

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci

zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice
ve vlastnictví
Elkana Property, s. r. o.,
Mečová 358/8, Brno-město, 60200 Brno,
IČO: 24314161

Objednatel: dražební společnost PROKONZULTA, a. s.
Křenová 299/26, Brno, 602 00
IČO: 263 07 367

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

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé nemovité věci pro účely dražby

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	15
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí	15
4.2 Trh s pozemky	17
4.2.1 Komerční pozemky	17
4.3 Trh s komerčními nemovitostmi	18
4.3.1 Trh s kancelářskými prostory	19
4.3.2 Trh s maloobchodními prostory	21
4.3.3 Trh s průmyslovými prostory a logistickými parky	22
4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí	24
4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí	25
5 OCENĚNÍ	26
5.1 Volba metody ocenění	26
5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou	26
5.2.1 Zohlednění nájemní smlouvy	32
5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	34
5.4 Závěrečná analýza	34
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	35
ZNALECKÁ DOLOŽKA	36
SEZNAM PŘÍLOH	37

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

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé v daném čase a místě nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice (jiná stavba včetně pozemku a pozemku ostatní plochy) ve vlastnictví společnosti Elkana Property, s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 24314161, pro účely dražby. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od dražební společnosti PROKONZULTA, a. s., Křenová 299/26, Brno, 602 00, IČO: 263 07 367.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 5. 2. 2018.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice je po zaokrouhlení stanovena na:

9 788 000,00 Kč

(slovy: Devět milionů sedm set osmdesát osm tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 37 stran textu a 14 stran příloh.

Počet vyhotovení:

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

Dne: 23. 2. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

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

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Znalecký posudek na ocenění předmětných nemovitých věcí soudním znalcem a certifikovaným odhadcem Ing. Borisem Výborným z roku 2010
- [2] Znalecký posudek č. 1435-245/2012 na ocenění objektu autosalonu a autoservisu Ústí nad Labem – Všebořice vypracovaný společností SINCONSULT s.r.o.
- [3] Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi pronajímatelem Administrace insolvenčí CITY TOWER, v. o. s. a nájemcem AUTO IN s. r. o.

Podklady získané zhotovitelem:

- [4] Výpis z KN LV č. 1379 k. ú. Všebořice
- [5] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [7] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody

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

Odborná literatura:

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

Odborné články:

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

Obecně přijímané standardy:

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

Veřejně dostupné internetové zdroje:

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

Legislativa:

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

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

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

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

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

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé v daném čase a místě nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice (jiná stavba Všebořice, č. p. 363 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 685/20 včetně tohoto pozemku a pozemku ostatní plochy parc. č. 685/15) ve vlastnictví společnosti Elkana Property, s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 24314161, pro účely dražby. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od dražební společnosti PROKONZULTA, a. s., Křenová 299/26, Brno, 602 00, IČO: 263 07 367.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je proveden na základě stavu k 5. 2. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 21. 12. 2017 s možností přístupu na pozemky a do vnitřních prostor oceňované nemovité věci. K datu ocenění se předpokládá stejný stav nemovité věci jako k datu místního šetření.

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

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Jiná stavba Všebořice, č. p. 363 umístěná na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 685/20 včetně tohoto pozemku a pozemku ostatní plochy parc. č. 685/15
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	775118 Všebořice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1379 k. ú. Všebořice. Jako vlastník oceňované nemovité věci je uvedena společnost Elkana Property, s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 24314161.

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1379 k. ú. Všebořice (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní a rozhodnutí o úpadku. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Byla zjištěna věcná břemena (podle listiny) spočívající v právu umístění, údržby a oprav splaškové výtlačné kanalizace, v rozsahu geometrického plánu č. 1114-267/2011 s oprávněním pro parcely parc. č. 685/20 a 685/15 s povinnostmi k parcelám parc. č. 685/23, 685/6, 685/7 (V-4810/2012-510). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 17. 10. 2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 7. 11. 2012.

Dle LV č. 1379 k. ú. Všebořice bylo zjištěno věcné břemeno (podle listiny) spočívající v právu umístění, údržby a oprav vodovodní přípojky a přístupu k tomuto zařízení, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1114-267/2011 s oprávněním pro parcely parc. č. 685/20 a 685/15 s povinností k parcele parc. č. 685/7 (V-4810/2012-510). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 19. 11. 2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26. 11. 2012 (V-4810/2012-510)

Dále byla dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1379 k. ú. Všebořice zjištěna věcná břemena (podle listiny) spočívající v právu umístění, údržby a oprav dešťové kanalizace, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1127-46/2012 s oprávněním pro parcely parc. č. 685/12 a 685/19 s povinností k parcele parc. č. 685/15 (V-4809/2012-510). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 19. 11. 2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 26. 11. 2012 (V-4809/2012-510). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Bylo zjištěno věcné břemeno (podle listiny) za účelem zřizování a provozování podzemního vedení a zařízení veřejné telekomunikační sítě v rozsahu geometrického plánu č. 799-40/2004 s oprávněním pro Česká telekomunikační infrastruktura a. s., Olšanská 2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063 s povinností k parcele parc. č. 685/15 (V-5094/2015-510). Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 10. 8. 2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 9. 9. 2004 (V-3671/2004-510). Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Všechna výše uvedená věcná břemena jsou technického rázu a nemají vliv na hodnotu nemovité věci. Od věcných břemen bude tudíž abstrahováno.

Nájemní smlouva

Znalecký ústav měl k dispozici Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi pronajímatelem Administrace insolvenční CITY TOWER, v. o. s. se sídlem Praha 4, CITY TOWER, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 78 a nájemcem AUTO IN s. r. o. se sídlem Poděbradská 292, Trnová, 530 09 Pardubice. Předmětem nájmu jsou pozemky parc. č. 685/15 (ostatní plocha o výměře 2514 m²) a parc. č. 685/20 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 767 m²), jehož součástí je stavba č. p. 363. Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 6. 2017 a je sjednána na dobu neurčitou. Výše nájemného je stanovena ve výši 25 000 Kč bez DPH/měsíc.

Technická dokumentace

Byl předložen znalecký posudek na ocenění předmětných nemovitých věcí znalcem Ing. Borisem Výborným, dále znalecký posudek č. 1435-245/2012 na ocenění objektu autosalonu a autoservisu Ústí nad Labem – Všebořice vypracovaný společností SINCONSULT s. r. o.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje jinou stavbu včetně pozemků. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 1379 k. ú. Všebořice se nachází v městské části Všebořice ve městě Ústí nad Labem.

Ústí nad Labem leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Nachází se cca 88 km na sever od centra Prahy. Obec se dělí na čtyři samostatné obvody. Jmenovitě Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem-Neštětice, Ústí nad Labem-Severní terasa a Ústí nad Labem-Střekov.

Všebořice jsou část statutárního a krajského města Ústí nad Labem, spadající pod městský obvod Ústí nad Labem-město. Nachází se na severozápadě Ústí nad Labem. Všebořice jsou také název katastrálního území o celkové výměře 7,33 km².

Městem prochází hned několik významných tahů. Asi nejvýznamnější je mezinárodní silnice E 55, která vede z města Helsingborg ve Švédsku do města Kalamata v Řecku, v ČR prochází městy Ústí nad Labem, Praha a České Budějovice. E 55 vede v Ústí nad Labem po dálnici D8, která spojuje Prahu a Ústí nad Labem a dále pokračuje až na Německé hranice, kde se napojuje na dálnici vedoucí do Drážďan. Městem prochází také mezinárodní silnice E 442, která vede z Ústí nad Labem, přes Liberec, Hradec Králové a Olomouc dále na Slovensko. Městem vedou také silnice první třídy č. I/30 (Lovosice – Ústí nad Labem – Chlumec) a I/62 (Ústí nad Labem – Děčín – Labská Stráň – hranice s Německem).

Autobusové linky jezdí do blízkých obcí a měst, ale také do vzdálenějších českých měst jako je Praha, Liberec či Brno. Ústí nad Labem je spojeno přímými linkami i s Německem (např. Drážďany či Berlín). Autobusové nádraží se nachází nedaleko vlakového nádraží.

Městskou autobusovou dopravu zajišťuje společnost Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s. a zahrnuje dvacet pět denních linek (2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15–19, 23, 27, 51 – 60 a 62), lanovou dráhu (LAN), skibus (10) a čtyři noční linky (41, 42, 43 a 46).

