

**Olomoucká znalecká s.r.o.**

**ZNALECKÝ POSUDEK**

**Č. 93-03/2020**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**

**PRO POTŘEBY**

**ZADAVATELE**

Ve Vésce 30.11.2020

**Zadavatel posudku:**

Moravská insolvenční, v.o.s., nám. Komenského 124, 66601 Tišnov.

**Účel posudku:**

Odhad obvyklé ceny budovy čp. 4308 s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. st. 4572/2, budovy bez čp/če s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. 4574/1 a pozemků parc.č. 4578/25, parc.č. 4578/27, parc.č. 4578/38, parc.č. 4578/58, parc.č. 4578/64 včetně součástí a příslušenství, vše dle LV č. 7246 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov, pro potřeby zadavatele (blíže viz bod 1.1).

**Posudek vypracován ke dni (datum ocenění):**

2.11.2020

**Datum vyhotovení**

30.11.2020

**Posudek podal:**

Olomoucká znalecká s.r.o.  
znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR  
Bohuňovice, V Drahách 39, PSČ 783 14  
Tel: 736 534 989  
E-Mail: martinkova@olomoucka-znalecka.cz

Tento znalecký posudek obsahuje 32 číslovaných stran a 17 stran příloh, byl zhotoven ve třech vyhotoveních, z nichž jedno si ponechává zpracovatel posudku.

Ve Vésce dne 30.11.2020

Vážení,

na základě Vašeho požadavku jsme zpracovali znalecký posudek ve věci obvyklé ceny budovy čp. 4308 s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. st. 4572/2, budovy bez čp/če s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. 4574/1 a pozemků parc.č. 4578/25, parc.č. 4578/27, parc.č. 4578/38, parc.č. 4578/58, parc.č. 4578/64 včetně součástí a příslušenství, vše dle LV č. 7246 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov,  
Účelem bylo určit cenu obvyklou předmětu ocenění ke dni 2.11.2020

**Obvyklou cenu nemovitého majetku jsme stanovili ve výši 23 640 000 Kč (včetně DPH)**

*(lze jej realizovat na trhu v rozmezí od cca 20 000 000,- až 25 000.000,- Kč).*

<b>Cena obvyklá nemovitostí LV č. 7246 pro k.ú. Prostějov</b>	
Parc.č. 4572/2 jehož součástí je stavba č.p. 4308	12 500 800 Kč
Parc.č. 4574/1 jehož součástí je stavba bez čp/če	9 844 200 Kč
Parc.č. 4578/25	298 200 Kč
Parc.č. 4578/27	464 800 Kč
Parc.č. 4578/38	168 000 Kč
Parc.č. 4578/58	117 600 Kč
Parc.č. 4578/64	246 400 Kč
<b>Cena obvyklá za LV č. 7246 (celkem)</b>	<b>23 640 000 Kč</b>

Podrobný posudek, který popisuje metodiku a postup při plnění znaleckého úkolu je přiložen, a shrnuje všechny potřebné údaje a předkládá rozbor a závěry hodnocení.

.....  
Ing. Hana Martínková  
jednatelka

## **OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY**

Znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se v návaznosti na podklady a informace zadavatele posudku, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, a že vlastnictví je pravé a čisté od všech jiných zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě uvedených zadavatelem posudku.

Jakékoliv ručení za nesprávné, neúplné resp. zavádějící informace poskytnuté zadavatelem posudku nebo oceňovanou společností zpracovateli posudku je vyloučeno. Povinnost aktualizovat podaný znalecký posudek neexistuje.

Informace a podklady, na nichž je založen celý znalecký posudek, nebo jeho části, jsou považovány za věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace či podkladu.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Tento posudek byl vypracován pouze pro potřeby zadavatele (blíže bod 1.1).

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu – povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv úřadu, soukromé osoby, nebo organizace pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto znaleckém posudku.

Tento znalecký posudek je určen výhradně pro účely uvedené výše a bez předchozího souhlasu zpracovatele nesmí být použit pro jiné než sjednané účely. Odpovědnost zpracovatele za použití tohoto znaleckého posudku pro jiné než sjednané účely nebo za zpracovatelem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena

## OSVĚDČENÍ

My, níže podepsaní, tímto osvědčujeme, že

- v současné době nemáme ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku,
- analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné pouze za obecných předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny na předchozím listu a dále v textu tohoto posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry,
- naše pracovní zařazení, ani naše odměna nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách,
- zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty,
- při naší činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že nám předané podklady nejsou pravdivé a správné,
- nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto znaleckého posudku a z naší strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám stanoveným v tomto znaleckém posudku.

Za zpracovatele:

.....  
Ing. Hana Martínková  
jednatel

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

<b>Zkratka:</b>	<b>Význam zkratky:</b>
znalec	společnost Olomoucká znalecká s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR pod číslem jednacím 343/2011-OD-ZN/31
MF	Ministerstvo financí České republiky
ČSÚ	Český statistický úřad

## OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	<b>8</b>
<b>1.1 Zadání znaleckého posudku</b> .....	<b>8</b>
1.1.1 Znalecký úkol .....	8
1.1.2 Předmět ocenění.....	8
<b>1.2 Základ hodnoty</b> .....	<b>8</b>
1.2.1 Cena obvyklá .....	8
1.2.2 Tržní hodnota.....	9
1.2.3 Administrativní cena.....	9
<b>1.3 Rozsah odhadu</b> .....	<b>9</b>
<b>1.4 Podklady, zdroje informací a použítá literatura</b> .....	<b>10</b>
1.4.1 Podklady získané znalcem .....	10
1.4.2 Ostatní zdroje informací .....	10
1.4.3 Použítá literatura .....	10
<b>1.5 Poznámky</b> .....	<b>11</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU ..</b>	<b>12</b>
<b>2.1 Základní pojmy</b> .....	<b>12</b>
<b>2.2 Metody oceňování nemovitého majetku</b> .....	<b>13</b>
2.2.1 Metody nákladové.....	13
2.2.2 Metody porovnávací .....	13
2.2.3 Metody výnosové.....	13
<b>3. NÁLEZ</b> .....	<b>14</b>
<b>3.1 Údaje o vlastníkovi nemovitostí</b> .....	<b>14</b>
<b>3.2 Popis nemovitostí</b> .....	<b>14</b>
3.2.1 Pozemky .....	14
3.2.2 Budova č.p. 4308 .....	14
3.2.2 Budova bez čp/če.....	15
<b>3.3 Omezení vlastnických práv</b> .....	<b>16</b>
3.3.1 Věcná břemena .....	16
3.3.2 Zástavní práva.....	16
3.3.3 Předkupní práva .....	16
3.3.4 Nájemní vztahy.....	16
3.3.5 Další související rizika .....	16
<b>3.4 SWOT analýza</b> .....	<b>17</b>
<b>4. POSUDEK</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1 Odhad ceny obvyklé</b> .....	<b>18</b>
<b>4.2 Nákladové ocenění</b> .....	<b>18</b>
4.2.1 Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty .....	18
4.2.2 Pozemky .....	19
<b>4.3 Výnosové ocenění</b> .....	<b>21</b>
4.3.1 Příjmy z pronájmu .....	21
4.3.2 Náklady na pronájem.....	26
4.3.3 Kapitalizační míra.....	28
4.3.4 Výpočet výnosové hodnoty.....	29
4.3.5 Výnosová hodnota .....	29
<b>4.4 Ocenění porovnávací metodou</b> .....	<b>30</b>
<b>4.5 Vyhodnocení výsledků ocenění</b> .....	<b>30</b>
<b>5. ZÁVĚR</b> .....	<b>31</b>
<b>6. SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>32</b>
<b>7. ZNALECKÁ DOLOŽKA</b> .....	<b>32</b>

# 1. Úvod

## 1.1 Zadání znaleckého posudku

### 1.1.1 Znalecký úkol

Úkolem znalce je odhad ceny obvyklé níže uvedených nemovitostí (Předmět ocenění) pro potřeby zadavatele.

### 1.1.2 Předmět ocenění

- Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti, které jsou zapsány v Katastru nemovitostí na LV č. 7246 pro katastrální území Prostějov, obec Prostějov, t.j. ceny obvyklé budovy čp. 4308 s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. st. 4572/2, budovy bez čp/če s příslušenstvím, která je součástí pozemku parc.č. 4574/1 a pozemků parc.č. 4578/25, parc.č. 4578/27, parc.č. 4578/38, parc.č. 4578/58, parc.č. 4578/64 včetně součástí a příslušenství. Ocenění je provedeno dle požadavku zadavatele k datu 2.11.2020 podle stavu nemovitostí ke dni místního šetření.

## 1.2 Základ hodnoty

Znaleckým úkolem je odhadnout obvyklou cenu nemovitostí.

### 1.2.1 Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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“.



## 1.2.2 Tržní hodnota

Ve vztahu k ocenění nemovitostí je častěji užíván pojem tržní hodnota, jejíž definice je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

## 1.2.3 Administrativní cena

Pro potřeby tohoto ocenění je pojem administrativní cena chápán jako cena zjištěná dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb, č. 257/2004 Sb, č. 296/2007 Sb. a tzv. prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky.

## 1.3 Rozsah odhadu

Rozsah práce při plnění znaleckého úkolu vychází ze zákona č. 444/2011 Sb., o znalcích a tlumočnících.

Při plnění znaleckého úkolu je přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které by mohly významně ovlivnit dosažené závěry.

Znalecký úkol je zpracován především na základě podkladů a informací předložených znalci zadavatelem posudku v listinné či elektronické podobě a dále z veřejně dostupných zdrojů. Výčet použitých podkladů a zdrojů informací je uveden v bodu 1.4.

Předložené podklady byly doplněny vlastním šetřením, které se uskutečnilo dne 2.11.2020 za účasti pana JUDr. Karla Maláska a paní Mgr. Věry Šikulové, zástupci objednatele posudku. Při místním šetření byl znalci umožněn vstup do všech částí předmětných nemovitostí. Ocenění je provedeno na základě informací zjištěných z obhlídky zpřístupněné části nemovitostí a z informací poskytnutých zadavatelem.

## **1.4 Podklady, zdroje informací a použitá literatura**

### **1.4.1 Podklady získané znalcem**

1. Výpisy z katastru nemovitostí z LV č. 7246 ze dne 4.6.2020 pro k.ú. Prostějov
2. Kopie katastrální mapy pro k.ú. Prostějov
3. Výpověď pana Krátkého (bývalého údržbáře objektu) dne 2.11.2020
4. Vlastní znalecká prohlídka na místě samém

### **1.4.2 Ostatní zdroje informací**

1. internetový portál katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)),
2. internetový portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)),
3. internetový portál České národní banky ([www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)),
4. internetový portál Ministerstva financí České republiky ([www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)),
5. internetový portál Ministerstva pro místní rozvoj ([www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)),
6. [www.cbre.com](http://www.cbre.com).

### **1.4.3 Použitá literatura**

- [1] Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání, Linde, Praha 2007.
- [4] Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VI. Přepracované a doplněné vydání. CERM s.r.o., Brno 2004.
- [5] Bradáč, A. - Krejčíř, P. - Hallerová, A.: Úřední oceňování majetku. CERM s.r.o., Brno 2010.
- [6] Bradáč, A. - Krejčíř, P.: Znalecký standard č. VI Obecné zásady oceňování majetku.
- [7] Grünwald, R.: Finanční analýza. IOM - VŠE v Praze, Praha 1997.
- [8] Jokl, M.: Mezinárodní standardy pro oceňování. Česká komora odhadců, 1997.
- [9] Mařík, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Ekopress, Praha 2003.
- [10] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK 1996.
- [11] Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007.
- [12 ] Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK 2004.

