letech 2010 a 2015

Lokalita	2010	2015
Praha, Brno	6 000,00–8 000,00	4 000,00–5 000,00
Regionální města	3 000,00–4 000,00	2 500,00–3 000,00
Malá města	2 000,00–3 000,00	1 500,00–2 000,00

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Ceny pražských komerčních pozemků pro výstavbu kancelářských prostor ve srovnání let 2010 a 2015 vykazovaly rostoucí trend vývoje, který byl způsoben oživením trhu v roce 2014. Stále více dochází k prohlubování rozdílu mezi klíčovými a druhořadými pražskými lokalitami. K nejvyššímu nárůstu průměrných cen pozemků za m² došlo v lokalitě Prahy 5 – Smíchov, kde cena narostla o více než 70 %. Naopak v případě Prahy 9 byl tento nárůst nejnižší, a to konkrétně ve výši 30 %. Nejdražší lokalitou pozemků pro výstavbu kanceláří byla v roce 2010 i 2015 Praha 4. Srovnání průměrných cen pozemků za m² plochy v korunách znázorňuje následující graf.

Graf č. 6: Srovnání cen pozemků kancelářských prostor v Praze v letech 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

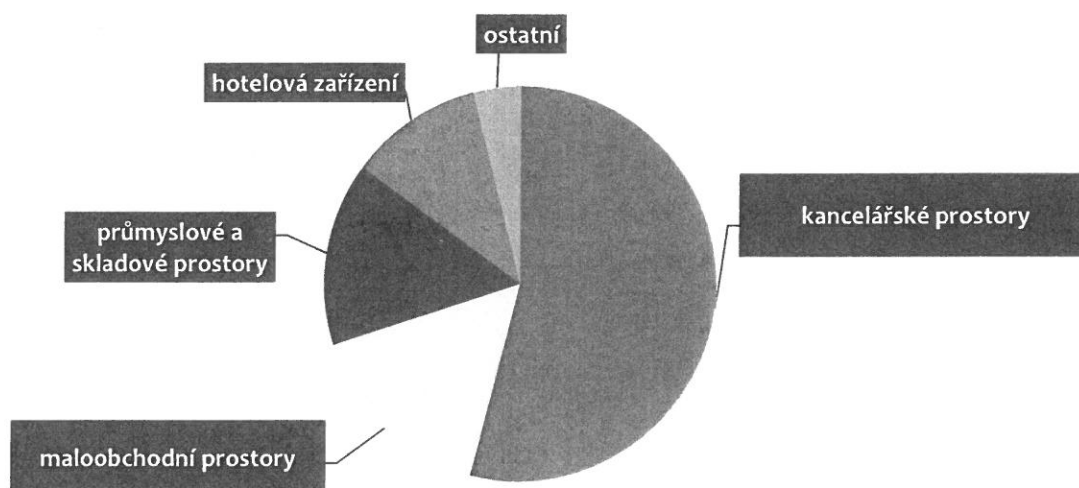
4.2 Trh s komerčními nemovitostmi

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

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

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

Graf č. 7: Objem jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí s komerčními nemovitostmi v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Následující roky se staly jedním z neúspěšnějších v objemu investic do komerčních realit. Velká aktivita na investičním trhu s komerčními nemovitostmi byla způsobena zejména nízkými úrokovými sazbami, vysokou ochotou bank financovat komerční nemovitosti a také přebytkem kapitálu na trzích. Tyto faktory navíc motivovaly některé investory výhodně odprodat klíčová aktiva.

Investice do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (mimo Ruska) v roce 2014 vzrostly meziročně o 28 %. Nejvíce transakcí do komerčních realit v roce 2014 v regionu střední a východní Evropy (kromě Ruska) bylo zaznamenáno v České republice ve výši 731 milionu eur.

4.2.1 Trh s kancelářskými prostory

Pro trh s administrativními objekty, které jsou zastoupeny objekty poskytujícími kancelářské prostory, je typický převis nabídky nad poptávkou po těchto nemovitostech, což má za následek posílení vyjednávací pozice nájemce oproti pronajímateli.

Vývoj nájemného kancelářských prostor za posledních 10 let prošel značnými výkyvy. V roce 2010 došlo k útlumu ve stavebnictví, který se projevil i poklesem výstavby kancelářských objektů. V roce 2014 dochází k oživení výstavby a k vzniku značných rozdílů mezi klíčovými a druhořadými lokalitami. Nejdražšími lokalitami jsou v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Proto pro posouzení výše měsíčního nájemného kancelářských prostor je důležité vzít v úvahu rozdílnost lokalit. Výše nájemného, platného ke konci roku 2014, je uvedena v následující tabulce.

Tabulka č. 5: Nejvyšší měsíční nájemné v Praze, Brně a Ostravě v roce 2014

Lokalita	Nejvyšší měsíční nájemné EUR/m ²	Nejvyšší měsíční nájemné Kč/m ² *
Praha – centrum města	18,50–19,50	509,00–537,00
Praha – vnitřní město	15,00–17,50	413,00–482,00

Praha – vnější město	13,00–14,50	358,00–399,00
Brno	12,50	344,00
Ostrava	11,50	317,00

*Pozn.: přepočteno dle průměrného kurzu roku 2014

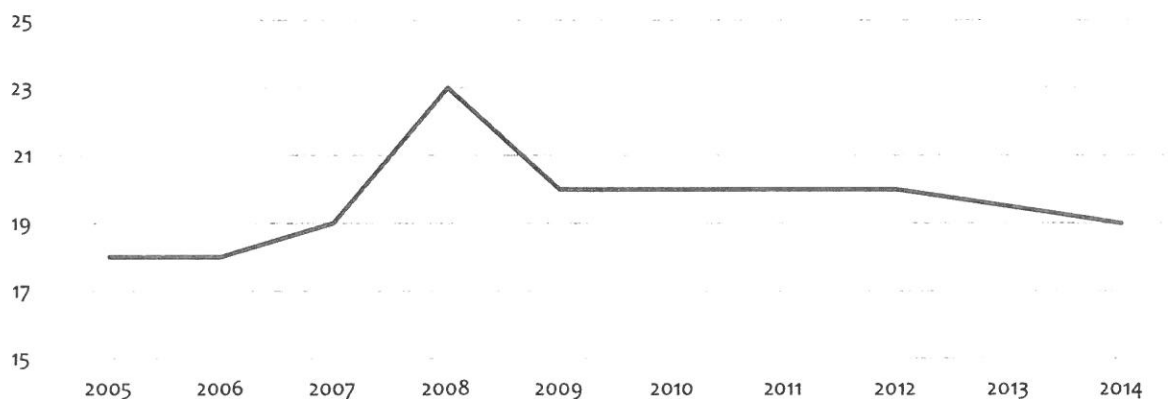
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Během roku 2015 nedošlo k zásadní změně nájemného. Prémiové nájemné se tak drží na konstantní úrovni po zbytek roku 2015 a dosahuje hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc. S růstem vzdálenosti od této atraktivní lokality klesá i měsíční nájemné. Klesající trend druhého čtvrtletí roku 2015 v případě trend prime nájmů vnitřního města se v třetím čtvrtletí 2015 ustálil na hodnotě 14,50–16,50 EUR/m². Dlouhodobě nejvyšší dosahované nájemné ve vnějším městě se pohybuje v rozmezí 13–14,50 EUR/m².

V Brně a Ostravě se výše měsíčního nájemného pohybuje na nižší úrovni než v hlavním městě. V Brně dosahuje nejvyšší měsíční nájemné hodnoty 344 Kč/m² a v Ostravě 317 Kč/m².

Vývoj průměrných cen nájemného pražských kancelářských prostor mapuje níže zobrazený graf.

