

ODBORNÉ STANOVISKO č. 152-33/2022

Stanovení tržní hodnoty pozemku parc. č. 43/1, jehož součástí je stavba č. p. 314, k. ú. Rajhrad, obec Rajhrad, okres Brno - venkov, LV č. 2863

26.2.2021



Zhotovitel: **PKF APOGEO Esteem, a.s., (dále též jako „Zhotovitel“)**
Rohanské nábřeží 671/15
186 00 Praha 8
IČO: 261 03 451

Zadavatel: **RESTYN Development a.s. (dále též jako „Zadavatel“)**
Plotní 332/73
602 00 Brno
IČO: 076 33 386

Vyhotoveno dne: 25. 3. 2022

Odborné stanovisko znalecké kanceláře obsahuje celkem 37 stran textu včetně titulní strany a příloh. Je vyhotoveno ve dvou výtiscích, které se předávají Zadavateli. V archivu Zhotovitele je uloženo vyhotovení v elektronické formě.



Obsah:

1	ÚVOD	4
1.1	Předmět a účel odborného stanoviska	4
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	4
1.3	Rozhodné datum ocenění	5
1.4	Hlavní používané zkratky	5
1.5	Vymezení pojmu hodnota	5
1.5.1	Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020	5
1.6	Podkladové materiály	6
1.7	Použitá literatura	6
2	IDENTIFIKACE VLASTNÍKA NEMOVITOSTI	8
2.1	Vlastnické právo	8
2.2	Majetkoprávní vztahy	8
3	POPIS NEMOVITOSTI.....	9
3.1	Technický popis	9
3.2	Poloha	10
3.3	Využití ploch - územní plán	11
3.4	Dopravní poměry	13
3.5	Infrastruktura	13
4	ANALÝZA TRHU	14
4.1	Rezidenční nemovitosti	14
4.1.1	Nabídka/poptávka	14
4.1.2	Dokončené byty	15
4.1.3	Prodejní ceny bytů	15
4.1.4	Nájemní bydlení	15
4.1.5	Výnosy	16
4.2	Analýza trhu obchodních prostor	17
4.2.1	Nájemné	18
4.2.2	Obsazenost	19
4.2.3	Výnosová míra	19
5	METODY OCENĚNÍ	20
5.1	Nákladová metoda	20
5.2	Výnosová metoda	20
5.3	Porovnávací metoda	21
6	OCENĚNÍ	22
6.1	Volba metody	22
6.2	Stanovení hodnoty Nemovitosti	22
6.2.1	Stanovení porovnávací hodnoty Bytů	22
6.2.2	Stanovení porovnávací hodnoty Nebytového prostoru	28
6.2.3	Rekapitulace	31
7	ZÁVĚREČNÝ VÝROK	32
8	PŘÍLOHY.....	33

Tabulky

Tabulka 1: Užiténá plocha Nemovitosti.....	9
Tabulka 2: Identifikace oceňovaných pozemků	10
Tabulka 3: Výše obvyklého nájemného v Praze	16
Tabulka 4: Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech	16
Tabulka 5: Nevětší nákupní centra v ČR (dle počtu nájemců)	17
Tabulka 6: Porovnávací analýza byt č. 3 ve 2. NP	25
Tabulka 7: Porovnávací analýza Bytů.....	27
Tabulka 8: Porovnávací analýza - Nebytový prostor	30
Tabulka 9: Porovnávací hodnota Nebytového prostoru	31
Tabulka 10: Rekapitulace ocenění Nemovitosti	31
Tabulka 11: Stanovení výsledné hodnoty Nemovitosti	31

Grafy

Graf 1: Srovnání poptávky a nabídky v letech 2011-2020.....	14
Graf 2: Vývoj nabídky bytů na sekundárním trhu	15
Graf 3: Průměrný hrubý výnos z pronájmu bytů v krajských městech	17
Graf 4: Průměrná hladina nájemného dle sektorů	19

Obrázky

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR.....	10
Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce	11
Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti	11
Obrázek 4: Výřez z územního plánu	12

1 Úvod

1.1 Předmět a účel odborného stanoviska

Předmětem tohoto odborného stanoviska je stanovení tržní hodnoty:

- / pozemku parc. č. 43/1, jehož součástí je stavba č. p. 314, vše katastrální území Rajhrad, obec Rajhrad, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2863 (dále též jako „Nemovitost“);

pro investiční účely (dále také jako „Předmět ocenění“).

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů poskytnutých Zadavatelem.
2. Toto odborné stanovisko je použitelné pouze pro účely, které jsou vymezeny v kapitole č. 1.1 *Předmět a účel odborného stanoviska*, a závěry v něm uvedené nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům.
3. Informace z jiných zdrojů než od Zadavatele, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
4. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto odborném stanovisku jsou platné jen za omezujících podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v tomto odborném stanovisku a jsou osobními, nezaujatými analýzami, názory a závěry Zhotovitele.
5. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto tržního ocenění mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu ocenění.
6. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zhotoviteli nejpozději k datu ocenění, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
7. Zhotovitel konstatuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu ocenění v rámci tohoto odborného stanoviska ani na zúčastněných osobách a současně neexistuje žádný osobní zájem nebo zaujatost v souvislosti s výsledkem odborného stanoviska.
8. Místní šetření Nemovitosti proběhlo dne 26. 2. 2021, avšak Zhotovitel na základě informací od Zadavatele předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění nedošlo na Nemovitosti k žádným změnám, které by měly významný vliv na její hodnotu.

1.3 Rozhodné datum ocenění

Za rozhodné datum stanovení hodnoty Nemovitosti bylo stanoveno datum **26. února 2022.**

1.4 Hlavní používané zkratky

LV - list vlastnictví

KN - katastr nemovitostí

k. ú. - katastrální území

parc. č. - parcelní číslo

č.p. - číslo popisné

PP - podzemní podlaží

NP - nadzemní podlaží

UP - užitná plocha

1.5 Vymezení pojmu hodnota

Pojmem hodnota se v rámci tohoto odborného stanoviska rozumí tržní hodnota dle standardů IVS 2020¹, kde

„Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“

1.5.1 Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS 2020

- / „...odhadovaná částka...“ - odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v souladu s principem tržního odstupu,
- / „...by měly být aktivum nebo závazek směněny...“ - odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / slovy „...k datu ocenění...“ je vyjádřen požadavek časově závislé hodnoty k danému datu,
- / „...ochotným kupujícím...“ - kupující je ke koupi motivován, ale nikoli nucen,
- / „...ochotný prodávající...“ - prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / „...transakce uskutečněná v souladem s principem tržního odstupu...“ - určuje transakci mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah (např. vztah mateřské a dceřiné společnosti nebo pronajímatele a nájemce),
- / slovy „...po náležitém marketingu...“ se rozumí, že aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty,

¹ International Valuation Standards 2020, str. 18. (General Standards - IVS 104 Bases of Value, odst. 30)

- / formulace „...kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě...“ předpokládá, že jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potenciálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění,
- / „...a nikoli v tísní...“ - obě strany jsou motivovány transakci provést, ale žádná ze stran není k jejímu dokončení tlačena nebo nenáležitě nucena.