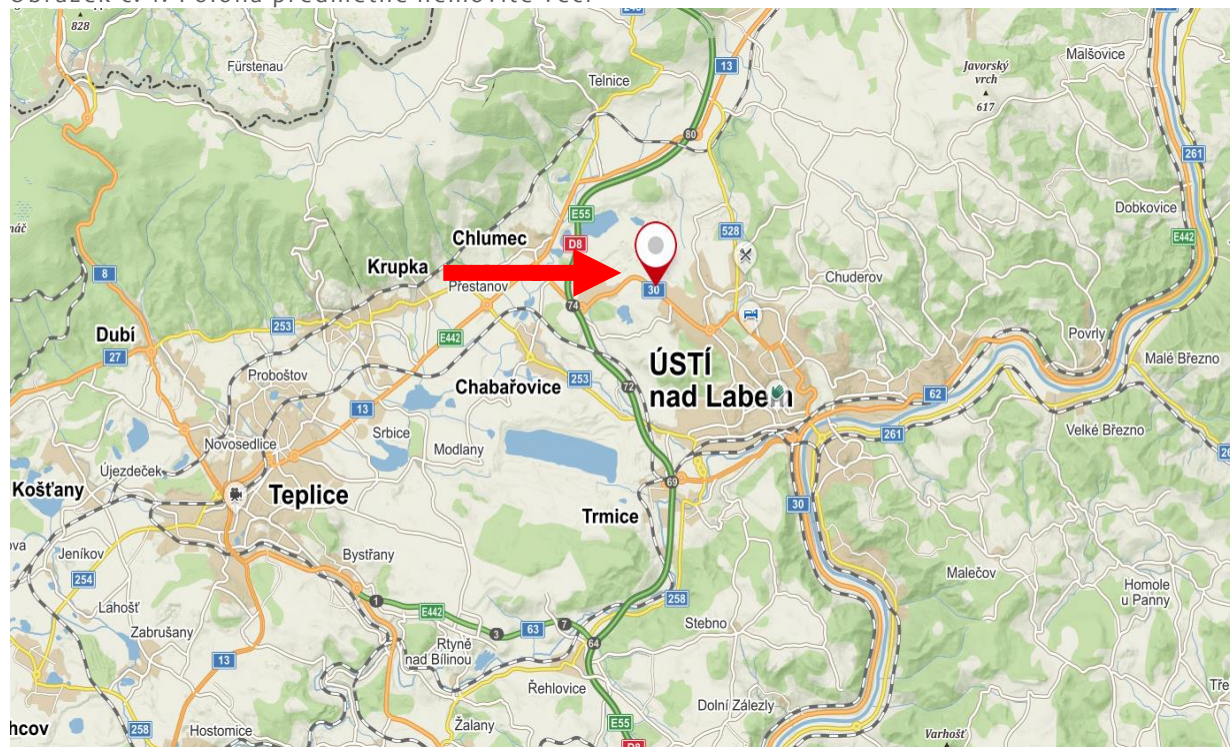
Ústí je důležitým železničním uzlem, prochází jím šest železničních tratí a všechny tyto tratě jsou dvoukolejné a elektrifikované. Městem tedy prochází trať 072 (Lysá nad Labem – Ústí nad Labem), 073 (Ústí nad Labem – Střekov – Děčín), 090 (Praha – Ústí nad Labem – Děčín), 130 (Ústí nad Labem – Chomutov), 131 (Ústí nad Labem – Bílina) a mezinárodní tah na trati č. 090. Jedná se o I. tranzitní železniční koridor (státní hranice – Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice), který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity (Berlín – Praha – Vídeň/Budapešť). Na území města se nachází 4 nádraží, a sice Ústí nad Labem hlavní nádraží, Ústí nad Labem západ, Ústí nad Labem sever a Ústí nad Labem-Střekov.

Labská vodní cesta je spojnici se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do Německa, států Beneluxu, severní Francie a do významných přímořských přístavů. Labská vodní cesta je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk.

Letecká doprava. V současné době se v Ústí nad Labem buduje letiště pro malá sportovní letadla.

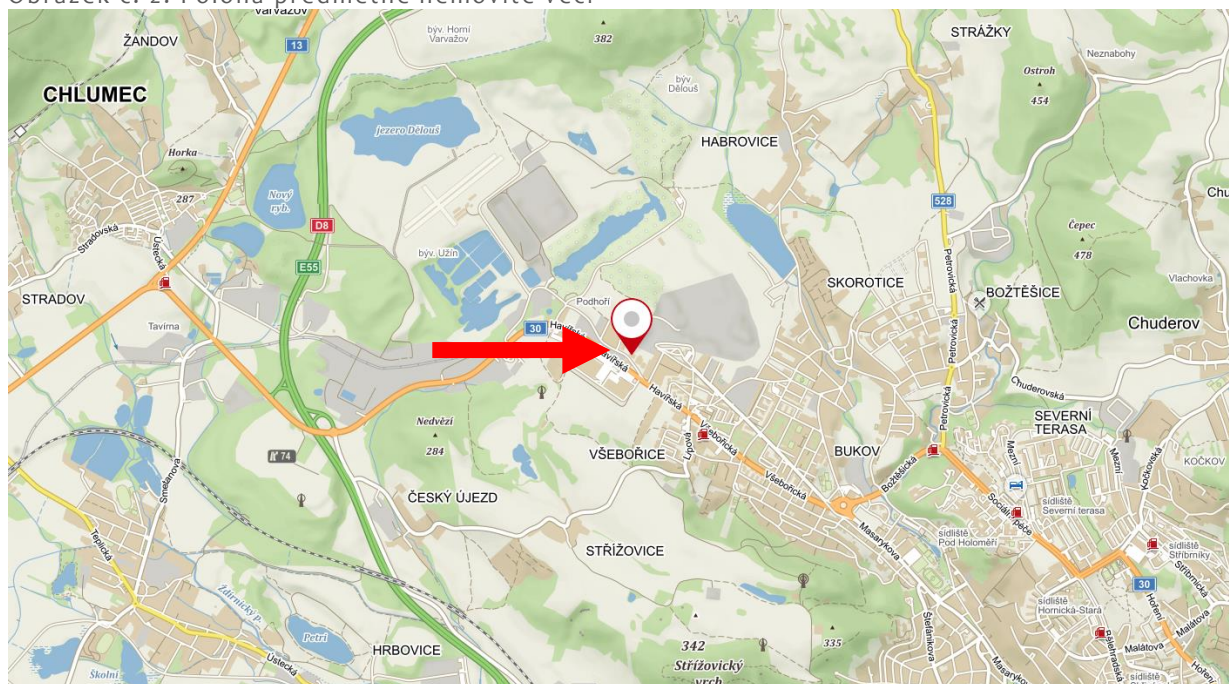
V obci je veškerá občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovitě věci



Zdroj: mapy.cz

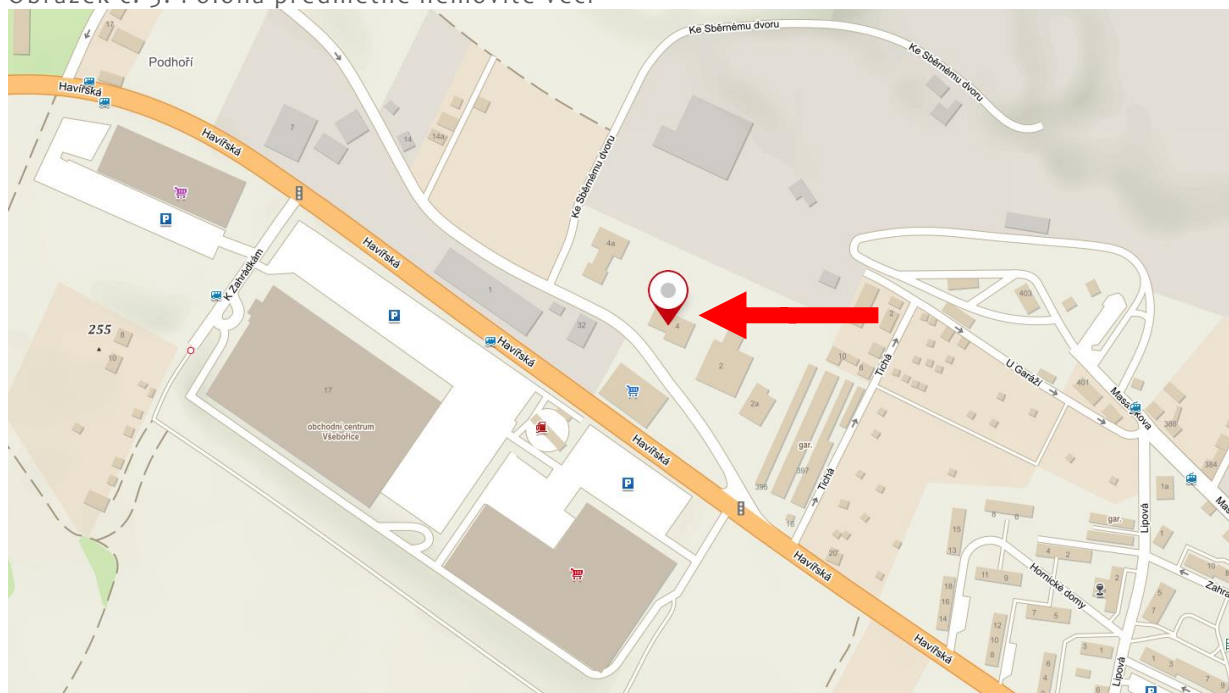
Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovitě věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc se nachází v severozápadní části Ústí nad Labem, v místní části Všebořice. Jedná se o obchodní zónu s širokým zastoupením obchodů a služeb. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v blízkosti hlavní silnice Havířská u obchodního centra Všebořice, prodejny elektra a nábytku, prodejny se stavebními materiály a potřeb pro domácnost a zahradu. Lokalita je velmi dobře dostupná. Silnice první třídy číslo I/30 se západně od předmětné nemovitosti napojuje na dálnici D8 vedoucí z Prahy ke státní hranici Krásný Les.

