

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4735-62/22



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 10190 pro k. ú. Vyškov, okres Vyškov (pozemek parc. č. 1254/2, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti Dobrovského 409/1.

Znalec:	Ing. Jaromír Šuma
Adresa:	IČ: 403 79 817 Renčova 1938/9, 621 00 Brno tel.: 602 868 215 e-mail: jaromir.suma@seznam.cz

Zadavatel:	Silver office s.r.o.,
Adresa:	IČ: 02820374 Hlinky 40/102 603 00 Brno

Obor, odvětví, specializace zadaného znaleckého posudku:

Ekonomika, ceny a odhady, se specializací emovitostí

TRŽNÍ HODNOTA	27 000 000,- Kč
----------------------	------------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.6.2022

Vyhotoveno: V Brně 23.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitých věcí zapsaných na LV č. 10190 pro k.ú. Vyškov, okres Vyškov. Cena obvyklá je stanovena ke dni místního šetření, tedy k 21. 6. 2022.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je pro budoucí plánovaný prodej oceňovaných nemovitostí.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.06.2022 za přítomnosti správce budovy pana Buriana.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí LV 10190 vyhotovený dne 7.8.2022 dálkovým přístupem
- Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Vyškov z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
 - Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 a č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb.
 - Znalecké standardy AZO, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013, v platném znění (www.azoposn.cz)
 - Databáze sjednaných cen v archivu znalce

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena a tržní hodnota (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuál. znění)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění **nákladovým způsobem** (věcnou hodnotou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tato metoda má pouze informativní charakter.

Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých sjednaných cen (příp. inzerovaných cen) obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny (příp. tržní hodnoty) podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihomoravský, okres Vyškov, obec Vyškov, k.ú. Vyškov
Adresa nemovité věci: Dobrovského 409/1, 682 01 Vyškov

Vlastnické a evidenční údaje

Silver office s.r.o., Hlinky 40/102, 603 00 Brno, LV: 10190, podíl 1 / 1

Místopis

Oceňovaná budova občanského vybavení se nachází v městě Vyškov v ulici Dobrovského 409/1 v centru města. Okolní zástavba je tvořena smíšenou zástavbou. Nemovitost je dobře dostupná MHD i automobilem, parkování je ztížené, na veřejných parkovištích v okolí.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna promyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD ~eleznice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tY. silnice II.,III.tY.
Poloha v obci: úzké centrum - historická část
Přístup k pozemku zpevn_ ná komunikace nezpevn_ ná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Budova občanského vybavení Vyškov je samostatně stojící, podsklepená s čtyřmi nadzemními podlažními a plochou střechou. Byla vystavěna cca v 70. letech. Výraznější rekonstrukce proběhla v letech 90. Hlavní vstup do budovy je z ulice Dobrovského, druhý vchod je ze zadní strany. V současné době se jedná spíše o administrativní budovu, kde jsou pronajímané plochy využívány převážně jako kanceláře. V každém patře jsou společné prostory se sociálním zařízením a zázemím. Výjimku tvoří 1. NP, kde je provozována restaurace a bar. Dispozičně je budova řešena následovně:

- 1.PP - sklady
- 1.NP - restaurace, bar a společné zázemí
- 2.NP - kanceláře se zázemím
- 3.NP- kanceláře se zázemím
- 4.NP - kanceláře se zázemím

jednotlivá patra jsou přístupna buď po schodišti či výtahem. Budova je napojena na všechny inženýrské sítě. Disponuje vlastní kotelnou, která je napojena na budovu v úrovni 1.NP ze severní strany.

Celkově je budova v průměrném stavebně technickém stavu s pravidelnou údržbou. Vybavení je standardní. Okna byla vyměněna za plastová. Konstrukční vybavení viz tabulka str. 6.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Budova občanské vybavenosti Vyškov č.p. 409