1.6 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly získány Zhotovitelem či poskytnuty Zadavatelem. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2863 katastrální území Rajhrad, obec Rajhrad, vyhotovený k datu 26. 2. 2022;
- / Odborné stanovisko č. 39-39/2021 vydané znaleckou kancelář ZK APOGEO Esteem, a.s. dne 23. 3. 2021;
- / Územní plán města Brna;
- / Mapa města Brna;
- / Snímek katastrální mapy;
- / Fotodokumentace;
- / Informace získané na místním šetření.

Místní šetření bylo provedeno dne 26. 2. 2021 zástupcem Zhotovitele za přítomnosti zástupce Zadavatele pana Černého a pana Mátlu. Zhotovitel na základě informací od Zadavatele předpokládá, že mezi tímto datem a datem ocenění nedošlo na Nemovitosti k žádným změnám, které by měly významný vliv na její hodnotu. Zhotovitel prošel oceňovanou Nemovitost, zjistil stávající stavebnětechnický stav objektu a pořídil fotodokumentaci.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. srealty.cz, reality.cz, ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

Zhotovitel čerpal zejména z následujících internetových stránek:

- / <http://www.czso.cz/>
- / <http://www.justice.cz/>
- / <http://www.cuzk.cz/>
- / <http://artn.cz/>
- / <https://inem.cz/>
- / <http://www.cushmanwakefield.cz/>
- / <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

1.7 Použitá literatura

- / MALÝ, B. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha: ČKOM, 2008. 23 s.

- / Přednášky Ing. Bedřicha Malého pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / Přednášky Ing. Zbyňka Zazvonila pro Institut oceňování majetku při VŠE
- / ZAZVONIL, Z. Standard ON-1 - Oceňování nemovitostí tržní hodnotou. Praha: Institut oceňování majetku při VŠE, 2013. 22s.
- / ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha, 1996, 173 pp.
- / ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí, EKOPRESS s.r.o., Praha, 2006, 313 pp.
- / BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. 790s.
- / DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2020 155s.
- / Trend report 2021: Přehled českého realitního trhu. Praha: Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. 89 s.
- / Standardy bankovních aktivit: Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí. I. Vydání. Pracovní skupina pro oceňování majetku při České bankovní asociaci.
- / Retail Marketbeat, Česká republika, 4. čtvrtletí 2021, Cushman & Wakefield

Legislativa:

- / Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.
- / Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o cenách, Zákon č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Zákon o oceňování majetku, Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- / Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

2 Identifikace vlastníka Nemovitosti

2.1 Vlastnické právo

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2863 ze dne 26. 2. 2022 je Nemovitost ve vlastnictví:

Rezidence Havlíčkova s. r. o, Plotní 332/73, Komárov, 602 00, Brno.

2.2 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2863 vyhotoveného ke dni 26. 2. 2022 je v části B1 (Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti) uvedena následující oprávnění:

- / Věcné břemeno cesty spočívající v průchodu přes část služebného pozemku vymezeného geometrickým plánkem č. 1981-15/2017, oprávnění pro pozemek parc. č. 43/1, povinnost k pozemku parc. č. 43/6.

Dle výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2863 vyhotoveného ke dni 26. 2. 2022 jsou v části C (Věcná práva zatěžující nemovitosti) uvedena následující omezení:

- / Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky: Existující, pohledávka zástavního věřitele jako zapůjčitele ze smlouvy o zápůjčce na vrácení zápůjčky ve výši 11 000 000 Kč s příslušenstvím, oprávnění pro Křevký Miroslav, č. p. 405, 73 572 Petrovice u Karviné, povinnost k pozemku parc. č. 43/1.
- / Zákaz zcizení a zatížení jakýmkoliv právem ve prospěch třetí osoby bez souhlasu zástavního věřitele, oprávnění pro Křevký Miroslav, č. p. 405, 73 572 Petrovice u Karviné, povinnost k pozemku parc. č. 43/1.

Výše uvedené věcné břemeno souvisí s přístupem k oceňované Nemovitosti a jako takové je již zahrnuto v tržní hodnotě Nemovitosti.

Zástavní právo **NENÍ** promítnuto do ocenění.

Bližší detail k jednotlivým omezením vlastnického práva je k nahlédnutí na listu vlastnictví, který uvádí Příloha č. 1 .

3 Popis Nemovitosti

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 43/1, jehož součástí je stavba č. p. 314, vše katastrální území Rajhrad, obec Rajhrad, okres Brno-venkov, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 2863. V bytovém dvoupodlažním domě se nachází šest oddělených bytových prostor (dále též jako „Byty“) a jeden nebytový prostor (dále též jako „Nebytový prostor“). Stavba zaplňuje pozemek z většinové části, přičemž nezastavěnou plochu tvoří nádvoří.

3.1 Technický popis

Dispoziční a stavebně konstrukční řešení

Jedná se o dvoupodlažní nepodsklepenou budovu, která je postavena na pozemku ve tvaru obdélníku. Dům má částečně sedlovou a částečně plochou střechu. Okna a vstupní dveře jsou plastová. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel, tvárnice a cihlových bloků. Fasáda domu je hladká a její stav není z boční strany v dobré kondici. Vchod do objektu je umožněn ze severní strany, kde je dům lemovaný chodníkem. Stavba zaplňuje pozemek z většinové části, přičemž nezastavěnou plochu tvoří zahrada. Jednotlivá podlaží jsou propojena schodištěm. V objektu se nenachází výtah. Vytápění zajišťují plynové kotle. V objektu jsou provedeny rozvody vodovodu, kanalizace a plynovodu a datové rozvody. V prvním nadzemním podlaží se nachází jeden obchodní prostor a dva byty 2+kk, z čehož k jednomu z nich náleží nezastavěná část pozemku využívaná jako zahrada. Druhé nadzemní podlaží disponuje dvěma byty o dispozičním rozložení 2+kk a dvěma byty o dispozičním rozložení 1+kk. Koupelny každého bytu disponují podlahovým vytápěním a dále došlo k opravě střechy a zateplení půdy, která se nachází v podkrovním prostoru sedlové střechy.

Zhotovitel obdržel od Zadavatele informace o podlahové ploše Nemovitosti, které ověřil na místním šetření či pomocí nástroje měření v mapové aplikaci katastru nemovitostí. Započitatelná podlahová plocha jednotlivých prostor byla stanovena pomocí standardů České bankovní asociace tak, jak je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 1: Užiténá plocha Nemovitosti

Typ nemovitosti	Počet	Podlahová plocha (m ²)	Koef. typu ploch	Započitatelná podlahová plocha (m ²)
Nebytový prostor	1	60,1	1	60,1
Byty	6	235	1	235
Celkem - Nemovitost				295,1

Zdroj: Vlastní zpracování

Započitatelná podlahová plocha Nemovitosti činí 295,1 m².

Technický stav

Objekt byl postaven v 50. letech 20. století. V 90. letech byl rozšířen o dvoupodlažní přístavbu s plochou střechou. Kolem roku 2005 byla nemovitost rekonstruována a rozdělena na bytové a

nebytové prostory. K datu ocenění prošel interiér oceňované nemovitosti kompletní rekonstrukcí všech bytových i nebytových prostor včetně společných prostor a nachází se ve velmi dobrém technickém stavu, který není zřejmý. V brzké době proběhne rekonstrukce vnější fasády.