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovitě věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje jinou stavbu Všebořice, č. p. 363 umístěnou na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. 685/20 včetně tohoto pozemku a pozemku ostatní plochy parc. č. 685/15. Stavba s pozemky tvoří jednotný funkční celek.

Jedná se o objekt s jedním nadzemním podlažím, který je z velké části prosklený. Exteriér je v dobrém a udržovaném stavu. Konstrukce budovy je ocelová s vyzdívanými příčkami, plášť z kovoplastických kompletizovaných panelů. Okna jsou bílá plastová. Na boční stěně objektu jsou umístěna rolovací garážová vrata. Na průčelní stěně jsou posuvné prosklené dveře. Objekt je v současné době funkční a slouží jako autorizovaná dealera servis automobilů značky Volvo. Budova je rozdělena na prodejní a výstavní plochu se zázemím, skladovacími prostory a část servisu. Objekt je napojen na přípojky elektřiny, vodovodu, veřejné kanalizace a plynovodu. Vzhledem ke svému charakteru a umístění může být objekt alternativně využit jako obchodní prostory, sklady

Interiér autoservisu je ve standardním stavu bez výraznějších vad a známek opotřebení. Zázemí objektu je částečně v dobrém stavu. V jedné místnosti je však opadaná omítka, kolem oken a na některých místech zdi se nachází plíseň. V zázemí se dále nachází standardně vybavená malá kuchyňka, sociální zařízení, místnosti skladovací a kancelář. Nad okny jsou připevněny vertikální žaluzie. V místnostech jsou připevněny klimatizace.

Pozemek, na kterém se objekt nachází, je rovinatý. Pozemek je převážně tvořen zpevněnými plochami určenými pro parkování a manipulaci. Objekt je oplocený kovovým plotem. Na pozemku jsou umístěny vlajkové stožáry.

Pozemek parc. č. 685/15 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, jehož celková výměra činí 2514 m². Parcela parc. č. 685/20 je evidována jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 767 m². Výměra pozemků celkem činí dohromady 3 281 m².

Obrázek č. 4: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: katastr nemovitostí

Zastavěná plocha objektu činí odhadem 767 m². Užitná plocha budovy byla převzata ze znaleckého posudku poskytnutého zadavatelem ocenění a činí 707 m². Dále pozemek ostatní plochy parc. č. 685/15 o výměře 2 514 m², který tvoří s budovou jeden funkční celek.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

Název	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
685/15	ostatní plocha	manipulační plocha	2514
685/20	zastavěná plocha a nádvoří	-	767
Výměra pozemků celkem			3 281,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Letecký pohled na nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

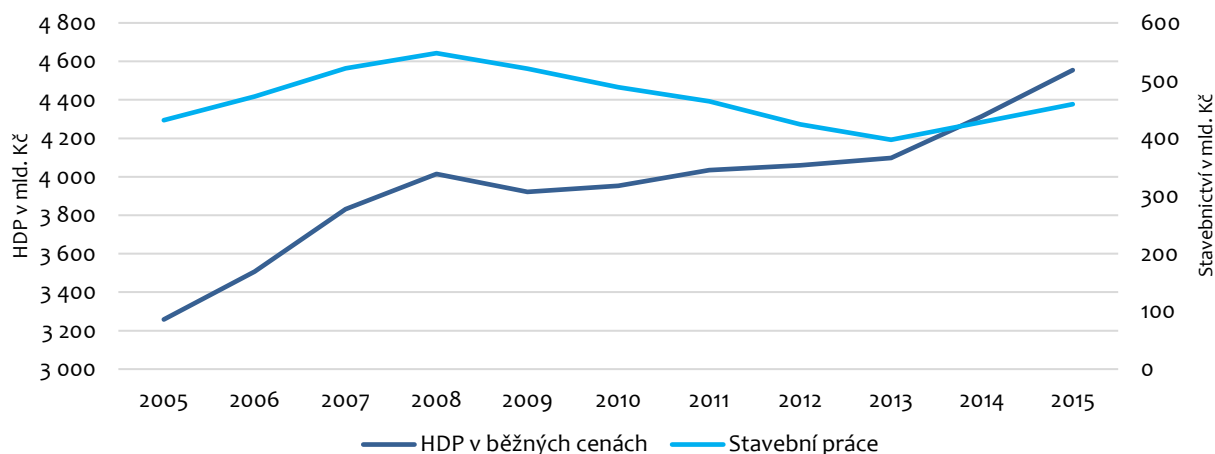
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Charakteristickým znakem tohoto trhu je jeho provázanost s hospodářskou situací země. Pro následné demonstrování této skutečnosti bude využita oblast stavebnictví a hlavní makroekonomické agregáty spolu s ukazateli, které ovlivňují ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice.

Stavebnictví se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na trhu. Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

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

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



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

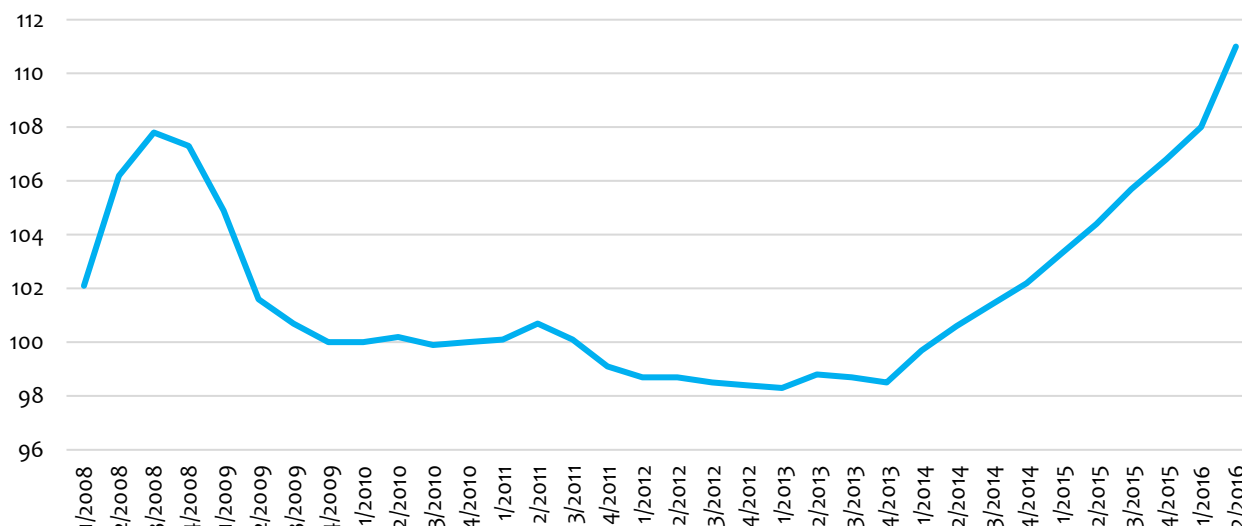
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost domácí produkce a podpořila tak soukromé spotřební i investiční výdaje. V roce 2015 pokračoval vývoj HDP rostoucím tempem. K růstu HDP významně přispěly všechny složky poptávky, zejména pak spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita. Dle odhadů ČNB se růst HDP v roce 2016 snížil díky propadu vládních investic financovaných z evropských fondů. V roce 2017 je naopak predikováno zrychlení růstu HDP vzhledem ke kladným příspěvkům všech složek poptávky kromě zásob.

Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u vývoje produkce ve stavebnictví. Rostoucí trend produkce ve stavebnictví je znatelný až do roku 2008. Rokem 2009 počínaje se v odvětví projevuje útlum, který lze vidět na základě absolutního snížení produkce. Klesající trend trvá až do roku 2013. Od roku 2014 je díky ekonomickému růstu znatelný i růst stavebních prací.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bytových nemovitostí (House Price Index, HPI). Tento syntetický cenový index měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků. Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen. Současným základem indexu je rok 2010.

Z níže uvedeného grafu je po roce 2008 znatelný cenový propad, který zapříčinila zejména světová hospodářská krize. Od roku 2014 dochází k prudkému nárůstu cen, které jsou predikovány i na rok 2017.

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



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČNB

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

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

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

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

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

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

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

4.2 Trh s pozemky

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

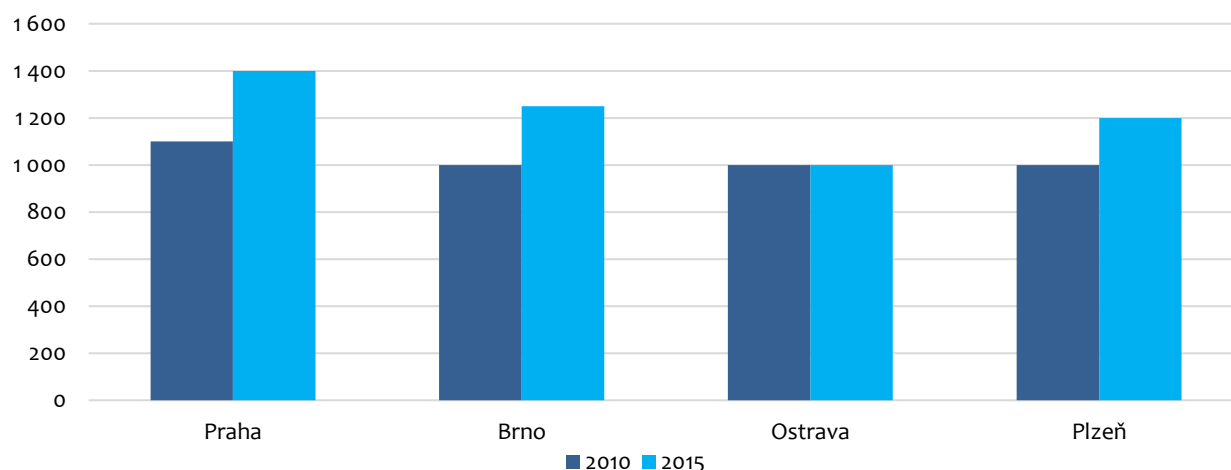
4.2.1 Komerční pozemky

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

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

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

Graf č. 3: Srovnání cen pozemků průmyslových a logistických center mezi roky 2010 a 2015
[Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Z hlediska maloobchodních ploch je český trh již nasycen. Maloobchodní potravinové řetězce nevytvářejí dostatečnou poptávku po maloobchodních prostorách, proto jsou developéři k nalákání potenciálních klientů

donucení snižovat ceny pozemků nebo poskytovat slevy. Tento pokles cen pozemků maloobchodních ploch je znatelný na cenovém srovnání pozemků v roce 2010 a 2015 v následující tabulce. Ceny jsou uvedeny v Kč/m².

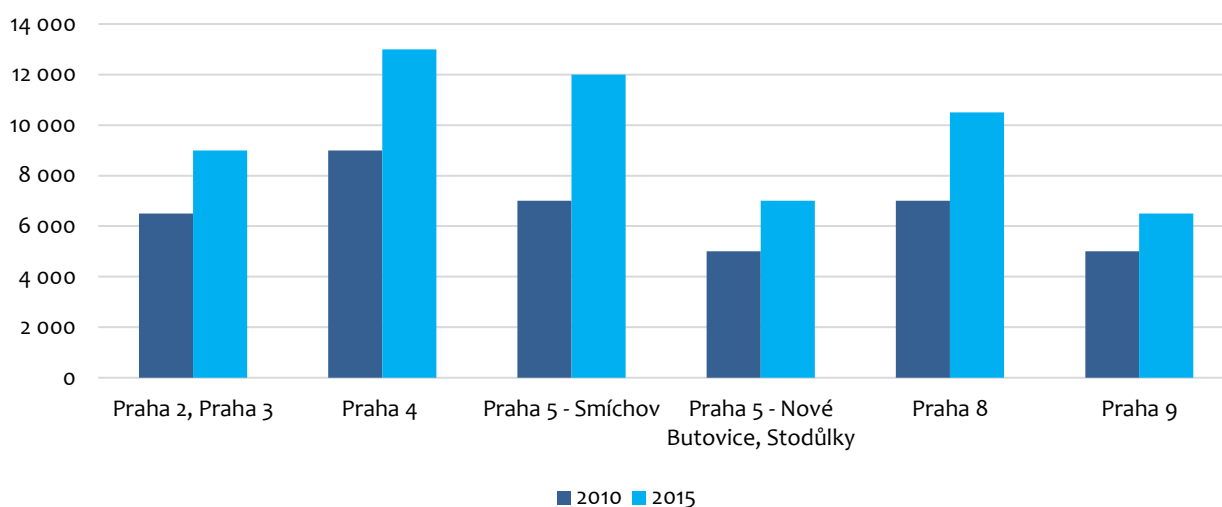
Tabulka č. 2: Ceny pozemků maloobchodních ploch v letech 2010 a 2015

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

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

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

Graf č. 4: Srovnání cen pozemků kancelářských prostor v Praze v letech 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

4.3 Trh s komerčními nemovitostmi

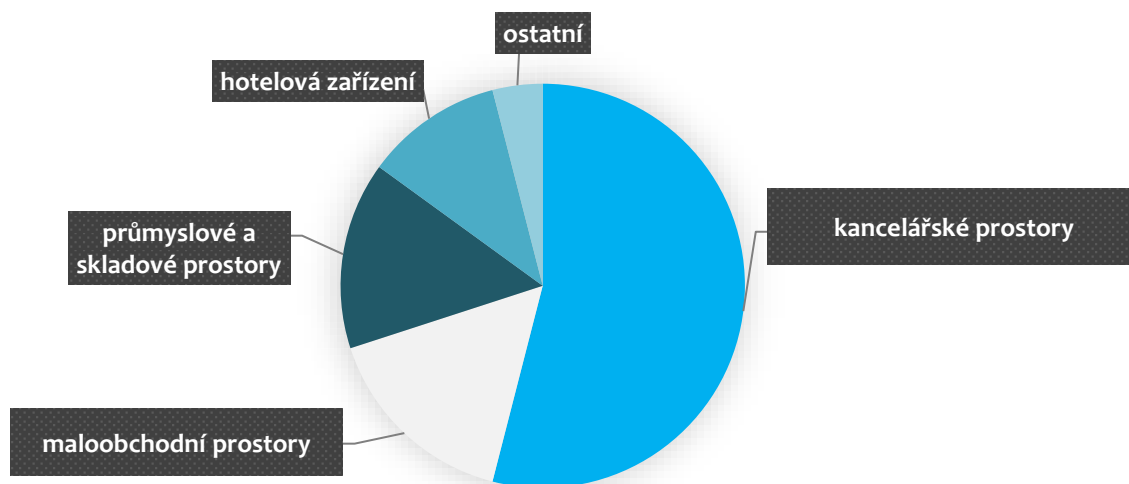
Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

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

V roce 2013 se na českém trhu nejvíce obchodovalo s kancelářskými prostory, což je tradičně nejsilnější sektor. Z celkového objemu to znamenalo cca 54 %. Pro trh s kancelářemi je charakteristická především oblast hlavního města Prahy. Zlepšující kondici potvrdil sektor obsahující hotelové transakce, který dosahoval v roce 2013 až 11

% z celku. Podobného výkonu dosáhl v roce 2013 rovněž sektor průmyslových a skladových prostor (15% podíl na trhu) a také sektor maloobchodních prostor (16 %). U něj však jde o přímý důsledek nedostatečné nabídky, jelikož jeho podíl na trhu obvykle (i v mezinárodním srovnání) činí mnohem více.

