

Bytový dům – bez nebytových prostor, ocenění stávajícího stavu číslo 16/2024



NEMOVITÁ VĚC:	Bytový dům – bez nebytových prostor, Bytový dům č. p. 110, ul. Řeháčkova, Ústí n. L. - Předlice
Adresa nemovité věci:	Řeháčkova 110 / 2, 40001 Ústí nad Labem – Předlice
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Předlice, kód k.ú. 775002, LV 741
Ostatní stavby:	
Pozemky:	160
Vlastník stavby:	Vlastimil Koníček, Popovice 155, 68604 Popovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Vlastimil Koníček, Popovice 155, 68604 Popovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL:	MNSG.EU Holding a.s.; č. obj.:
Adresa objednatele:	Varšavská 715/36, 110 00 Praha
telefon:	e-mail:
IČ:	DIČ:

ZHOTOVITEL:	Rudolf Vošahlík
Adresa zhotovitele:	Mírové náměstí 103/27, 40001 Ústí nad Labem
telefon: 734 449 097	e-mail: info@odhadyusti.cz
IČ: 06254756	DIČ: CZ8806213207

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (ocenění stávajícího stavu)
Účel úvěru:	☒ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☐ jiné



Současný stav

Budoucí stav

HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI	15 000 000 Kč
------------------------------	----------------------

Datum místního šetření: 15.05.2024

Datum zpracování: 15.05.2024

Počet stran: 22 stran Počet příloh: 7

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.12

V Ústí nad Labem, dne 15.05.2024

Otisk razítka

Rudolf Vošahlík

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI☒ stavba dokončena v r. 1943☐ změna stavby v r.☒

rekonstrukce v r. 2022

Rekonstrukce: ☐ celková☒ dílčí☐ střecha☐ fasáda, zateplení☒ okna, dveře☒

ostatní

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce:	☒ zděné	☐ betonové	Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové
	☐ kovové	☐ dřevěné		☐ kovové	☐ dřevěné
	☐ jiné	☐ jiné		☐ jiné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen		☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen
	☐ volný objekt	☐ volný objekt		☐ volný objekt	☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace		Příjezd:	☐ zpevněná komunikace	
Přípojky:	☒ / ☒ voda	☒ / ☒ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
	☒ / ☒ elektro	☐ / ☐ plyn		☐ / ☐ elektro	☐ / ☐ plyn
		☒ telefon			☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD☐ železnice☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř☒ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

Okrajová část – bytové domy zděné

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

lokální – elektřina

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Oceňovaná nemovitost není předmětem prodeje.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	15 040 829 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	22 155 412 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	15 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	568 000 Kč	0 Kč

Minimální hodnota v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	35 979 020 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	35 979 020 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Metody oceňování (popis metod)

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

METODA VÝNOSOVÁ

Jako základní techniku propočtu výnosové hodnoty nemovitosti aplikoval znalecký ústav metodický pokyn České komory odhadců majetku, a to z důvodu, že se na jeho tvorbě podílel jako spoluautor. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardech.

Vysvětlení některých pojmů:

Zůstatková životnost:

Je to předpokládaná doba dalšího ekonomického využití nemovitosti, nebo-li je to odhad časového horizontu při obvyklé (běžné) údržbě, po který je nemovitost (stavba) ještě ekonomicky využitelná. Tzn. dobu, po kterou lze ještě uvažovat s dosažitelností kalkulovaného čistého zisku. Tato doba bude u většiny případů kratší, než je technická životnost stavby.

Pro odhad tržní hodnoty pozemku je jednoznačně preferována metoda tržního porovnání cen, pokud je již v současných podmínkách ČR zjistitelná.

Budoucí tok příjmů:

Základem pro budoucí tok příjmů při použití navrhované výnosové metody, jsou veškeré dosažitelné příjmy z nemovitosti, případně výnos z nájemního vztahu.

Konkrétní nájemní vztah (pokud je hodnocen) je nutno vždy podrobit analýze ve vazbě k obvykle dosažitelnému nájemnému a velmi uvážlivě posoudit též bonitní spolehlivost (výnosovou stabilitu) nájemce. Rovněž je nutno provést analýzu smluvně uzavřeného nájemního vztahu z hlediska délky jeho platnosti, neboť nájemní vztahy smlouvené na kratší nájemní období, mají za následek vyšší fluktuaci nájemníků a nižší tržby.

Výnos k datu ocenění je účelné považovat za stabilní, případně budoucí vývoj nájemného může být uvažován v úrokových mírách.

Kalkulovaný čistý zisk:

Výnos z nemovitosti snížený o roční náklady na provoz (? obhospodařovací náklady).

Pokud je zvažována podnikatelská činnost bezprostředně související s nemovitostí (což je náš případ) pak budoucí tok příjmů použijeme z této činnosti (např. hotely, sanatoria apod.).

Roční náklady na provoz, obhospodařovací náklady:

Náklady na správu a provoz byly objednatelem specifikovány individuálně a to podle ekonomického rozboru skutečných nákladů za rok 2008..

Pokud ovlivňují nemovitost resp. stavbu závady či škodlivé faktory typu „asbest, radon, atp.“, rovněž tak i nedostatečné nebo podstandardní vybavení, pak se s velkou pravděpodobností promítají již do úrovně dosažitelných výnosů (např. je nižší dosažitelné nájemné). Pokud se vyskytne na nemovitosti závada, na kterou sice současní nájemci nereflktují, ale budoucím potencionálním nájemcům by již patrně vadila – potom je třeba budoucí výnos upravit s patřičným komentářem. Ostatní závady např. ekologického charakteru se promítnou až do nákladů na sanaci pozemku.

Odpisy:

V případě aplikace výpočtu zásobitele se odpočet odpisů (tzn. periodická tvorba kapitálových rezerv k vyrovnání úbytku hodnoty nemovitosti v důsledku stárání a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány. Hodnota nemovitosti tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývajících životnosti umorit. Čistý výnos z nemovitosti jako pravidelná platba tak zásobuje penězi jak splátky jistiny (investovaný kapitál), tak i úrokový výnos z ještě nevrácené investice (jako prémii za riziko podnikání s touto investicí včetně v ní zablokovaných peněz). Jde tak o určitou jinou formu odepisování, ale kapitálové investice nikoliv technického opotřebení nemovitosti.

Rekapitulace postupu ocenění:

1. Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti

2. Určení nákladů nutných k dosažení výnosu (nákladů spojených s obhospodařováním nemovitosti), do kterých se však nezapočítávají odpisy, (pozor na důsledné vyčlenění položek placených nájemcem zvláště např. za vodu, elektřinu, teplo atd.),

3. Vypočte se čistý výnos (ČV) odečtením nákladů na obhospodařování od hrubého výnosu.

4. Odhad výnosu připadajícího na pozemek se provede z tržní hodnoty pozemku (zjištěnou zpravidla porovnávací metodou) při předpokladu stejné míry výnosnosti jako pro celou nemovitost, tj. vynásobením tržní hodnoty pozemku zvolenou výnosovou mírou.

5. Čistý výnos připadající na budovu je rozdílem čistého výnosu z nemovitosti jako celku a výnosu z pozemku. Čistý výnos z budovy je potom základem pro její výnosové ocenění.

Doporučený tvar rovnice v případě aplikace výpočtu zásobitelem (tři případy):

a) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při stabilním výnosu z nemovitosti:

Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) podle postupu a) bude:

$$VHN = (\check{C}V - r * HP) * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + HP$$

Upravený tvar vzorce:

$$VHN = \check{C}V * \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:

ČV = čistý výnos nemovitosti

r = míra výnosnosti

q = (1 + r)

n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková

ekonom. životnost)

HP = hodnota pozemku

ČV - r*HP = část čistého výnosu nemovitosti připadající

na budovu

ČVB = čistý výnos z budovy

b) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách výnosu:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g), bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem b) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n}}{r - g} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

kde: „r“ je míra výnosnosti (nebo-li požadovaná míra výnosu pro vložený vlastní kapitál „nvk“ ? náklady na vlastní kapitál ? diskontní míra).

Předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjištěitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

c) Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při rostoucích časových řadách a při inflaci:

V případech, kdy nebude možné uvažovat se stabilním výnosem a budoucí vývoj výnosů bude uvažován

v úrokových mírách jako tempo růstu trvalého výnosu (g) při současném uvažování inflace, bude výpočet proveden tzv. upraveným zásobitelem c) ve tvaru:

$$VHN = \check{C}V * \frac{1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n(1+f)^n}}{(1+r) - \frac{1+g}{1+f}} + \frac{HP}{(1+r)^n}$$

Značení je shodné s předchozím případem. A také platí, že předpokládané tempo růstu výnosů (g) je možné aplikovat pouze v případě, že je zjistitelné přímo z nájemních smluv, nebo když je zřejmé, že současná úroveň nájemného v lokalitě či regionu poroste např. s ohledem na dokončení všeobecně významné investice.

Výnosová míra nemovitosti (VMN):

Neméně důležitou složkou výpočtu je stanovení výnosové míry nemovitosti

(VMN resp. r). Výnosová metoda je založena na porovnání (propočtu) předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativním dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu. Pokud nepočítáme obecně se stabilními výnosy z aktiva, je třeba rozlišovat mezi pojmem diskontní míra a kapitalizační míra. Úrokovou míru, která má být použita pro výnosové oceňování nemovitostí, nelze ztotožňovat s úrokovou mírou používanou u jiných aktiv (např. oceňování cenných papírů nebo dokonce podniků).

Dosud v podmínkách ČR nelze využít předpokladu úzkého propojení alternativních trhů pro investory. Trh s nemovitostmi má stále ještě svoji určitou autonomii, která se promítá i do vývoje cen a výnosnosti nemovitostí, jako investiční alternativa stále ještě značně snižuje riziko kapitálové investice.

Pro další postup je třeba preferovat, aby byla kapitalizace prováděna na základě obvyklé výnosnosti určitého typu nemovitostí, což je úroková míra, kterou je obvykle úročena tržní hodnota nemovitosti (pro daný druh nemovitostí v dané lokalitě). Jedná se tedy o výnos určitého typu nemovitosti, který je vztažen k realizovaným tržním cenám. Vztah mezi tržní úrokovou mírou, případně dalšími výnosovými mírami kapitálového trhu a kapitalizační mírou pro nemovitosti sice určitě existuje, je ale ovlivněn působením řady dalších faktorů, proto je vhodné jako cílové řešení odhadovat kapitalizační míru přímo z trhu nemovitostí, tzn. z realizovaných kupních cen pro určité druhy nemovitostí jako tzv. výnosovou míru nemovitosti (VMN).

Pokud je v současné době používána skladebná metoda pro výnosové míry r (jako je to v našem případě), pak by již mělo jít pouze o součet dvou základních členů. Dle původního značení skutečné míry výnosnosti a rizikové míry:

$$r = r_1 + r_2$$

kde:

r₁ je míra ekonomické výnosnosti, t.j. tzv. bezriziková úroková míra.

Podle informací z ČNB a MF ČR se v současné době používá pro stanovení úrokových měř pro dlouhodobé státní dluhopisy pouze tzv. americký aukční systém s algoritmem pro zpracování objednávek zejména institucionálních investorů. Lze proto předpokládat, že úrokové míry státních dluhopisů a potažmo reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti **r₁** již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace (tedy v podstatě složku označovanou dříve jako **r₂**). Hodnotu složky **r₁** lze tedy ztotožnit s výnosností státních dluhopisů do doby jejich splatnosti, a to takových, jejichž doba splatnosti je srovnatelná se zůstatkovou dobou ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro nemovitosti s dobou zůstatkové životnosti delší, než dosahují splatnosti na trhu dostupných dluhopisů, by mělo být postupováno metodou výpočtu geometrického průměru: výnosnosti státního dluhopisu na trhu dostupného s nejdelší dobou splatnosti s odhadem výnosnosti pro dobu zbývajících do odhadované doby zůstatkové ekonomické životnosti hodnocené nemovitosti.

Pro zjišťování reálné výnosnosti státních dluhopisů do doby splatnosti lze doporučit např. informace Conseq Finance Research nebo agenturu Bloomberg a volit především dlouhodobé státní dluhopisy se splatností 9, 10, 16 a budou-li emitovány, tak i na více let.

r_2 je riziková míra.

Při výpočtové aplikaci tzv. zásobitele představuje hodnota r náklady na vlastní kapitál resp. výnosovou míru pro vlastní kapitál vložený do nemovitosti a výnosová metoda je založena na porovnání předpokládaných výnosů z nemovitosti s nejlepším alternativně dosažitelným výnosem ze stejného kapitálu.

Složka r_1 představuje srovnání s bezrizikovou investicí do státních dluhopisů při likviditě trhu státních dluhopisů.

Složka r_2 má proto logicky význam rizikové přírážky za nižší likviditu trhu nemovitostí tedy vyšší riziko investice v porovnání s trhem státních dluhopisů. Pokud některé druhy nemovitostí vykazují rizikovou přírážku r_2 minimální tzn., že takové nemovitosti oceňují investoři za shodně rizikové se státními dluhopisy. Výši takového rizika uložení kapitálu do oceňované nemovitosti je nutné posoudit např. dle místních podmínek, podle známé nebo očekávané konkurence na relevantním trhu nemovitostí, a podle případného nebezpečí ztráty likvidnosti na tomto trhu. Přírážka může zahrnovat i vlivy konjunktury a nepředvídatelné vlivy.

V případě aplikace zásobitele pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je složka míry ekonomické životnosti (dříve označovaná jako r_4) již pro výpočet bezpředmětná.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.

Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opatření fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na cenotvorné faktory, které je možno z regionálních tržních podmínek získat a aplikovat v předmětném ocenění.

Aplikace porovnávací metody:

Dostatečný vzorek obdobného majetku, který byl v posledním období realizován, není k dispozici.

Cenotvorné faktory ovlivňující hodnotu majetku

Atraktivita majetku v lokalitě – oceňovaný majetek se nachází v zastavěné části Prahy 3, v prostoru administrativně provozních budov a okolní rezidenční zástavby

Funkční využití – majetek je využíván v souladu s kolaudačním rozhodnutím a konstrukčním uspořádáním stavby.

Kapacita pro služby v oblasti administrativy – dostatečná

Současná míra využití – je daná stávajícím dispozičním uspořádáním jednotlivých podlaží

Zátěž z minulosti – pro hodnocení případných ekologických zátěží nebo jiných faktorů, ovlivňujících hodnotu stavby, nebyly předloženy ani jinou cestou získány informace o existenci těchto vlivů

Změna charakteru pozemku – je vždy založena na změně jeho využitelnosti v souvislosti s územně plánovací dokumentací. Tento předpoklad není naplněn.

Subdivision development – dle charakteru stavby s určitým stupněm univerzálnosti se jedná především o podnikatelskou činnost - dle územních plánů nepřichází do úvahy žádná jiná alternativa

Společenský význam – je dán historickým utvářením místa a stavby umístěné na pozemku. S ohledem na charakter lokality a její další předpokládaný význam bude majetek nabývat na své společenskévýznamnosti

Intenzita využití – možnost využití je dána vždy nabídkou a poptávkou. V současné době v této lokalitě je poptávka nad nabídkou.

Inženýrské sítě – jde o pozitivní faktor, pozemek je zhodnocen základními inženýrskými sítěmi.

Klimatická pohoda – expozice ke světovým stranám je vyhovující, v porovnání s okolím jde o poměrně otevřený prostor, kde míra znečištění ovzduší vykazuje běžné hodnoty městské zátěže, průmysl nebo dopravní zátěž nemá na oceňovaný majetek vliv.

Místní životní podmínky – jde o poměrně klidovou zónu, která je velmi dobře dopravně dostupná.

Dopravní napojení a možnost parkování – dobrá dopravní dostupnost po veřejné komunikaci, parkování je možné pouze v přilehlých ulicích.

Omezení užívacích práv – nebyla předána žádná informace o omezení užívání majetku

Zhodnocení nebo znehodnocení stavbou – jde o stavbu pro účelové využití – administrativní budova. Lze konstatovat, že jde o zhodnocení pozemku.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Ústí nad Labem je statutární město na severozápadě Čech, centrum Ústeckého kraje. Leží na soutoku řek Labe a Bíliny mezi Českým středohořím a Krušnými horami. V městě žije 91 963 obyvatel a je univerzitním městem s průmyslovou tradicí a sportovním zázemím, důležitým železničním a silničním uzlem. Ve městě se nachází odpovídající zastoupení státních orgánů a odpovídající nabídka služeb a obchodů (MÚ, soud, pošta, Policie, FÚ, banky, pojišťovny, zdravotní středisko, školy, vlakové a autobusové nádraží).

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části města v zástavbě bytových domů městské části Předlice.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - bytové domy zděné		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Bytový dům č. p. 110, ul. Řeháčkova, Ústí n. L. - Předlice

Jedná se o řadový rohový podsklepený třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou, s nevyužitým podkrovím. V domě je 9 bytových jednotek o dispozici 1x 4+1, 4x 3+1 a 4x 2+1vč. příslušenství.

Dispoziční řešení:

V 1. PP se nachází sklepy. V 1. NP se nachází tři BJ 4+1, 2+1 a 3+1. Ve 2. NP se nachází tři BJ 2x 2+1 a 3+1. Ve 3. NP se nachází tři BJ 2x 3+1 a 2+1.

Provedené rekonstrukce:

Stáří stavby je dle sdělení z roku 1943, tedy 80 let. Současný technický stav objektu a standard vnitřního vybavení je po částečné rekonstrukci (okna, interiéry BJ v roce cca 2022) průměrný. Celkovou životnost objektu za pravidelně prováděné rekonstrukce odhaduji na 130 let.

Příslušenství stavby:

Příslušenství stavby tvoří zpevněné plochy, oplocení, přípojky IS.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1943	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☒ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře ☒ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☒ voda	☒ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☒ elektro	☒ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 166, 318		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
166	ostatní plocha - ostatní komunikace	Statutární město Ústí nad Labem
318	ostatní plocha - silnice	Statutární město Ústí nad Labem

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- ☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

4 x 2+1	70 m2	nájem z bytu 10.000,-Kč
4 x 3+1	100m2	nájem z bytu 14.000,-Kč
1 x 4+1	120m2	nájem z bytu 15.000,-Kč

Celkem - 111.000,-Kč

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Demograficky negativně zatížená lokalita

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 741					
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0427 Ústí nad Labem		
Obec:	554804 Ústí nad Labem	Katastrální území:	775002 Předlice		
Ulice:	Řeháčkova	č.o.:	2		
Vlastníci				Podíl	
FO	RČ: 661007/1908	Vlastimil Koníček	Popovice 155, 68604 Popovice	1 / 1	
Stavby					
část obce Předlice		Bytový dům	č.p. 110	na pozemku p.č. 160	ANO
Pozemky					
160	Pozemková parcela	Parcela KN	568 m ²	zastavěná plocha a nádvoří	

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. PP	292,04 m ²	145,00 m ²
1. NP	292,04 m ²	290,00 m ²
2. NP	292,04 m ²	240,00 m ²
3. NP	292,04 m ²	270,00 m ²
Celkem započitatelná plocha		945,00m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. PP				
	sklepy	290,00 m ²	0,50	145,00m ²
1. PP - celkem		290,00 m²		145,00 m²
1. NP				
	BJ 4+1	120,00 m ²	1,00	120,00m ²
	BJ 2+1	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
	BJ 3+1	100,00 m ²	1,00	100,00m ²
1. NP - celkem		290,00 m²		290,00 m²
2. NP				
	BJ 2+1	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
	BJ 3+1	100,00 m ²	1,00	100,00m ²
	BJ 2+1	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
2. NP - celkem		240,00 m²		240,00 m²
3. NP				
	BJ 3+1	100,00 m ²	1,00	100,00m ²
	BJ 2+1	70,00 m ²	1,00	70,00m ²
	BJ 3+1	100,00 m ²	1,00	100,00m ²
3. NP - celkem		270,00 m²		270,00 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
1. PP	$(23,05*12,35+6,7*1,1)*(0,3+2,60+0,3)$	= 934,52 m ³
1. NP	$(23,05*12,35+6,7*1,1)*(3,50+0,3)$	= 1 109,74 m ³
2. NP	$(23,05*12,35+6,7*1,1)*(3,20+0,3)$	= 1 022,13 m ³
3. NP	$(23,05*12,35+6,7*1,1)*(3,20+0,3)$	= 1 022,13 m ³
střešní prostor	$(23,05*12,35+6,7*1,1)*2,80/2$	= 408,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		= 4 497,38 m³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné
Stropy	dřevěné
Krov, střecha	sedlová
Krytiny střech	hliníkový plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové
Úprava vnějších povrchů	nezateplené břizolitové
Vnitřní obklady keramické	keramické v koupelnách a kuchyních
Schody	betonové
Dveře	dřevěné
Vrata	
Okna	plastová s izolačním sklem
Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC
Vytápění	elektrické
Elektroinstalace	světelná, motorová
Bleskosvod	bleskosvod

Vnitřní vodovod	teplá a studená
Vnitřní kanalizace	svedena do veřejné
Vnitřní plynovod	není
Ohřev teplé vody	elektrický bojler
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky, elektrický sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, vany
Výtahy	není
Ostatní	
Instalační pref. jádra	

Zastavěná plocha	[m ²]	292
Obestavěný prostor	[m ³]	4 497,38
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 000
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	800,00 / 290,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	35 979 020
Stáří	roků	81
Další životnost	roků	49
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	21 587 412

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o pozemek vedený v evidenci v KN jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek se nachází v ulici Řeháčkova. Pozemek je rovný s možností připojení na inženýrské sítě: vodovod, kanalizace a elektro.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Město Ústí nad Labem nemá zpracovanou Cenovou mapu stavebních pozemků. Ceny stavebních pozemků se v této a obdobných lokalitách pohybují v rozpětí 1000 - 3500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	160	568	1 000	1 / 1	568 000
Celková výměra pozemků:		568	Hodnota pozemků celkem:		568 000

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Jateční, Ústí nad Labem - 2+kk	50,00	8 100,00	97 200,00	1 944,00
Prostřední, Ústí nad Labem - 2+kk	45,00	3 334,00	40 008,00	889,07
Prostřední, Ústí nad Labem - 1+kk	42,00	3 321,00	39 852,00	948,86
Mahenova, Ústí nad Labem - 1+kk	22,00	1 830,00	21 960,00	998,18
Prostřední, Ústí nad Labem - 1+kk	20,00	1 660,00	19 920,00	996,00
Textilní, Ústí nad Labem - 1+kk	37,00	6 050,00	72 600,00	1 962,16
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				1 290,00

Výpočet výnosové hodnoty

Jedná se o řadový rohový podsklepený třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou, s nevyužitým podkrovím. V domě je 9 bytových jednotek o dispozici 1x 4+1, 4x 3+1 a 4x 2+1vč. příslušenství. V 1. PP se nachází sklepy. V 1. NP se nachází tři BJ 4+1, 2+1 a 3+1. Ve 2. NP se nachází tři BJ 2x 2+1 a 3+1. Ve 3. NP se nachází tři BJ 2x 3+1 a 2+1.

Na základě provedené Analýzy Obvyklého nájemného bylo zjištěno, že za bytové jednotky po celkové rekonstrukci se v této a obdobných lokalitách pohybuje v rozmezí **1 000 - 2 000 Kč/m²/rok** v závislosti na lokalitě, technickém stavu, velikosti apod. Byl předložen soupis bytů a jejich nájmů, kdy je výše nájemného dána v rozmezí **1 500 - 1 700 Kč/m²/rok. Na základě těchto poznatků, přebírám výši nájemného ze současných nájemních smluv.**

Pro zjištění výnosové hodnoty je použito metodiky konstantního příjmu po neomezenou dobu. Náklady na údržbu, běžné opravy vzhledem k dobrému technickému stavu využitelných prostor odhaduji na 100 Kč/m² z užitné plochy domu tj. cca 80 tis. Kč. Náklady na správu nemovitosti odhaduji ve výši 3% ročního výnosu, tj. 36 tis. Kč. Náklady na pojištění odhaduji na 0,05% z RC nemovitosti, tj. cca 18,0 tis. Kč/rok a daň z nemovitostí odhaduji ve výši 1% z RC nemovitosti, tj. cca 12,0 tis. Kč/rok.

Riziko výpadku nájemného je zohledněno započtením 90 % ročního nájmů. Kapitalizační míru pro tento případ volím 7,0 %, která zohledňuje současné úrokové sazby, technický stav nemovitosti, lokalitu a vlastní riziko nemovitostí.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m²]	nájem [Kč/m²/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Provozní prostory	Stavba 1, 1. PP, sklepy	145,00	0	0	0
2.	Obytné prostory	Stavba 1, 1. NP, BJ 4+1	120,00	1 500	15 000	180 000
3.	Obytné prostory	Stavba 1, 1. NP, BJ 2+1	70,00	1 714	10 000	120 000
4.	Obytné prostory	Stavba 1, 1. NP, BJ 3+1	100,00	1 680	14 000	168 000
5.	Obytné prostory	Stavba 1, 2. NP, BJ 2+1	70,00	1 714	10 000	120 000
6.	Obytné prostory	Stavba 1, 2. NP, BJ 3+1	100,00	1 680	14 000	168 000
7.	Obytné prostory	Stavba 1, 2. NP, BJ 2+1	70,00	1 714	10 000	120 000
8.	Obytné prostory	Stavba 1, 3. NP, BJ 3+1	100,00	1 680	14 000	168 000
9.	Obytné prostory	Stavba 1, 3. NP, BJ 2+1	70,00	1 714	10 000	120 000
10.	Obytné prostory	Stavba 1, 3. NP, BJ 3+1	100,00	1 680	14 000	168 000
Celkový výnos za rok:						1 332 000

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m²	945
Reprodukční cena	RC	Kč	35 979 020
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²·rok)	1 410
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 332 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 198 800
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	Stanoveny částkou	Kč/rok	80 000
Správa nemovitosti	3.00 % z výnosů	Kč/rok	35 964
Pojištění	0.05 % z RC	Kč/rok	17 990
Daň z nemovitých věcí	1.00 % z výnosů	Kč/rok	11 988
Ostatní náklady	0.00 % z RC	Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	145 942
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	1 052 858
Míra kapitalizace		%	7,00
Výnosová hodnota	Cv	Kč	15 040 829

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Oceňovaná nemovitost není předmětem prodeje.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovité věci - pozemek parc. č. 160 vč. stavby RD v k. ú. Předlice, v obci Ústí n. L. , podle LV č. 741, lze považovat za vhodnou zástavu a v případě realizace zástavy za průměrně prodejnou.

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní podsklepený třípodlažní bytový dům se sedlovou střechou. V domě je 9 bytových jednotek s dispozicí 1x 4+1, 4x 2+1 a 4x 3+1 vč. příslušenství. Technický stav nemovitosti a standard vnitřního vybavení je po částečné modernizaci (okna, interiéry BJ v r. 2022) průměrný s pravidelnou údržbou. Lokalitu oceňované nemovitosti lze považovat v rámci města Ústí nad Labem jako méně atraktivní.

Odhad Tržní hodnoty oceňované nemovitosti je stanoven na základě údajů zjištěných výnosovou a věcnou metodou.

U námi oceňované nemovitosti vychází Tržní hodnota, po zaokrouhlení:

15 000 000 Kč, což odpovídá jednotkové ceně cca 15,8 tis. Kč/m²

Odhad tržní hodnoty je platný za předpokladu, že oceňovaný objekt je plně provozuschopný a pronajímatelný tak, jak bylo písemně a ústně sděleno objednatelem, jelikož nebyla provedena prohlídka nemovitosti a nebyla doložena kompletní fotodokumentace všech bytů a jejich nájemních smluv. Ocenění bylo vyhotoveno pro vlastní potřebu objednatele a není určen jako podklad k bankovnímu financování. Odhad Obvyklé ceny pro účely financování bankou, by musel být doplněn dalšími výpočty a poznatky, odpovídající stanovenou metodikou jednotlivých bank.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	15 040 829 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	22 155 412 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	15 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	568 000 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	35 979 020 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	35 979 020 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- nemovitost generující výnos

Slabé stránky nemovité věci

- neatraktivní lokalita

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Koncesní listina

č.j. MgMT/018952/2018/Pan – Oceňování majetku pro - věci nemovité, vydaný Magistrátem města Teplice - Obecní živnostenský úřad ev. č. 350901/U2018/1377Pan dne 15.2.2018

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 1

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 775002 Předlice List vlastnictví: 741

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

RČ/IČO: 661007/1908

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

Řízení PÚ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.
strana 3

Kopie katastrální mapy ze dne 15.5.2024



Pozemek p.č. 160 v k.ú. 775002

Mapa oblasti