## **1.5 Poznámky**

Tabulky uvedené v tomto znaleckém posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky - zejména například v součtových buňkách tabulek - jsou způsobeny zaokrouhlováním.

Výpočet administrativní ceny byl proveden za pomoci programu NEM 3000.

U tabulek či grafů, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty znalce, nevyplývá-li z textu jinak.

## **2. Základní pojmy a metody oceňování nemovitého majetku**

### **2.1 Základní pojmy**

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaném v metodice tržního oceňování.

#### **Cena pořizovací**

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

#### **Cena reprodukční**

Též „reprodukční pořizovací cena“. Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod.

#### **Věcná hodnota**

Též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak případně snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

#### **Obecná cena**

Též „tržní hodnota“, „tržní cena“, v zákonu o cenách a v zákonu o oceňování „cena obvyklá“. Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.

#### **Výchozí cena**

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

#### **Cena administrativní**

Pojmem cena administrativní resp. někdy cena zjištěná, cena úřední, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb, č. 257/2004 Sb, č. 296/2007 Sb. a tzv. prováděcích vyhlášek Ministerstva financí České republiky.

## **2.2 Metody oceňování nemovitého majetku**

### **2.2.1 Metody nákladové**

Metody nákladové jsou založeny na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení (výstavbu) předmětné nemovitosti nebo nemovitosti shodné. Při rozhodování obezřetného investora je důležitým faktorem porovnání nabídky existující nemovitosti s možností výstavby vlastní nemovitosti. Toto porovnání předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a hodnotou nezastavěného pozemku. Současně se zjišťuje věcná hodnota, která je prezentována jako reprodukční cena snižená o opotřebení staveb vyjádřené v peněžních jednotkách.

### **2.2.2 Metody porovnávací**

Vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé - soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

### **2.2.3 Metody výnosové**

Výnosové ocenění nemovitostí je založeno na predikci čistých výnosů plynoucích z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu nebo provozu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Míra kapitalizace a diskontní míra se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

Výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz,
- stanovení správné odpovídající kapitalizační míry,
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

## **3. NÁLEZ**

### **3.1 Údaje o vlastníkoví nemovitostí**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnictví oceňovaných nemovitostí zapsaných na LV č. 7246 úplné a řádné. Jediným vlastníkem nemovitostí uvedených na LV č. 7246 je společnost KARDANEX a.s., Vrahovická 4308, 796 01 Prostějov.

### **3.2 Popis nemovitostí**

#### **3.2.1 Pozemky**

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 4572/2 a parc.č. 4574/1 zapsané v katastru nemovitostí v kultuře zastavěná plocha a nádvoří a pozemky parc.č. 4578/25, parc.č. 4578/27, parc.č. 4578/38, parc.č. 4578/58 a parc.č. 4578/64 zapsané v katastru nemovitostí v kultuře ostatní plocha, manipulační plocha. Pozemek parc.č. 4572/2 je zastavěn objektem výroby č.p. 4308 v celém rozsahu. Pozemek parc.č. 4574/1 je zastavěn objektem bez čp/če v celém rozsahu. Pozemky parc.č. 4578/25 a parc.č. 4578/58 tvoří funkční celek s objektem bez čp/če a stavebním pozemkem parc.č. 4574/1. Pozemky parc.č. 4578/27, parc.č. 4578/38 a parc.č. 4578/64 tvoří funkční celek s objektem č.p. 4308 a stavebním pozemkem parc.č. 4572/2.

#### **3.2.2 Budova č.p. 4308**

Předmětem ocenění je objekt výroby č.p. 4308, který je součástí pozemku parc.č. 4572/2 a ve kterém se nachází převážně výrobní prostory s potřebným zázemím a sklady.

Jedná se o nepodsklepený, v části dvoupodlažní a v části jednopodlažní objekt se sedlovou a pultovou střechou, který je situován v průmyslovém areálu při ulici Vrahovická. Hlavní vstup do objektu je z pravé boční strany do 1.NP, kde se nachází uprostřed výrobní hala s jeřábovými dráhami, po bocích se nacházejí další výrobní a skladovací prostory se sociálním zařízením. V objektu se dále nachází kotelná se skladem paliva, která slouží k vytápění jak objektu č.p. 4308, tak i sousedního objektu bez čp/če.

Na objekt navazuje z pravé strany po celé jeho délce přístřešek, sloužící pro skladování materiálu a parkování motorových vozidel.

Základy jsou železobetonové pasy, svislé konstrukce zděné z cihelného zdiva. Stropní konstrukce nad 1.NP s rovným podhledem, v prostoru haly chybí. Krov sedlový z příhradových vazníků, střešní krytina ve standardním provedení, v části polykarbonátové desky. Konstrukce schodiště je

železobetonová. Klempířské konstrukce (žlaby, svody, parapety apod.) jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky vápenné hladké, vnitřní omítky vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny na sociálních zařízeních. Okna v 1.NP kovová jednoduchá a dřevěná, v části plastová, dveře jsou hladké plné nebo prosklené, vrata plechová. Podlahy jsou s povrchem z keramických dlaždic a betonová mazanina. Vybavení sociálních zařízení jsou umývadla, WC splachovací s umyvátko, sprchy. Vytápění je ústřední olejovými kotli. V objektu elektroinstalace světelná třífázová. Rozvod studené vody, kanalizace svedena do veřejné kanalizace. Ohřev vody elektrickými bojlerly.

Původní objekt byl zřízen cca v roce 1930 jako výrobní objekt. V roce 2012 byla provedena částečná modernizace objektu (zateplení střechy, osazení střešního světlíku polykarbonátovými deskami, nové podlahy v hale v 1.NP, v roce 2017 provedena výměna části oken za plastová apod.).

### **3.2.2 Budova bez čp/če**

Předmětem ocenění je objekt administrativy a výroby bez čp/če, který je součástí pozemku parc.č. 4574/1 a ve kterém se nachází administrativní a skladové a výrobní prostory.