Věcná hodnota dle THU

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$13*22+20*20 =$	686,00	3,00 m
1.NP	$13*22+20*20 =$	686,00	3,40 m
2.NP	$42*18 =$	756,00	3,40 m
3.NP	$42*18 =$	756,00	3,40 m
4.NP	$42*18 =$	756,00	4,50 m
		3 640,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	$(13*22+20*20)*(3,00) =$	2 058,00
NP	1.NP	$(13*22+20*20)*(3,40) =$	2 332,40
NP	2.NP	$(42*18)*(3,40) =$	2 570,40
NP	3.NP	$(42*18)*(3,40) =$	2 570,40
NP	4.NP vč. zastřešení	$(42*18)*(4,50) =$	3 402,00
Obestavěný prostor - celkem:			12 933,20 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	montované
3. Stropy	rovné
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičná
6. Klempířské konstrukce	pozink. plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	betonové
11. Dveře	hladké plné a prosklené
12. Vrata	plechová
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC, betonová mazanina, ker. dlažba
15. Vytápění	teplovodní, vlastní kotelna

16. Elektroinstalace	220/380
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	studená +teplá
19. Vnitřní kanalizace	plast
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	kombi s kotelnou
22. Vybavení kuchyní	kuch. linky
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, pisoáry, sprch. kouty, umývadla
24. Výtahy	osobní
25. Ostatní	
26. Instalační pref. jádra	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	756
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	12 933,20
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	90 532 400
Stáří	roků	
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	45 266 200

2. Hodnota pozemků

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Ceny komerčních pozemků se v obdobných lokalitách obchodují v úrovni 2 000 - 4 000 Kč/m². Vzhledem k lokalitě a přístupu volím jednotkovou cenu 3 000 Kč/m², tedy ve středm intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1254/2	703	3 000,00		2 109 000
Celková výměra pozemků		703	Hodnota pozemků celkem		2 109 000

3. Výnosová hodnota

3.1. Vyškov č. p. 409

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	1.NP - restaurace	333	2 595	72 000	864 000	7,50
2.	Provozní prostory	1.NP bar	103	1 881	16 150	193 800	7,50
3.	Ostatní prostory	2.NP svatební salón	18	1 333	2 000	24 000	7,00
4.	Ostatní prostory	2.NP svatební salón	28	1 204	2 800	33 600	7,00
5.	Kancelářské prostory	2.NP kancelář	75	1 035	6 500	78 000	6,50
6.	Kancelářské prostory	2.NP kancelář	81	1 453	9 820	117 840	6,50
7.	Provozní prostory	2.NP kosmetický salón	46	1 190	4 600	55 200	7,00
8.	Kancelářské prostory	2.NP kancelář	24	1 205	2 400	28 800	6,50
9.	Kancelářské prostory	2.NP kancelář	20	1 212	2 000	24 000	6,50
10.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	21	1 171	2 000	24 000	6,50
11.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	19	1 237	2 000	24 000	6,50
12.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	39	960	3 080	36 960	6,50
13.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	29	828	2 000	24 000	6,50
14.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	39	924	2 965	35 580	6,50
15.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	14	1 230	1 425	17 100	6,50
16.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	19	1 206	1 920	23 040	6,50
17.	Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	14	1 200	1 400	16 800	6,50

18.Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	13	1 338	1 450	17 400	6,50
19.Kancelářské prostory	3.NP Kancelář	12	1 200	1 200	14 400	6,50
20.Kancelářské prostory	3.NP kancelář	14	1 157	1 350	16 200	6,50
21.Kancelářské prostory	3.NP kancelář	18	1 200	1 800	21 600	6,50
22.Kancelářské prostory	4.NP kancelář	21	1 200	2 100	25 200	6,50
23.Kancelářské prostory	4.NP kancelář	396	1 200	39 600	475 200	6,50
24.	4.NP kancelář	38	938	3 000	36 000	6,50
Celkový výnos za rok:					2 226 720	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 434
Reprodukční cena	RC	Kč	90 532 400
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 553
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 226 720
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	94 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 093 117
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	17 000
Pojištění		Kč/rok	25 000
Opravy a údržba		Kč/rok	200 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	70 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	312 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 781 117
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	25 444 529

