

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 2272-48/20

NEMOVITÁ VĚC: víceúčelový areál - parc.č. 188/1, součástí je jiná stavba č.p. 811, parc.č. 188/2, součástí je stavba bydlení č.p. 304, parc.č. 189, součástí je jiná stavba č.p. 313, parc.č. 190, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 191, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 192

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Krásné Březno
Adresa: Pekařská 304, 313, 811, 400 01 Ústí nad Labem

VLASTNÍK: W.T.C. GROUP s.r.o.

Adresa: Václavské náměstí 807/64, 110 00 Praha 1

OBJEDNATEL: GAUTE a.s., IČO: 25543709

Adresa: Lidická 2006/26, 60200 Brno

ZHOTOVITEL: Ing. Tomáš Volek

Adresa: Velatice 214, 664 05 Velatice

IČ: 70896461

telefon: 724256828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz

DIČ: CZ7003295244

ÚČEL OCENĚNÍ: stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby realizace výkonu zástavního práva dle NOZ č.82/2012 Sb. . (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 23.7.2020

Datum místního šetření: 23.7.2020

Za přítomnosti: znalcem (pouze z veřejně přístupných prostor)

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 19.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti W.T.C.GROUP, s.r.o., IČO 28254171. Jedná se o víceúčelový areál tvořený pozemky parc.č. 188/1, součástí je jiná stavba č.p. 811, parc.č. 188/2, součástí je stavba bydlení č.p. 304, parc.č. 189, součástí je jiná stavba č.p. 313, parc.č. 190, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 191, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 192, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem (LV č. 806).

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí pro potřeby realizace výkonu zástavního práva dle NOZ č.82/2012 Sb., k datu provedení prohlídky nemovité věci, tj. k 23.7.2020.

****pozn.: movitý majetek tvořící vybavení nemovité věci není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné obvyklé ceny.****

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí v k.ú. Krásné Březno bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby uvedené na titulní straně.

Základní pojmy a metody ocenění

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věčná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 806, k.ú. Krásné Březno ze dne 11.3.2020.
- b) Kopie katastrální mapy s vyznačením předmětných nemovitých věcí pro k.ú. Krásné Březno (<https://nahlizenidokn.cuzk.cz>).
- c) Vyhláška MF č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- d) Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 23.7.2020.

**pozn.: dle sdělení objednatele vlastník nemovitých věcí (W.T.C.GROUP, s.r.o., IČO*

28254171) neposkytuje součinnost při ocenění předmětných nemovitých věcí. Celý areál byl uzamčený a nepřístupný. Místní šetření bylo provedeno bez přítomnosti vlastníka, a to pouze z veřejně přístupných prostor. Ocenění nemovité věci je tedy provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací, poskytnutých podkladů a odborného odhadu znalce.

e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem ocenění:

-Tržní ocenění č. 2015/026, které zpracoval Ing. Jan Bukva, IČO 49960521, dne 6.4.2015.

f) Mapa města Ústí nad Labem a okolí (<https://mapy.cz>).

g) Územní plán města Ústí nad Labem (<https://www.usti-nad-labem.cz/cz/seznamy-zprav/dalsi-informace-z-odboru/odbor-rozvoje-mesta/uzemni-plan-usti-nad-labem.html>)

h) Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cz, www.cuzk.cz, <http://eagri.cz> místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