Graf č. 5: Objem jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí s komerčními nemovitostmi v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

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

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

4.3.1 Trh s kancelářskými prostory

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

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

Tabulka č. 3: Nejvyšší měsíční nájemné v Praze, Brně a Ostravě v roce 2014

Lokalita	Nejvyšší měsíční nájemné EUR/m ²	Nejvyšší měsíční nájemné Kč/m ² *
Praha – centrum města	18,50–19,50	509,00–537,00
Praha – vnitřní město	15,00–17,50	413,00–482,00
Praha – vnější město	13,00–14,50	358,00–399,00
Brno	12,50	344,00
Ostrava	11,50	317,00

*Pozn.: přepočteno dle průměrného kurzu roku 2014

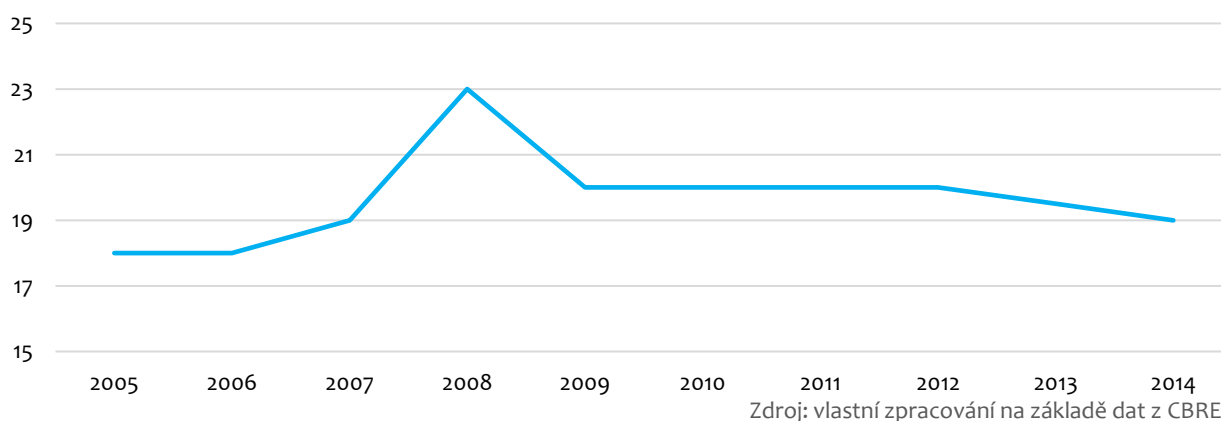
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

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

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

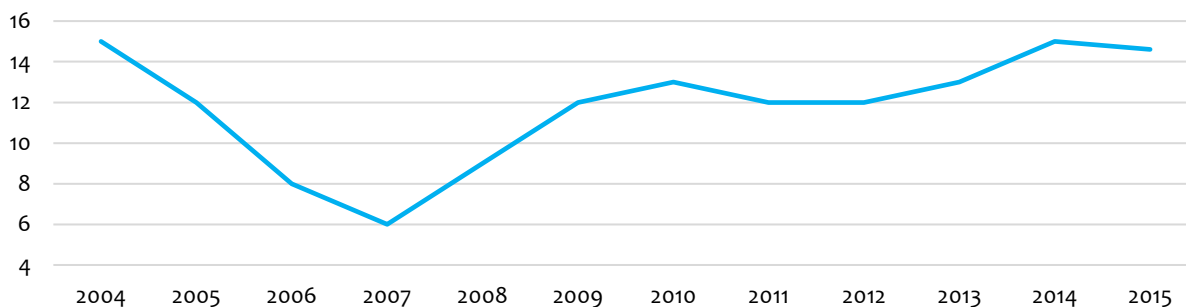
Vývoj průměrných cen nájemného pražských kancelářských prostor mapuje níže zobrazený graf.

Graf č. 6: Vývoj nájemného kancelářských prostor v Praze v období 2005–2014 [EUR/m²]



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

Graf č. 7: Vývoj neobsazenosti kancelářských prostor v Praze v období 2004–2015 [%]



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

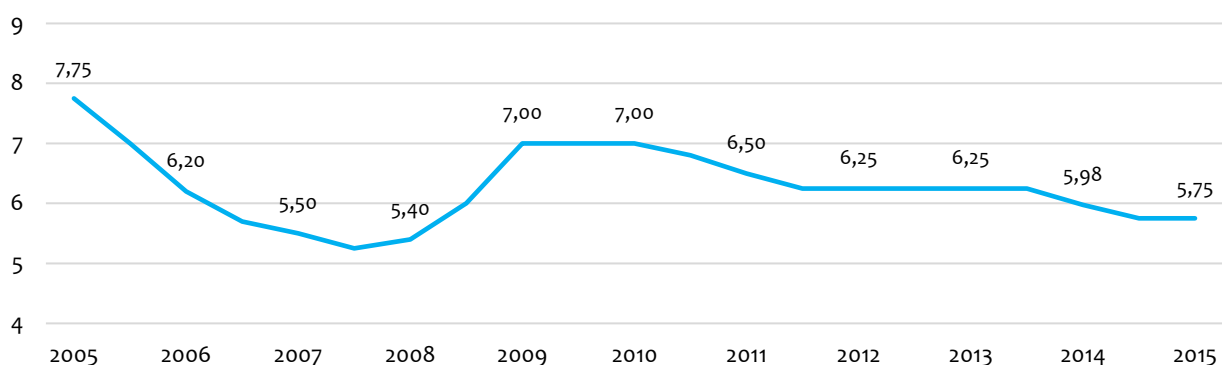
Při sledování vývoje neobsazenosti v dlouhodobém horizontu lze pozorovat velmi různorodý průběh. I přes znatelné výkyvy neobsazenosti v prvních letech sledovaného období je nejvýraznějším pohybem prudký pokles počínající rokem 2004 až do roku 2007. Následuje opětovný nárůst trvající od roku 2008 až do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

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

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

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

Graf č. 8: Nejvyšší dosažitelný výnos z kancelářských prostor v období 2005–2015 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

4.3.2 Trh s maloobchodními prostory

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

V roce 2014 byl zaznamenán rostoucí trend investic v retailu, který se naplno projevil v roce 2015. Aktivita investorů v retailovém segmentu se nesnížila ani v roce 2016. Investoři maloobchodní prostory vyhledávají a často přepřelávají. Vyšší prodejní ceny ovšem kompenzuje výnos z nájmu těchto prostor.

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

Tabulka č. 4: Nájemné maloobchodních prostor v Praze a regionech ČR v roce 2015

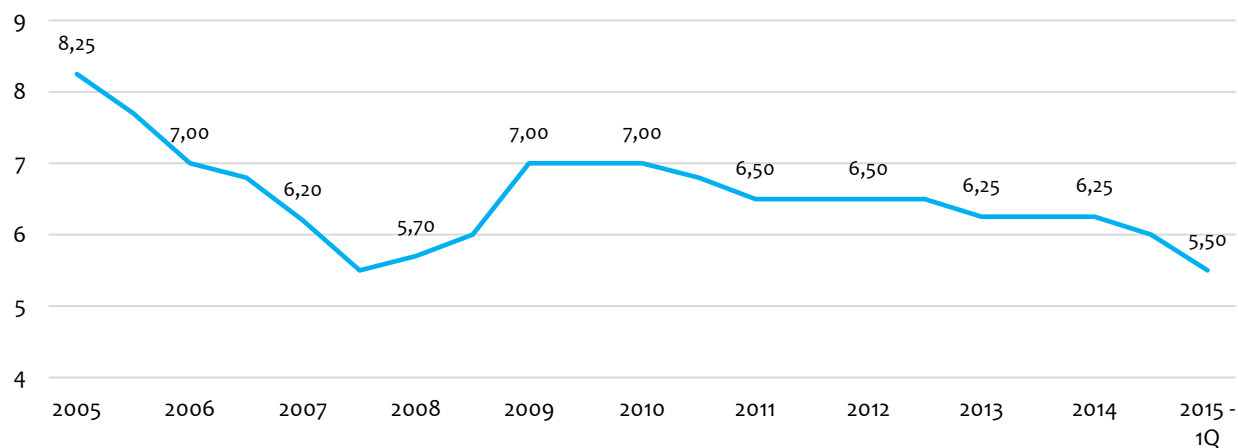
Nájemné [EUR/m ² /měsíc]*	Praha	Regiony
nákupní třídy	190,00	70,00
úspěšná obchodní centra	105,00	55,00
úspěšně retail parky	125,00	11,00

