

Statutární město Olomouc
Horní náměstí 583
779 00 Olomouc
IČO: 00299308

Družstvo Olomouc, Jižní
Školní 202/2
779 00 Olomouc
IČO: 25861255

Družstvo Olomouc, Jiráskova
Školní 202/2
779 00 Olomouc
IČO: 25861263

Praha 28. 6. 2021

Vážení,

v návaznosti na námi vypracovanou Cenovou studii *Analýza obvyklé ceny bytů (včetně jejich případných úprav) v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jiráskova, resp. v podílovém spoluvlastnictví Statutárního města Olomouc a Družstva Olomouc, Jižní* ze dne 13.6.2021 (dále také jako „Studie GT“) Vám s ohledem na Váš požadavek předkládáme naše vyjádření k *Analýze obvyklé ceny vybraných bytových jednotek na ulici Topolová, Rumunská, Jiráskova a Sladkovského ke dni 30.9.2020 vycházející z cenové studie společnosti Grant Thornton Appraisal services a.s. ze dne 24.6.2020* vypracované společností Kreston A&CE Consulting, s.r.o. (dále také jako „Analýza Kreston“) a k *Odbornému názoru na obvyklou cenu (tržní hodnotu) bytových jednotek* ze dne 23.6.2020 vypracovanému Ing. Tomášem Volkem (dále také jako „Analýza Volek“). Analýza Kreston a Analýza Volek společně dále také jako „Analýzy“.

Předně je třeba konstatovat, že s ohledem na komplexnost pojetí řešení celé problematiky v rámci Studie GT jsou závěry obou Analýz spíše vytržením jednoho dílčího bodu z kontextu řešené problematiky v rámci Studie GT. Vypovídací hodnota obou Analýz, případně jejich vliv na závěry Studie GT (a tedy kalkulaci doplatku kupní ceny) je tak nulová. Je totiž třeba si uvědomit, že, jak se ve Studii GT explicitně uvádí, obvyklá cena jednotlivých bytových jednotek, kterou se zabývají obě Analýzy, ovlivňuje také výši korekce těchto obvyklých cen (tedy odchylek od ceny obvyklé, resp. slev z kupní ceny), a to v případě akontace a v případě ekonomického očekávání. Stejně tak je třeba vzít v potaz, že budeme-li kalkulovat s cenou obvyklou vztahenou k 30.9.2020 (viz Analýza Kreston), je třeba také kalkulovat s jednotlivými jejími korekcemi vztahenými k 30.9.2020 – tedy nejenže by k 30.9.2020 došlo ke snížení této obvyklé ceny, ale došlo by celkem logicky také snížení jednotlivých korekcí, což by mělo samozřejmě dopad na propočtení doplatku kupní ceny. Mají-li tedy Analýzy sloužit k jakési oponentuře Studie GT, měly by být pojaty stejně komplexně, jako je tomu u Studie GT, což je ovšem časově i odborně výrazně náročnější. Takto se Analýzy jeví spíše jako jakési „plácnutí do vody“.

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

K Analýze Kreston lze uvést, že z hlediska odborného se velice těžko hodnotí, neboť v ní nic odborného není. Zpracovatel Analýzy Kreston pouze převzal stanovené obvyklé ceny vybraných bytových jednotek ze Studie GT (což lze dle našeho názoru chápat jako vyjádření souhlasu s jejich hodnotami) a tyto přepočítal (rozumějte pouze vynásobil indexem) k datu 30.9.2020. Tímto chtěl zřejmě demonstrovat, že ceny nemovitostí se v čase mění (resp. rostou), což je ovšem obecně zřejmé. Zároveň, jak je zmíněno výše, se ovšem stejně v čase mění (resp. rostou) také jednotlivé korekce obvyklé ceny. Dále třeba také upozornit, že zmiňovaný rozdíl obvyklých cen uvedený na str. 4 Analýzy Kreston působí zavádějícím dojmem, neboť jsou srovnávány obvyklé ceny předmětných bytových jednotek k rozdílným datům ocenění – tedy v podstatě „jablka s hruškami“.

V případě Analýzy Volek lze konstatovat, že zde byla alespoň provedena porovnávací analýza na stanovení obvyklé ceny vybraných bytových jednotek ze Studie GT. Zřejmě shodou náhod u všech těchto jednotek činí jejich výsledná obvyklá cena o cca 5 % méně, než je tomu v případě Studie GT. Obecně platí, že rozdíl výsledných hodnot v úrovni 5 % je ve znalecké praxi v případě stanovení tržní úrovně hodnoty brán jako opodstatněný, neboť vždy se jedná o částečně subjektivní odhad a nikoliv exaktní propočít, jako je tomu například v případě účetnictví. Z tohoto pohledu tak lze (stejně jako v případě Analýzy Kreston) chápat závěry Analýzy Volek jako potvrzení obvyklých cen stanovených v rámci Studie GT. Zároveň je třeba upozornit na metodický nedostatek Analýzy Volek, neboť tato používá pro porovnání cenové údaje, které jsou z různého (a poměrně širokého) časového období (květen 2020 – duben 2021), přičemž tyto hodnoty nikterak neupravuje (nevalorizuje) k jednotnému datu ocenění. Uvedené nejen, že snižuje výslednou obvyklou cenu vybraných bytových jednotek v rámci Analýzy Volek, ale také je zjevně zásadně v rozporu s logikou Analýzy Kreston, která naopak klade na růst cen nemovitostí v čase (a tedy jejich indexaci) důraz. Paradoxně si tak obě Analýzy metodicky odporují.

Závěrem tedy konstatujeme, že i přes vypracované Analýzy potvrzujeme závěry Studie GT, neboť máme za to, že závěry obou Analýz nejenže nerozpoukují závěry Studie GT, ale naopak potvrzují v rámci Studie GT stanovené obvyklé ceny vybraných bytových jednotek a navíc si obě Analýzy navzájem metodicky částečně odporují. Zároveň je vhodné zopakovat, že jsou závěry obou Analýz spíše vytržením jednoho dílčího bodu z kontextu (tedy pouze stanovení obvyklé ceny bytových jednotek) komplexního pojetí řešení celé problematiky v rámci Studie GT.

S pozdravem



Grant Thornton Appraisal services a.s.