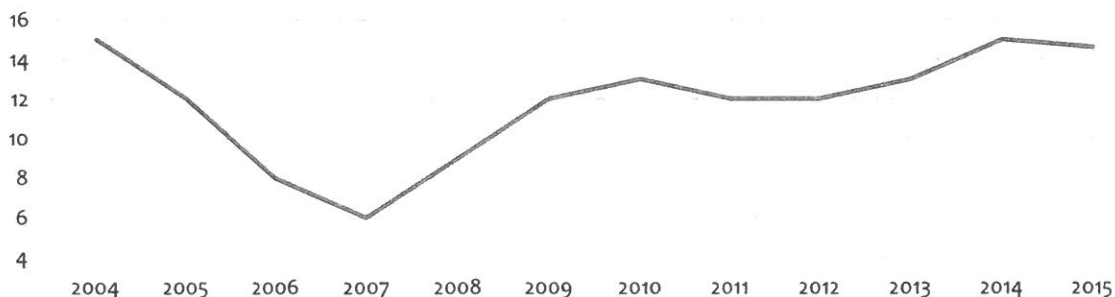
Graf č. 8: Vývoj nájemného kancelářských prostor v Praze v období 2005–2014 [EUR/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Níže uvedený graf č. 16 zobrazuje, jaká procentní část trhu kancelářských prostor je v daném roce neobsazená. Z tvaru křivky neobsazenosti kancelářských prostor v Praze v průběhu sledovaného období jsou patrné značné výkyvy v jejím vývoji. Zvláště v posledních osmi letech je na trhu kancelářských prostor zaznamenáván stále rostoucí trend jejich neobsazenosti. V roce 2015 se výstavba nových kancelářských ploch zpomalila, což mělo mírný pozitivní dopad na vývoji míry neobsazenosti v Praze, kde se trh kancelářských prostor potýká s dlouhodobě nejvyšší evidovanou neobsazeností. Na konci roku 2015 dosahovala míra neobsazenosti v Praze 14,61 %. Vzhledem k poklesu ve výstavbě kancelářských budov v roce 2016 lze předpokládat pokles míry neobsazenosti kancelářských prostor i v tomto roce. Jde však jen o krátkodobý jev, jelikož v roce 2017 by mělo být dokončeno 98 200 m² nových kanceláří a je očekáván nárůst míry neobsazenosti. Objem může být dále navýšen zahájením dalších projektů. Největší podíl plánované výstavby se nachází v Praze 8 a Praze 5.

Graf č. 9: Vývoj neobsazenosti kancelářských prostor v Praze v období 2004–2015 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Z hlediska lokalizace byla nejnižší míra neobsazenosti kanceláří ve výši 7,5 % zaznamenána v kancelářských budovách na Praze 4. Naopak nejvyšší na Praze 7, kde dosahuje hodnoty 35,9 %.

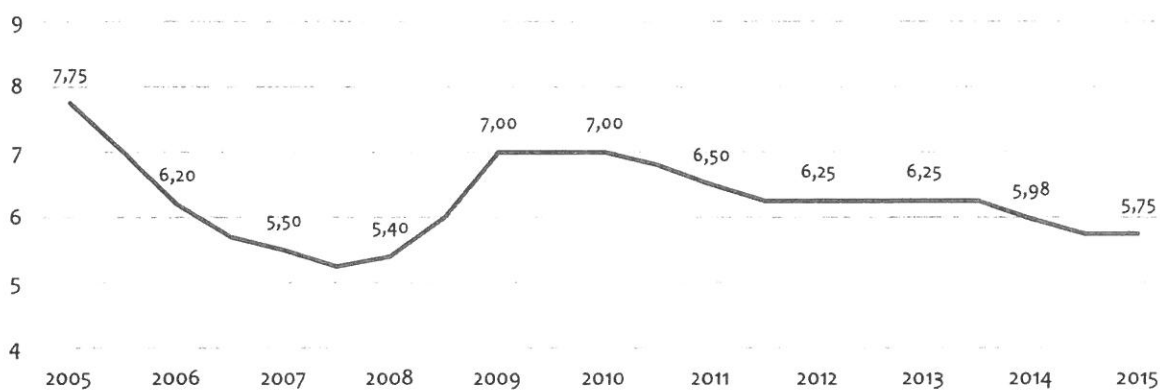
Při sledování vývoje neobsazenosti v dlouhodobém horizontu lze pozorovat velmi různorodý průběh. I přes znatelné výkyvy neobsazenosti v prvních letech sledovaného období je nejméně výrazným pohybem prudký pokles počínající rokem 2004 až do roku 2007. Následuje opětovný nárůst trvající od roku 2008 až do roku 2010, který lze považovat za následek ekonomické situace v hospodářské oblasti země.

Vývoj neobsazenosti kancelářských prostor má nadále rostoucí trend. Důvodem zvýšení neobsazenosti je především nízká absorpce trhu, kdy se nedaří nahrazovat odchody velkých společností do nových prostor.

V Brně ke konci roku 2015 dosahovala míra neobsazenosti kancelářských prostor 13,7 % a v Ostravě činila 22,7 %, což představuje nárůst o 0,6 % během roku.

Vývoj referenční výnos z nejkvalitnějších komerčních nemovitostí, označovaného jako prime yield, lze vidět v následujícím grafu

Graf č. 10: Nejvyšší dosažitelný výnos z kancelářských prostor v období 2005–2015 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

4.2.2 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.

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. Investoři maloobchodní prostory vyhledávají a často přepřelácejí. Vyšší prodejní ceny ovšem kompenzuje výnos z nájmu těchto prostor.

Nájmy maloobchodních prostor jsou velice závislé na lokalitě. Nájem maloobchodních prostor v Praze dosahuje i několikanásobně vyšších hodnot než v ostatních regionech. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájem maloobchodních prostor na nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Tabulka č. 6: Nájemné maloobchodních prostor v Praze a regionech ČR v roce 2015

Nájemné [EUR/m ² /měsíc]	Praha	Regiony
nákupní třídy	190,00	70,00
úspěšná obchodní centra	105,00	55,00

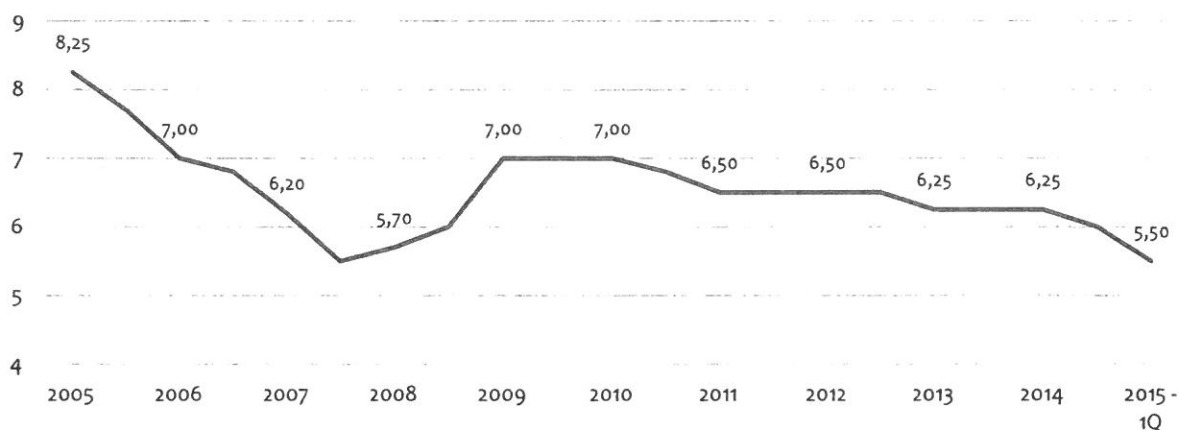
úspěšně retail parky	125,00	11,00
----------------------	--------	-------

*Pozn.: přepočteno dle průměrného kurzu roku 2015

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Prime yield pro nákupní centra dosahoval v roce 2016 výše 5,1 %, výnos na hlavních obchodních třídách se pak pohyboval kolem 4,2 %. Vývoj prime yield v čase pro maloobchodní prostory lze vidět v následujícím grafickém zobrazení.