Jedná se o nepodsklepený, dvoupodlažní a v části jednopodlažní objekt se sedlovou a pultovou střechou, který je situován v průmyslovém areálu na pozemku parc.č. 4574/1. Hlavní vstup do objektu je z levé boční strany do 1.NP, kde se nachází sociální zařízení a umývárny se zázemím a sociálním zařízením, sklady a výrobní prostory. Ve 2.NP se nachází kanceláře a skladové prostory.

Na objekt navazuje z pravé strany po celé jeho délce přístřešek, sloužící pro skladování materiálu.

Základy jsou železobetonové pasy, svislé konstrukce zděné z cihelného zdiva. Stropní konstrukce nad 1.NP i 2.NP s rovným podhledem. Krov dřevěný vázaný, střešní krytina živičná. Konstrukce schodiště je železobetonová. Klempířské konstrukce (žlaby, svody, parapety apod.) jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky vápenné hladké, vnitřní omítky vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny na sociálních zařízeních. Okna v části kovová jednoduchá a dřevěná zdvojená a špaletová, v části plastová, dveře jsou hladké plné nebo prosklené, vrata plechová. Podlahy jsou s povrchem z keramických dlaždic, v kancelářích PVC, v sociálních zařízeních keramická dlažba, ve skladech a prostorách výroby betonová mazanina. Vybavení sociálních zařízení jsou umývadla, sprchy, WC splachovací s umyvátko. Vytápění je ústřední olejovými kotli ze sousedního objektu. Elektroinstalace světelná třífázová. Rozvod studené vody, kanalizace svedena do veřejné kanalizace. Ohřev vody elektrickými bojlerly.

Původní objekt byl zřízen cca v roce 1930 jako výrobní objekt. V roce 2000 byla provedena částečná modernizace objektu (výměna části oken za plastová a dřevěná, výměna podlah v kancelářských prostorách, sanitární zařízení apod., v roce 2015 oprava střechy a střešní krytiny, apod.

### **3.3 Omezení vlastnických práv**

#### **3.3.1 Věcná břemena**

Z výpisů z katastru nemovitostí vyplývá, že oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

#### **3.3.2 Zástavní práva**

Dle výpisů z katastru nemovitostí neváznou na oceňovaných nemovitostech zástavní práva třetích osob.

#### **3.3.3 Předkupní práva**

K oceňovaným nemovitostem nejsou, dle výpisů z katastru nemovitostí, zřízena žádná předkupní práva.

#### **3.3.4 Nájemní vztahy**

Objekt není pronajat.

#### **3.3.5 Další související rizika**

Nemovitosti se nacházejí v záplavové oblasti - **Zóna 2** s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)



### **3.4 SWOT analýza**

Na základě informací získaných z poskytnutých a dále získaných podkladů a informací zjištěných o předmětných nemovitostech při místním šetření provedl znalec SWOT analýzu:

#### **Silné stránky (S)**

- poloha objektu v zastavěné průmyslové oblasti poblíž centra obce Prostějov, s dobrým příjezdem pro kamionovou dopravu
- budova bez čp/če nabízí kombinaci administrativních ploch a dále výrobních a skladovacích ploch
- budova č.p. 4308 je objektem výroby včetně skladových prostor

#### **Slabé stránky (W)**

- jedná se o objekty se společným vytápěním
- stavebně technický stav obou objektů předpokládá do budoucna rekonstrukci části krátkodobých ale i části dlouhodobých konstrukcí
- nemovitosti se nacházejí v záplavové oblasti - **Zóna 2** s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)

#### **Příležitosti (O)**

- je možné pronajímat objekt za tržní nájemné, které odpovídá poloze nemovitosti v okrajové části obce Prostějov

#### **Hrozby (T)**

- nejsou

## **4. POSUDEK**

### **4.1 Odhad ceny obvyklé**

Pro odhad obvyklé ceny budovy č.p. 4308 a budovy bez čp/če byla použita výnosová metoda, která nejlépe vystihuje charakter nemovitostí, a nákladová metoda. Výsledky nákladového ocenění slouží zejména jako kontrolní mechanismus k potvrzení výsledných hodnot a současně jsou vstupem do výnosového ocenění. Ocenění nemovitostí nákladovým způsobem je popsáno v kapitole 4.2, ocenění výnosovým způsobem v kapitole 4.3.

### **4.2 Nákladové ocenění**

Nákladové ocenění budov provedl znalec na základě zařídění staveb dle jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy (JKSO). Ocenění bylo provedeno pomocí technickohospodářských ukazatelů na základě databáze společnosti RTS, a.s. vydané v roce 2019. Jednotkovou cenu znalec upravil koeficientem vybavenosti, který zohledňuje rozdíly v technickém provedení a použitých konstrukčních prvcích staveb mezi oceňovanými stavbami a standardizovanými stavbami, pro které jsou technickohospodářské ukazatele konstruovány. Znalec předpokládá náklady na výstavbu předmětných nemovitostí dané zejména jejich stářím a použitím. Celkový koeficient vybavení proto znalec stanovil ve výši 1,0.

Pro potřeby odhadu věcné hodnoty určil znalec opotřebení dle tabulky. Tyto hodnoty byly stanoveny na základě orientačního propočtu znalce, kdy znalec rozdělil objekty na jednotlivé konstrukční části, pro které následně určil výši opotřebení dle skutečností zjištěných při místním šetření. Výše opotřebení zohledňuje zejména technické a morální zastarávání staveb, které ovlivňuje jejich využitelnost. Věcná hodnota staveb je stanovena jako reprodukční cena snižená o opotřebení staveb.

