

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9379-879/2014

jako DODATEK č. 1  
ke Znaleckému posudku č. 7752-1424/2013

O ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 633 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), v k.ú.Řepčín, obec Olomouc, okres Olomouc.

### Objednatel posudku:

REXIM REALITY s.r.o.  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10, Vršovice  
IČ: 49245031  
DIČ: CZ49245031

### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dobrovolné dražby

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.6.2014 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 13 stran a 19 stran příloh.

V Přerově, dne 12.6.2014

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí - objektu č.p. 250 - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 516, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 511, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 512, objektu bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 514, objektu bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 515, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. 517, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 518, objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 519, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 521, včetně pozemků p.č. St. 516 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 511 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 512 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 514 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 515 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 517 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 518 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 519 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 521 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 394/4 - ostatní plocha, p.č. 394/6 - ostatní plocha, p.č. 394/8 - ostatní plocha, p.č. 394/9 - orná půda, p.č. 457/2 - ostatní plocha, p.č. 460/2 - ostatní plocha, p.č. 460/9 - ostatní plocha, p.č. 460/10 - ostatní plocha, p.č. 460/11 - ostatní plocha, p.č. 461/5 - ostatní plocha a p.č. 936/7 - ostatní plocha, vše v k.ú. Řepčín, obec Olomouc, okres Olomouc.

**Tento znalecký posudek č. 9379-879/2014 je Dodatkem č. 1 k původnímu znaleckému posudku č. 7752-1424/2013. Tímto dodatkem je provedena aktualizace původních závěrů k datu nově provedeného místního šetření, t.j. k datu 6.6.2014.**

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.7.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Štěpána Orálka a objednavatele znaleckého posudku.

Další prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 6.6.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Štěpána Orálka a objednavatele znaleckého posudku.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 633, pro k.ú. Řepčín, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovený objednavatelem dne 26.4.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Řepčín, obec Olomouc, okres Olomouc, vyhotovená objednavatelem dne 6.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Znalecký posudek č. 3320-1200/2011 ze dne 22.9.2011, vypracovaný našim Znaleckým ústavem.

Znalecký posudek č. 772/1424/2013 ze dne 14.8.2013, vypracovaný našim Znaleckým ústavem.

Cenová mapa města Olomouc.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

**Objednavatelem, byly ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předloženy Smlouvy o nájmu nebytových prostor, které jsou sjednány na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, případně na dobu určitou jednoho roku. Na základě požadavku objednavatele je ocenění provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý, neboť předložené nájemní smlouvy mají zanedbatelný vliv na výsledné hodnoty.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Olomoucký  
**Obec:** Olomouc  
**Katastrální území:** Řepčín (710946)

**List vlastnictví číslo:** 633

**Vlastník:**

Lakomý Vratislav  
Horní náměstí 583, 77900 Olomouc

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitostí - objektu č.p. 250 - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 516, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 511, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 512, objektu bez čp/če - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 514, objektu bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 515, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. 517, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 518, objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 519, objektu bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 521, včetně pozemků p.č. St. 516 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 511 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 512 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 514 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 515 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 517 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 518 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. St. 519 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 521 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemků p.č. 394/4 - ostatní plocha, p.č. 394/6 - ostatní plocha, p.č. 394/8 - ostatní plocha, p.č. 394/9 - orná půda, p.č. 457/2 - ostatní plocha, p.č. 460/2 - ostatní plocha, p.č. 460/9 - ostatní plocha, p.č. 460/10 - ostatní plocha, p.č. 460/11 - ostatní plocha, p.č. 461/5 - ostatní plocha a p.č. 936/7 - ostatní plocha, vše v k.ú. Řepčín, obec Olomouc, okres Olomouc, které jsou situovány v okrajové zastavěné části města Olomouc, místní části Řepčín, v průmyslovém areálu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1026/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Olomouc, Hodolany, 779 11 a přes pozemek p.č. 1026/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Olomouc, Horní náměstí 583, Olomouc, 771 27. V místě je možnost napojení na kompletní IS. Dle platného územního plánu města Olomouc jsou oceňované pozemky vedeny jako plochy "výroba, sklady, výrobní služby". Ocenění je provedeno dle skutečného stavu

Areál sestává z těchto objektů:

##### **Objekt č.p. 250 - obč. vyb - "truck centrum" - p.č. St. 516**

Zděná, nepodsklepená budova se dvěma nadzemními podlažními pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, situována do pravidelného půdorysného tvaru obdélníka.