Graf č. 11: Nejvyšší dosažitelný výnos z maloobchodních prostor v období 1/2005–1/2015 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

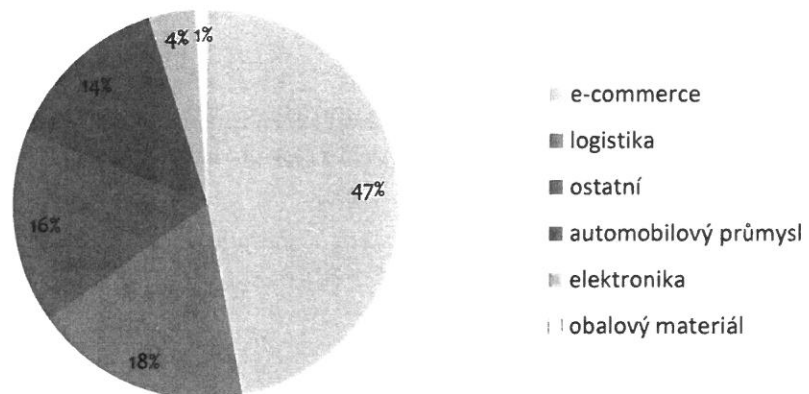
Vývoj nejvyššího dosažitelného výnosu z maloobchodních prostor, konkrétně obchodních center, má ve sledovaném období nejednoznačný trend vývoje. Ze začátku sledovaného období je patrný prudký pokles, který lze pozorovat v období vstupu České republiky do EU, který způsobil zlepšení podmínek pro podnikatelskou činnost, a tím i snižování rizikovosti v oblasti nemovitostí. S příchodem hospodářské krize, která se projevila v ČR v roce 2008, se riziko nejen v obchodu s nemovitostmi zvýšilo spolu s výnosem z pronájmu maloobchodních prostor. V následujících letech přichází korekce s pozvolným trvalým poklesem, který pokračuje až do roku 2015, ve kterém dochází ke snížení v případě obchodních center zobrazených v grafu č. 20 na hodnotu 5,50 % a v případě nájmu maloobchodních prostor na nákupních třídách na hodnotu 5,25 %. Ke konci roku 2016 se prime yield v obchodních centrech pohyboval v rozmezí 4–4,25 %.

4.2.3 Trh s průmyslovými prostory a logistickými parky

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

Následující graf zobrazuje strukturu čisté poptávky po průmyslových prostorech dle odvětví.

Graf č. 12: Poptávka průmyslových prostor dle odvětví v roce 2014



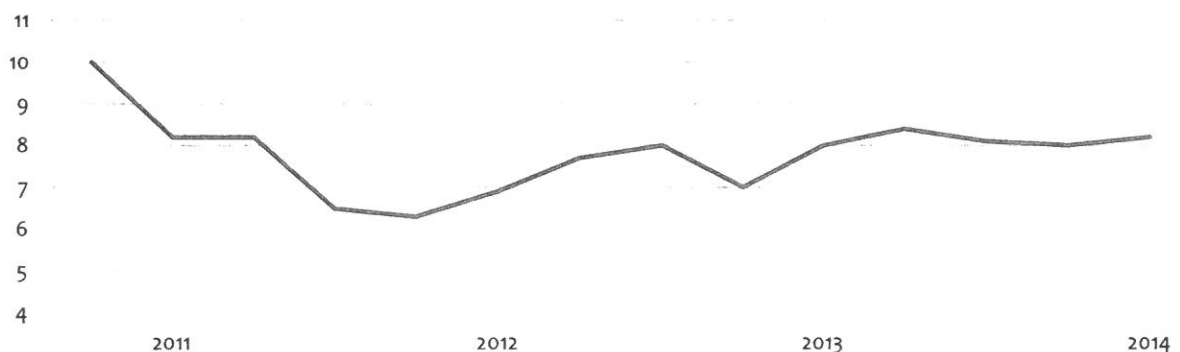
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Průmyslové nemovitosti jsou z více než 84 % koncentrovány do pěti největších regionálních oblastí České republiky. Nejvyšší objem průmyslových ploch je koncentrován v Praze (1926 tis. m²), Jihomoravském (786,2 tis. m²) a Plzeňském kraji (672,5 tis. m²). Poslední dvě lokace, Moravskoslezský a Středočeský kraj, disponují průmyslovými plochami o výměře pohybující se kolem 370 tis. m².

Výstavba průmyslových objektů probíhá poté, co je zajištěn nájemce. Pouze zhruba 10 % nově dokončených prostor bylo v roce 2015 postavených na spekulativní bázi. Zbylá většina měla nájemce zajištěného již před zahájením výstavby či šlo o prodloužené nájemní smlouvy. V roce 2016 spekulativní výstavba představovala 14 % ze sledovaných developerských projektů.

V souhrnu dosahovala míra neobsazenosti v České republice na konci roku 2014 hodnoty 8,2 %. V roce 2015 došlo k nejvyššímu počtu dokončených prostor od globální ekonomické recese. Neobsazenost průmyslových prostor poklesla meziročně o 3,1 % a v prvním kvartálu roku 2016 dosahovala výše 5,1 %. Z celkového počtu neobsazených prostorů se 37 % nachází v Praze, 17 % v Jihomoravském kraji a 15 % v Plzeňském kraji. Čtvrtletní vývoj míry neobsazenosti průmyslových prostor mezi roky 2011 až 2014 je znázorněn v grafu níže.

Graf č. 13: Vývoj neobsazenosti průmyslových prostor v období 2011–2014 [%]



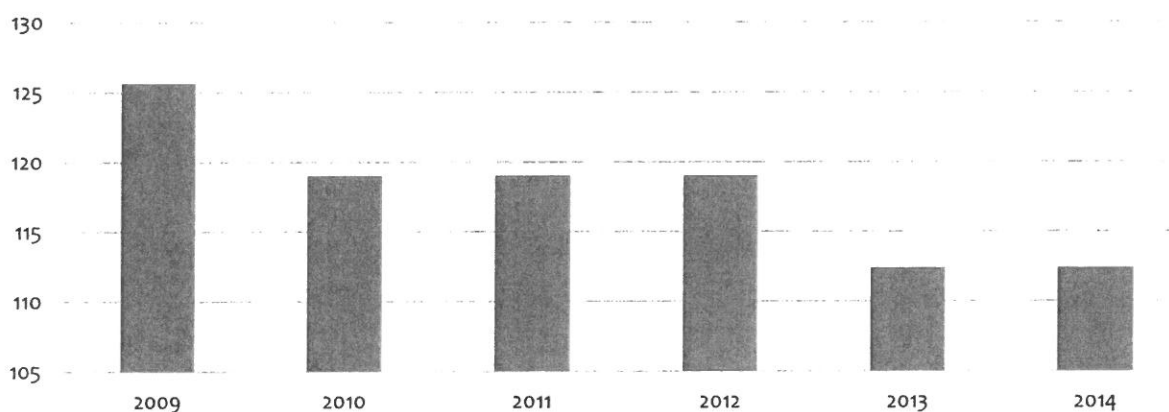
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Na území Prahy klesla v roce 2015 míra neobsazenosti meziročně o 2,3 % na hodnotu 4,8 %, avšak jsou značné rozdíly mezi čtyřmi pražskými dílčími trhy (východ, západ, sever a jih). Nejrozvinutějším dílčím trhem metropole je západní část města, kde míra neobsazenosti v roce 2015 činila 9 %. Ve východní části Prahy, kde se průmyslové parky nacházejí podél dálnic D10 a D11, dosahovala míra neobsazenosti pouhých 1,5 %. Nízká míra neobsazenosti ukazuje na atraktivitu východní části pro nájemce i developery. Třetím největším dílčím trhem je Praha-Jih podél

dálnice D1, kde míra neobsazenosti dosahovala 1,1 %. V této části je tedy velmi obtížný pronájem větších průmyslových ploch, navíc se zde neplánují žádné nové projekty. Nejmenším dílčím pražským trhem je sever vedoucí podél dálnice D8, kde míra neobsazenosti v roce 2015 dosahovala výše 7,8 %. Vzhledem k nedostatku volných prostor na jiných trzích se očekává v roce 2016/2017 pokles míry neobsazenosti průmyslových prostor.

Vývoj nájemného průmyslových prostor v průběhu sledovaného období let 2009–2014 klesá. Dokládá to níže uvedený graf.

Graf č. 14: Nejvyšší dosažitelné nájemné průmyslových prostor v období 2009–2014 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Výše nájemného je odvozena od typu lokality. V roce 2015 se výše nájmu u průmyslových prostor třídy A v Praze a Ostravě pohybovala v intervalu 3,70–3,90 EUR/m²/měsíc. Nájemné v Plzni dosahovalo výše 3,75–3,95 EUR/m²/měsíc a v Brně se jeho výše vyšplhala na úroveň 3,95–4,25 EUR/m²/měsíc. Výše nájemného se výrazně nezměnila ani v roce 2016 a pohybovala se na obdobné hladině.