4. Porovnávací hodnota

4.1. Vyškov č.p. 409

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	1 560,00 m ²
Obestavěný prostor:	12 933,20 m ³
Zastavěná plocha:	756,00 m ²
Plocha pozemku:	703,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vážany	
Lokalita:	okres Vyškov	
Popis:	komerční objekt, jehož součástí jsou kancelářské, skladové, výrobní prostory a podniková ubytovna. Budova má tři podlaží rozdělené do dvou částí: výrobní a administrativní s veškerými inženýrskými sítěmi včetně optického internetu. Výrobní část je vybavena výtahem. Celý objektem je oplocen. Součástí areálu je samostatný sklad, manipulační prostor včetně cca 10 parkovacích míst. Na budově je systém pro zabezpečení objektu. Celková plocha pozemků 1714 m ² , zastavěná plocha 750 m ² a užitná plocha 1464 m ² . Umístění objektu je na okraji obce, s dobrou dostupností na dálnici D1 na Brno, směr Slavkov u Brna. Objekt je po kompletní rekonstrukci, vhodný pro drobnou výrobu, sklady a kancelářské využití.	
Podlaží:	2.NP	
Typ stavby:	zděná	
Užitná plocha:	1 464,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2021	1,10	
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00	
K3 Poloha - horší	1,15	
K4 Provedení a vybavení - lepší	1,05	
K5 Celkový stav - lepší	1,05	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na komerční využitelnost	1,10	Zdroj: inem.cz
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na komerční využitelnost;	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
19 089 000 Kč	1,53	29 206 170 Kč



Název:	Vyškov	
Lokalita:	ul. Kroměřížská	
Popis:	polyfunkční budova má tři nadzemní a jedno podzemní podlaží (každé o ploše 250m ²) a je ve velmi dobrém stavu. K dispozici jsou přilehlé parkovací plochy, které leží na vlastním pozemku. Celková plocha pozemku je 793 m ² . Dispozice: 1NP: vstupní schodiště (12 m ²), hala+recepce (22,7 m ²), šatna (12,9 m ²), kuchyňka (6,8 m ²), WC muži (3 m ²), WC ženy (2,8 m ²), schodiště (8,1 m ²), kancelář (43,7 m ²), archiv (6,2 m ²), zasedací místnost (26,2 m ²), předsíň (2,4 m ²). 2NP: schodiště (12,1 m ²), hala (17,6 m ²), zasedací místnost (18,5 m ²), kancelář (22,2 m ²), kancelář (27,9 m ²), WC muži (2,8 m ²), WC ženy (2,8 m ²), šatna (4,6 m ²), kuchyňka (4 m ²), kancelář (46 m ²), kancelář (20,1 m ²), kancelář (16,9 m ²), chodba (8 m ²). 3NP (podkroví): schodiště (13,3 m ²), předsíň (1,9 m ²), obytná místnost (33 m ²), koupelna s WC (6,5 m ²), ložnice (14,7 m ²), předsíň (4,3 m ²), zasedací místnost (14,8 m ²), zasedací místnost (10,2 m ²), kuchyňka (6,8 m ²), WC muži (2,35 m ²), WC ženy (2,35 m ²). 1PP: vstupní schodiště (12 m ²), sklad (18,2 m ²), sklad (103 m ²), chodba (7,1 m ²), kancelář (7,6 m ²), schodiště (8,3 m ²), kotelna (7,1 m ²), šatna 25 míst (23 m ²), umývárna a sprecha (9,2 m ²), WC (2x 1,3 m ²), zadní schodiště (4,2 m ²). Tato nemovitost má výbornou polohu, nachází se pouze 800 metrů od nájezdu na dálnici D1 a D46 (25 min do Brna, 30 min do Olomouce).	
Podlaží:	3.NP	
Typ stavby:	zděná	
Užitná plocha:	1 000,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2022	0,90	
K2 Velikosti objektu - mírně menší	1,25	
K3 Poloha - mírně horší	1,05	
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90	
K5 Celkový stav - lepší	0,90	
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na parkování	0,95	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2022; Velikosti objektu - mírně menší; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na parkování;	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
31 500 000 Kč	0,91	28 665 000 Kč



inem.cz

Název:	Vyškov	
Lokalita:	ul. Tovární	
Popis:	víceúčelový areál o celkové ploše 1390 m ² ve Vyškově. Nemovitost má v rámci Vyškova unikátní polohu. Nachází se v průmyslové zóně kde sídlí firmy a továrny. Výborná dostupnost na dálnici D1 (25 min do Brna, 30 min do Olomouce a 40 min do Zlína). Na tuto čtyřpodlažní budovu o celkové užitné ploše 1077 m ²	

je vypracován projekt a je možná individuální dohoda o stavebním provedení prostor, dále je uděleno povolení na zřízení ubytovny a to ve dvou patrech. Byly vyměněny nové plastové okna a proběhla celková rekonstrukce kotelny. Tato nemovitost je vhodná jak je již výše zmíněno jako ubytovna, obchodní prostory pro komerční využití, skladovací prostory, dílna nebo zázemí společnosti. Výhodou je 20 parkovacích míst před budovou.

