

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

Praha 24. 4. 2024

## **Vyjádření se k transakci proběhlé v roce 2017 s nebytovým prostorem (posilovny) ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s.**

Vážení,

na základě naší předchozí komunikace jsme provedli analýzu cenové úrovně transakční ceny v rámci prodeje nebytových prostor ve vlastnictví SK Sigma Olomouc, a.s., evidovaném v katastrálním území Nová Ulice, která byla realizována v roce 2017.

Předmětem této transakce byl prodej nebytové jednotky sloužící jako posilovna.

V transakci uskutečněné v listopadu roku 2017 byla prodána nebytová jednotka č. 1212/05, o výměře 539,80 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Nová Ulice za kupní cenu 10 000 000,00 Kč. Jednotková cena činila 18 525,00 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy.

### **Analýza hodnoty nebytových prostor k roku 2017**

Nebytové prostory, které jsou předmětem analýzy, jsou využívány pro účely posilovny. Jedná se o značně specifické prostory, jelikož prostory se nachází pod tribunou, částečně je jejich strop zkosený a celková plocha je tedy využitelná omezeně. Dále je v prostorech pouze omezené sociální zázemí.

Vzhledem ke skutečnosti, že realizované či nabídkové ceny takto specifických nemovitostí či jejich substituentů jsou zpětně (k roku 2017) prakticky nedostupné, byla pro ověření cenové úrovně transakce použita výnosová metoda. Tato metoda byla také použita z důvodu, že prostory byly po uskutečnění transakce pronajímány (dále podnajímány) nespřízněnými osobami.

Nájemní vztah byl uzavřen mezi Olomouckou diecézí Církve československé husitské a SK Sigmou Olomouc, a.s., kdy měsíční nájem v roce 2017 činil 33 400,00 Kč. SK Sigma Olomouc pak dále uzavřela podnájemní smlouvu se společností partner4fitnesssport s.r.o., kdy podnájemné činilo stejnou výši jako nájemné, tedy 33 400,00 Kč/měsíc.

V případě sjednaného nájemného výše hrubých ročních výnosů k roku 2017 činila 400 800,00 Kč.

---

#### **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.granthornton.cz

V případě ocenění nemovitostí výnosovou metodou je standardně používáno ukazatele míry výnosnosti či kapitalizace pohybující se v intervalu 5–10 %. V daném případě jsme pro propočet použili základní vzorec pro přímou kapitalizaci, který je kalkulován jakožto podíl výnosů/kapitalizační míry (či míry výnosnosti). Přičemž zároveň platí, že pro nejlepší nemovitosti je míra výnosnosti nižší a pro rizikovější nemovitosti vyšší.

Pokud bychom uvažovali míru výnosnosti v úrovni 5 %, která bývá užívána pro prémiové nemovitosti na nejlepších adresách, činila by hodnota nebytové jednotky stanovené výnosovým přístupem 8 016 000,00 Kč.

Pokud bychom uvažovali míru výnosnosti při horní hranici intervalu, tedy 10 %, činila by hodnota nebytové jednotky stanovené výnosovým přístupem 4 008 000,00 Kč.

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. platné k roku 2017 činila hodnota kapitalizační míry pro nemovité věci pro sport 7 %. Při dané kapitalizační míře, pak hodnota nemovitosti činila 5 725 714,00 Kč.

### **Vyjádření k hodnotě realizované transakci**

Realizovaná kupní cena SK Sigmou Olomouc, a.s. byla 10 000 000,00 Kč. Na základě námi provedené analýzy za výše uvedených předpokladů, je patrné, že realizovaná kupní cena je **ve všech případech nad horní hranicí závěrů veškerých provedených analýz (výnosové metody), které byly pro toto vyjádření vypracovány, a realizovanou cenu tak nelze považovat za 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, Pujmanovské 1753/10a

IČ: 27599582

T +420 296 152 111

DIČ: CZ27599582

gtapp@cz.gt.com