#### **4.2.1 Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty**

Výpočet nákladových hodnot staveb je uveden v následujících tabulkách:

## Nákladové ocenění hlavních staveb

### Budova č.p. 4308

Objekt	Obest. prostor	Jednot. cena	Stáří	Celková životnost	Opotř.	Cena bez opotřebení	Výsledná cena
	m3	Kč	Roky	Roky	%	Kč	Kč
Budova č.p. 4308	20 180	3 173	90	150	60	64 031 140	25 612 456
<b>Celkem:</b>						<b>64 031 140</b>	<b>25 612 456</b>

Na základě výše uvedených výpočtů zjistil znalec reprodukční cenu budovy č.p. 4308 ve výši 64 031 140 Kč a věcnou hodnotu ve výši 25 612 456 Kč.

### Budova č.p. bez čp/če

Objekt	Obest. prostor	Jednot. cena	Stáří	Celková životnost	Opotř.	Cena bez opotřebení	Výsledná cena
	m3	Kč	Roky	Roky	%	Kč	Kč
Budova bez čp/če	11 450	4 010	90	150	60	45 914 500	18 365 800
<b>Celkem:</b>						<b>45 914 500</b>	<b>18 365 800</b>

Na základě výše uvedených výpočtů zjistil znalec reprodukční cenu budovy bez čp/če ve výši 45 914 500 Kč a věcnou hodnotu ve výši 18 365 800 Kč.

## 4.2.2 Pozemky

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnatelné pozemky jsou pozemky stavební nebo pozemky, které jsou určeny k zastavění na základě platného územního plánu obcí srovnatelných svou polohou a významností.

Jednotková cena pozemku byla na základě informací z realitní inzerce. Průměrná prodejní cena nabídek stavebních pozemků určených pro komerční výstavbu se pohybuje v rozmezí od 1 200 do 1 700 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena stavebních pozemků byla stanovena porovnávacím způsobem na částku 1 400,- Kč/m<sup>2</sup>.

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)		m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Kč/m <sup>2</sup>
Pozemek v k.ú. Holice Komerční pozemek o výměře 3500 m <sup>2</sup> v oblíbené lokalitě v Olomouci, místní části Holice. Pozemek je rovinatý, zpevněný, obdélníkového tvaru. Na pozemku možné připojení k inženýrským sítím - elektrika, plyn, voda. Pro svou výjimečnou polohu nabízí bezproblémovou dopravní dostupnost jak do centra, tak na dálnici. KRC: 0,90 KMP: 1,05 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00		3 500	7 000 000	2 000,00	0,84	1 683,99

Pozemek v Řepčíně Pozemek v k.ú. Řepčín, který se nachází na severozápadním okraji města Olomouc. Původně byl součástí areálu železáren. Pozemek o celkové výměře 3 963 m <sup>2</sup> je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří, je situován na severním okraji areálu. Z hlediska platného územního plánu je pozemek určen k zástavbě průmyslovými objekty – výrobní smíšená zóna. Je zde možnost napojení na sítě areálu a je situován na strategickém místě u D 35, nájezd se nachází 1,5 km od areálu. KRC: 0,90 KMP: 1,05 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 0,95 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00	3 963	6 900 000	1 741,11	0,89	1 547,45
Pozemek v Droždíně Stavební pozemek 6860 m <sup>2</sup> v Droždíně. Jedná se o pozemek určený v územním plánu k výstavbě průmyslových objektů. Přístup k pozemku je po komunikaci ve vlastnictví obce. KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 0,90 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 1,10 KUV: 1,00	6 860	10 290 000	1 500,00	0,80	1 202,85
Pozemek v Prostějově Pozemek v lokalitě „malé průmyslové zóny Brněnská-východ“ v Prostějově, na který byla statutárním městem Prostějov vypracována v roce 2016 studie. Pozemek je veden jako orná půda s výměrou dle LV 19820m <sup>2</sup> . Dle územního plánu je pozemek vymezen mezi plochy smíšené výrobní. Inženýrské sítě v dosahu. Vhodné jako investice. Jedná se o zajímavou lokalitu na okraji statutárního města Prostějova nedaleko nájezdu na rychlostní komunikaci na Brno, v blízkosti čerpací stanice. . KRC: 0,90 KMP: 1,50 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 1,50 KUV: 1,00	19 820	14 865 000	750,00	1,82	1 366,88
Pozemek v Prostějově Stavební pozemek o výměře 2.000 m <sup>2</sup> pro výstavbu skladovací haly, případně jiného klidnějšího provozu výroby. KRC: 0,90 KMP: 1,10 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,90 KIV: 1,00 KVP: 1,20 KUV: 1,00	2 000	2 250 000	1 125,00	1,07	1 202,85
<b>Průměrná jednotková cena</b>					<b>1 400,80 Kč/m<sup>2</sup></b>

Tržní hodnota pozemků byla stanovena porovnáním. Pro předmětné pozemky je předpokládána cena ve výši 1 400,-Kč/m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Druh pozemku	Výměra m <sup>2</sup>	Cena/m <sup>2</sup> Kč	Cena Kč
4572/2	zastavěná plocha a nádvoří	2935	1 400	4 109 000
4574/1	zastavěná plocha a nádvoří	1733	1 400	2 426 200
4578/25	ostatní plocha, manipulační plocha	213	1 400	298 200
4578/27	ostatní plocha, manipulační plocha	332	1 400	464 800
4578/38	ostatní plocha, manipulační plocha	120	1 400	168 000
4578/58	ostatní plocha, manipulační plocha	84	1 400	117 600
4578/64	ostatní plocha, manipulační plocha	176	1 400	246 400
<b>Celkem:</b>		<b>5 593</b>		<b>7 830 200</b>

### 4.3 Výnosové ocenění

Výnosová metoda reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitostí jako věci, která má přinášet výnos. Výnosovou metodou jsou oceněny stavby a související pozemky jako jeden celek.