Prime yield skladových prostor se v roce 2016 pohyboval ve výši 6,5 %.

Kancelářské prostory v průmyslových objektech se v roce 2015 pronajímaly za 8–9 EUR/m²/měsíc. Servisní poplatky jsou poměrně stabilní ve výši 0,50–0,65 EUR/m²/měsíc, u menších obchodních jednotek kolem 500 m² se výše poplatků za služby pohybuje ve výši 0,90–1 EUR/m²/měsíc.

4.3 Právní změny v oblasti nemovitostí

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ), který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014, vedle řady souvisejících a doprovodných právních norem (např. také zcela nový zákon o obchodních korporacích), komplexně mění úpravu soukromoprávních vztahů a má velmi podstatné dopady na právní aspekty nemovitostních transakcí.

Jedna z daných změn se týká výkladu smluvních ujednání, který vede k platnosti. Nová právní úprava umožňuje upravit si své poměry odchýlně od znění NOZ, pokud to zákon výslovně nezakazuje, a zakládá tak smluvní volnost, srozumitelnost a komplexnost.

Další důležitou změnou nové legislativy je pak skutečnost, že stavba se stává součástí pozemku, dochází k znovuoobnovení institutu práva stavby, zápis v katastru nemovitostí má přednost před skutečným stavem věcí a zcela nově je upraven nájem.

NOZ přináší také celou řadu nových právních institutů, například zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí, možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitostí jako práva věcného, možnost postoupení celé smlouvy, pacht, přídatné spoluvlastnictví, výměnek, výprosu, služebnosti, výhradu přednostního pořadí atd.

4.4 Daňové otázky v oblasti nemovitostí

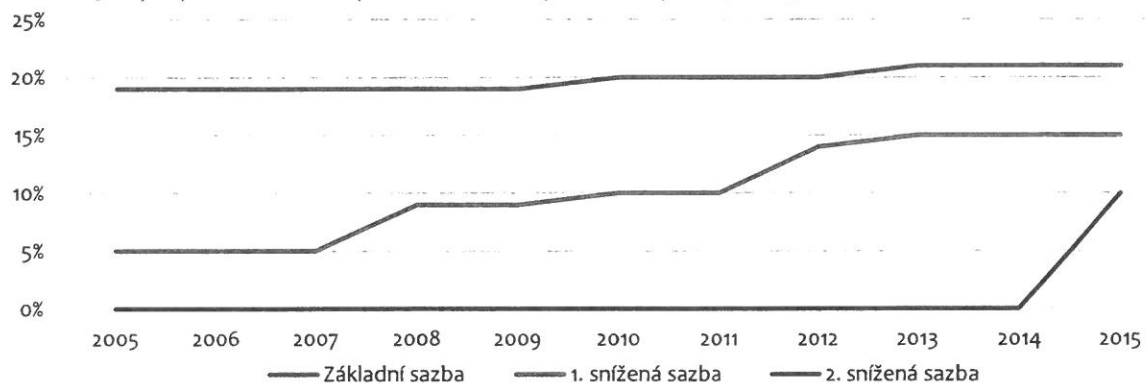
Další zásadní téma týkající se nemovitého majetku jsou daňové otázky spojené s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. S novými instituty i s novým pojetím staveb jako součástí pozemku nemohlo zdanění v oblasti nemovitostí zůstat pozadu.

Jednou z nejvýznamnějších oblastí, která ovlivňuje nemovitostní transakce, je uplatňování daně z přidané hodnoty u převodu pozemků, které jsou určeny k zastavění nebo na nichž se nějaké stavby nachází. Dle novely Ministerstva financí ČR jsou z osvobození od DPH vyjmuty pozemky, na něž bylo vydáno stavení povolení či na kterých byla zřízena inženýrská síť či stavba mladší pěti let a dále také pozemky, v jejichž okolí či přímo na nich byly provedeny stavební práce nebo realizovány správní úkony související s vybudováním konkrétní stavby.

Hlavním dopadem výše zmíněné novely je vyjmutí pozemků určených k zastavění z osvobození od DPH a následná aplikace základní sazby daně. Tato změna výrazně zatíží zejména developery rozvíjená území, která budou kromě daně z nabytí nemovitých věcí zatížena, v mnoha případech, nově také daní z přidané hodnoty.

Vývoj jednotlivých sazeb daně z přidané hodnoty v letech 2005 až 2015 je zachycen v následujícím grafu.

Graf č. 15: Vývoj sazeb daně z přidané hodnoty mezi lety 2005–2015



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí

Pozitivním aspektem pro vývoj sazby daně z přidané hodnoty je v případě naplnění očekávání vyššího výběru daní, na základě nových daní dle příslibu Ministerstva financí České republiky, možnost znovusjednocení snížené sazby, a to na úrovni 10 %.

Oblast daní z příjmů také není ve své nové úpravě stoprocentní. Jako příklad lze uvést ustanovení týkající se převodu bytových jednotek od daně z příjmů fyzických osob, kdy aplikované osvobození bylo v některých případech zúženo.

Kladná změna, kterou novela zákona o daních z příjmů přinesla, se týkala zejména možnosti daňového uplatnění ztráty z prodeje pozemků u právnických osob.

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 porovnávací a metody výnosové. Jako hlavní metoda bude zvolena metoda výnosová, jelikož se jedná o nemovitou věc využívanou ke komerčním účelům. Porovnávací metoda bude sloužit jako metoda podpůrná.

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot a dále pomocí metody výnosové, které jsou blíže specifikovány v kapitole 2.1.

5.2 Výpočet současné hodnoty nemovité věci výnosovou metodou

5.2.1 Obchodní prostory

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

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

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Metodou pro 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 na úrovni dlouhodobé úrokové míry dle Evropské centrální banky za posledních pět let od data ocenění.

Tabulka č. 7: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,134
Datum ocenění	05.01.2018

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 s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

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

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

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

Tabulka č. 8: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a ^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,77	0,77	0,10
Přiměřené	3,14	2,14	0,27
Zvýšené	5,58	4,58	0,58
Vysoké	9,89	8,89	1,13

Zdroj: vlastní zpracování

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění předmětu ocenění

Tabulka č. 9: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Zvýšené	0,58
Politická rizika	Zvýšené	0,58
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,58
Míra konkurenčního prostředí	Zvýšené	0,58
Poptávka	Vysoké	1,13
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Vysoké	1,13
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,27
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,27
Havárie a živelné katastrofy	Vysoké	1,13
Celková riziková přírážka		6,24
Bezriziková úroková míra		1,13
Kapitalizační míra		7,37

Zdroj: vlastní zpracování

Prime yield pro obchodní centra, který vyplývá z analýzy trhu, činí 5,1 %. Tato míra je typická pro nemovité věci umístěné v Praze. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši 7,37 %. Jedná se o obchodní dům

v původním, zhoršeném stavu, nyní nevyužívaný, který je umístěný v centru Opavy. Z těchto důvodů se jeví kapitalizační míra ve výši **7,37 % jako přiměřená.**