POZEMEK

Předmětnou Nemovitost tvoří pozemek parc. č. 43/1 o výměře 283 m². Jedná se o parcelu připomínající tvar obdélníku. Pozemek je rovinný a z velké části zastavěn stavbou č. p. 314. Druh pozemku je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří.

Tabulka 2: Identifikace oceňovaných pozemků

parc. č.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Způsob využití	Způsob ochrany
43/1	zastavěná plocha a nádvoří	283	stavba č. p. 314	-
Celkem		283		

Zdroj: Výpis z katastru nemovitostí, vlastní zpracování

3.2 Poloha

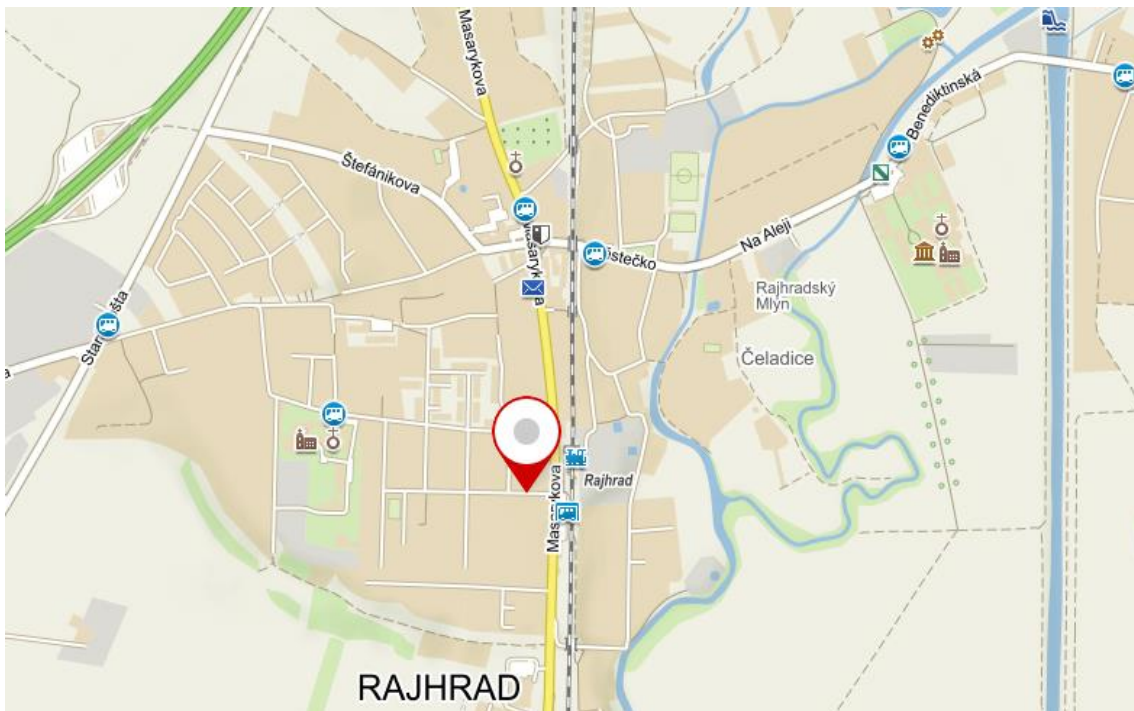
Oceňovaná Nemovitost se nachází v Jihomoravském kraji, v jižní části okresu Brno - venkov. Obec Rajhrad leží cca 10 km jižně od Brna. Okolí Nemovitosti tvoří převážně rezidenční zástavba. V obci se nachází základní občanská vybavenost. Cca 2 km severozápadně od oceňované Nemovitosti prochází dálnice D52, zároveň cca 5 km východně od oceňované Nemovitosti prochází dálnice D2.

Obrázek 1: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci ČR



Zdroj: www.mapy.cz

Obrázek 2: Mapa s lokalizací Nemovitosti v rámci obce



Zdroj: www.mapy.cz

Obrázek 3: Ortofotomapa Nemovitosti



Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz>

3.3 Využití ploch - územní plán

Nemovitost se dle územního plánu města Brna rozkládá na funkční ploše typu SO - bydlení smíšené obytné.

Obrázek 4: Výřez z územního plánu



Zdroj: Územní plán obce Rajhrad

SO - Plochy bydlení smíšené obytné

Hlavní využití:

- / bydlení v rodinných domech.

Přípustné:

- / další související stavby a zařízení (např. doplňkové stavby ke stavbě hlavní, hospodářské stavby, bazény, přístřešky, altány...);
- / rekreační domy a chalupy - veřejné občanské vybavení;
- / související dopravní a technická infrastruktura;
- / veřejná prostranství, sídelní zeleň, víceúčelová hřiště, dětská hřiště, drobná architektura.

Nepřípustné:

- / stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím;
- / bytové domy;
- / činnosti, děje a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Podmíněně přípustné:

- / stavby a zařízení (např. komerčního občanského vybavení, turistické infrastruktury, nerušící výroby, služeb, chovatelství a pěstitelství...) v případě, že svým provozováním a

technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území (přípustné jsou pouze záměry, které nezatíží veřejná prostranství a plochy dopravní infrastruktury parkováním ani odstavením vozidel), a za podmínky, že budou splněny hygienické limity;

- / fotovoltaické elektrárny o výkonu do 10 kWp za podmínky, že budou součástí staveb a nedojde k narušení hodnot území a krajinného.

Podmínky prostorového uspořádání:

- / Stabilizované plochy:
 - výšková regulace zástavby: max 2 NP + podkroví;
 - intenzita využití pozemku: max 50%, v případě řadové zástavby max. 70%;
 - u ploch, které se nachází v území zásadního významu pro ochranu hodnot, respektovat podmínky ochrany.
- / Plochy změn:
 - rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie;
 - řešit přestavbu části bývalého výrobního areálu na bydlení - smíšené obytné;
 - dopravní obsluhu řešit ze stávající místní komunikace v ul. Tovární a z rozvojových ploch veřejných prostranství P4 a dopravy P5 (rozšíření stávající ul. Tovární);
 - řešit napojení na stávající technickou infrastrukturu;
 - výšková regulace zástavby: max 3 NP nebo 2 NP + podkroví;
 - intenzita využití pozemku: max 40%.

3.4 Dopravní poměry

Nemovitost se nachází cca 10 km od města Brna. Doprava v rámci Rajhradu je zajištěna pomocí autobusových linek a železniční dopravy. Ulice Havlíčkova, ve které se nachází oceňovaná Nemovitost, leží kolmo k silnici II. třídy 425. V blízkosti se nachází vlaková zastávka Rajhrad. Cca 2 km severozápadně od oceňované Nemovitosti prochází dálnice D52 a zároveň cca 5 km východně od oceňované Nemovitosti prochází dálnice D2.

3.5 Infrastruktura

Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě.