*Pozn.: přepočteno dle průměrného kurzu roku 2015

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

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

Graf č. 9: Nejvyšší dosažitelný výnos z maloobchodních prostor v období 1/2005–1/2015 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

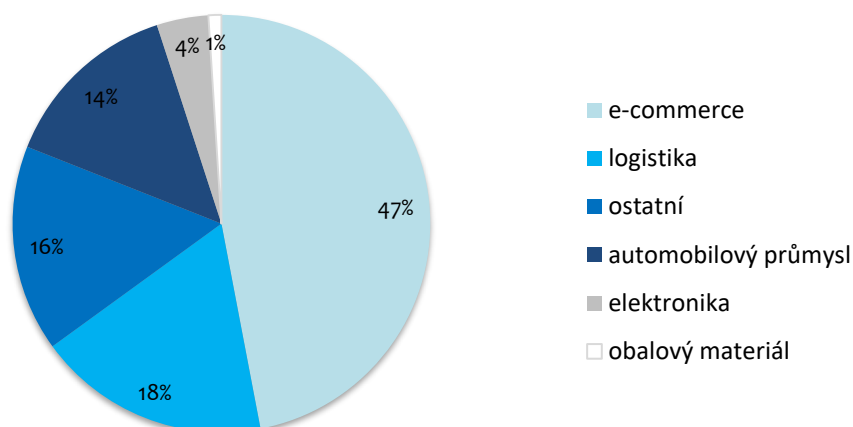
Vývoj nejvyššího dosažitelného výnosu z maloobchodních prostor, konkrétně obchodních center, má ve sledovaném období nejednoznačný trend vývoje. Ze začátku sledovaného období je patrný prudký pokles, který lze pozorovat v období vstupu České republiky do EU, který způsobil zlepšení podmínek pro podnikatelskou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

4.3.3 Trh s průmyslovými prostory a logistickými parky

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

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

Graf č. 10: Poptávka průmyslových prostor dle odvětví v roce 2014



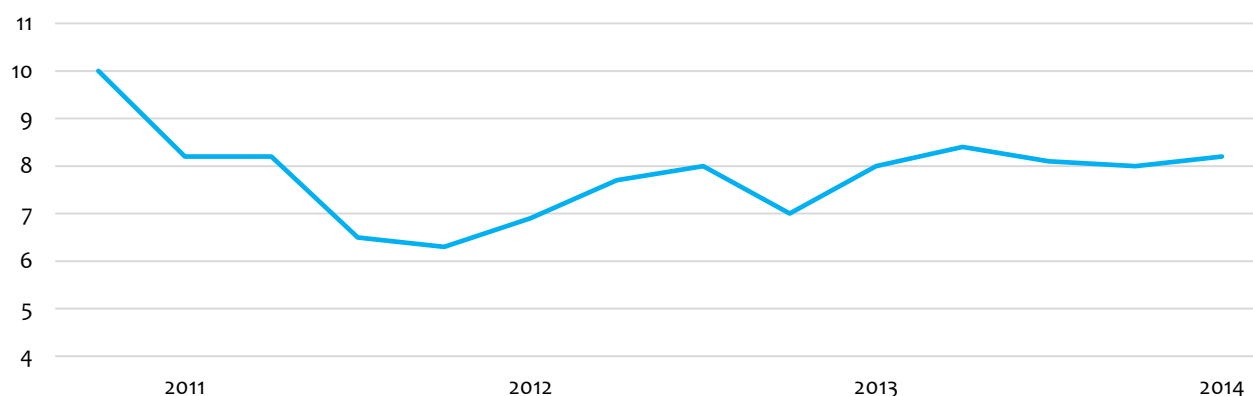
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

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

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

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

Graf č. 11: Vývoj neobsazenosti průmyslových prostor v období 2011–2014 [%]



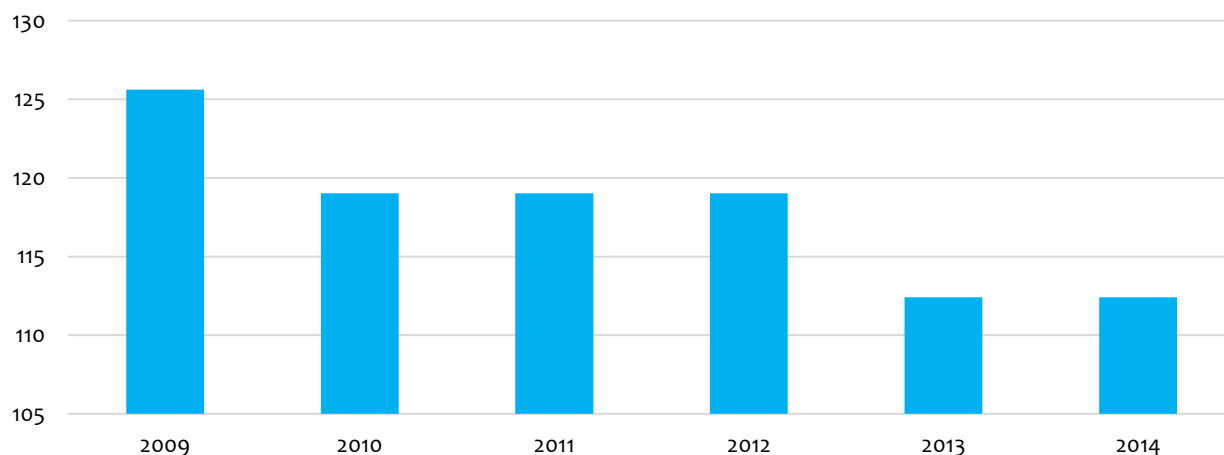
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

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

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

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

Graf č. 12: Nejvyšší dosažitelné nájemné průmyslových prostor v období 2009–2014 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

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

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

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

4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí

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

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

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

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

4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí

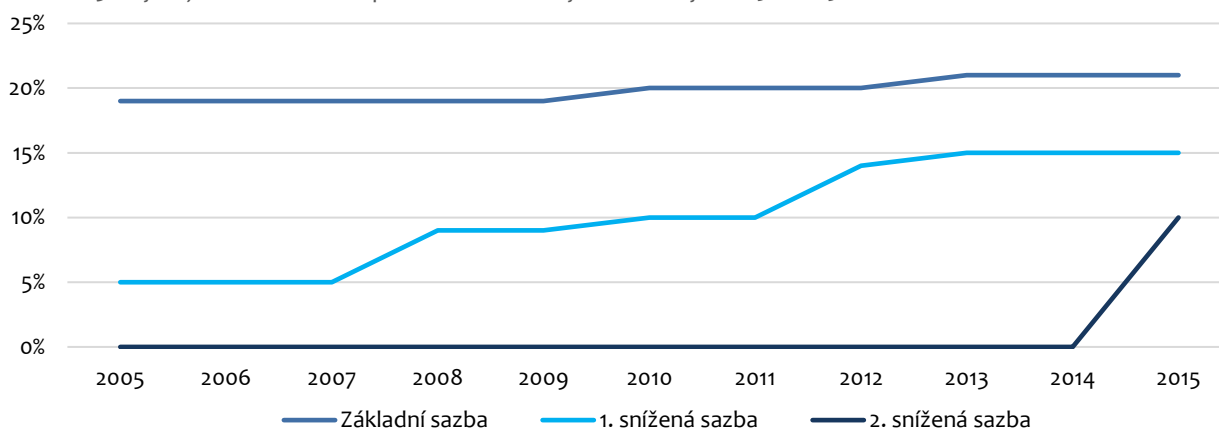
Další zásadní téma týkající se nemovitého majetku jsou daňové otázky spojené s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. S novými instituty i s novým pojetím staveb jako součásti pozemku nemohlo zdanění v oblasti nemovitostí zůstat pozadu.

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

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

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

Graf č. 13: Vývoj sazeb daně z přidané hodnoty mezi lety 2005–2015



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí

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

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

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

5 OCENĚNÍ

5.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k charakteru předmětné nemovité věci, která slouží primárně ke komerčním účelům a je pronajímána, bude pro ocenění použita metoda výnosová, která při ocenění nemovité věci zohledňuje výnosy z pronájmu. Metoda je blíže specifikována v kapitole 2.1., její výsledná hodnota je v rámci ocenění komerčních nemovitých věcí považována s metodou porovnávací za **zastupitelnou**.