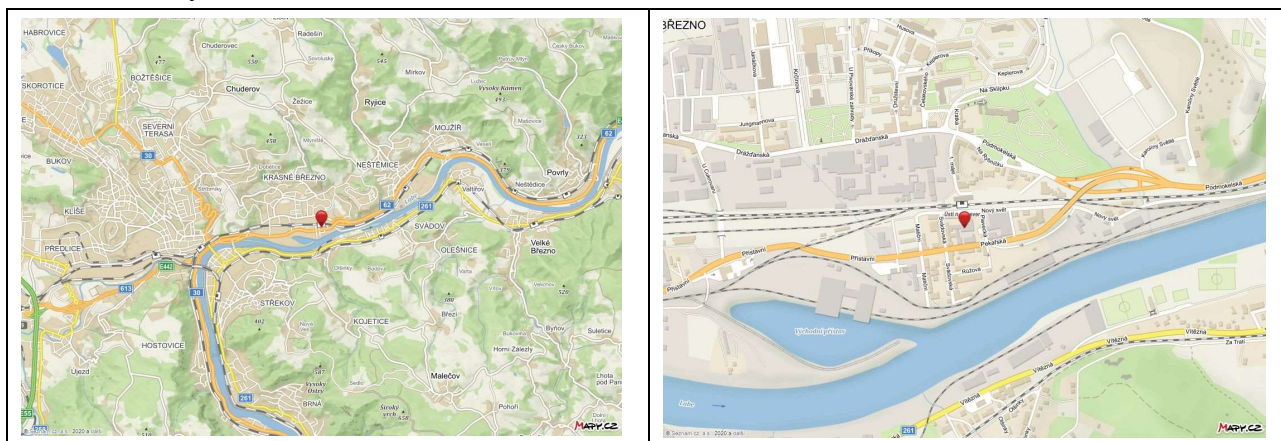
i) Knihovna znalce.

Místopis

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. Žije zde přibližně 93 tisíc obyvatel a je součástí půlmilionové severočeské aglomerace.

Krásné Březno je část města Ústí nad Labem, která společně s Neštěmicemi a Mojžířem tvoří městský obvod Ústí nad Labem-Neštěmice. Nachází se asi tři kilometry severovýchodně od centra města na levém břehu řeky Labe. Výměra katastrálního území činí 4,69 km².

Předmětem ocenění je víceúčelový areál situovaný severně od ulice Pekařská. Areál je situovaný v lokalitě s výstavbou rodinných a bytových domů, na kterou navazuje zástavba autoservisů, skladů a jiných průmyslových objektů. Dopravní dostupnost areálu je možná osobní, nákladní nebo MHD. Zastávka autobusu MHD „Pekařská“ je přímo u areálu. V lokalitě jsou provedeny rozvody veškerých řadu inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, el.NN). Centrum města Ústí nad Labem je vzdáleno cca 2 kilometry.



Areál je umístěn zhruba 200 metrů od řeky Labe, v záplavové oblasti Q100.

Přístup přes pozemky:

1714/39	ostatní plocha / ostatní komunikace (ul. Pekařská) , vlastník: Statutární město Ústí nad Labem
1714/11	ostatní plocha / silnice (ul. Pekařská), vlastník: Česká republika

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou nemovité věci, které tvoří víceúčelový areál složený ze 7 objektů. Ke dni ocenění je areál volný a nevyužívaný. Dle podkladů byl areál postavený kolem roku 1955.

Stavby:

- Objekt č.1 (bytový dům č.p. 304, součást pozemku parc.č. 188/2).

Jedná se o zděnou stavbu, která má tři nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena v jihozápadním rohu areálu. Hlavní vstup do objektu je umožněn přímo z ulice Pekařská. Dispozičně stavba obsahuje byty 1+1. Stavebně technický stav objektu je špatný až havarijný (provhlé zdivo, opadaná fasáda, rozbitá okna).

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m ²
1.	1.NP	byt 1+1	51,00
		byt 1+1	27,00
	2.NP	byt 1+1	51,00
		byt 1+1	35,00
	3.NP	byt 1+1	51,00
		byt 1+1	39,00
celkem			254,00

- Objekt č.2 (jiná stavba č.p. 811, součást pozemku parc.č. 188/1).

Jedná se o zděnou stavbu, která má dvě nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena při západním okraji areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje kanceláře a byt. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m ²
2.	1.NP	kancelář	60,00
č.p.811		WC	6,00
		šatna	50,00
	2.NP	byt	60,00
		WC+sprch.kout	6,00
celkem			182,00

- Objekt č.3 (jiná stavba č.p. 313, součást pozemku parc.č. 189 a jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. 190).

Jedná se o zděnou stavbu, která má převážně dvě nadzemní podlaží (část na parc.č. 190 je jednopodlažní) a pultovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena v severozápadním rohu areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje sklady. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m ²
3.	1.NP	sklad	460,00
č.p.313	2.NP	sklad	460,00
celkem			920,00

- Objekt č.4 (jiná stavba č.p. 313, součást pozemku parc.č. 189).