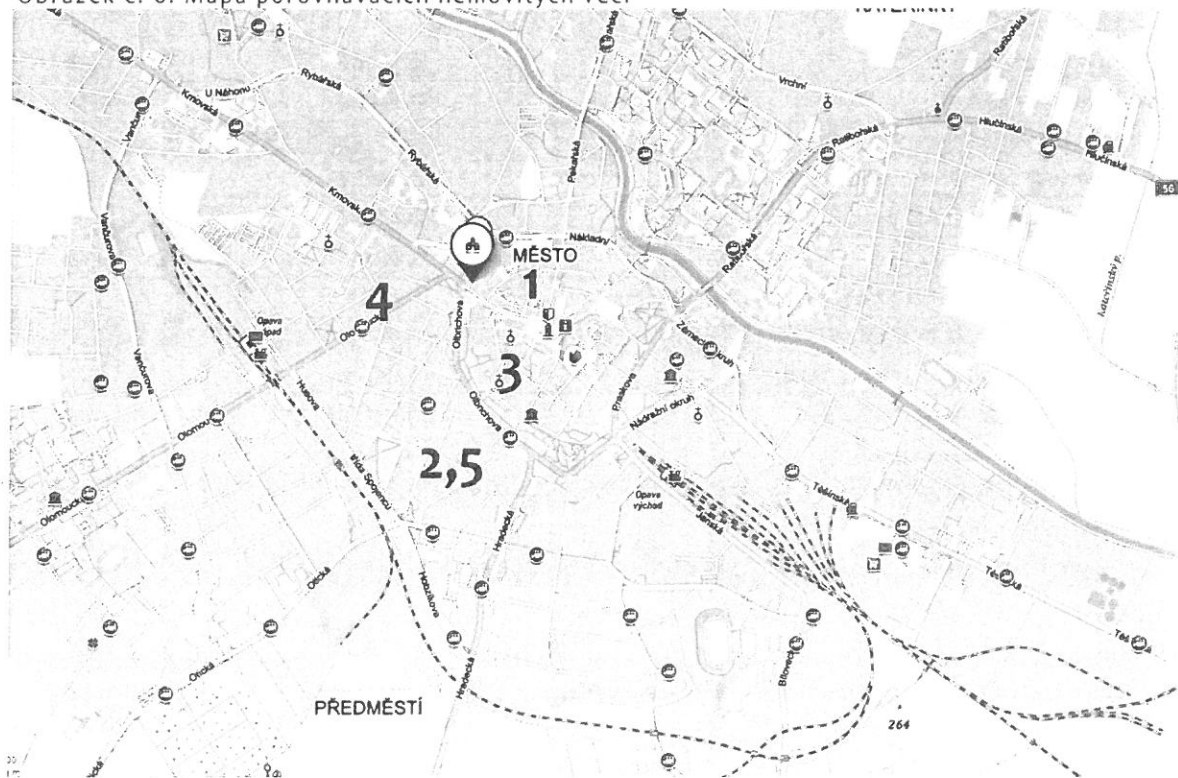
■ Výpočet obvyklého nájemného

Vzhledem k původnímu, zhoršenému technickému stavu oceňované nemovité věci, byly vybrány srovnávací ceny nájmu na dolní hranici nabízených nájmu obchodních prostorů v centru Opavy.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Pekařská, Opava** – k pronájmu atraktivní obchodní prostory v centru Opavy;
2. **Předměstí, Opava** – pronájem obchodních prostor, které se nachází v Opavě, na ulici Olomoucká. Prostor je tvořen dvěma místnostmi, skladovacími prostory a WC. V současné době jsou prostory využívány jako prodejna floristického zboží. Vzhledem k frekventovanosti ulice vhodné jako prodejna či kancelářské prostory;
3. **Popská, Opava** – k nájmu nebytový prostor v centru města s velkou výlohou a skladem, vchod přímo z ulice. Nebytové prostory se skládají ze dvou místností, chodby, WC. V současné chvíli probíhají úpravy interiéru;
4. **Olomoucká, Opava** – k pronájmu komerční prostor v Opavě, blízko centra. Bývala zde drogerie. Prostory je možno využít jako obchod, kanceláře, kadeřnictví atd;
5. **Předměstí, Opava** – pronájem obchodních prostor, o velikosti 450 m², které se nachází v těsné blízkosti centra města Opavy. Samostatný vchod a zásobovací rampa. K dispozici je parkovací plocha.

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.

Tabulka č. 10: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	6 629,00	Opava	velmi dobrá	železobeton	původní
Parametry oceňované nemovité věci					
1.	85,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
2.	66,00	Opava	velmi dobrá	cihla	zhoršený
3.	47,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
4.	94,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
5.	450,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry

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.

Oceňovaná nemovitost se skládá z více obchodních prostorů různých výměr. Všechny srovnávací nemovité věci představují vždy jednotlivé obchodní prostory menších výměr. Jejich jednotkové ceny budou proto upraveny koeficientem velikosti výměr. Oceňovaná nemovitost je v původním zhoršeném technickém stavu. Všechny porovnávací nemovitosti jsou v lepších technických stavech, pouze vzorek č. 2 je v mírně zhoršeném stavu, stále však lepším než oceňované prostory. Tyto odlišnosti budou upraveny koeficientem technického stavu.

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

Tabulka č. 11: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	18 000,00	85,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	121,98
2.	10 000,00	66,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	98,18
3.	10 850,00	47,00	0,85	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	125,58
4.	16 000,00	94,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	98,04
5.	60 000,00	450,00	1,00	1,00	1,00	0,85	1,00	1,00	0,80	90,67

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, 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 užité plochy.

Tabulka č. 12: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	5
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	90,67
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	125,58
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	106,89

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci:

Tabulka č. 13: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	6 629,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	106,89
Celková hodnota nájemného [Kč]	708 574,46
Hodnota nájemného po zaokrouhlení [Kč]	709 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Výpadek nájemného se odhaduje vzhledem ke skutečnosti, že objekt není v současnosti pronajat a také vzhledem k technickému stavu na 25 %. Dle provedených analýz a díky původnímu zhoršenému stavu objektu, který je třeba uvést do provozuschopného, se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 30 %.

Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 3 828 600,00 Kč po zaokrouhlení na celé koruny.

Tabulka č. 14: Výpočet hodnoty nemovitosti

Název	Hodnota
Roční výnosy [Kč]	8 508 000,00
Výpadek nájemného [%]	25,00
Výpadek nájemného [Kč]	2 127 000,00
Náklady na údržbu [%]	30,00
Náklady na údržbu [Kč]	2 552 400,00
Čistý roční výnos [Kč]	3 828 600,00
Kapitalizační míra [%]	7,37
Hodnota nemovitosti [Kč]	51 951 210,86
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	51 951 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušného pozemku, všech součástí a příslušenství.

5.2.2 Kancelářské prostory

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 užítka z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

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

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Metodou pro 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 na úrovni dlouhodobé úrokové míry dle Evropské centrální banky za posledních pět let od data ocenění.

Tabulka č. 15: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,134
Datum ocenění	05.01.2018

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.

o 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 - průměrné;
- 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.

o 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 s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

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

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

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

Tabulka č. 16: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,77	0,77	0,10
Průměrné	3,14	2,14	0,27

Zvýšené	5,58	4,58	0,58
Vysoké	9,89	8,89	1,13

Zdroj: vlastní zpracování

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění předmětu ocenění

Tabulka č. 17: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Zvýšené	0,58
Politická rizika	Zvýšené	0,58
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,58
Míra konkurenčního prostředí	Vysoké	1,13
Poptávka	Vysoké	1,13
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Vysoké	1,13
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,27
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,27
Havárie a živelné katastrofy	Vysoké	1,13
Celková riziková přírážka		6,78
Bezriziková úroková míra		1,13
Kapitalizační míra		7,92

Zdroj: vlastní zpracování

Prime yield pro komerční prostory, který vyplývá z analýzy trhu, činí 5 %. Tato míra je typická pro nemovité věci umístěné v Praze. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši **7,92 %**. Jedná se o kancelářské prostory v původním, nevyužívaném, které jsou součástí obchodního domu umístěného v centru Opavy. Z těchto důvodů se jeví kapitalizační míra ve výši **7,92 % jako přiměřená**.

■ Výpočet obvyklého nájemného

Vzhledem k původnímu, zhoršenému technickému stavu oceňované nemovité věci, byly vybrány srovnávací ceny nájmu na dolní hranici nabízených nájmu obchodních prostorů v centru Opavy.

