



SK Sigma Olomouc, a.s.
Legionářská 1165/12,
Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Praha 24. 4. 2024

Vyjádření se k transakcím proběhlým v roce 2015 s nebytovými prostory ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s.

Vážení,

na základě naší předchozí komunikace jsme provedli analýzu cenové úrovně transakčních cen v rámci prodeje nebytových prostor ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s., evidovaných v katastrálním území Nová Ulice, který byl realizován v roce 2015.

Předmětem této transakce byly nebytové prostory sloužící jako ubytovna se společným kuchyňským zázemím pro více jednotek.

V transakci uskutečněné v červnu roku 2015 byly prodány nebytové jednotky č. 1205/10, č. 1204/114, č. 1204/115, č. 1204/116, č. 1204/117 a č. 1204/118 v katastrálním území Nová Ulice za celkovou kupní cenu 3 590 000,00 Kč (dále také jako „Transakce“). Průměrná jednotková cena pro jednotky č. 1204/114, č. 1204/115, č. 1204/116, č. 1204/117 a č. 1204/118 činila 22 369,00 Kč/m² užitné plochy. Jednotková cena pro jednotku č. 1205/10 potom činila 8 826,00 Kč/m² užitné plochy, kdy pro tuto jednotku je stanovena hodnota samostatně, jelikož se jedná o skladové prostory umístěné v 1. podzemním podlaží.

Analýza hodnoty nebytových prostor k roku 2015

Nebytové prostory (jednotky), které jsou předmětem analýzy, byly využívány pro ubytovací účely. Prostory nebyly zkolaudovány jako bytové jednotky. Jednotlivé nebytové prostory neměly samostatné kuchyňské zázemí, když toto bylo realizováno společně pro více jednotek, a dle poskytnutých informací tedy byly nebytové prostory provedeny v horším standardu.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizované ceny nebytových či bytových jednotek jsou zpětně (k roku 2015) obtížně získatelné a posuzovatelé, bylo pro ověření jednotkové ceny využito dat z portálu Sreality.cz. Zde jsou k dispozici veřejně dostupná nezávislá data týkající se nabídkových cen pro bytové jednotky v dané oblasti a v daném časovém období.

V rámci analýzy těchto dat bylo zjištěno, že jednotková cena za bytovou jednotku v lokalitě Nová Ulice v roce 2015 se pohybovala v rozmezí hodnot 31 168,00 – 34 362,00 Kč/m² užitné plochy. Průměrná jednotková cena potom činila 32 224,00 Kč/m² užitné plochy.

Grant Thornton Appraisal services a.s.

Spisová značka: B 23987 vedená u Městského soudu v Praze
Sídlo: Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4, IČO: 275 99 582, DIČ: CZ275 99 582
Grant Thornton Appraisal services a.s. je členská firma Grant Thornton International Ltd. (Grant Thornton International). Odkazy na Grant Thornton se vztahují ke Grant Thornton International nebo ke členským firmám. Grant Thornton International a členské firmy nejsou mezinárodním partnerstvím. Služby jsou nezávisle poskytovány jednotlivými členskými firmami.

T: +420 296 152 111
E: gtapp@cz.gt.com
www.grantthornton.cz

Jak již bylo zmíněno, jedná se o nabídkové ceny a v rámci naší analýzy vycházíme z faktu, že nabídková cena je standardně vyšší než následně skutečně realizovaná. V daném případě budeme uvažovat diskont v úrovni 10 %.

Dále je třeba do odhadované hodnoty promítnout fakt, že v případě posuzovaných nemovitostí se nejedná o bytové jednotky. Na základě analýzy developerských projektů lze konstatovat, že jednotky, které nesplňují náležitosti pro bytovou jednotku a jsou obchodovány jako tzv. ateliéry, mají prodejní cenu o cca 10 – 15 % nižší než bytové jednotky. Z opatrnostního hlediska jsme pro zohlednění tohoto faktu zvolili diskont v úrovni dolního rozmezí výše uvedeného intervalu, tj. 10 %.

Poslední významnou hodnocenou skutečností je společné kuchyňské zázemí pro více jednotek, resp. obecně standard provedení těchto jednotek. Pro zohlednění tohoto faktu jsme použili redukční koeficient opět ve výši 10 % z jednotkové ceny.

Po úpravě jednotkové nabídkové ceny 32 224,00 Kč/m² výše zmíněnými koeficienty činí zvažovaná jednotková cena pro analyzované nebytové prostory 23 491,00 Kč/m² užitné plochy.

Vyjádření k cenové úrovni transakčních cen u posuzované transakce

Jednotková cena realizované transakce SK Sigmou Olomouc, a.s. byla v úrovni 22 369,00 Kč/m² užitné plochy. Na základě naší provedené analýzy za výše uvedených předpokladů odhadujeme jednotkovou cenu analyzovaných prostor na částku v úrovni 23 491,00 Kč/m² užitné plochy, což je o cca 5 % výše, než byla skutečně realizovaná cena. Vezmeme-li v potaz fakt, že v případě odhadu hodnoty se vždy pohybujeme v určitém intervalu (cca 10 %), máme za to, že **realizovanou cenu je možné považovat za přijatelnou pro daný typ prostor a v žádném případě nelze realizovanou cenu považovat za významně podhodnocenou částku.**

Dovolujeme si vás upozornit, že v případě tohoto dokumentu se nejedná o znalecký posudek. Tento dokument není evidován v rámci znaleckého deníku ani v jiné znalecké evidenci naší společnosti.

Pro potřeby tohoto dokumentu nebylo prováděno místní šetření analyzovaných nemovitostí a bylo vycházeno především z veřejně dostupných informací a informací, které nám byly poskytnuty zadavatelem. Takto je třeba nahlížet na vypovídací schopnost tohoto dokumentu.

S pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.



Grant Thornton Appraisal services a.s.

CZ - 140 00 Praha 4, Pujmanůvův 1753/10a

IČ: 27599582

T +420 296 152 111

DIČ: CZ27599582

gtapp@cz.gt.com