Jedná se o zděnou stavbu, která má dvě nadzemní podlaží, plochou a pultovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena při severním rohu areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje dílny, sklady, kanceláře. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m2
4.	1.NP	kancelář	16,00
č.p.313		dílna	200,00
		sklad	150,00
	2.NP	kancelář	16,00
celkem			382,00

- Objekt č.5 (jiná stavba č.p. 313, součást pozemku parc.č. 189).

Jedná se o zděnou stavbu, která má jedno nadzemní podlaží v části se sedlovou střechou a v části s pultovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena v jihovýchodním rohu areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje prostory autoservisu. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m2
5.	1.NP	autoservis	197,00
celkem			197,00

- Objekt č.6 (jiná stavba č.p. 313, součást pozemku parc.č. 189).

Jedná se o zděnou stavbu, která má jedno nadzemní podlaží a pultovou střechu s mírným spádem. Stavba je postavena při jižní hranici areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje 6 garáží. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m2
6.	1.NP	6x garáž	147,00
celkem			147,00

-Objekt č.7 (jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. 191).

Jedná se o zděnou stavbu, která má jedno nadzemní podlaží a plochou střechu. Stavba je postavena v severovýchodním rohu areálu. Objekt je přístupný ze zpevněné plochy areálu na parc.č. 189. Dispozičně stavba obsahuje dílnu a sklad. Stavebně technický stav objektu je se jeví jako průměrný.

Objekt	Podlaží	Dispozice	Čistá podlahová plocha (NFA) v m2
7.	1.NP	sklad+dílna	84,00
celkem			84,00

**vnitřní prostory objektů nebyly znalci zpřístupněny, tzn., že nebylo možné zjistit přesnou konstrukční charakteristiku staveb a jejich vybavení, rovněž nebylo možné ověřit napojení objektů na inženýrské sítě. Dispoziční řešení a výměry prostor byly převzaty z Tržního ocenění č. 2015/026 (viz. podklady).*

Pozemky:

- Parc.č. 188/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 136 m². Součástí pozemku je jiná stavba č.p.811 (objekt č.2), postavená na celé ploše pozemku.
- Parc.č. 188/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 202 m². Součástí pozemku je stavba bydlení č.p.304 (objekt č.1), postavená na převážné části pozemku. Nezastavěná část je využívána jako manipulační plocha mezi objekty v areálu.
- Parc.č. 189, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2316 m². Součástí pozemku je jiná stavba č.p.313 (objekty č.3, č.4, č.5, č.6), postavená na části pozemku. Nezastavěná část je využívána jako manipulační plocha mezi objekty v areálu.
- Parc.č. 190, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 92 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (část objektu č.3), postavená na celé ploše pozemku.
- Parc.č. 191, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 280 m². Součástí pozemku je jiná stavba bez čp/če (objekt č.7), postavená na části pozemku. Nezastavěná (severní) část pozemku je využívána jako oplocená zahrada vlastníkem sousedícího rodinného domu č.p. 158, k.ú. Krásné Březno.
- Parc.č. 192, ostatní plocha se způsobem využití jako manipulační plocha o výměře 250 m². Jedná se o rovinatý pozemek se zpevněnou plochou, využívaný jako skladovací a manipulační plocha v jednotném funkčním celku se stavbami. Pozemek je situovaný ve východní části areálu.

Příslušenství:

Příslušenství tvoří venkovní úpravy standardního rozsahu (oplocení areálu, vjezdová brána, zpevněné plochy, venkovní schody, rampa, přípojky inženýrských sítí). Příslušenství je standardního rozsahu a k oceňovaným objektům má jen doplňkovou funkci. Stavebně technický stav příslušenství je průměrný až podprůměrný. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

Dle územního plánu města leží areál ve stabilizované ploše v zastavěném území s funkčním využitím SM-M - plochy smíšené obytné - městské.