#### 4.3.1 Příjmy z pronájmu

Vlastník využívá oceňované nemovitosti výhradně pro vlastní potřebu. Pro stanovení výnosové hodnoty jsme použili nájemné ve výši obvyklého nájemného. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajímané nemovitosti. Výpočet výše ročního nájemného je založen na rozdělení užitečných ploch dle jejich využitelnosti, jak je patrné z následující tabulky:

#### Budova č.p. 4308

Budova	Výroba	Kanceláře
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Budova č.p. 4308	1 938	0
<b>Celkem</b>	<b>1 938</b>	<b>0</b>

#### Budova bez čp/če

Budova	Výroba	Kanceláře
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Budova bez čp/če	1 392	260
<b>Celkem</b>	<b>1 392</b>	<b>260</b>

#### Určení obvyklého nájemného porovnávacím způsobem

Pro zjištění obvyklé výše nájemného je použita metoda porovnávací, která určuje výši nájemného, která je k datu ocenění na realitním trhu obvyklá. Předmětem porovnání byly srovnatelné nájemní vztahy, které jsou nabízeny realitní inzercí s vědomím jejich specifik. Jako vstup do porovnávací metody jsou použity zejména nabídky pronájmů prostor v Prostějově. Důraz je kladen na shodu funkčního využití oceňovaných a porovnávaných prostor, jejich velikost a technický stav. Nabídkové ceny porovnávaných prostor jsou upraveny indexem zdroje informací, který zohledňuje rozdíl

v nabízeném a skutečně realizovaném nájemném. Současně jsou s tímto koeficientem zohledněny ostatní poplatky spojené s transakcí, jako např. provize realitní kanceláři, právní služby apod. Vliv dalších aspektů je zohledněn v indexu porovnání, který je tvořen součinem následujících koeficientů:

- koeficient polohy, zohledňující rozdílnou atraktivitu polohy předmětných a srovnávaných prostor,
- koeficient výměry, který zohledňuje velikost předmětných a srovnávaných prostor,
- koeficient technického stavu, kde je zohledněn stav místnosti k případnému okamžitému použití.

V případě, že je předmětný prostor v daném kritériu lepší než porovnávaná, je použitý koeficient > 1, je-li předmětný prostor horší, je hodnota koeficientu < 1.

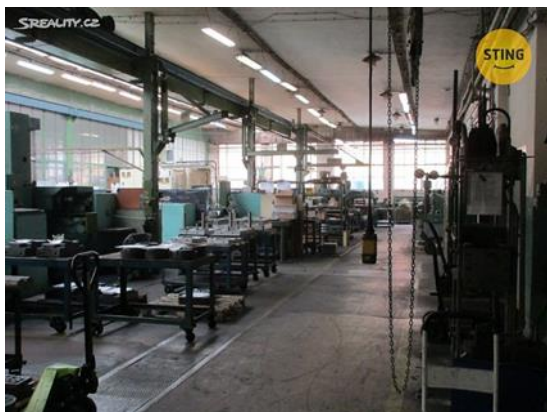
Porovnání je provedeno na 1m<sup>2</sup> užité plochy.

V následujících tabulkách je přehled nabídek pronájmů srovnatelných prostor vybraných pro výpočet jednotkové ceny. U každého případu je uveden i výpočet indexu porovnání.

## Nájemné – výrobní a skladovací prostory

### Výrobní prostory, Prostějov

**Nabídková cena: 1 192 500 Kč**



Prostory se nacházejí v samostatně stojící průmyslové stavbě. Do současné doby byly prostory užívány jako nástrojárna. Prostory jsou bez strojního vybavení s výjimkou portálových jeřábů. Stavba se nachází v průmyslovém areálu na ul. Vrahovická.

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Vybavení prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00

**Výrobní prostory, Prostějov****Nabídková cena: 1 330 000 Kč**

Pronájem skladovacích prostor v oploceném areálu v Prostějově. Součástí je kancelář (cca 20 m<sup>2</sup>) a sociální zařízení (cca 20 m<sup>2</sup>).

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Vybavení prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	0,90	0,90	0,81

**Výrobní prostory, Prostějov****Nabídková cena: 749 700 Kč**

Pronájem skladových a výrobních prostor v průmyslové lokalitě. K dispozici kancelářské a sociální zázemí. Areál je dobře přístupný jak pro osobní tak kamionovou dopravu.

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Vybavení prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	1,00	0,95	0,95

Porovnávaný prostor	Cena nájmu inzerovaná	Výměra prostoru	Index zdroje informací	Upravená jednotková tržní cena nájmu	Index porovnání	Indexovaná jednotková tržní cena nájmu
	Kč	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Výrobní prostory, Prostějov	1 192 500	1 590	0,90	675,00	1,00	675
Výrobní prostory, Prostějov	1 330 000	1 900	0,90	630,00	0,81	510
Výrobní prostory, Prostějov	749 700	980	0,90	688,50	0,95	654

Počet hodnot	3
Minimum	675 Kč
<b>Průměr</b>	<b>613 Kč</b>
Maximum	510 Kč

## Nájemné – kancelářské prostory

### Kanceláře Prostějov

**Nabídková cena: 288 000 Kč**



Pronájem kanceláří ve zrekonstruovaném objektu v blízkosti vlakového nádraží, 2. NP, k dispozici kuchyňka a sociální zázemí na patře, koberce i na chodbách.

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Výměra prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	0,95	1,00	<b>0,95</b>

### Kanceláře Prostějov

**Nabídková cena: 435 000 Kč**



Pronájem kancelářských prostor Prostějově. Administrativní budova se nachází v širším centru města. Prostory lze v případě zájmu rozdělit na menší jednotky, nebo naopak spojit do celků větších. V areálu jsou k dispozici také parkovací stání.

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Výměra prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	1,00	0,95	<b>0,95</b>

### Prostějov

**Nabídková cena: 180 000 Kč**



Pronájem tří průchozích kanceláří, které se nachází ve 3. NP kancelářského komplexu. K dispozici je sociální zázemí a kuchyňka.