4 Analýza trhu

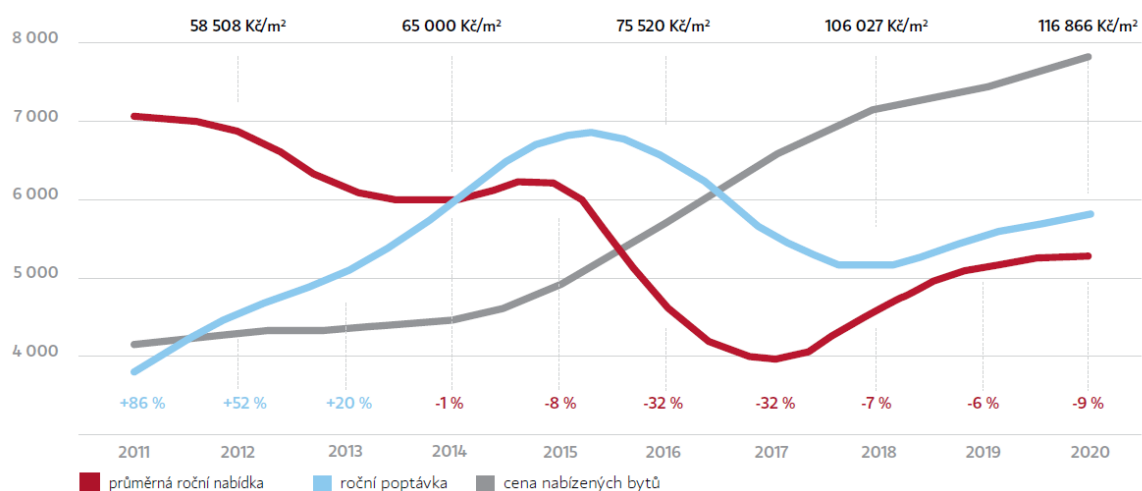
4.1 Rezidenční nemovitosti

Trh bydlení i nadále představuje významnou investiční příležitost jak pro institucionální, tak pro drobné individuální investory. V důsledku koronavirové pandemie a s ní související prací z domova, ale také kvůli omezení v cestování výrazně stoupla poptávka po rekreačních objektech. Roste také poptávka po pozemcích na výstavbu rodinných domů. V rámci nájemního bydlení naopak došlo k výraznému propadu poptávky po krátkodobém pronájmu především z důvodu snížení návštěvnosti turistů ze zahraničí. Bytová výstavba je kromě Prahy, Brna a některých krajských měst dlouhodobě nízká. Především se staví rodinné domy, které představují tradiční formu bydlení v České republice.

4.1.1 Nabídka/poptávka

Poptávka po rezidenčních nemovitostech zůstává stále silná, a od roku 2014 i nadále převyšuje nabídku. Růst poptávky byl v roce 2020 doprovázen strachem z potenciálního znehodnocení peněz inflací, přičemž investoři využívají nákup rezidenčních nemovitostí jako bezpečné uložení vlastních finančních prostředků. Zároveň jsou rezidenční nemovitosti stále chápány jako investiční statek, který pomáhá zhodnotit úspory ze zisku z průběžného pronajímání. Rovněž dochází k navýšení ceny rezidenčních nemovitostí v čase. Změnila se také struktura poptávky, postupně roste zájem především o menší byty. Ceny rezidenčních nemovitostí tak rostly bez větších výkyvů napříč celou Českou republikou. Nabídková cena nových bytů v Praze vzrostla v roce 2020 oproti předchozímu roku o 6 %, tj. na 116 866 Kč/m², jak je uvedeno v následujícím grafu.

Graf 1: Srovnání poptávky a nabídky v letech 2011-2020

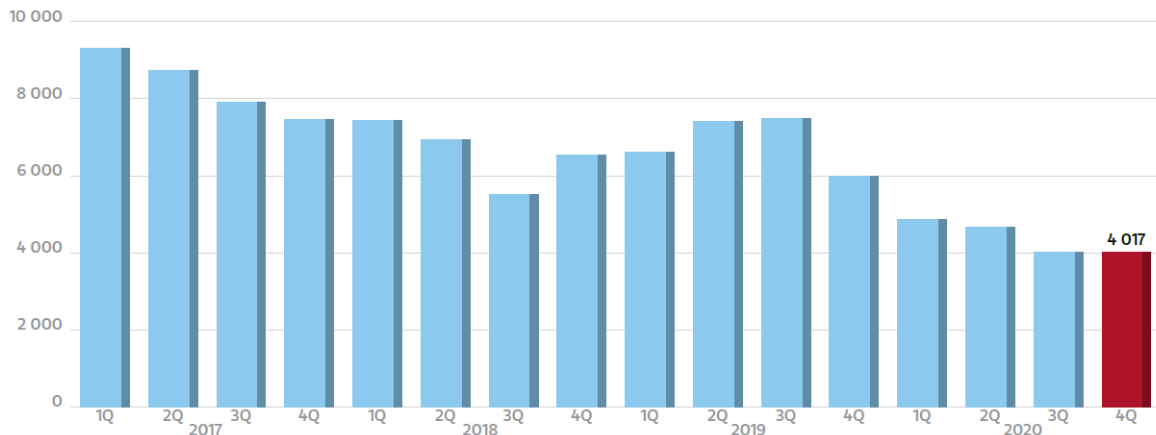


Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Vysoká poptávka po rezidenčních nemovitostech způsobila také snížení nabídky a růst cen starších bytů. Na konci roku 2020 je cena starších bytů na úrovni 108 299 Kč/m², což znamená meziroční nárůst o 18,6 % a ceny starších bytů se tak začínají přibližovat cenám bytů nových. I do budoucna

se předpokládá růst cen secondhandových bytů a další přibližování cenám nových bytů. Nabídka zůstane nejspíše nízká.

Graf 2: Vývoj nabídky bytů na sekundárním trhu



Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

4.1.2 Dokončené byty

Dle Českého statistického úřadu (ČSÚ) bylo v České republice v roce 2020 dokončeno 34 432 bytů, což je oproti předchozímu roku pokles o 5,4 %. Počet nových bytových jednotek v rodinných domech zůstal v roce 2020 na srovnatelné úrovni a z celkové počtu tvoří více jak 55 %. Podíl na poklesu dokončených bytů je způsoben především výstavbou bytových domů, kde došlo k výstavbě 10 973 bytových jednotek. Ve srovnání s rokem 2019 se jedná o pokles o 13,7 %.

4.1.3 Prodejní ceny bytů

Snižující se nabídka nových bytů a silná poptávka na trhu umožňuje pokračování růstu cen a neumožňuje jeho zbrzdění. Administrativní průtahy při povolování novostaveb a obecný odpor k nové výstavbě tak ve výsledku snižují dostupnost bydlení. Dle Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) činila v Praze ve čtvrtém čtvrtletí roku 2020 průměrná cena za prodaný nový byt 107 877 Kč/m², což je oproti stejnému období předchozího roku nárůst o 2,2 %. Nejvyšší jednotková cena je pak u jednopokojových bytů. V Brně průměrná cena rostla více než v Praze a přesahuje hranici 80 000 Kč/m². Průměrnou prodejní cenu bytů v centru Prahy uvádí také server *Numbeo.com*, evidující životní náklady v jednotlivých lokalitách světa, ve výši 151 036 Kč/m², mimo centrum Prahy je to 104 498 Kč. V centru Brna je pak průměrná prodejní cena bytů 100 238 Kč/m², mimo centrum Brna se pak jedná o částku 74 484 Kč/m².