Podlaží: 4.NP
Typ stavby: zděná
Užitná plocha: 1 077,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	1,25
K3 Poloha - mírně horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na parkování	0,90



Zdroj: inem.cz

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2022; Velikosti objektu - menší; Poloha - mírně horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na parkování;

Cena	Celkový koeficient K _c	Upravená cena
23 000 000 Kč	1,36	31 280 000 Kč

Název: Vážany

Lokalita: okres Vyškov

Popis: multifunkční areál, sloužící pro výrobu a skladování, který se nachází v obci Vážany nad Litavou. Celková plocha pozemků dělá 3 432m², z toho zastavěná činí 1 291m². Celý areál byl vybudovaný a zkolaudovaný v roce 2007 a je připraven k používání, včetně vybavení, bez jakýchkoliv dalších investic. Hala je velice dobře funkčně promyšlena, tepelná čerpadla, zátěžový regálový systém kamerový systém, vysokorychlostní internet, příjezd pro kamiony, dostatek parkovacích míst. V administrativní části v přízemí se nachází obchodní prostor, kuchyňka, zázemí pro pracovníky, sprcha a WC, v patře pak zasedací místnost, kancelář a WC. Součástí prodeje je i projekt, včetně stavebního povolení, na případné rozšíření objektu o dalších 800 m² skladovacích prostor a 400m² kancelářských prostor. Samotná montovaná ocelová hala je opláštěna izolačními PUR panely. Z její užitné plochy tvoří administrativní část v přízemí 126m² plus v patře dalších 66m². Skladové prostory mají 948m². K využití je také venkovní sklad o 100m². Areál se prodává z důvodu plánované větší výstavby na jiném místě.

Podlaží: 2.NP

Pozemek: 3 432,00 m²

Užitná plocha: 1 391,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2021	1,10
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - horší	1,20
K4 Provedení a vybavení - mírně lepší	1,05
K5 Celkový stav - mírně lepší	1,10
K6 Vliv pozemku - velký pozemek	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na diverzitu nemovitosti	1,30



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce 2021; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - mírně lepší; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - velký pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - s ohledem na diverzitu nemovitosti;

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
18 900 000 Kč	1,68	31 752 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	28 665 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 225 793 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	31 752 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	30 225 793 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	30 225 793 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Budova občanské vybavenosti Vyškov č.p. 409 45 266 200,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemek parc. č. 1254/2 2 109 000,- Kč

3. Výnosová hodnota

3.1. Budova občanské vybavenosti Vyškov č. p. 409 25 444 529,- Kč

4. Porovnávací hodnota

4.1. Budova občanské vybavenosti Vyškov č.p. 409 30 225 793,- Kč

Porovnávací hodnota	30 225 793 Kč
Věcná hodnota	47 375 200 Kč
z toho hodnota pozemku	2 109 000 Kč
Výnosová hodnota	25 444 529 Kč

Silné stránky

- ideální poloha pro komerční využití (centrum města)
- variabilita nebytových prostor (restaurace, obchod, kanceláře)

Slabé stránky

- ztížené parkování v okolí
- energetická náročnost budovy

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Byla provedena analýza trhu s obdobným typem nemovitostí v obdobných lokalitách z období 12/2021 až 8/2022. Pro porovnávací metodu k ocenění komerční nemovitosti byly použity 4 vzorky, všechny z realitní nabídkové inzerce. Dle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 441/2013 Sb. jedná se o **tržní hodnotu**. Věcná hodnota má v posudku pouze informativní charakter. Pro navržení výsledné hodnoty nemovitých věcí byla použita výnosová a srovnávací metoda v poměru (2V+1P)/3). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům tyto metody nejlépe popisují jejich tržní hodnotu.