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech společně s obslužnou sférou a nerušící výrobní činností převážně místního významu

b) přípustné

- bytové i rodinné domy
- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² obytových ploch
- kulturní a zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- ostatní ubytovací zařízení a veřejné stravování
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- plochy obytné zeleně s veřejným, omezeným i vyhrazeným přístupem

c) podmíněně přípustné

- zařízení drobné výroby a služeb s podmínkou, že vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit funkci obytnou nad přípustné normy pro obytné zóny

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- při rekonstrukcích a po demolcích obytných objektů povinnost zachování min. 30% ploch obytných
- pro každé dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace



e) nepřipustné - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Zdroj: <https://www.usti-nad-labem.cz/cz/seznamy-zprav/dalsi-informace-z-odboru/odbor-rozvoje-mesta/uzemni-plan-usti-nad-labem.html>

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

*Zákres staveb v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu. Doporučuji uvést do souladu.
Tato skutečnost nemá vliv na stanovenou obvyklou cenu.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 806 k.ú. Krásné Březno ze dne 11.3.2020 jsou uvedeny následující omezení, poznámky a jiné zápisy:

- Zákaz zcizení nebo zatížení*
- Zástavní právo smluvní pro Oberbank AG*

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci v rámci realizace výkonu zástavního práva dle NOZ č.82/2012 Sb., pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

*- nebyla umožněna prohlídka nemovitých věcí a její zaměření, nebylo možné ověřit vybavení a stavebně technický stav interiérů (zohledněno koeficientem K7 v porovnávací metodě).
-špatný stavebně technický stav budovy č.p.304*

OBSAH

1. Výnosová hodnota

1.1. Víceúčelový areál

2. Porovnávací hodnota

2.1. Víceúčelový areál

OCENĚNÍ

1. Výnosová hodnota

Definice: Výnosová hodnota (též kapitalizovaná míra zisku) je jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Zjistí se z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz.

1.1. Víceúčelový areál

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)$$

výnosová hodnota = -----

$$\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové

hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízejí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 5.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpitelného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení bytu,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Nájemní smlouvy

Dle poskytnutých podkladů a informací nejsou na pronájem části prostor areálu uzavřeny žádné nájemní smlouvy.

Pro další výpočet je počítáno se simulovaným nájmem, ve výši obvyklého nájemného v dané lokalitě a čase.

Pro stanovení výše obvyklého nájemného byly použity následující podklady:

- realitní inzerce na serveru www.sreality.cz

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Byt 2+kk, Klíšská,	52,00	5 000,00	1 153,85	0,90	1 038,46

Ústí nad Labem - Klíše					
Byt 2+kk, Petrovice - Krásný Les, okres Ústí nad Labem	68,00	5 800,00	1 023,53	0,90	921,18
Byt 2+1, Pionýrů, Ústí nad Labem - Střekov	52,00	5 500,00	1 269,23	0,90	1 142,31

Výnosy z kancelářských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Tolstého, Ústí nad Labem - Střekov	23,00	1 150,00	600,00	0,90	540,00
V Podhájí, Ústí nad Labem - Bukov	46,00	3 273,67	854,00	0,90	768,60
Vinařská, Ústí nad Labem - Klíše	80,00	6 720,00	1 008,00	0,90	907,20

Výnosy ze skladových a dílenských prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
Jateční, Ústí nad Labem - Ústí nad Labem-město	120,00	6 000,00	600,00	0,90	540,00
Telnice - Varvažov, okres Ústí nad Labem	150,00	7 500,00	600,00	0,90	540,00
U Tonasa, Ústí nad Labem - Neštětice	550,00	25 208,33	550,00	0,90	495,00
Drážďanská, Ústí nad Labem - Krásné Březno	480,00	40 800,00	1 020,00	0,90	918,00

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v areálu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné z bytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v průmyslovém areálu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství.

Nájemné u oceňovaných objektů navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti. Nájemné je stanoveno zejména s ohledem na současný stavebně technický stav a polohu nemovitosti.

Dalším předpokladem zhotovitele ocenění je ta skutečnost, že ke kalkulovanému nájemnému budou potencionálními nájemci či podnájemci hrazeny provozní poplatky, ve kterých budou zahrnuty vedle nákladů za energie i náklady za služby spojených s provozem (jako např. úklid prostor, odvoz odpadu, běžná údržba, správa objektu, aj.).

Vzhledem k tomu, že nemusí být na trhu mnoho dalších zájemců, kteří by mohli daný objekt obsadit a maximálně využít, musím počítat, že se nepodaří nemovitost okamžitě pronajmout v případě předpokládaného ukončení činnosti vlastníka. Tento výše zmiňovaný stav jsem při výpočtu

zohlednil snížením příjmu z nájmu na 85 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

Roční výdaje (náklady):

Vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny odborným srovnáním a odhadem na 30% z příjmů a obsahují (daň z nemovitosti, roční pojistné, opravy a údržbu, správu nemovitosti).