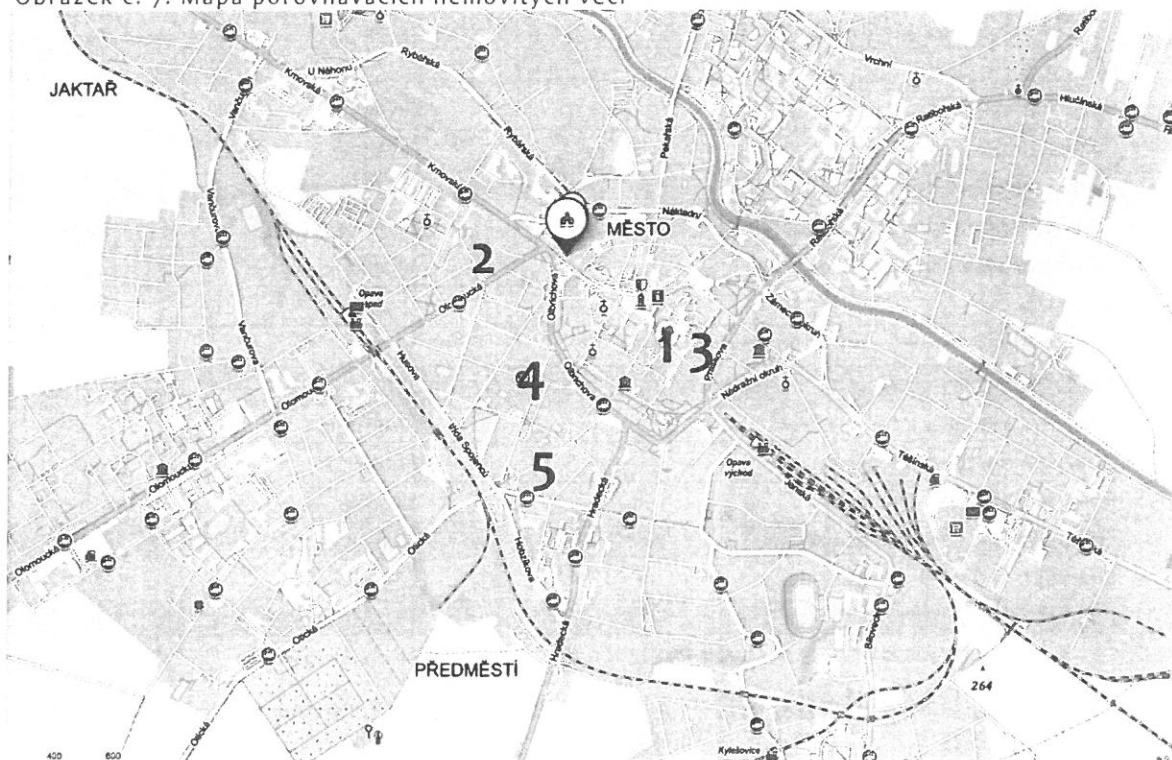
Popis srovnávacích objektů:

- Hrnčířská, Opava** – k pronájmu kancelářské prostory o výměře 35,8 m². Prostory se nacházejí ve 2. patře cihlového domu v centru Opavy. Přístup ke kanceláři je dostupný výtahem nebo klasickým schodištěm. Sociální zařízení je společné na chodbě budovy;
- Lepařova, Opava** pronájem sestavy 2 kanceláří na ploše 30 m² ve druhém patře administrativní budovy na Lepařové ulici. Parkování na veřejném parkovišti. Sociální zařízení, včetně kuchyňky k dispozici;
- Hrnčířská, Opava, Čáslav** – k pronájmu velmi pěknou kancelář s výměrou 28,27 m² v centru Opavy. Jedná se o jednu místnost s umývadlem. Součástí je sociální zařízení na chodbě. Vše se nachází ve 3. patře cihlové budovy s výtahem.;

4. **Hauerova, Opava** – pronájem kancelářských prostor na Hauerově ul., jen minut 5 chůze od centra města. Jedná se o 1 samostatnou kancelář (vel.23 m²) v kancelářském ateliéru. Sociálním zázemím (2 WC, 2 umyvadla) a předsíní jsou sdílené s dalšími dvěma kancelářemi. Prostory jsou vhodné například pro malou projekční kancelář apod. Vytápění je ústřední, a je řešeno plynovým kotlem umístěným v domě;

5. **Předměstí, Opava** – pronájem kanceláří v 1 patře o celkové ploše 110 m². Jedná se o sestavu 3 kanceláří s kuchyňkou a vlastním soc. zařízením v nově zrenovovaných prostorách v komerčním areálu. Podlahy opatřené zátěžovým kobercem.

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 užité plochy.

Tabulka č. 18: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	588,00	Opava	velmi dobrá	železobeton	původní
Parametry srovnávacích nemovitých věcí					
1.	35,80	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
2.	30,00	Opava	velmi dobrá	skelet	dobry
3.	28,27	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
4.	23,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
5.	110,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry

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.

Oceňovaná nemovitost se skládá z více kancelářských prostorů různých výměr. Všechny srovnávací nemovitě věci představují vždy jednotlivé kancelářské prostory menších výměr. Jejich jednotkové ceny budou proto upraveny koeficientem velikosti výměr. Oceňovaná nemovitost je v původním zhoršeném technickém stavu, kancelářské prostory je třeba uvést do provozuschopného stavu. Všechny porovnávací nemovitosti jsou v lepších technických stavech. Tyto odlišnosti budou upraveny koeficientem technického stavu.

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

Tabulka č. 19: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	3 580,00	35,80	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	57,60
2.	2 250,00	30,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	43,20
3.	2 827,00	28,27	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	57,60
4.	1 700,00	23,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	42,57
5.	10 000,00	110,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	52,36

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí bylo použito 5 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovitě 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 nemovitě věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy.

Tabulka č. 20: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	5
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	42,57
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	57,60
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	50,67

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovitě věci:

Tabulka č. 21: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	588,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	50,67
Celková hodnota nájemného [Kč]	29 792,50
Hodnota nájemného po zaokrouhlení [Kč]	30 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Míra neobsazenosti kancelářských prostorů v Praze činí dle analýzy trhu nemovitostí v průměru 14,61 %. Výpadek nájemného pro předmětné prostory se proto odhaduje na 25 % a to vzhledem ke skutečnosti, že objekt není v současnosti pronajat a také vzhledem k technickému stavu celé nemovitosti. Dle provedených analýz a díky původnímu zhoršenému stavu objektu, který je třeba uvést do provozuschopného, se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 30 %.

Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 162 000,00 Kč po zaokrouhlení na celé koruny.

Tabulka č. 22: Výpočet hodnoty nemovitosti

Název	Hodnota
Roční výnosy [Kč]	360 000,00
Výpadek nájemného [%]	25,00
Výpadek nájemného [Kč]	90 000,00
Náklady na údržbu [%]	30,00
Náklady na údržbu [Kč]	108 000,00
Čistý roční výnos [Kč]	162 000,00
Kapitalizační míra [%]	7,37
Hodnota nemovitosti [Kč]	2 198 217,67
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	2 198 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušného pozemku, všech součástí a příslušenství.

5.2.3 Sklady

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

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

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dlíčí segmenty trhu. Metodou pro 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 na úrovni dlouhodobé úrokové míry dle Evropské centrální banky za posledních pět let od data ocenění.

Tabulka č. 23: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,134
Datum ocenění	05.01.2018

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 s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

$(a^x - 1)$... je koeficient rizikové přírážky, přičemž a je konstanta a $x \in \{1,2,3,4\}$ 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. 24: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,77	0,77	0,10
Přiměřené	3,14	2,14	0,27
Zvýšené	5,58	4,58	0,58
Vysoké	9,89	8,89	1,13

Zdroj: vlastní zpracování

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění předmětu ocenění

Tabulka č. 25: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		

Hospodářský růst	Vysoké	1,13
Politická rizika	Zvýšené	0,58
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Vysoké	1,13
Míra konkurenčního prostředí	Zvýšené	0,58
Poptávka	Vysoké	1,13
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Vysoké	1,13
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,27
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,27
Havárie a živelné katastrofy	Vysoké	1,13
Celková riziková přírážka		7,33
Bezriziková úroková míra		1,13
Kapitalizační míra		8,46