4.1.4 Nájemní bydlení

Omezený pohyb turistů způsobený koronavirovou pandemií zapříčinil dramatické omezení poptávky po krátkodobém nájemním bydlení. Z omezení cestovního ruchu se nabídka krátkodobých pronájmů přesunula do segmentu dlouhodobých pronájmů, přičemž došlo k poklesu průměrných cen pronájmu. Výše nájemného je odlišná v jednotlivých lokalitách. V roce 2020 bylo v Praze dle

Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) nájemné v průměru mezi 230 - 300 Kč/m²/měsíc, přičemž před vypuknutí koronavirové pandemie přesahovalo 350 Kč/m²/měsíc. Výše obvyklého nájemného pro jednotlivé části Prahy je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 3: Výše obvyklého nájemného v Praze

Praha 1	486	Praha 8	267
Praha 2	335	Praha 9	270
Praha 3	300	Praha 10	270
Praha 4	270	Praha – Zličín	277
Praha 5	285	Praha 15	266
Praha 6	280	Praha 14	255
Praha 7	295	Praha 18	250

Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Mimo Prahu je pak nejvyšší nájemného dosahováno v Brně, kde se v průměru jedná o 225 Kč/m²/měsíc. V ostatních městech je pak průměrné jednotkové nájemné nižší než 200 Kč/m²/měsíc.

Tabulka 4: Výše obvyklého nájemného ve vybraných městech

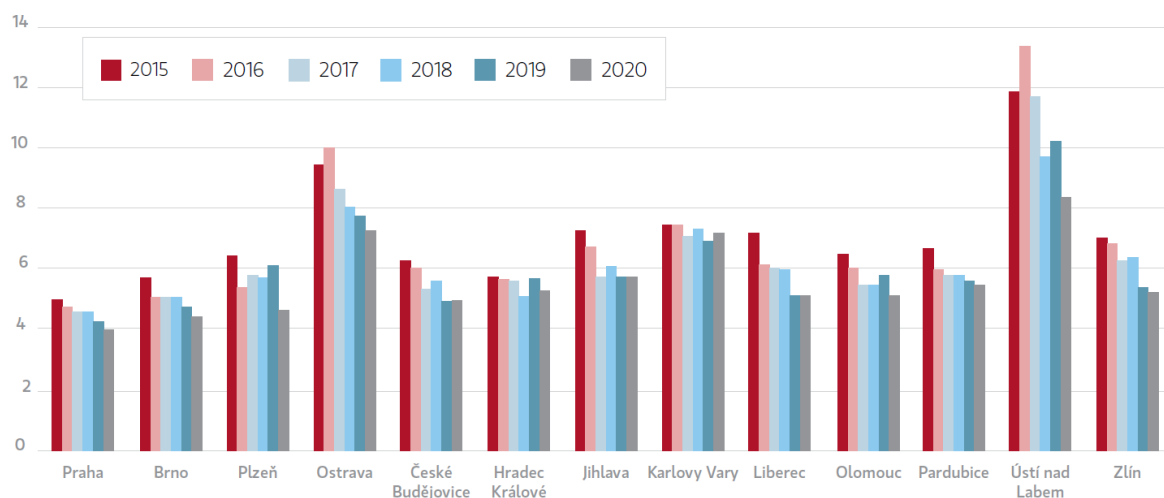
Brno	225	Pardubice	160
Beroun	180	Poděbrady	160
Olomouc	175	Plzeň	151
Kladno	172	České Budějovice	140
Hradec Králové	172	Liberec	130
Mladá Boleslav	170	Ústí n. L.	120
Jablonec n. N.	160	Ostrava	105

Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

4.1.5 Výnosy

Investování do rodinných domů je v ČR tradiční formou vlastnictví nemovitosti. Výměry pozemků nově stavěných domů se zvětšují a v průměru přesahují 1 000 m². Na rozdíl od většiny vyspělých zemí není v ČR pronájem rodinného domu vyhledávaný a realizované výše nájmu RD jsou poměrně nízké. Výnos se pohybuje nejčastěji mezi 1 - 2 %. S vlastnictvím rodinných domů v ČR je také spojena velmi malá transakční aktivita, RD mění majitele jen velmi zřídka. Obdobně je na tom investování do bytových domů, které je sice spojeno s vyšším výnosem, vyžaduje však vyšší míru znalostí a zkušeností. Výnosnost bytů se dle ARTN během roku 2020 pohybuje v Praze mezi 3 - 4 %, což zajišťuje výnosnost a ochranu proti možné inflaci jako vedlejší efekt koronavirové pandemie. V Brně je pak výnosnost bytů kolem 4 - 5 %.

Graf 3: Průměrný hrubý výnos z pronájmu bytů v krajských městech



Zdroj: TREND Report 2021, ARTN

Dle serveru Numbeo.com je hrubá kapitalizační míra bytů v centru Prahy 2,56 %, mimo centrum pak 2,76 %. Pro Brno udává server Numbeo.com ve výši 3,07 %, mimo centrum města pak 3,28 %.

4.2 Analýza trhu obchodních prostor

V roce 2020 zaznamenal celý realitní trh nečekaný šok v podobě pandemie nového typu koronaviru. V souvislosti s vládními regulacemi je nejvíce postiženým segmentem retail, cestovní ruch a hotelnictví.

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v Česku jsou obchodní centra. V Česku působí více než čtyři stovky obchodních center nejrůznější typů a velikostí, a to nákupní galerie, retail parky, hypermarkety s malými shopping mally, specializovaná centra apod.s celkovou pronajímatelnou plochou více než 4,6 mil. m². Celková vybavenost obchodními centry v přepočtu na 1 000 obyvatel se nachází mírně pod průměrem EU. Přepočet podle reálné kupní síly Českou republiku ovšem dostává mezi skupinu zemí s nadprůměrnou kapacitou obchodních ploch.

Tabulka 5: Nevětší nákupní centra v ČR (dle počtu nájemců)

Obchodní centrum	Město	Počet obchodů	Celkem GLA centra v m ²	Vlastník
Centrum Chodov	Praha	317	102 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Galerie Šantovka	Olomouc	186	46 000	SMC Development
Forum Nová Karolina	Ostrava	245	58 000	REICO
Olympia Brno	Brno-Modřice	210	102 000	Deutsche Euroshop
OC Letňany	Praha	195	120 000	Union Institutional Investment
Palladium	Praha	200	40 000	Union Institutional Investment
Galerie Harfa	Praha	176	45 000	WOOD & Company
Nový Smíchov	Praha	174	58 000	Klepierre
Centrum Černý Most	Praha	198	77 000	Unibail-Rodamco-Westfield
Avion Shopping Park Ostrava	Ostrava	185	85 100	Inter IKEA Centre

Zdroj: ARTN, Trend report 2021

Výstavba nových retailových projektů probíhala především v regionech, rozhodující část investic nyní směřuje spíše do redevelopmentu, tedy do modernizace či rozšíření stávajících center, přičemž některá obchodní centra k tomuto využila období, kdy byl z důvodu vládních restrikcí omezen jejich provoz.

U obou nejvíce očekávaných otevření roku 2020 došlo k jejich odložení až na jaro 2021 – multifunkční centrum Bořislavka na Praze 6 a obchodní dům s levnou módou Primark v horní části pražského Václavského náměstí. V průběhu roku 2021 se počítá s rozšířením brněnského Avion Shopping Parku (kde má mimo jiné vzniknout největší kino v Česku s 19 sály), olomouckého centra Šantovka a s otevřením kompletně přestavěného OC Spektrum v lokalitě Průhonice-Čestlice.

Závěr roku 2020 přinesl i vlnu zavírání obchodů, odchodů z trhu či utlumení činnosti, a to i známých značek (např. Camaieu, Blažek, Pietro Filipi, Kara, Forever 21 aj.). Uzavírání některých obchodů lze vidět nejen v nákupních centrech, ale i v Pařížské ulici či na maloměstech. Dle databáze Shopingy na vzorku 3000 prodejen v pražských nákupních centrech od ledna do počátku listopadu 2020 zavřelo 353 provozoven, zatímco pouze 159 otevřelo (nejhorší poměr byl zaznamenán u gastronomických provozoven, u prodejen obuvi a prodejen zavazadel a příslušenství).

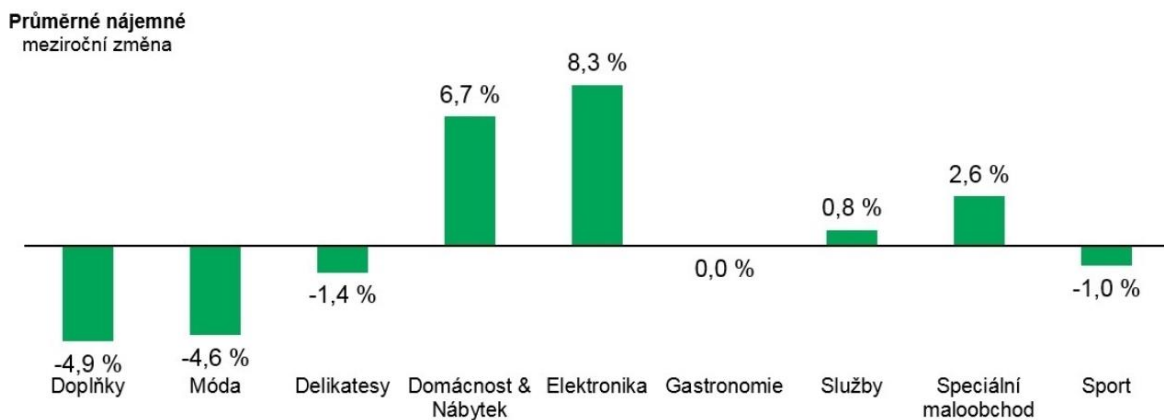
Uvolnění prostoru v centrech vytváří ovšem prostor pro jiné značky, retail tak vstupuje do fáze určité proměny nájemního mixu. V roce 2020 na český trh vstoupilo 25 nových značek s dlouhodobější strategií, především z módního odvětví, přičemž přinášejí nabídku různých cenových úrovní (Gap, Cybex, Saint Laurent, Action, Tedi aj.).

4.2.1 Nájemné

I nadále dochází k nárůstu rozdílu v úrovni nájemného mezi úspěšnými a méně úspěšnými centry. Společnost ARTN uvádí nárůst nájemného některých komerčních prostor v úspěšných centrech v exponovaných lokalitách na 150 EUR/m²/měsíc, u high street v extrémech dokonce nad 200 eur/m²/měsíc. U center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota naopak často klesla k hladině kolem 10 eur/m²/měsíc, spodní limit u retail parků v regionech se pohybuje na úrovni 5–6 eur/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné v obchodních prostorách na nejvytíženějších ulicích v Praze dle společnosti Cushman & Wakefield činí 180 EUR/m²/měsíc.

Majitelé obchodních center poskytovali v roce 2020 pobídky především ve formě nájemních prázdnin, a to zpravidla výměnou za prodloužení nájemní smlouvy. Dle společnost CBRE došlo k poklesu průměrné výše nájemného během roku 2020 o 0,9 %. Situace se přitom lišila sektor od sektoru, přičemž v roce 2020 nájmy u některých kategorií dokonce rostly. Nejvyšší nárůst o 8,3 % zaznamenaly prodejny s elektronikou. Meziročně druhý nejvyšší nárůst o 6,7 % proběhl v sektoru domácích potřeb a nábytku. Naopak nejvyšší pokles zaznamenal sektor módy a doplňků.

Graf 4: Průměrná hladina nájemného dle sektorů



Zdroj: CBRE Shopping centre index, červen 2021

4.2.2 Obsazenost

Průměrná neobsazenost obchodních center v České republice se v roce 2014 dle společnosti Cushman & Wakefield pohybovala okolo 7 %. Jednalo se však převážně o Liberecký a Moravskoslezský kraj. Dle ankety ČIANEWS z května roku 2015 se obsazenost 13 oslovených nákupních center blíží 100 %. Vzhledem ke skutečnosti, že v roce 2016 a 2017 nedošlo k výrazné expanzi nových nákupních center a tedy ani k rozšíření nabídky obchodních ploch, lze usuzovat, že obsazenost se bude pohybovat na přibližně stejných hodnotách. Ekonomický deník E15 uvádí neobsazenost obchodních center pro první kvartál roku 2018 ve výši 3 % v hlavním městě Praha a ve výši 4 % mimo Prahu. Dle studie CBRE Shopping Center Index zůstává v roce 2019 míra neobsazenosti v rámci obchodních center stabilní, přičemž ve druhém čtvrtletí 2020 se pohybovala ve výši 3,5 %. Na konci roku 2020 pak studie CBRE vykazuje růst neobsazenosti na úroveň 4,2 %.

4.2.3 Výnosová míra

Míra výnosnosti retailových ploch již od roku 2009 postupně klesá. Byť zatím nedosahuje tak nízkých hodnot, jako je tomu např. v Německu, postupně se k nim přibližuje. Od počátku roku 2019 lze však pozorovat spíše stagnaci výnosové míry. Dle společnosti ARTN se výnosy za prémiová nákupní centra pohybují kolem 4,5 %, u nejlukrativnějších ploch na high streets dokonce v průběhu roku stouply na 4 %. Společnost Colliers uvádí hodnotu prime yieldu obchodních center ve výši 5,25 %, u tzv. high street pak 3,75 %. Dle společnosti Cushman & Wakefield činila ve čtvrtém čtvrtletí 2021 výnosová míra pohybovala na úrovni 4,75 %.

5 Metody ocenění

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlédnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

V následujícím textu je uveden stručný popis základních charakteristik jednotlivých metod ocenění nemovitostí.

5.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko - hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

5.2 Výnosová metoda

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitkem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních nákladů jsou to náklady na správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

6 Ocenění

6.1 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty Nemovitosti byla použita metoda porovnávací, jelikož dle názoru Zhotovitele porovnávací metoda nejlépe reflektuje aktuální situaci na trhu rezidenčních nemovitostí.

6.2 Stanovení hodnoty Nemovitosti

Metoda porovnávací je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, technický standard, velikost pozemku či dopravní dostupnost). Tyto faktory jsou zohledněny vhodnou adjustací ceny vzorku. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

6.2.1 Stanovení porovnávací hodnoty Bytů

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídek prodeje obdobných bytových jednotek v obdobné lokalitě. Nemovitosti byly analyzovány a byla vzata v úvahu specifika oceňované Nemovitosti. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o předpokládanou míru snížení hodnoty, na niž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

Vzorek č. 1

Jedná se o prodej bytu 2+kk o celkové užitné ploše 47 m² v městské části Brno - Přízřenice, okres Brno-město. Byt se nachází ve 1. nadzemním podlaží novostavby z roku 2017. Vytápění bytové jednotky je plynovým kotlem a k bytu náleží vyhrazené parkovací stání. Nemovitost je nabízena k prodeji za 4 890 000 Kč.



Zdroj: sreality.cz

Vzorek č. 2

Jedná se o prodej bytu 1+kk v ulici U Leskavy, Brno - Starý Lískovec. Byt se nachází v 5. NP bytového domu a má užitnou plochu 38 m². Bytový dům byl postaven v roce 2012. Společné prostory jsou střeženy kamerovým systémem, k dispozici je také výtah. Byt je velmi dobře dopravně dostupný městskou autobusovou hromadnou dopravou. Nemovitost je nabízena k prodeji za 4 390 000 Kč.



Zdroj: srealty.cz

Vzorek č. 3

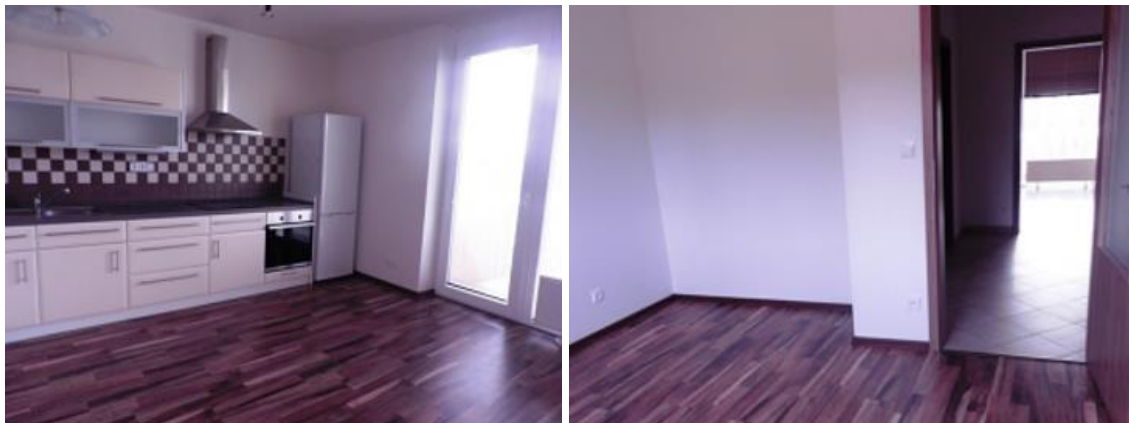
Jedná se o prodej bytu 1+kk v ulici Sadová, Moravany, okres Brno-venkov s užitnou plochou 45 m². Byt se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt disponuje předsíní, ze které je možný vstup do koupelny se sprchovým koutem a WC, dále pak do šatny a do obývacího pokoje s kuchyňským koutem a opticky odděleným prostorem na spaní. K bytové jednotce náleží vyhrazené parkovací stání před domem. Nemovitost je nabízena k prodeji za 4 900 000 Kč.



Zdroj: inem.cz

Vzorek č. 4

Jedná se o prodej bytu 2+kk v Židlochovicích, okres Brno-venkov s celkovou užitnou plochou 46,5 m². Byt se nachází ve 2. NP bytového domu s výtahem. Dispozice bytové jednotky tvoří chodba, ložnice, obývací pokoj s kuchyňským koutem, šatna, koupelna s toaletou. K jednotce náleží také sklep a vlastní parkovací stání. Nemovitost je nabízena k prodeji za 4 500 000 Kč.



Zdroj: inem.cz

Tabulka 6: Porovnávací analýza byt č. 3 ve 2. NP

Oceňovaný prostor:	Havlíčková, Rajhrad	Byt 2+kk	x	x	Havlíčková, Rajhrad	2.NP	Jednotka po rekonstrukci, dobrý stav objektu	Dům bez výtahu	Dobrá dostupnost, parkování na ulici	39,8 m ²	84 046 Kč/m ²	
Vzorky	Identifikace bytové jednotky	Popis	Nabídková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha		Technický standard	Vybavení	Dostupnost a parkování	Užitná plocha (m ²)	Celkem (Kč/m ²)	
					v obci	v budově						
Porovnávané nemovitosti	1	Brno - Přízřenice, okres Brno-město	2+kk, bytovém domě, novostavba	104 043	Nabídka	Lepší	1.NP Horší	Standard prostor obdobný Standard domu lepší	Obdobné	Lepší (vyhrazené venkovní stání)	47 m ² Obdobná	84 297
	Koef.				0,95	0,90	1,05	0,95	1,00	0,95	1,00	0,81
	2	U Leskavy, Brno - Starý Lískovec	1+kk v cihlovém domě	115 526	Nabídka	Lepší	5.NP Obdobný	Standard prostor obdobný Standard domu lepší	Lepší (výtah, kamerový systém)	Obdobná	38 m ² Obdobná	89 144
	Koef.				0,95	0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	1,00	0,77
	3	Sadová, Moravany	1+kk v cihlovém domě	108 889	Nabídka	Lepší	3.NP Obdobný	Standard prostor obdobný Standard domu lepší	Lepší (sklep)	Lepší (vyhrazené venkovní stání)	45 m ² Obdobná	75 620
	Koef.				0,95	0,90	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	0,69
	4	Židlochovice, okres Brno-venkov	2+kk v cihlovém domě	96 774	Nabídka	Horší	4.NP Obdobný	Standard prostor obdobný Standard domu obdobný	Lepší (výtah, sklep)	Lepší (parkoviště před domem)	46,5 m ² Obdobná	87 120
	Koef.				0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,90

Zdroj: vlastní výpočty

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy Zhotovitel stanovuje porovnávací hodnotu bytu č. 3 ve výši **84 046 Kč/m²**.

Výše uvedená jednotková cena byla upravena koeficientem polohy v budově a koeficientem příslušenství pro byty č. 1, 2, 4, 5, 6 dle následující tabulky.

Tabulka 7: Porovnávací analýza Bytů

Umístění	Byt č.	Dispozice	Porovnávací jednotková cena	Koef. polohy v budově	Koef. příslušenství	Výsledná jednotková cena	Užitná plocha	Celková hodnota
(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
1.NP	1	2+kk	84 046	0,95	1,05	83 836	39,00	3 269 604
	2	2+kk	84 046	0,95	1,00	79 844	40,00	3 193 760
2.NP	3	2+kk	84 046	1,00	1,00	84 046	39,80	3 345 031
	4	2+kk	84 046	1,00	1,00	84 046	42,90	3 605 573
	5	1+kk	84 046	1,00	1,00	84 046	39,40	3 311 412
	6	1+kk	84 046	1,00	1,00	84 046	33,90	2 849 159
Celkem za bytové jednotky							235,00	19 574 540

Zdroj: vlastní výpočty

POROVNÁVACÍ HODNOTA BYTŮ JE: 19 575 tis. Kč

6.2.2 Stanovení porovnávací hodnoty Nebytového prostoru

Pro porovnání bylo vycházeno z nabídek prodeje obchodních prostor v obdobných lokalitách. Porovnávané nemovitosti byly objektivizovány i nabídkovým koeficientem, který upravuje nabízenou cenu o přepokládanou míru snížení hodnoty, na níž by se dohodl potenciální kupující s vlastníkem.