Kritérium	Index zdroje informací	Poloha	Výměra prostoru	Technický stav	Index porovnání
Koeficient	0,90	1,00	0,90	1,00	<b>0,90</b>



Porovnávaný prostor	Cena nájmu inzerovaná	Výměra prostoru	Index zdroje informací	Upravená jednotková tržní cena nájmu	Index porovnání	Indexovaná jednotková tržní cena nájmu
	Kč	m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>
Kanceláře Prostějov	288 000	180	0,90	1440,00	0,95	1368
Kanceláře Prostějov	435 000	230	0,90	1702,17	0,95	1617
Prostějov	180 000	120	0,90	1350,00	0,90	1215

Počet hodnot	3
Minimum	1 215 Kč
<b>Průměr</b>	<b>1 400 Kč</b>
Maximum	1 617 Kč

Průměrná výše nájemného je 1 400 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pronájem administrativních ploch, 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok za pronájem skladovacích a výrobních ploch.

Výpočet dosažitelného ročního nájemného je uveden v následující tabulce:

#### Budova č.p. 4308

Užitná plocha	Výměra	Sazba nájemného	Dosažitelné roční nájemné
	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč
Výrobní plochy	1 938	600	1 162 800
<b>Celkem:</b>			<b>1 162 800</b>

#### Budova č.p. bez čp/če

Užitná plocha	Výměra	Sazba nájemného	Dosažitelné roční nájemné
	m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> /rok	Kč
Výrobní plochy	1 392	600	835 200
Kancelářské plochy	260	1 400	364 000
<b>Celkem:</b>			<b>1 199 200</b>

### 4.3.2 Náklady na pronájem

Pro stanovení výnosové hodnoty je nutné roční nájemné snížit o následující náklady spojené s pronajímáním a vlastnictvím nemovitostí:

- daň z nemovitostí,
- pojištění nemovitostí,
- obnovovací náklady,
- správa nemovitostí a služby,

#### Daň z nemovitostí

Výši roční daně z nemovitosti stanovil znalec na základě podkladů, poskytnutých vlastníkem nemovitostí ve výši 48 922,- Kč.

#### Pojištění nemovitostí

Výši ročního pojistného stanovil znalec na základě vlastní metodiky. Dlouhodobým zkoumáním principu pojištění nemovitostí znalec zjistil, že výše ročního pojistného se odvíjí zejména od pořizovací ceny (reprodukční ceny) nemovitostí. Sazba pojistného je závislá na charakteru nemovitostí a pohybuje se od 0,2 do 2,0 promile z reprodukční ceny staveb. Pro oceňované nemovitosti použil znalec sazbu 0,3 promile, a to s ohledem na charakter nemovitostí. Výpočet pojistného je uveden v následující tabulce:

#### Budova č.p. 4308

Reprodukční cena	Sazba pojištění	Pojistné
Kč	Promile z RH	Kč/rok
64 031 140	0,3	19 209

#### Budova bez čp/če

Reprodukční cena	Sazba pojištění	Pojistné
Kč	Promile z RH	Kč/rok
45 914 500	0,3	13 774

## Obnovovací náklady

Pro dodržení podmínky nekonečné životnosti staveb je nezbytně nutné zachovat stavby v takovém stavu, aby si i v budoucnu udržely svůj standard a umožňovaly dosahovat kalkulovaných výnosů. Obnovovací náklady jsou náklady vynakládané na výměnu prvků staveb s krátkodobou životností (například úpravy povrchů, výplně otvorů, střešní krytina, rozvody médií, atd.) a současně na sanaci a obnovu prvků dlouhodobé životnosti (základy, vodorovné i svislé nosné konstrukce, krov, atd.). Tyto náklady nejsou vynakládány každoročně, ale jsou vynakládány v pravidelných cyklech v průběhu života stavby. Pro potřeby výnosového ocenění určil znalec procentuální objem konstrukcí, které budou obnovovány a periodu obnovovacího cyklu. Pro potřeby výnosového ocenění přepočítal znalec výši obnovovacích nákladů na periodu jednoho roku. Výpočet výše obnovovacích nákladů je uveden v následující tabulce:

### Budova č.p. 4308

Reprodukční cena	Objem konstrukcí	Perioda obnov. cyklu	Obnovovací náklady
Kč	%	let	Kč/rok
64 031 140	10	50	128 062

### Budova bez čp/če

Reprodukční cena	Objem konstrukcí	Perioda obnov. cyklu	Obnovovací náklady
Kč	%	let	Kč/rok
45 914 500	15	50	137 744

## Náklady na správu nemovitostí a služby

Jedná se o správní náklady spojené s pronájmem nemovitostí, jako jsou náklady spojené s administrativou, vedením účetnictví, komunikace s nájemci apod. Dále tyto náklady zahrnují náklady na služby, které nejsou přefakturovány nájemcům, a to zejména služby spojené s revizemi jednotlivých technologických částí staveb, ostrahu a úklid objektu, zahradnické služby. Výše nákladů na tyto služby je závislá na druhu objektu a rozsahu poskytovaných služeb. Obvyklá výše se pohybuje v intervalu 2 - 8 % z ročního nájemného. S ohledem na stáří nemovitostí, možnosti pronájmu a rozdílnost jednotlivých pronajímaných prostor znalec použil sazbu 2 %. Výpočet je uveden v následující tabulce:

## Budova č.p. 4308

Roční nájemné	Sazba	Náklady na správu a služby
Kč	%	Kč/rok
1 162 800	2	23 256

## Budova bez čp/če

Roční nájemné	Sazba	Náklady na správu a služby
Kč	%	Kč/rok
1 199 200	2	23 984

### 4.3.3 Kapitalizační míra

Kapitalizační míra (prime yield) je definována jako poměr mezi výnosem z nemovitosti, jehož je dosaženo u nejlepších nemovitostí na daném trhu, které jsou plně pronajaté na základě dlouhodobých nájemních smluv za dlouhodobě udržitelné nájemné, a hodnotou nemovitosti. Kapitalizační míra v sobě zahrnuje faktor výnosnosti i návratnosti daného aktiva.