5.2 Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou

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

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

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měr veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Jako metodu stanovení diskontní míry byla použita metoda stavebnicová, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahrnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měr, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku Znaleckého ústavu. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 20 %, která je zmiňována v odborné literatuře.



Bezriziková diskontní míra

Bezriziková diskontní míra je stanovena dle Evropské Centrální banky za období pěti let od data ocenění. Výpočet diskontní míry k datu ocenění je uveden níže.

Tabulka č. 5: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	1,153
Datum ocenění	21. 12. 2017

Zdroj: vlastní zpracování



Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální diskontní míry a bezrizikové diskontní míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika – v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

Rizika trhu nemovitostí vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory: Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu, riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného apod.).

Specifická rizika oceňované nemovitosti – souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifické riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory následovně:

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajimatelnost nemovitosti. Dalším specifickým rizikem jsou rizika spojená s možnými živelnými katastrofami apod.

- Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice byla nastavena na čtyři možné stupně rizika:

- 1 - nízké;
- 2 - průměrné;
- 3 - zvýšené;
- 4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů Znalecký ústav zohlednil výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Poté, co Znalecký ústav stanovil pro každý dílčí faktor číslo vyjadřující stupeň rizika, přistoupil k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Znalecký ústav vycházel z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

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

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

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

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

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

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

Tabulka č. 6: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a ^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,77	0,77	0,10
Přiměřené	3,13	2,13	0,27
Zvýšené	5,54	4,54	0,58
Vysoké	9,80	8,80	1,13

Zdroj: vlastní zpracování

■ Diskontní míra pro výnosové ocenění předmětu ocenění

Tabulka č. 7: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Zvýšené	0,58
Politická rizika	Zvýšené	0,58
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Vysoké	1,13
Míra konkurenčního prostředí	Vysoké	1,13
Poptávka	Zvýšené	0,58
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Zvýšené	0,58
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Zvýšené	0,58
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,27
Havárie a živelné katastrofy	Zvýšené	0,58
Celková riziková přírážka		6,02
Bezriziková úroková míra		1,15
Kapitalizační míra		7,17

Zdroj: vlastní zpracování

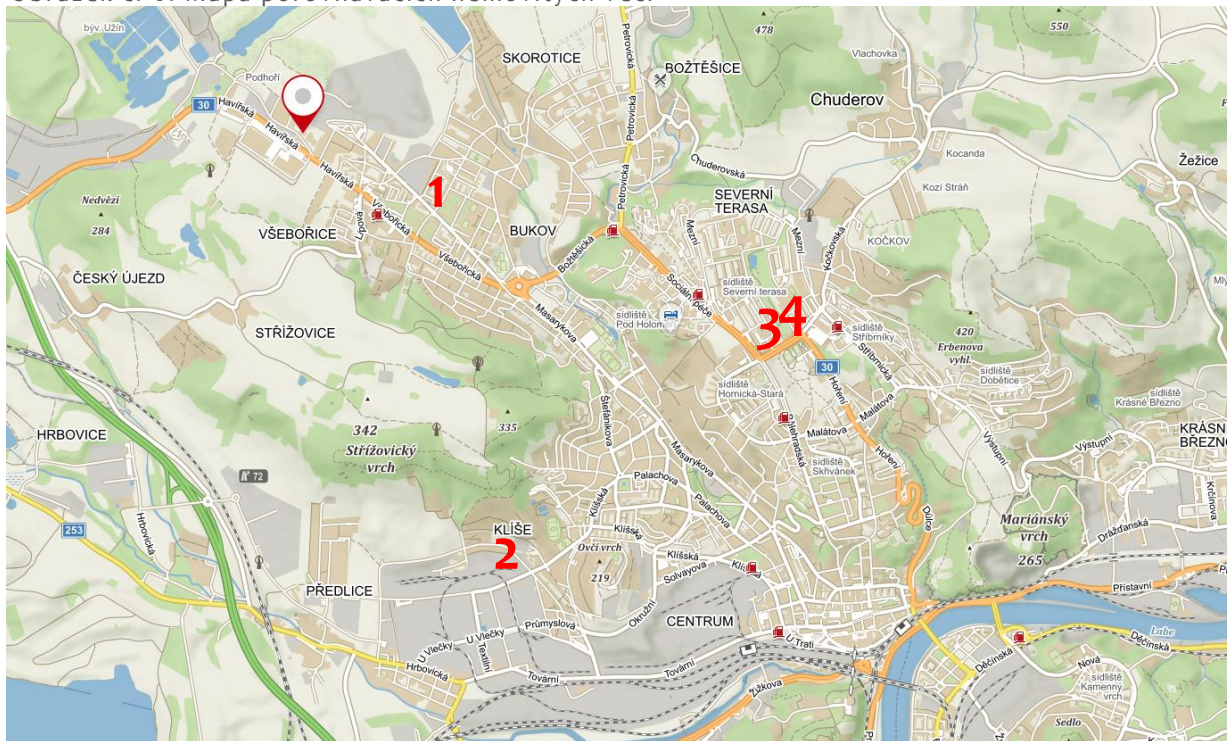
Jedná se o objekt, který se skládá jak ze skladovacích prostorů, tak z kanceláře a obchodních prostorů, tedy komerční nemovitost. K nižší kapitalizační míře přispívá výhodná lokalita v širším centru Ústí nad Labem. Rizikově působí míra konkurenčního prostředí. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši **7,17 %**.

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Masarykova, Ústí nad Labem - Klíše** – k pronájmu soubor šesti kanceláří s recepcí o celkové rozloze 200 m², které se nachází v šestém patře nově zrekonstruované administrativní budovy s výtahem v Ústí nad Labem-Bukov. Okna jsou nová plastová, podlahovou krytinou jsou zátěžové koberce, kuchyňka a toalety jsou na patře;
- 2. Jateční, Ústí nad Labem – Klíše** – komerční prostory o celkové výměře 930 m², v poslední době využívány jako kancelářské zázemí firmy a skladové a manipulační prostory v Ústí nad Labem, průmyslové lokalitě Předlice. Vhodné i pro výrobu;
- 3. Ústí nad Labem - Severní Terasa** – k pronájmu nebytové prostory o výměře 200 m² v přízemí komerční budovy nad "hotelákem" na Severní Terasě v Ústí nad Labem, v prostorách prodejny Norma;
- 4. Ústí nad Labem - Severní Terasa** – k pronájmu obchodní prostory v Ústí nad Labem - Severní Terasa, ulice Krušnohorská. Jedná se o plochu umístěnou v nákupním centru, v těsném sousedství prodejny potravin Norma. Možné využití jako obchodní, komerční i skladovací. Nabízené prostory zaujímají plochu 197 m² a mají vlastní soc. zařízení.

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

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

Tabulka č. 8: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Vybavení	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci							
	707,00	Ústí nad Labem - Všebořice	výborná	ocelová	dobrý	standardní	E, VK, V, P
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	200,00	Ústí nad Labem - Bukov	výborná	panelová	dobrý	standardní	E, VK, V
2.	930,00	Ústí nad Labem - Klíše	výborná	cihlová	dobrý	standardní	E, V
3.	200,00	Ústí nad Labem - Severní Terasa	výborná	zděná	dobrý	standardní	E
4.	197,00	Ústí nad Labem - Severní Terasa	výborná		dobrý	standardní	E, VK, V

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Větší užitná plocha srovnávacích nemovitých věcí č. 1, č. 3 a č. 4 bude zohledněna korekčním činitelem velikosti výměr.

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

Tabulka č. 9: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	30 000,00	200,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	114,00
2.	120 900,00	930,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	104,00
3.	29 000,00	200,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	110,20
4.	30 000,00	197,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	115,74

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci a nachází se v blízkosti předmětné oceňované nemovitosti. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy.

Tabulka č. 10: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m²]:	104,00
Maximální jednotková cena [Kč/m²]:	115,74
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	110,98

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 11: Výpočet měsíčního nájemného

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m²]	707,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	110,98
Celková cena nájemného [Kč]	78 465,70
Cena měsíčního nájemného po zaokrouhlení [Kč]	78 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Skutečné nájemné

Znalecký ústav měl k dispozici Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi pronajímatelem Administrace insolvenční CITY TOWER, v. o. s. se sídlem Praha 4, CITY TOWER, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 78 a nájemcem AUTO IN s. r. o. se sídlem Poděbradská 292, Trnová, 530 09 Pardubice. Předmětem nájmu jsou pozemky parc. č. 685/15 (ostatní plocha o výměře 2514 m²) a parc. č. 685/20 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 767 m²), jehož součástí je stavba č. p. 363. Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 6. 2017 a je sjednána na dobu neurčitou. Výše nájemného je stanovena ve výši **25 000 Kč** bez DPH/měsíc.

Skutečné nájemné je mnohem nižší než nájemné obvyklé, tudíž obvyklosti neodpovídá. Z tohoto důvodu bude skutečné nájemné bráno pouze jako informativní a pro účely ocenění bude vycházeno z nájemného obvyklého, které je stanoveno ve výši 78 000 Kč/měsíc.

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Výpadek nájemného se odhaduje na 10 %, náklady na údržbu, které zahrnují běžné náklady na správu, údržbu, daň z nemovitosti a pojištění se odhadují na 15 %. Náklady zohledňují také skutečnost, že do objektu zatéká a v části objektu je plíseň. Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos 702 000,00 Kč.

Tabulka č. 12: Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Měsíční výnosy [Kč]	78 000,00
Roční výnosy [Kč]	936 000,00
Výpadek nájemného [%]	10,00
Výpadek nájemného [Kč]	93 600,00
Náklady na údržbu [%]	15,00
Náklady na údržbu [Kč]	140 400,00
Čistý roční výnos [Kč]	702 000,00
Kapitalizační míra [%]	7,17
Hodnota nemovitosti [Kč]	9 787 620,49
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	9 788 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovená cena obvyklá nemovitých věcí je kalkulován včetně příslušných pozemků a příslušenství k nemovité věci.

5.2.1 Zohlednění nájemní smlouvy

V současné době je k předmětným nemovitým věcem uzavřena nájemní smlouva. Znaleckému ústavu byly poskytnuty informace o nájemní smlouvě uzavřené pronajímatelem Administrace insolvenční CITY TOWER, v. o. s. se sídlem Praha 4, CITY TOWER, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 78 a nájemcem AUTO IN s. r. o. se sídlem Poděbradská 292, Trnová, 530 09 Pardubice. Předmětem nájmu jsou pozemky parc. č. 685/15 (ostatní plocha o výměře 2514 m²) a parc. č. 685/20 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 767 m²), jehož součástí je stavba č. p. 363. Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 6. 2017 a je sjednána na dobu neurčitou. Smluvní strany jsou oprávněny ukončit smlouvu s výpovědní dobou 3 měsíce.

Celkové nájemné za užívání uvedených nemovitých věcí činí 25 000 Kč bez DPH/měsíc. Dle informací získaných Znaleckým ústavem je tato smlouva stále platná.

Nájemní smlouva představuje určité omezení. Z tohoto důvodu bude nájemní smlouvy zohledněna při ocenění nemovité věci.

Vzhledem ke svému charakteru a účinkům bude nájemní smlouva uvažována a zohledněna podobně jako věcné břemeno.

Zohlednění nájemní smlouvy bude stanoveno na základě níže uvedeného vzorce:

$$H_{VB} = N_R \times \frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$$

Kde H_{VB} je hodnota věcného břemen,
 N_R je obvyklé roční nájemné,
 n počet zbývajících let života,
 i je diskontní míra.

Skutečné nájemné činí **25 000 Kč/měsíc, tedy 300 000,00 Kč/rok.**

Referenční hodnotou pro následné ocenění je zohlednění nájemní smlouvy na základě skutečného nájemného, a to proto, že v současné době je tato smlouva platná. Skutečné nájemné bude zvoleno i přes skutečnost, že neodpovídá obvyklosti v daném místě a čase a pohybuje se výrazně pod hladinou obvyklého nájemného.

Stanovení hodnoty věcného břemene (nájemné smlouvy) je uvedeno v tabulce níže.

Jelikož je nájemní smlouva uzavřena na dobu neurčitou, je počet let trvání nájemní smlouvy určen na základě demografických tabulek dle veličiny omega, která je rovna 110 rokům. Diskontní míra byla zvolena v obvyklé výši dle zvláštního právního předpisu pro zohlednění právních vad nemovitých věcí.

Diskontní míra byla zvolena v obvyklé výši dle zvláštního právního předpisu pro zohlednění právních vad nemovitých věcí.

Tabulka č. 13: Výpočet vlivu nájemné smlouvy

Název	Hodnota
Skutečné roční nájemné [Kč]	300 000,00
Celková výměra pozemků [m ²]	3 281,00
Diskontní míra	0,12
Počet zbývajících let	50
Hodnota věcného břemene [Kč]	2 491 349,55
Hodnota věcného břemene (nájemní smlouvy) po zaokrouhlení [Kč]	2 491 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena hodnota nemovité věci stanovená pomocí metody výnosové a hodnota zobrazující omezující vliv díky uzavřené nájemní smlouvě. Výsledná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení představuje rozdíl těchto dvou položek. Jedná se o hodnotu nemovité věci zohledňující existenci nájemní smlouvy.

Tabulka č. 14: Výsledná hodnota nemovité věci po zohlednění nájemní smlouvy

Název	Hodnota
Hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	9 788 000,00
Hodnota věcného břemene (nájemní smlouvy) po zaokrouhlení [Kč]	2 491 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí po zohlednění nájemní smlouvy po zaokrouhlení [Kč]	7 297 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena výsledná cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice (jiná stavba včetně pozemku a pozemku ostatní plochy) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 15: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota nemovitých věcí bez zohlednění nájemní smlouvy [Kč]	9 788 000,00
Výsledná hodnota nemovitých věcí po zohlednění nájemní smlouvy po zaokrouhlení [Kč]	7 297 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.4 Závěrečná analýza

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

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální technický stav a polohu nemovité věci. Jedná se o funkční objekt sloužící jako autorizovaná dealera servis automobilů značky Volvo. Budova je rozdělena na prodejní a výstavní plochu se zázemím, skladovacími prostory a část servisu. Objekt je umístěn ve Všebořicích, které jsou částí Ústí nad Labem. Kladně je objekt hodnocen díky dobré dostupnosti do centra města a díky technickému stavu, který bez výrazných vad a známek opotřebení.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1379 k. ú. Všebořice (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo smluvní a rozhodnutí o úpadku. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Znalecký ústav měl k dispozici Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího k podnikání mezi pronajímatelem Administrace insolvenční CITY TOWER, v. o. s. se sídlem Praha 4, CITY TOWER, Hvězdova 1716/2 b, PSČ 140 78 a nájemcem AUTO IN s. r. o. se sídlem Poděbradská 292, Trnová, 530 09 Pardubice. Předmětem nájmu jsou pozemky parc. č. 685/15 (ostatní plocha o výměře 2514 m²) a parc. č. 685/20 (zastavěná plocha a nádvoří o výměře 767 m²), jehož součástí je stavba č. p. 363. Smlouva nabyla účinnosti dne 1. 6. 2017 a je sjednána na dobu neurčitou. Výše nájemného je stanovena ve výši 25 000 Kč bez DPH/měsíc.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výslednou hodnotu, nevztahují.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice vč. všech součástí a zjištěného příslušenství zjištěný porovnávací metodou na bázi tržních hodnot byl stanoven ve výši **9 788 000,00 Kč, a to bez zohlednění vlivu nájemní smlouvy**. Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice vč. všech součástí a zjištěného příslušenství zjištěný porovnávací metodou na bázi tržních hodnot byl stanoven ve výši **7 297 000,00 Kč se zohledněním vlivu nájemní smlouvy**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé v daném čase a místě nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice (jiná stavba včetně pozemku a pozemku ostatní plochy) ve vlastnictví společnosti Elkana Property, s. r. o., Mečová 358/8, Brno-město, 60200 Brno, IČO: 24314161, pro účely dražby. Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od dražební společnosti PROKONZULTA, a. s., Křenová 299/26, Brno, 602 00, IČO: 263 07 367.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 5. 2. 2018.

Cena obvyklá nemovité věci zapsané na LV č. 1379 k. ú. Všebořice je po zaokrouhlení stanovena na:

9 788 000,00 Kč

(slovy: Devět milionů sedm set osmdesát osm tisíc korun českých)

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16. 12. 2009 pod č. j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 827-3664/2017 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18130.

V Praze dne 23. 2. 2018

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

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Bc. Lenka Hluší

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|-----------|---|
| Příloha 1 | Výpis z KN LV č. 1379 k. ú. Všebořice |
| Příloha 2 | Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci |
| Příloha 3 | Fotodokumentace nemovité věci |
| Příloha 4 | Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet) |