$$\text{Tržní hodnota} = (2 \times 25\,444\,529 \text{ Kč} + 30\,225\,793 \text{ Kč}) / 3$$
$$27\,038\,283 \text{ Kč}$$

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitostech věcí zapsaných na LV č. 10190 pro k.ú. Vyškov

TRŽNÍ HODNOTA

27 000 000 Kč

slovy: Třicetmilionůdvěstětřicettisíc Kč

V Brně dne 23.8.2022

Ing. Jaromír Šuma
oceňování majetku pro věci nemovité
Renčova 1939/11, 621 00 Brno
IČ: 403 79 817



.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10.10.1988, pod č.j. Spr. 4491/88, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4375-62/22 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle faktury.

Ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb. (Občanský soudní řád) prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalecký posudek jsem vypracoval jako osoba nezávislá.

V Brně 23.8.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaromír Šuma

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10190 pro k.ú. vyškov	1
Fotodokumentace	1
Výřez z katastrální mapy, ortofotomapa	1
Mapa oblasti, letecký snímek	1

Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 10190

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2022 14:15:02

Okres: CZ0646 Vyškov Obec: 592889 Vyškov
at.území: 788571 Vyškov List vlastnictví: 10190

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Silver office, s.r.o., Hlinky 40/102, Pisárky, 60300 Brno	02820374	

Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1254/2	703	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Součástí je stavba: Vyškov-Město, č.p. 409, obč.vyb
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1254/2

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▫ Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, Pohledávky vzniklé ze smlouvy o úvěru ve znění změn a dodatků:
a) pohledávka (jistina) ve výši 15.000.000,00 Kč a příslušenství, b) pohledávky zástavního věřitele, které budou vznikat do 20.12.2038 na základě smlouvy o úvěru nebo v souvislosti s ní, zejména poplatky, náhrada škody, smluvní pokuta, pohledávky vzniklé v důsledku porušení jakékoli povinnosti ze smlouvy o úvěru do výše 50.000,00 Kč, c) pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody, které zástavnímu věřiteli vzniknou do 20.12.2038 namísto pohledávek uvedených výše pokud smlouva o úvěru zanikne, bude shledána neplatnou nebo se ukáže jako nevymahatelná do výše 15.000.000,00 Kč. Pohledávka zástavního věřitele do celkové výše 15.050.000,00 Kč s příslušenstvím ze zajišťovací směnkou vystavené dlužníkem k zajištění pohledávky ze smlouvy o úvěru ve znění změn a dodatků.

dobu trvání: do úplného zaplacení dluhů z úvěrové smlouvy ve znění změn a dodatků

Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č.FN 36924 a,
Sparkassenplatz 3, 3910, Zwettl, Rakousko, vykonává:
Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126,
Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RC/IČO:
49060724

Povinnost k

Parcela: 1254/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 064018-001 ze dne 11.12.2018.
Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 10:03:54. Zápis proveden dne
09.01.2019; uloženo na prac. Vyškov

V-9921/2018-712

Pořadí k 14.12.2018 10:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 064018-001 ze dne
11.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 10:03:54. Zápis
proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Vyškov

V-9921/2018-712

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.06.2022 14:15:02

Okres: **CZ0646 Vyškov** Obec: **592889 Vyškov**
Kat.území: **788571 Vyškov** List vlastnictví: **10190**
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 064018-001 ze dne 11.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 10:03:54. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Vyškov

V-9921/2018-712

o Zákaz zcizení a zatížení

bez písemného souhlasu zástavního věřitele s výjimkou zatížení ve prospěch Waldviertler Sparkasse Bank AG.

doba trvání: po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Waldviertler Sparkasse Bank AG, id.č.FN 36924 a,
Sparkassenplatz 3, 3910, Zwettl, Rakousko, vykonává:
Waldviertler Sparkasse Bank AG, Klášterská 126,
Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO:
49060724

Povinnost k

Parcela: 1254/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 064018-001 ze dne 11.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 10:03:54. Zápis proveden dne 09.01.2019; uloženo na prac. Vyškov

V-9921/2018-712

Požadí k 14.12.2018 10:03

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**Tomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2018 09:06:35. Zápis proveden dne 20.12.2018.