V objektu jsou situovány prostory truck centra (kantýna), administrativní prostory, garážové a skladovací prostory a sociální zázemí.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt dále

procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které mají vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2005 byla provedena výměna oken za nová plastová, nové rozvody elektro, topení a nové dveře. V roce 2010 byly opraveny vnitřní i fasádní omítky, podlahy a částečně rozvody elektro. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti.

#### **Objekt bez čp/če - garáž - "sklad" - p.č. St. 515**

Zděná, přízemní, nepodsklepená stavba pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, situována do nepravidelného tvaru.

V objektu jsou situovány skladovací prostory (dříve objekt sloužil jako požární zbrojnice).

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem zpracovatele.

#### **Objekt bez čp/če - obč. vyb - "sklad" - p.č. St. 514**

Zděná, přízemní, nepodsklepená stavba bez zastřešení (propadlá střešní konstrukce), situována do pravidelného půdorysného tvaru obdélníka.

V objektu jsou situovány skladovací prostory.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech výrazně zanedbaná.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavebně technickém stavu. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem zpracovatele.

#### **Objekt bez čp/če - prům. obj - "sklad" - p.č. St. 512**

Přízemní, nepodsklepená budova železobetonové konstrukce s vyzděním a obloukovým zastřešením krytým standardní povlakovou krytinou IPA, situována do pravidelného půdorysného tvaru obdélníka.

V objektu jsou situovány prostory autodílny a skladovací prostory.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1970. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 roků.

#### **Objekt bez čp/če - prům. obj - "sklad" - p.č. St. 511**

Přízemní, nepodsklepená budova železobetonové konstrukce s vyzděním a obloukovým zastřešením krytým standardní povlakovou krytinou IPA, situována do pravidelného půdorysného tvaru obdélníka.

V objektu jsou situovány skladovací prostory.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1970. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou. Opotřebení je uvažováno lineární metodou při celkové životnosti 100 roků.

**Objekt bez čp/če - prům. obj - "bývalé soc. zázemí" - p.č. St. 519**

Zděná, přízemní, nepodsklepená stavba s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, situována do pravidelného půdorysného tvaru obdélníka.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě výrazně zanedbaná.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem zpracovatele.

**Objekt bez čp/če - prům. obj - "vrátnice" - p.č. St. 518**

Zděná, přízemní, nepodsklepená stavba s plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, situována do nepravidelného tvaru.

Jedná se o bývalý objekt vrátnice.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt dále procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná.

Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem zpracovatele.

Při místním šetření bylo pracovníky znaleckého ústavu zjištěno, že objekt bez čp/če - prům. obj, na pozemku p.č. St. 521 - zastavěná plocha a nádvoří, ke dni ocenění neexistuje.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - betonové prefabrikáty
- ocelová vrata
- zpevněná asfaltová plocha
- zpevněná panelová plocha
- zpevněná šterková plocha
- přípojky IS

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- a) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Popisy objektů

#### Ocenění

##### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**1) Areál Olomouc - Nedvězí, okr. Olomouc**

Výrobní areál v Nedvězí o celkové výměře 7 450 m<sup>2</sup>. Jedná se o oplocený areál, skladová plocha cca 3000 m<sup>2</sup>, budova má tři podlaží, zpevněná plocha, zastřešené parkovací stání, administrativní budova + sociální zařízení. Topení - plyn, parkování - vjezd kamionů do areálu, nájezdová rampa. Objekt se nachází u sjezdu na dálnici R46, R35.