Znalec předpokládá z dlouhodobého hlediska klesající kapitalizační míru (yield) v České republice až do úrovně, kdy se přiblíží průměru Evropské unie. Kapitalizační míra vychází z aktuálních dat publikovaných pro Českou republiku a průměr Evropské unie (EU 15). Výše prime yieldů známá k datu ocenění je uvedena v následující tabulce:

Prime Yield	Česká republika	EU 15
Office	6,50%	6,02%
Industrial	7,28%	9,68%
Retail	6,00%	5,26%

Zdroj: CB Richard Ellis, Inc.

Oceňovaná nemovitost se nachází v průmyslové zóně v širším centru města Prostějov. Charakter objektů odpovídá standardu, který je charakterizován prime yieldem jakožto výnosností obdobných nemovitostí. Výsledná výše kapitalizační míry byla stanovena v případě budovy č.p. 4308 ve výši 9,50 % a budovy bez čp/če ve výši 7,5%.

#### 4.3.4 Výpočet výnosové hodnoty

Na základě výše uvedených kalkulací výnosů, nákladů, diskontní a kapitalizační míry provedl znalec výpočet výnosové hodnoty:

##### Budova č.p. 4308

<b>Položka</b>		<b>Hodnota</b>
Výnosy celkem		1 162 800
Náklady na pojištění	-	19 209
Náklady na obnovu	-	128 062
Náklady na správu	-	23 25
Daň z nemovitosti	-	18 000
<b>Čistý zisk</b>	<b>=</b>	<b>974 272</b>
Kapitalizační míra	/	9,50
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>=</b>	<b>10 255 499</b>

##### Budova č.p. bez čp/če

<b>Položka</b>		<b>Hodnota</b>
Výnosy celkem		1 199 200
Náklady na pojištění	-	13 774
Náklady na obnovu	-	137 744
Náklady na správu	-	23 984
Daň z nemovitosti	-	20 000
<b>Čistý zisk</b>	<b>=</b>	<b>1 003 698</b>
Kapitalizační míra	/	7,50
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>=</b>	<b>13 382 642</b>

#### 4.3.5 Výnosová hodnota

##### Budova č.p. 4308

Výsledná výnosová hodnota: **10 260 000 Kč**

##### Budova č.p. bez čp/če

Výsledná výnosová hodnota: **13 380 000 Kč**

#### **4.4 Ocenění porovnávací metodou**

Výpočet porovnávací metody není proveden, neboť znalec nemá k dispozici dostatek informací o realizovaných transakcích s nemovitostmi obdobného charakteru, ani o aktivních nabídkách obdobných nemovitostí.

#### **4.5 Vyhodnocení výsledků ocenění**

Při volbě metody ocenění znalec provedl ocenění nákladovým přístupem a výnosovým přístupem za předpokladu pronájmu oceňovaných nemovitostí. Předmětem ocenění je objekt kombinující administrativní a výrobní a skladovací plochy a objekt kombinující výrobní a skladové plochy, kde je hodnota nemovitosti určena zejména na základě příjmů plynoucích z vlastnictví nemovitostí. Znalec proto stanovuje výslednou hodnotu na úrovni výnosové hodnoty.

##### **Budova č.p. 4308**

Výnosová hodnota	10 260 000 Kč
<b>Výsledná cena obvyklá</b>	<b>10 260 000 Kč</b>

##### **Budova bez čp/če**

Výnosová hodnota	13 380 000 Kč
<b>Výsledná cena obvyklá</b>	<b>13 380 000 Kč</b>

## 5. Závěr

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo odhadnout obvyklou cenu nemovitostí uvedených v kapitole 1.1.2. Předmět ocenění pro potřeby zadavatele. Na základě provedené analýzy k uvedenému datu je námi odhadnutá obvyklá cena:

### Budova č.p. 4308

**OBVYKLÁ CENA BUDOVY Č.P. 4308 VČETNĚ POZEMKŮ A PŘÍSLUŠENSTVÍ:**

**10 260 000 Kč**

Slovy: desetmilionůdvěstěšedesáttisíc Kč

### Budova bez čp/če

**OBVYKLÁ CENA BUDOVY BEZ ČP/ČE VČETNĚ POZEMKŮ A PŘÍSLUŠENSTVÍ:**

**13 380 000 Kč**

Slovy: třináctmilionůtřistaosmdesáttisíc Kč

Za zpracovatele:

.....  
Ing. Hana Martínková  
jednatelka

## 6. Seznam příloh

1. Výpočty (dvě strany A4)
2. Fotokopie výpisu z katastru nemovitostí č. č. 7246 ze dne 4.6.2020 (dvě strany A4)
3. Fotokopie katastrální mapy (sedm stran A4)
4. Mapa oblasti (jedna strana A4)
5. Zpráva o stavu povodně (jedna strana)
6. Fotodokumentace (čtyři strany)

## 7. Znalecká doložka

Znalecký posudek podala společnost Olomoucká znalecká s.r.o., se sídlem v Bohuňovicích, V Drahách 39, PSČ 783 14, jako znalecký ústav, zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 24.2.2012, č.j. 343/2011-OD-ZN/31, pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů a technologických zařízení a škod na nich, oceňování podniků a jejich částí, oceňování majetku a závazků při transformaci obchodních společností, hodnocení projektů transformací obchodních společností z ekonomického hlediska, oceňování majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování vypořádacího podílu z ekonomického hlediska, ocenění jmění osoby zúčastněné na přeměně, a to na návrh této osoby z ekonomického hlediska, přezkoumání projektu přeměny, a to na návrh osoby zúčastněné na přeměně z ekonomického hlediska, přezkoumání výše přiměřeného vypořádání při převodu jmění zanikající společnosti s ručením omezeným nebo akciové společnosti na přejímajícího společníka, a to na návrh zanikající společnosti z ekonomického hlediska, přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumávání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska, zpracování znaleckých posudků a zpráv ve věcech obchodních společností a družstev upravených zákonem o přeměnách obchodních společností a družstev z ekonomického hlediska.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 93-03 znaleckého deníku.