Zdroj: vlastní zpracování

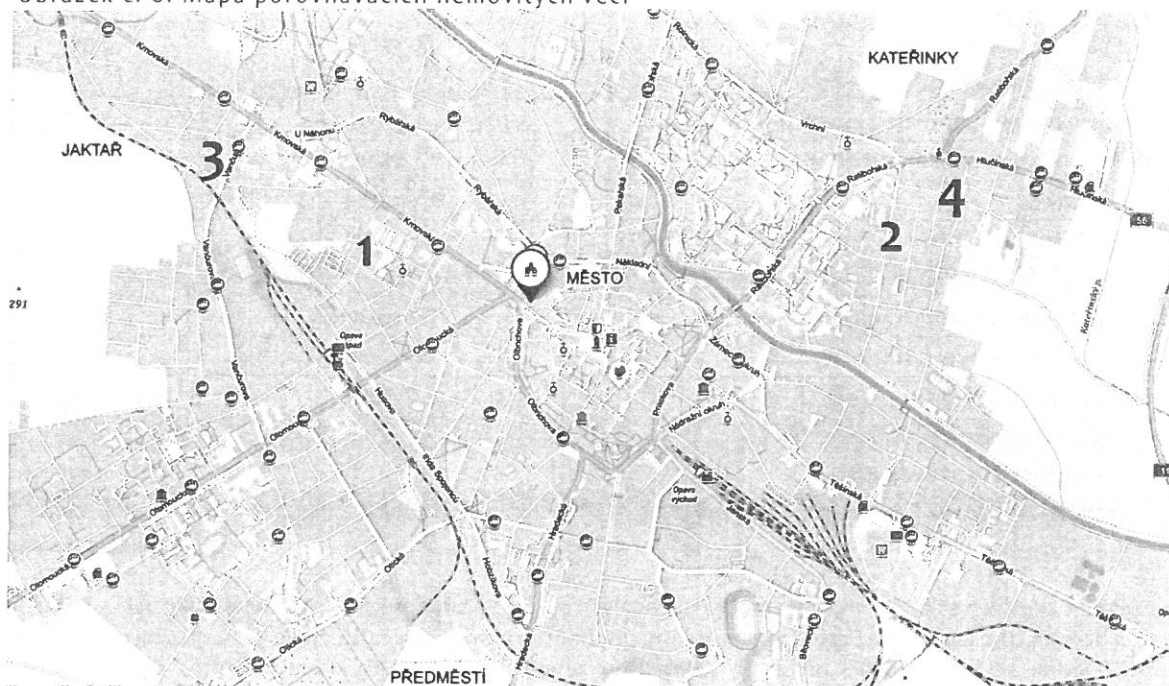
Prime yield pro skladovací prostory, činí dle analýzy 6,5 %. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovitě věci zvolena kapitalizační míra ve výši **8,46** %. Jedná se o skladovací prostory. Které jsou součástí obchodního domu v centru Opavy v původním, zhoršeném stavu. Z těchto důvodů se jeví kapitalizační míra ve výši **8,46** % jako přiměřená.

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

- Bochenkova, Opava** – skladovací prostory, které se nachází v těsné blízkosti centra Opavy, na ulici Bochenkova. Jde o soubor tří místností o celkové rozloze cca 400 m²;
- Fügnerova, Opava** – k pronájmu nebytové prostory o celkové výměře 77 m², v suterénu bytového domu na Fügnerově ul. v Opavě – Kateřinkách. Přístup do objektu (nebytových prostor) je samostatným vchodem ze zadní části domu. Interiér je členěn na 4 místnosti. K dispozici je samostatné WC a umyvadlo. Vytápění prostor zajišťuje plynový kotel, prostory jsou napojeny na samostatný elektroměr;
- Jaktař, Opava** k pronájmu komerční prostory (365 m²) v Opavě Jaktaři. Součástí prostorů jsou dvě kanceláře o celkové velikost 17 m². K dispozici je nákladní výtah. Prostory vhodné pro sklad nebo výrobu. K dispozici parkování u budovy;
- Na Bahně, Opava** – k pronájmu suchý sklad na ploše 600 m². Přímý vjezd velkými vraty.

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 užité plochy.

Tabulka č. 26: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	809,00	Opava	velmi dobrá	železobeton	původní
Parametry srovnávacích nemovitých věcí					
1.	400,00	Opava	velmi dobrá	smíšená	dobry
2.	77,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
3.	382,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobry
4.	600,00	Opava	velmi dobrá	panel	dobry

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.

Menší užitná plocha porovnávací nemovité věci č. 2 je zohledněna koeficientem velikosti výměr. Oceňovaná nemovitost je v původním, zhoršeném technickém stavu. Všechny porovnávací nemovitosti jsou v lepších technických stavech. Tyto odlišnosti budou upraveny koeficientem technického stavu.

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

Tabulka č. 27: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	15 000,00	400,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	24,00
2.	3 500,00	77,00	0,90	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	26,18
3.	20 692,00	382,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	34,67
4.	25 000,00	600,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	26,67

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.

Tabulka č. 28: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	24,00
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	34,67
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	27,88

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci:

Tabulka č. 29: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	809,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	27,88
Celková hodnota nájemného [Kč]	22 554,05
Hodnota nájemného po zaokrouhlení [Kč]	23 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Výpadek nájemného se odhaduje vzhledem ke skutečnosti, že objekt není v současnosti pronajat a také vzhledem k technickému stavu na 25 %. Dle provedených analýz a díky původnímu zhoršenému stavu objektu, který je třeba uvést do provozuschopného, se náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti, pojištění a obnovovací investice, odhadují na 30 %.

Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 124 200,00 Kč po zaokrouhlení na celé koruny.

Tabulka č. 30: Výpočet hodnoty nemovitosti

Název	Hodnota
Roční výnosy [Kč]	276 000,00
Výpadek nájemného [%]	25,00
Výpadek nájemného [Kč]	69 000,00
Náklady na údržbu [%]	30,00
Náklady na údržbu [Kč]	82 800,00
Čistý roční výnos [Kč]	124 200,00
Kapitalizační míra [%]	8,46
Hodnota nemovitosti [Kč]	1 467 577,45
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	1 468 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušného pozemku, všech součástí a příslušenství.

V následující tabulce je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město vypočítaný na bázi tržních hodnot výnosovou metodou.

Tabulka č. 31: Výsledná hodnota nemovitých věcí

Název	Hodnota
Obchodní prostory [Kč]	51 951 000,00
Kancelářské prostory [Kč]	2 198 000,00
Sklady [Kč]	1 468 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí výnosovou metodou [Kč]	55 617 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Výpočet hodnoty nemovité věci porovnávací metodou

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

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly nalezeny srovnávací komerční nemovitosti, které by disponovaly tak velkou výměrou a odpovídaly charakterem oceňované nemovité věci, budou pro ocenění použity srovnávací nemovitě věci o menší výměře, které odpovídají oceňované nemovitosti, mají obdobné využití a jsou umístěny v obdobně atraktivní lokalitě.

Popis srovnávacích objektů:

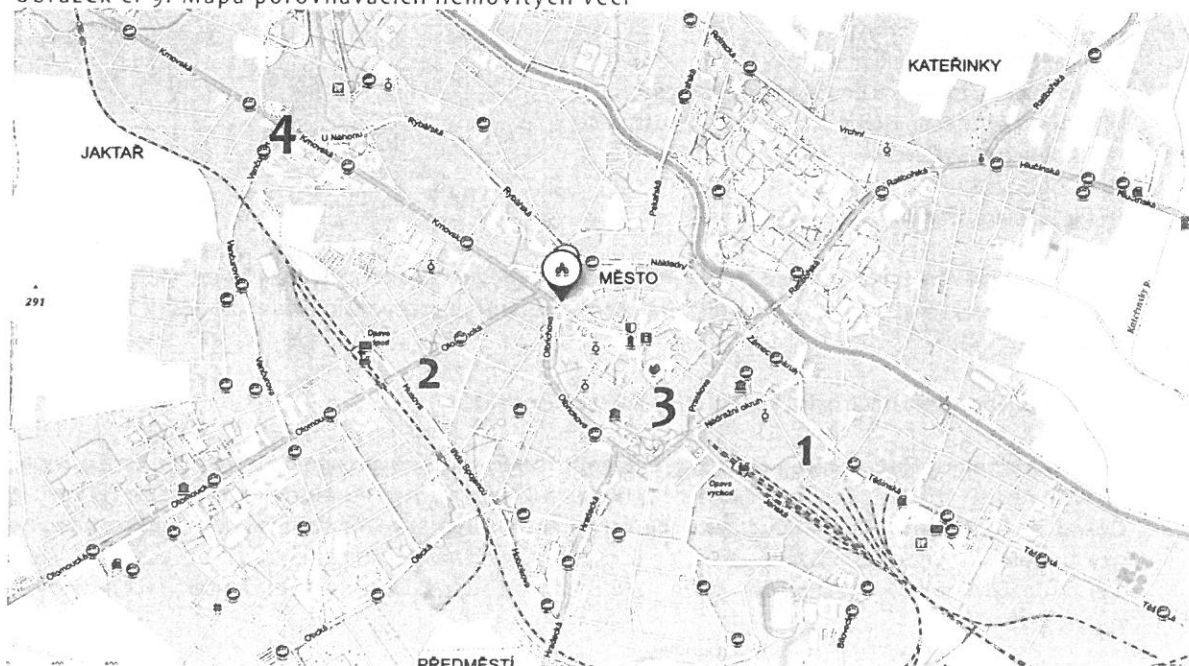
- Těšínská, Opava** – k prodeji nemovitost, která se nachází u frekventované silnice na Ostravu. Nemovitost byla kolaudována v r. 1994 a skládá ze dvou budov postavených za sebou. V hlavní budově u silnice jsou v přízemí dva obchodní prostory se samostatnými výlohami společnou kuchyňkou a samostatným WC. Jeden z těchto prostorů je nyní pronajatý. První patro je samostatné a má oddělený vchod zezadu budovy. Nachází se tam 4 místnosti a WC se sprchou. V obou nadzemních podlažích je zajištěno podlahové vytápění s možností regulace pro jednotlivé místnosti a klimatizace rozdělená do jednotlivých místností. Tato budova je i částečně podsklepena. V zadní budově se v přízemí nachází garáž a technická místnost v 1 NP je jedna místnost vhodná pro kancelář. V této budově je zajištěno vytápění plynovým kotlem s rozvodem;
- Olomoucká, Opava** – rohový činžovní dům – objekt k bydlení o užitné ploše 1 350 m², stojící na rohu