Nabídková CENA: 18 800 000,- Kč

**2) Areál Studénka, okr. Nový Jičín**

Výrovní areál s halou o celkové výměře 4412 m<sup>2</sup>. Hala je vybavena 2 mostovými jeřáby o nosnostech 5 tun a 12,5 tun. Disponuje 3 vjezdovými vraty-pro přímý vjezd do haly. Na hranu haly vede kolej ze skladu materiálu-snadnost manipulace. Výška jeřábové dráhy je 11 m. K hale lze pronajmout zastřešenou plochu (na její západní straně), nebo přikoupit komerční pozemky o velikosti od 5.000 -48.000 m<sup>2</sup>. Hala je vybavena průjezdní kolejí. Objekt se nachází v areálu těžkého průmyslu. Dopravní dostupnost: exit z D1 -3,5km, letiště 8,5 km, vzdálenost od Ostravy-20km, Nový Jičín-20 km.

Nabídková CENA: 19 400 000,- Kč

**3) Areál Staré Město, okr. Uherské Hradiště**

Oplocený areál s celkovou výměrou pozemku 11.107 m<sup>2</sup>. V objektu je 5 budov, hlavní budova se zastavěnou plochou 666 m<sup>2</sup> - slouží jako kancelář a sociální zázemí, možnost využití podkroví (600 m<sup>2</sup>). Další 4 budovy s celkovou zastavěnou plochou 1 034 m<sup>2</sup> jsou sklady a technologie na zpracování dřeva. V celém areálu jsou vybudované zpevněné betonové manipulační plochy. Objekt je 100 m od vlakového nádraží - možnost využití železniční přepravy. Prodej je včetně trafostanice a všech technologií - katr, pásová pila, hranol. pila a linky na zpracování palivového dřeva a kulatiny.

Nabídková CENA: 19 990 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*



Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, *horší než nemovitosti oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají *vyšší* cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, *lepší než nemovitosti oceňované*, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají *nižší* cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- lokalita vhodná k podnikání
- možnost napojení na kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města
- oceňované nemovitosti jsou situovány v místní části krajského města
- dobré dopravní napojení na rychlostní komunikace

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí

- údržba a stavebně technický stav některých objektů na špatné úrovni
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **průmyslový areál**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.**

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>Areál Olomouc - Nedvězí, okr. Olomouc</b>	
Výchozí cena (VC):	18 800 000,- Kč
Množství (M):	0,95 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>pozemku</sub> :	0,90
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	1,00
K <sub>názor zpracovatele</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	21 347 868,05 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Areál Studénka, okr. Nový Jičín</b>	
Výchozí cena (VC):	19 400 000,- Kč
Množství (M):	0,95 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>pozemku</sub> :	0,85
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	0,95
K <sub>názor zpracovatele</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	24 552 649,77 Kč

Váha (V):	1,0
<b>Areál Staré Město, okr. Uherské Hradiště</b>	
Výchozí cena (VC):	19 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K <sub>polohy v rámci kraje</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>objektivizační</sub> :	1,03
K <sub>pozemku</sub> :	0,95
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>využitelnosti</sub> :	0,95
K <sub>názor zpracovatele</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	21 504 450,96 Kč
Váha (V):	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy v rámci kraje}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}} \times K_{\text{využitelnosti}} \times K_{\text{názor zpracovatele}})$

Minimální jednotková cena za celek:	21 347 868,05 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	22 468 322,93 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	24 552 649,77 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za celek:	22 470 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
<b>Porovnávací hodnota:</b>	= 22 470 000,- Kč

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

**Objednavatelem, byly ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předloženy Smlouvy o nájmu nebytových prostor, které jsou sjednány na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou, případně na dobu určitou jednoho roku. Na základě požadavku objednavatele je ocenění provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý, neboť předložené nájemní smlouvy mají zanedbatelný vliv na výsledné hodnoty.**

**Výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem jsou bez odpočtu a zohlednění případných nákladů na likvidaci původních ekologických zátěží.**

**Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.**

**Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí**

**22 470 000,- Kč**

**Cena slovy: dvacetdvamilionyčtyřístadesát tisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:** Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:** Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 12.6.2014

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9379-879/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy