

# Bytový dům - bez nebytových prostor, ocenění stávajícího stavu číslo 17/2024



|                       |                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b>  | Bytový dům - bez nebytových prostor, Bytový dům č. p. 206, ul. Řeháčkova, Ústí n. L. - Předlice |
| Adresa nemovité věci: | Řeháčkova 206 / 2a, 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:              | 162                                                                                             |
| Vlastník stavby:      | Vlastimil Koníček, Popovice 155, 68604 Popovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                   |
| Vlastník pozemku:     | Vlastimil Koníček, Popovice 155, 68604 Popovice, spoluvlastnický podíl: 1 / 1                   |

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

|                      |                                             |
|----------------------|---------------------------------------------|
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | 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                           |

|                      |                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | Jiné (ocenění stávajícího stavu)                                                                                                                                                                                             |
| Účel úvěru:          | <input checked="" type="checkbox"/> koupě <input type="checkbox"/> výstavba <input type="checkbox"/> změna stavby <input type="checkbox"/> rekonstrukce <input type="checkbox"/> refinancování <input type="checkbox"/> jiné |



**Současný stav**

**Budoucí stav**

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| <b>HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI</b> | <b>2 700 000 Kč</b> |
|------------------------------|---------------------|

Datum místního šetření: 15.05.2024

Datum zpracování: 15.05.2024

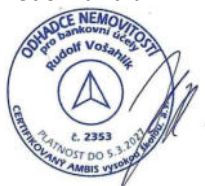
Počet stran: 21 stran Počet příloh: 7

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.

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

ostatní

| SOUČASNÝ STAV |                                                                                   |                                                                                      | BUDOUCÍ STAV |                                                             |                                                                |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Konstrukce:   | <input checked="" type="checkbox"/> zděné                                         | <input type="checkbox"/> betonové                                                    | Konstrukce:  | <input type="checkbox"/> zděné                              | <input type="checkbox"/> betonové                              |
|               | <input type="checkbox"/> kovové                                                   | <input type="checkbox"/> dřevěné                                                     |              | <input type="checkbox"/> kovové                             | <input type="checkbox"/> dřevěné                               |
|               | <input type="checkbox"/> jiné                                                     | <input type="checkbox"/> jiné                                                        |              | <input type="checkbox"/> jiné                               | <input type="checkbox"/> jiné                                  |
| Využití:      | <input type="checkbox"/> bydlení                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> pronájem                                         | Využití:     | <input type="checkbox"/> bydlení                            | <input type="checkbox"/> pronájem                              |
|               | <input type="checkbox"/> bydl., podn.                                             | <input type="checkbox"/> část. obsazen                                               |              | <input type="checkbox"/> bydl., podn.                       | <input type="checkbox"/> část. obsazen                         |
|               | <input type="checkbox"/> volný objekt                                             | <input type="checkbox"/> volný objekt                                                |              | <input type="checkbox"/> volný objekt                       | <input type="checkbox"/> volný objekt                          |
| Okolí:        | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                                   | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                             | Okolí:       | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna             | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       |
|               | <input type="checkbox"/> ostatní                                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                                |              | <input type="checkbox"/> ostatní                            | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                          |
| Příjezd:      | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace                           |                                                                                      | Příjezd:     | <input type="checkbox"/> zpevněná komunikace                |                                                                |
| Přípojky:     | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | Přípojky:    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn                             |              | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn       |
|               |                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> telefon                                          |              |                                                             | <input type="checkbox"/> 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 |
|------------|------------------------|
|            |                        |

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI**

|                              | Současný stav       | Budoucí stav |
|------------------------------|---------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota          | 0 Kč                | 0 Kč         |
| Výnosová hodnota             | 2 671 586 Kč        | 0 Kč         |
| Věcná hodnota                | 5 258 112 Kč        | 0 Kč         |
| <b>Hodnota nemovité věci</b> | <b>2 700 000 Kč</b> |              |
| - z toho hodnota pozemku     | 141 000 Kč          | 0 Kč         |

|                                         |                     |             |
|-----------------------------------------|---------------------|-------------|
| <b>Minimální hodnota v rekonstrukci</b> | <b>x</b>            |             |
| <b>Vklad investice do nemovité věci</b> | <b>0 Kč</b>         | <b>x</b>    |
| <b>Reprodukční cena pro pojištění</b>   | <b>7 872 480 Kč</b> | <b>0 Kč</b> |
| - z toho hlavní budova                  | 7 872 480 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 [m<sup>2</sup>]
- obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]
- vnitřní využitelná (pronajmutelná) plocha [m<sup>2</sup>]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 zjištělná.

#### ***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 obvyklé 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 stárí a opotřebení) neprovádí, protože tyto odpisy jsou již do výpočtu zásobitele zakalkulovány.** Hodnota nemovitosti tak představuje investovaný kapitál, který je třeba během zbývajících životnosti umořit.

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 zvlášť 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 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.

### 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:

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

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:

r<sub>1</sub> 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 měr 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 r<sub>1</sub> již implicitně obsahují investory dlouhodobě prognózovanou míru inflace (tedy v podstatě složku označovanou dříve jako r<sub>2</sub>). Hodnotu složky r<sub>1</sub> 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 zbývající 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:                                   | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna           | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                 | <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input checked="" type="checkbox"/> MHD                   | <input type="checkbox"/> železnice                       | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                            |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř |                                                                        |

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

Rodinný dům č. p. 206, ul. Řeháčkova, Ústí n. L. Předlice

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dvoupodlažní bytový dům se sedlovou a sklonitou střechou, s nevyužitelným podkrovím. V domě jsou 4 bytové jednotky (2 BJ v 1. NP zrekonstruované, 2 BJ ve 2. NP bez rekonstrukce).

### Dispoziční řešení:

V 1. NP se nachází bytové jednotky 2+1 a 3+1. Ve 2. NP jsou také dvě BJ - 2+1 a 3+1.

### Provedené rekonstrukce:

Stáří stavby je dle sdělení z roku 1943, tedy 80 let. Současný technický stav objektu a standard vnitřního vybavení je průměrný, spíše neudržovaný. 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:   |  |                                  |                                           |                                  |                                            |                                      |                                              |
| Rekonstrukce stavby:                    |  | <input type="checkbox"/> celková | <input checked="" type="checkbox"/> dílčí | <input type="checkbox"/> střecha | <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení | <input type="checkbox"/> okna, dveře | <input checked="" type="checkbox"/> interiér |

## Inženýrské sítě a využití nemovité věci

|                      |                                                                                |                                                                                      |                                                          |                                                                                   |                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Přípojky (veř./vl.): | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn | <input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro | <input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť                       |
| Přístupová komu.:    | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná                                   | <input type="checkbox"/> nezpevněná                                                  | přes pozemky parc. číslo 318, 159, 160                   |                                                                                   |                                                                              |
| Využití:             | <input type="checkbox"/> bydlení                                               | <input checked="" type="checkbox"/> pronájem                                         | <input type="checkbox"/> podnikání                       | <input type="checkbox"/> bydl. a podnik.                                          | <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> 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 |
|----------------|----------------------------|----------------------------------------|
| 318            | ostatní plocha - silnice   | Statutární město Ústí nad Labem        |
| 159            | ostatní plocha - zeleň     | vlastní pozemek                        |
| 160            | zastavěná plocha a nádvoří | vlastní pozemek                        |

**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

Typ smlouvy:      Nájemní smlouva

Doba nájmu:      doba určitá

Výše nájmu:      26 000 Kč

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

4 byty z toho jen 2 obsazené

2 x 3+1 80m2 14.000, -Kč

2 x 2+1 60 m2 12.000, -Kč

Momentální příjem 26.000, -Kč

**Vyhodnocení rizik nemovité věci**

Rating rizika:

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci**

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

**Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci**

Při místním šetření dne 15.5.2024 bylo zjištěno, že bytový dům č. p. 206 je na katastru nemovitosti zapsán jako rodinný dům. Navrhují tedy uvedení do souladu skutečnosti se zápisem do katastru nemovitostí.

**Rizika spojená s umístěním nemovité věci**

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

|                                    |                                                     |                                                                  |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Nemovitá věc:                      | <input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena | <input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena |
| Pojištění proti povodni / záplavě: | <input type="checkbox"/> doporučuji                 | <input checked="" type="checkbox"/> není nutné                   |

**Věcná břemena a obdobná zatížení**

| RIZIKO | Popis rizika                      |
|--------|-----------------------------------|
| NE     | Bez reálných břemen a služebností |

**Rizika ostatní**

| RIZIKO | Popis rizika                                                 |
|--------|--------------------------------------------------------------|
| NE     | Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek |

**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.:              | 2a                           |                            |
| Vlastníci                  |                       |                    |                              | Podíl                      |
| FO                         | RČ: 661007/1908       | Vlastimil Koníček  | Popovice 155, 68604 Popovice | 1 / 1                      |
| Stavby                     |                       |                    |                              |                            |
| stavba je součástí pozemku |                       |                    |                              |                            |
| část obce Předlice         |                       | Rodinný dům        | č.p. 206                     | na pozemku p.č. 162        |
| ANO                        |                       |                    |                              |                            |
| Pozemky                    |                       |                    |                              |                            |
| 162                        | Pozemková parcela     | Parcela KN         | 141 m <sup>2</sup>           | zastavěná plocha a nádvoří |

## Výpočet věcné hodnoty staveb

### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

#### Seznam podlaží

| Název podlaží                      | Zastavěná plocha      | Užitná plocha podlaží      |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. NP                              | 140,58 m <sup>2</sup> | 120,00 m <sup>2</sup>      |
| 2. NP                              | 140,58 m <sup>2</sup> | 120,00 m <sup>2</sup>      |
| <b>Celkem započitatelná plocha</b> |                       | <b>240,00m<sup>2</sup></b> |

#### Výčet místností

| Název podlaží | Název místnosti       | Podlahová plocha            | Koeficient | Užitná plocha               |
|---------------|-----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| <b>1. NP</b>  |                       |                             |            |                             |
|               | Byt 2+1               | 60,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 60,00m <sup>2</sup>         |
|               | Byt 3+1               | 80,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 80,00m <sup>2</sup>         |
|               | <b>1. NP - celkem</b> | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |            | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |
| <b>2. NP</b>  |                       |                             |            |                             |
|               | Byt 2+1               | 60,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 60,00m <sup>2</sup>         |
|               | Byt 3+1               | 80,00 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 80,00m <sup>2</sup>         |
|               | <b>2. NP - celkem</b> | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |            | <b>120,00 m<sup>2</sup></b> |

#### Výpočet obestavěného prostoru

| Název                        |                             | Obestavěný prostor      |
|------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 1. NP                        | $(19,8*7,1)*(0,3+2,90+0,3)$ | = 492,03 m <sup>3</sup> |
| 2. NP                        | $(19,8*7,1)*(2,90+0,6)$     | = 492,03 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |                             | = 984,06 m <sup>3</sup> |

| Konstrukce                | Popis                      |
|---------------------------|----------------------------|
| Základy vč. zemních prací | betonové pasy              |
| Svislé konstrukce         | zděné                      |
| Stropy                    | dřevěné                    |
| Krov, střecha             | sklonitá                   |
| Krytiny střech            | hliníkový plech            |
| Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech          |
| Úprava vnitřních povrchů  | vápenné štukové            |
| Úprava vnějších povrchů   | nezateplené s břízolitem   |
| Vnitřní obklady keramické | keramické v koupelně       |
| 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          | kuchyňská linka            |
| Vnitřní hygienické vyb.   | umyvadlo, WC, vana         |
| Výtahy                    | není                       |
| Ostatní                   |                            |
| Instalační pref. jádra    |                            |

|                                  |                                   |               |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| Zastavěná plocha                 | [m <sup>2</sup> ]                 | 141           |
| Obestavěný prostor               | [m <sup>3</sup> ]                 | 984,06        |
| Jednotková cena (JC)             | [Kč/m <sup>3</sup> ]              | 8 000         |
| Počet podzem./nadm. podlaží      |                                   | 0 / 2         |
| Podlahová plocha obytná/nebytová | [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ] | 240,00 / 0,00 |

|                           |           |                  |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Rozestavěnost             | %         | 100,00           |
| Reprodukční hodnota (RC)  | Kč        | 7 872 480        |
| Stáří                     | roků      | 81               |
| Další životnost           | roků      | 49               |
| Opotřebení                | %         | 35,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b> | <b>Kč</b> | <b>5 117 112</b> |

## 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/m<sup>2</sup>.

| Druh pozemku                   | Parcela č. | Výměra<br>m <sup>2</sup> | Jednotková cena<br>Kč/m <sup>2</sup> | Vlastnický podíl | Celková cena<br>pozemku Kč |
|--------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří     | 162        | 141                      | 1 000                                | 1 / 1            | 141 000                    |
| <b>Celková výměra pozemků:</b> |            | <b>141</b>               | <b>Hodnota pozemků celkem:</b>       |                  | <b>141 000</b>             |

## Analýza tržního nájemného

### Výnosy z obytných prostor

| Název                                               | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Měsíční nájem<br>[Kč] | Nájemné<br>[Kč/rok] | Nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /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                          |
| <b>Obvyklé tržní nájemné [Kč/m<sup>2</sup>/rok]</b> |                             |                       |                     | <b>1 290,00</b>                   |

## Výpočet výnosové hodnoty

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dvoupodlažní bytový dům se sedlovou a sklonitou střechou, s nevyužitelným podkrovím. V domě jsou 4 bytové jednotky (2 BJ v 1. NP zrekonstruované, 2 BJ ve 2. NP bez rekonstrukce). V 1. NP se nachází bytové jednotky 2+1 a 3+1. Ve 2. NP jsou také dvě BJ - 2+1 a 3+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/m<sup>2</sup>/rok** v závislosti na lokalitě, technickém stavu, velikosti apod.

Byl předložen soupis bytů a jejich nájmů, kdy je výše nájemného dána v rozmezí **2 400 - 2 800 Kč/m<sup>2</sup>/rok**, což je výrazně vyšší než zjištěné nájemné.

**Na základě těchto poznatků, uvažují vyšší nájemného na horní hranici z provedené Analýzy.**

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/m<sup>2</sup> z užitné plochy domu, tj. cca 24,0 tis. Kč. Náklady na správu nemovitosti odhaduji ve výši 3% ročního výnosu, tj. 9,0 tis. Kč. Náklady na pojistné odhaduji na 0,1% z RC nemovitosti, tj. cca 8,0 tis. Kč/rok a daň z nemovitostí odhaduji ve výši 1% z RC nemovitosti, tj. cca 4,0 tis. Kč/rok.

Riziko výpadku nájemného je zohledněno započtením 90 % ročního nájmu. 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<br>[m <sup>2</sup> ] | nájem<br>[Kč/m <sup>2</sup> /rok] | nájem<br>[Kč/měsíc] | nájem<br>[Kč/rok] |
|------------------------------|-----------------|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1.                           | Obytné prostory | Stavba 1, 1. NP, Byt 2+1 | 60,00                                 | 2 000                             | 8 333               | 100 000           |
| 2.                           | Obytné prostory | Stavba 1, 1. NP, Byt 3+1 | 80,00                                 | 2 000                             | 11 667              | 140 004           |
| 3.                           | Obytné prostory | Stavba 1, 2. NP, Byt 2+1 | 60,00                                 | 0                                 | 0                   | 0                 |
| 4.                           | Obytné prostory | Stavba 1, 2. NP, Byt 3+1 | 80,00                                 | 0                                 | 0                   | 0                 |
| <b>Celkový výnos za rok:</b> |                 |                          |                                       |                                   |                     | <b>240 004</b>    |

#### Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

|                                             |                   |                          |                  |
|---------------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------|
| Konstantní zisk po neomezenou dobu          |                   |                          |                  |
| Podlahová plocha                            | PP                | m <sup>2</sup>           | 240              |
| Reprodukční cena                            | RC                | Kč                       | 7 872 480        |
| <b>Výnosy (za rok)</b>                      |                   |                          |                  |
| Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup> | Nj                | Kč/(m <sup>2</sup> *rok) | 1 000            |
| Dosažitelné hrubé roční nájemné             | Nj * PP           | Kč/rok                   | 240 004          |
| Dosažitelné procento pronajimatelnosti      |                   | %                        | 95 %             |
| Upravené výnosy celkem                      | Nh                | Kč/rok                   | 228 004          |
| <b>Náklady (za rok)</b>                     |                   |                          |                  |
| Opravy a údržba                             | Stanoveny částkou | Kč/rok                   | 24 000           |
| Správa nemovitosti                          | 3.00 % z výnosů   | Kč/rok                   | 6 840            |
| Pojištění                                   | 0.10 % z RC       | Kč/rok                   | 7 872            |
| Daň z nemovitých věcí                       | 1.00 % z výnosů   | Kč/rok                   | 2 280            |
| Ostatní náklady                             | 0.00 % z RC       | Kč/rok                   | 0                |
| Náklady celkem                              | V                 | Kč/rok                   | 40 993           |
| <b>Čisté roční nájemné</b>                  | N=Nh-V            | Kč/rok                   | 187 011          |
| Míra kapitalizace                           |                   | %                        | 7,00             |
| <b>Výnosová hodnota</b>                     | <b>Cv</b>         | <b>Kč</b>                | <b>2 671 586</b> |

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Oceňované nemovité věci - pozemek parc. č. 162 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 dobře prodejnou.

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící nepodsklepený dvoupodlažní bytový dům se sklonitou střechou. V domě jsou čtyři bytové jednotky s dispozicí 2x 2+1 a 2x 3+1. Technický stav nemovitosti a standard vnitřního vybavení je po částečné modernizaci (okna, BJ v 1. NP) podprůměrný, v neudržovaném stavu, BJ ve 2. NP jsou vhodné k rekonstrukci. 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:**

**2 700 000 Kč, což odpovídá jednotkové ceně cca 11,3 tis. Kč/m<sup>2</sup>**

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

|                          | <b>Současný stav</b> | <b>Budoucí stav</b> |
|--------------------------|----------------------|---------------------|
| Porovnávací hodnota      | 0 Kč                 | 0 Kč                |
| Výnosová hodnota         | 2 671 586 Kč         | 0 Kč                |
| Věcná hodnota            | 5 258 112 Kč         | 0 Kč                |
| <b>Tržní hodnota</b>     | <b>2 700 000 Kč</b>  |                     |
| - z toho hodnota pozemku | 141 000 Kč           | 0 Kč                |

|                                  |              |      |
|----------------------------------|--------------|------|
| Minimální cena v rekonstrukci    | x            |      |
| Vklad investice do nemovité věci | 0 Kč         | x    |
| Reprodukční hodnota              | 7 872 480 Kč | 0 Kč |
| - z toho hlavní budova           | 7 872 480 Kč | 0 Kč |
| - ostatní objekty                | 0 Kč         | 0 Kč |

### **Slabé stránky nemovité věci**

- neatraktivní lokalita
- dům převážně k rekonstrukci

### **Seznam podkladů a příloh**

| <b>Podklad / Příloha</b>      | <b>počet stran A4 v příloze</b> |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 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: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy ze dne 10.8.2024

318 375/1 375/13

154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277

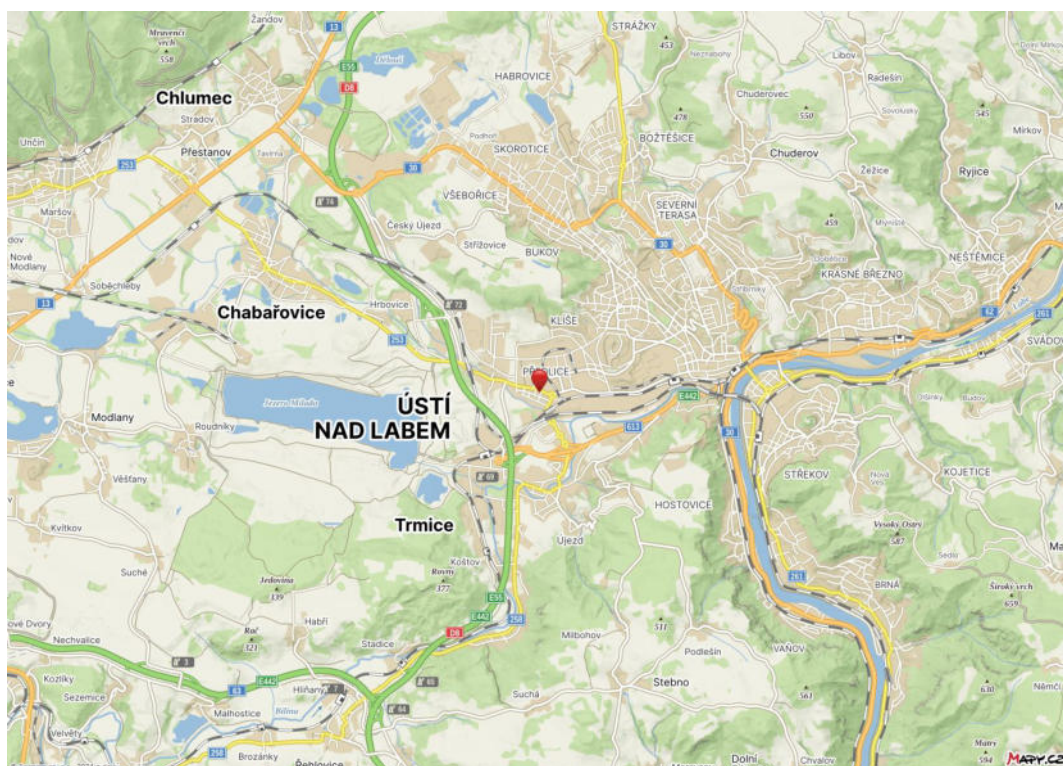
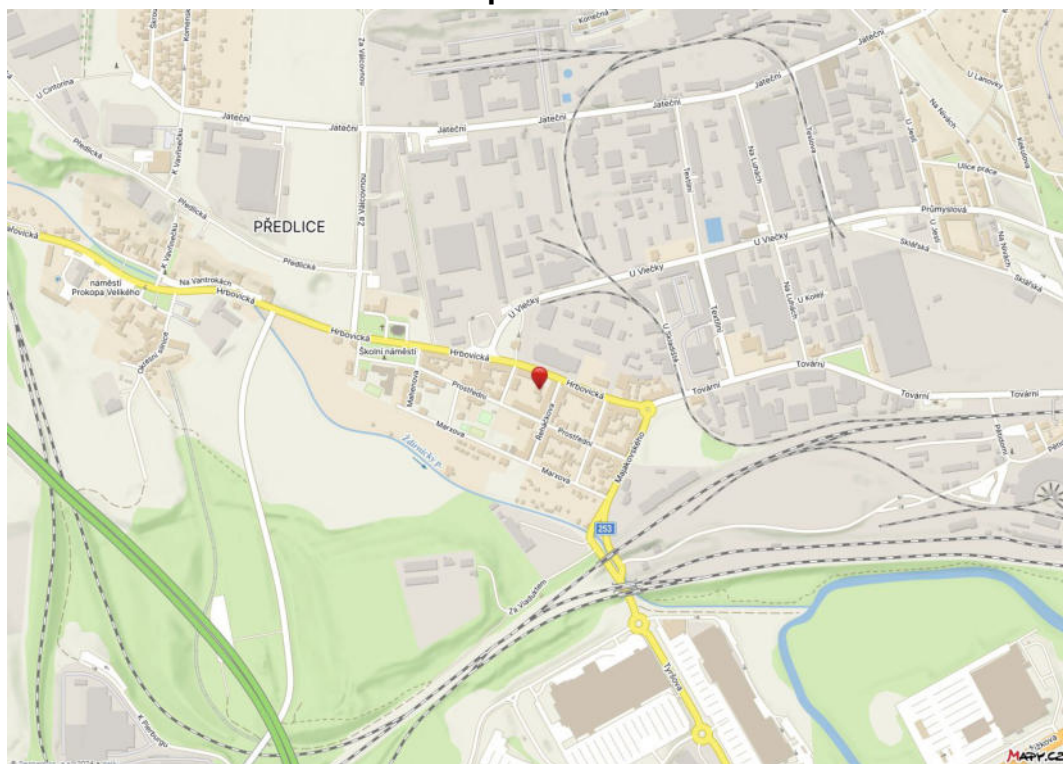
136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277

1:500 0 5 10 15 20 25 m

Prostředí

Pozemek p.č. 162 v k.ú. 775002

## Mapa oblasti









1. NP



1. NP



1. NP



1. NP



1. NP



2. NP



2. NP



2. NP