V-9228/2018-712

Pro: Silver office, s.r.o., Hlinky 40/102, Pisárky, 60300 Brno

RČ/IČO: 02820374

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

nemovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov, kód: 712.**

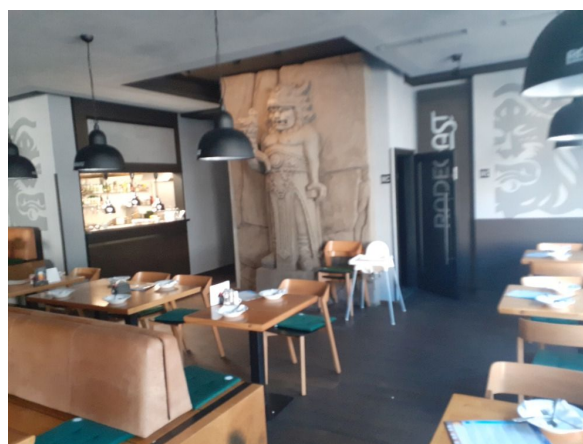
vyhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.06.2022 14:34:52

odpis, razítko:

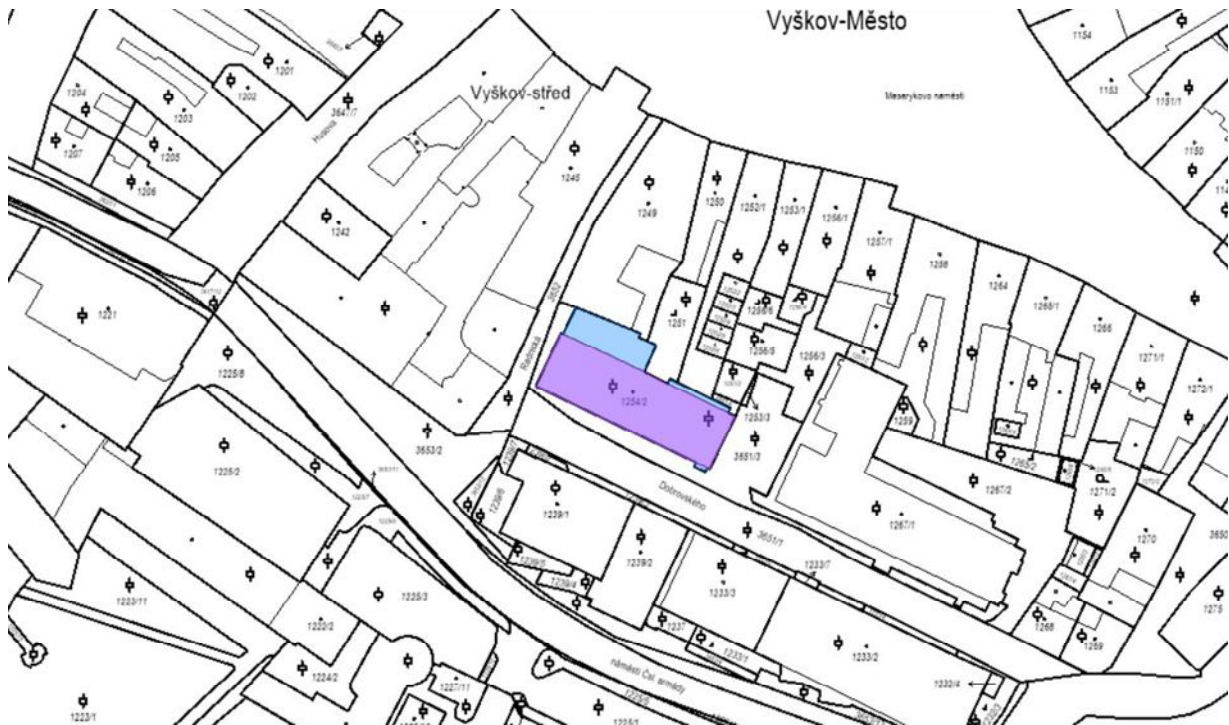
Řízení PÚ:

Fotodokumentace nemovitosti ze dne 21.6.2022





Kopie katastrální mapy, ortofotomapa



Mapa oblasti , letecký snímek