Vzorek č. 1

Jedná se o prodej obchodního prostoru v ulici Ježkov, obec Ořechov. okres Brno-venkov s užitnou plochou 79 m². Nemovitost je nabízena k prodeji za 4 990 000 Kč.



Zdroj: srealty.cz

Vzorek č. 2

Jedná se o prodej obchodního prostoru o výměře 148 m², který je rozdělen do tří místností. Prostory se nachází v ulici u Leskavy, Brno - Starý Lískovec a jsou přístupné dvěma vchody. Okolní výstavbu tvoří rezidenční zástavba. Nemovitost je nabízena k prodeji za 10 000 000 Kč.



Zdroj: srealty.cz

Vzorek č. 3

Jedná se prodej obchodního prostoru v přízemí novostavby bytového domu v ulici Hvozdecká v městské části Brno - Bystrc. Prostor je rozdělen na dvě místnosti s celkovou užitnou plochou 92 m². Nemovitost je nabízena k prodeji za 5 950 000 Kč.



Zdroj: srealty.cz

Tabulka 8: Porovnávací analýza - Nebytový prostor

Oceňovaná nemovitost:		Obchodní prostor	x	x	Havlíčková, Rajhrad	Po rekonstrukci	Velmi dobrá dostupnost, parkování na ulici	60,40 m ²	64 563 Kč/m ²
VZORKY	Užitná plocha (m ²)	Identifikace nemovitosti	Nabídková cena (Kč/m ²)	Zdroj	Poloha	Technický standard	Dostupnost a parkování	Užitná plocha	Celkem (Kč/m ²)
1	79	Ořechov, Brno - venkov	63 165	Nabídka	Obdobná	Obdobný	Horší	Obdobná	63 007
Koef.				0,95	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
2	148	U Leskavy, Brno - Starý Lískovec	67 568	Nabídka	Lepší	Lepší	Obdobná	Větší	63 114
Koef.				0,95	0,90	0,95	1,00	1,15	0,93
3	92	Bystrc, Brno-město	64 674	Nabídka	Horší	Lepší	Horší	Větší	67 568
Koef.				0,95	1,05	0,95	1,05	1,05	1,04

Zdroj: vlastní zpracování

V párové analýze byla zohledněna výše uvedená kvantitativní a kvalitativní cenotvorná kritéria. Na základě této analýzy byla jednotková cena obchodního prostoru stanovena ve výši **64 563 Kč/m²**.

Tabulka 9: Porovnávací hodnota Nebytového prostoru

Jednotková cena	Užitná plocha	Celková hodnota
(Kč/m ²)	(m ²)	(Kč)
64 563	60,40	3 899 608

Zdroj: vlastní zpracování

POROVNÁVACÍ HODNOTA NEBYTOVÉHO PROSTORU JE: 3 900 tis. Kč

6.2.3 Rekapitulace

Níže je uvedena celková cena Nemovitosti stanovena součtem hodnot Bytů a Nebytového prostoru.

Tabulka 10: Rekapitulace ocenění Nemovitosti

Identifikace	Plocha	Celková hodnota
-	m ²	Kč
Byty	235	19 574 540
Nebytové prostory	60,4	3 899 605
Celkem - Nemovitost	295,4	23 474 145

Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že Nemovitost není podle katastru nemovitostí rozdělena na jednotky a nelze tedy prodávat jednotlivé Byty či Nebytový prostor odděleně po jednotkách, aplikuje Zhotovitel na celkovou hodnotu Nemovitosti diskont ve výši 5 % zohledňující náklady spojené s rozdělením Nemovitosti na jednotky (vytvoření prohlášení vlastníka, měření podlahových ploch, administrativní náklady atd). Zároveň z dlouhodobých zkušeností Zhotovitele takto stanovený diskont odpovídá rozdílu cen bytových jednotek v osobním a družstevním vlastnictví. Takto stanovená hodnota dle názoru Zhotovitele nejlépe vystihuje aktuální hodnotu Nemovitosti

Tabulka 11: Stanovení výsledné hodnoty Nemovitosti

Označení a vzorec	Plocha	Hodnota
A	Celkem - Nemovitost	23 474 145 Kč
B	Diskont za rozdělení jednotek	5 %
C=A×(1-B)	Výsledná hodnota Nemovitosti	22 300 438 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Celková hodnota Nemovitosti činí 22 300 tis. Kč.

7 Závěrečný výrok

Na základě použitých podkladů a předpokladů, uvedených v tomto odborném stanovisku, dospěl Zhotovitel k závěru, že tržní hodnota:

- / pozemku parc. č. 43/1, jehož součástí je stavba č. p. 314, vše katastrální území Rajhrad, obec Rajhrad, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2863,

k datu ocenění, tj. 26. 2. 2022, činí:

22 300 tis. Kč

(Slovy: dvacet dva milionů tři sta tisíc korun českých)

Odborné stanovisko sestavil a případná vysvětlení podá:

Schválil:

PKF APOGEO Esteem, a.s.
ROHAN BUSINESS CENTRE, Rečice B
Rohanské náměstí 571/15, 185 00 Praha 8
t / +420 267 997 700 w / www.apogeo.cz
iĚ / 261 03 451 diĚ / CZ261 03 451
PKF APOGEO



.....
Ing. Martin Kotal

.....
Ing. Radka Chaloupková

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Pavel Tůma, Ph.D.
předseda představenstva

V Praze dne 25. 3. 2022

8 Přílohy

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 2863, k. ú. Rajhrad

Příloha č. 2: Fotodokumentace

Příloha č. 1: Výpis z listu vlastnictví LV č. 2863, k. ú. Rajhrad

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2022 00:00:00

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583758 Rajhrad
 Kat.území: 738921 Rajhrad List vlastnictví: 2863

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Residence Havlíčkova s.r.o., Plotní 332/73, Komárov, 60200 Brno	07716214	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 43/1	283	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rajhrad, č.p. 314, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 43/1				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o **Věcné břemeno cesty**

spočívající v průchodu přes část služebného pozemku vymezenou geometrickým plánem č. 1981-15/2017.

Oprávnění pro

Parcela: 43/1

Povinnost k

Parcela: 43/6

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2017 08:25:14. Zápis proveden dne 12.04.2017.

V-4591/2017-703

Pořadí k 10.03.2017 08:25

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky:

Existující, Pohledávka zástavního věřitele jako zapůjčitele ze smlouvy o zápůjčce na vrácení zápůjčky ve výši 11.000.000,- Kč s příslušenstvím.

Oprávnění pro

Křevký Miroslav, č.p. 405, 73572 Petrovice u Karviné,
RČ/IČO: 601212/0235

Povinnost k

Parcela: 43/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 09:37:49. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

V-12394/2020-703

Pořadí k 07.08.2020 09:37

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2020 09:37:49. Zápis proveden dne 02.09.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

V-12394/2020-703

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

strana 1

Příloha č. 2: Fotodokumentace

<p>Pohled z ulice</p>	<p>Pohled ze dvorku</p>
<p>Vstup do objektu</p>	<p>Dvorek</p>
<p>Interiér bytové jednotky</p>	<p>Interiér bytové jednotky</p>
<p>Koupelna s toaletou</p>	<p>Interiér bytové jednotky</p>

<p>26.2.2021</p> 	<p>26.2.2021</p> 
<p>Schodiště</p>	<p>Kotelna</p>
	
<p>Obchodní prostor</p>	<p>Obchodní prostor</p>