ulic Olomoucká a Lepařova. Dům pochází z r. 1930, má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví s půdou. V minulosti byl využíván jako školské zařízení – domov mládeže s kuchyní a jídelnou, v r. 1993 proběhla rozsáhlá rekonstrukce domu včetně všech rozvodů a odpadů;

3. **Masarykova třída, Opava** – nemovitost se nachází na Masarykové třídě 22, jedná se o pozemek p. č. 443 a pozemek p. č. 569/5, jejichž součástí je i stavba č. p. 335. Jedná se o bývalý areál pošty v Opavě, jehož součástí jsou dva objekty. Budova je pětipodlažní včetně sklepa. Hlavní budova pochází z roku 1912, později dostavěna a zmodernizována a dále byl v roce 1988 dostavěn objekt vrátnice a balíkové prodejny. Nádvoří je zpevněno asfaltovou plochou. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě. Objekt je nabízen včetně všech součástí a příslušenství;

4. **Krnovská, Opava** – komerční objekt o výměře 234 m². Objekt se nachází v centru města určený k podnikání - drobná výroba možná i v patře, kde je zpevněná podlaha a nákladní výtah s nosností 2 t, kancelářské prostory, sklad, apod.

Obrázek č. 9: 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 objektu.

Tabulka č. 32: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňované nemovité věci					
	10 626,16	Opava	velmi dobrá	železobeton	zhoršený
Parametry srovnávacích nemovitých věcí					
1.	800,00	Opava	velmi dobrá	cihla	udržovaný
2.	1 350,00	Opava	velmi dobrá	cihla	udržovaný
3.	4 066,00	Opava	velmi dobrá	cihla	dobrý
4.	460,00	Opava	velmi dobrá	cihla	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.

Oceňovaná nemovitost se skládá ze dvou propojených budov. Srovnávací nemovité věci č. 1, č. 2 a č. 4 mají však výrazně menší výměru. Jejich jednotkové ceny budou z tohoto důvodu upraveny koeficientem velikosti výměr. Oceňovaný obchodní dům je v původním, zhoršeném technickém stavu bez žádné rekonstrukce, v současnosti nevyužívaný. Srovnávací nemovité věci č. 3 a č. 4 jsou ve výrazně lepších technických stavech. Také Vzorky č. 1 a č. 2 jsou v mírně lepším technickém stavu. Tato odlišnosti budou upraveny koeficientem technického stavu a typu konstrukce.

Vzorky č. 2 a č. 3 jsou nabízeny formou dražby, či aukce. V inzerátu je uvedena jejich nejnižší nabídková cena. Jejich skutečná prodejní cena se tedy může lišit. Tyto vzorky však odpovídají charakterem oceňované nemovitosti a z tohoto důvodu byly mezi srovnávací nemovité věci zařazeny. Oceňovaná nemovitost je v původním zhoršeném stavu, její hodnota se tedy pohybuje na dolní hranici jednotkových cen komerčních nemovitostí, a proto byly výše zmíněné nemovitosti použity jako srovnávací vzorky.

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

Tabulka č. 33: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	4 750 000,00	800,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	4 061,25
2.	7 900 000,00	1 350,00	0,95	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,80	4 002,67
3.	34 000 000,00	4 066,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	5 351,70
4.	4 999 000,00	460,00	0,80	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	0,80	5 564,10

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 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 objektu.

Tabulka č. 34: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	4 002,67
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	5 564,10
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	4 744,93

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnáváací metodou:

Tabulka č. 35: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovité věci [m ²]	10 626,16
Celková výměra pozemků [m ²]	1 848,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	4 744,93
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	50 420 385,37
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	50 420 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně příslušných pozemků, všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

5.3.1 Rekapitulace hodnot

V tabulce níže je uvedena rekapitulace výsledných hodnot nemovitých věcí.

Nejprve byla celková hodnota vypočítaná výnosovou metodou včetně pozemků a poté porovnávací metodou. Vzhledem k charakteru nemovité věci, jakožto nemovité věci využívané pro komerční účely, bude pro účely tohoto posudku zvolena výnosová metoda jako metoda hlavní, neboť pro určení hodnoty komerční nemovitosti je výnosová metoda doporučována hlavními metodickými předpisy. Oceňovaná nemovitost je specifická svým charakterem (obchodní dům) a také velkou výměrou. Pro porovnávací metodu nebyly nalezeny srovnávací nemovité věci, které by přesně odpovídaly jak charakterem, tak výměrou oceňované nemovité věci a nacházely se v širší lokalitě. Z výše uvedených důvodů slouží porovnávací metoda pouze jako metoda podpůrná.

Tabulka č. 36: Rekapitulace hodnot

Název	Hodnota
Hodnota nemovité věci zjištěná výnosovou metodou [Kč]	55 617 000,00
Hodnota nemovité věci zjištěná porovnávací metodou [Kč]	50 420 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty části nemovitých věcí zapsaných na LV č. 11536 k. ú. Příbram (obchodní dům – stavba občanské vybavenosti č. p. 159 a 160 na pozemcích parc. č. 131 a 132 včetně pozemků parc. č. 131 a 132) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 37: Výsledná hodnota nemovitě věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí [Kč]	55 617 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.5 Závěrečná analýza

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

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o obchodní dům Breda v centru města Opava. Obchodní se skládá převážně z obchodních prostorů, dále jsou zde k dispozici kanceláře a sklady. Pozitivně je nemovitá věc hodnocena díky lokalitě. Nemovitost je umístěna na atraktivním místě v centru Opavy s velmi dobrou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v blízkosti. Negativní vliv má na hodnotu nemovitosti zanedbaný technický stav. Objekt neprošel od data postavení žádnou výraznější rekonstrukcí, jeho stav je původní, zhoršený, odpovídající jeho životnosti. Dlouhodobě nedostatečná údržba vyžaduje rekonstrukci stavby k uvedení do provozuschopného stavu.

Na základě získaných informací nejsou k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřeny nájemní smlouvy.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, zápis do soupisu konkurzní podstaty, nařízení exekuce zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 227 k. ú. Opava-město). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

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

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí věci zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město vč. všech součástí a zjištěného příslušenství zjištěný výnosovou metodou na bázi tržních hodnot byl stanoven ve výši **55 617 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město (obchodní dům) ve spoluvlastnictví FAMILY BUSINESS v likvidaci, Bořivojova 878/35 Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 26784068, podíl 97/100, Josefusová Barbora Bc., Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100, Kolek František, Opavská 3352/147, 74721 Kravaře, podíl 1/100 a Kolek Tomáš MgA., č.p. 117, 79501 Dolní Moravice, podíl 1/100 pro účely insolvenčního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od insolvenčního správce JUDr. Josefa Cupky, se sídlem Trojanova 18, 120 00 Praha 2, IČO: 148 978 57

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 8. 2. 2018

Návrh tržní hodnoty nemovitých věcí zapsaných na LV č. 227 k. ú. Opava-město je po zaokrouhlení stanoven na:

55 617 000,00 Kč

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

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 843-3680/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18096.

V Praze dne 9. 2. 2018

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

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 227 k. ú. Opava-město
- 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)