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Kancelářské prostory	Obj.č.2 - kancelář	60	900	4 500	54 000	9,00
2.	Obytné prostory	Obj. č.2 -byt	66	909	5 000	60 000	7,00
3.	Skladovací prostory	Obj. č.3 (1.NP) - sklad	460	500	19 167	230 000	9,00
4.	Skladovací prostory	Obj. č.3 (2.NP) - sklad	460	300	11 500	138 000	9,00
5.	Skladovací prostory	Obj. č.4 - sklad	150	500	6 250	75 000	9,00
6.	Provozní prostory	Obj. č.4 - dílna+kancelář	216	700	12 600	151 200	9,00
7.	Provozní prostory	Obj. č.5 - autoservis	197	700	11 492	137 900	9,00
8.	Provozní prostory	Obj. č.6 - garáže	147	490	6 000	72 000	9,00
9.	Provozní prostory	Obj. č.7 - sklad + dílna	84	600	4 200	50 400	9,00
Celkový výnos za rok:						968 500	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	526
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	968 500
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	823 225
Náklady (za rok)			
Odborným odhadem	30,00 % * Nh	Kč/rok	246 968
Náklady celkem	V	Kč/rok	246 968
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	576 257
Míra kapitalizace		%	8,88
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	6 489 381

2. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

2.1. Víceúčelový areál

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	2 166,00 m ²
Plocha pozemku:	3 276,00 m ²

Odůvodnění srovnávací metody:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za ks jako celek, m² užitné plochy, m² zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc nebo v nedalekých lokalitách obce Ústí nad Labem tyto nemovitosti:

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.
Lokalita:	Truhlářova, Ústí nad Labem - Střekov
Popis:	Nabízíme k prodeji komerční objekt bývalé lázně „dr. Vrbenského“ dříve známý jako Schichtovy lázně, objekt byl využíván do 90tých let, budova je staticky v pořádku a je určena k celkové rekonstrukci. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.
Užitná plocha:	2 194,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - obdobná užitná plocha	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,15
K5 Celkový stav - horší	1,20
K6 Vliv pozemku - neuvedeno	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 500 000	2 194,00	2 507	1,06	2 657

Název: 2.**Lokalita:** V Oblouku, Ústí nad Labem - Krásné Březno

Popis: Nabízíme k prodeji obchodní prostory v Ústí nad Labem, ul. v Oblouku. Ve dvou nadzemních podlažích je k dispozici celkem 1000m² prostor, V přízemí zastavárna, zámečnická dílna a sklady, plus z boku nakládací rampa. V celém prvním patře herna. V budově dva nákladní výtahy. Nyní je dům rozdělen mříží okolo schodiště., aby nájemníci, měli každý své. Současný výnos budovy celkem činí 35tis/měsíc + energie. Součástí prodeje je také pozemek o velikost 470m² -parkoviště - možnost dalšího výnosu z pronájmu. Více informací Vám sdělíme na prohlídce.

Pozemek: 1 147,00 m²**Užitná plocha:** 1 000,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - menší užitná plocha	0,90
K3 Poloha - lepší poloha v obci	0,95
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 600 000	1 000,00	4 600	0,59	2 714

Název: 3.**Lokalita:** Hrbovická, Ústí nad Labem - Předlice

Popis: Nabízíme k prodeji nemovitost 343m² s manipulačním prostorem 1000m². Dům v minulosti sloužil jako autoservis hasičských vozů, dnes jako navijárna elektromotorů. Objekt má tři průchozí dílny, přičemž v minulosti co dílna, to samostatný vjezd, nyní za dřevěnými vraty dozděná okna. Dále kancelářský prostor, šatna a umývárna, sklad a další koupelna se samostatným WC. V dílnách klenbové stropy (zakryté) se zabudovanými kolejnicemi (I profil) na pojezdové zvedáky. Před domem vlastní příjezd s dostatečným prostorem pro Váš vozový park. Více informací Vám sdělíme na prohlídce.

Pozemek: 1 364,00 m²

Užitná plocha: 290,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,85
K2 Velikosti objektu - výrazně menší užitná plocha	0,50
K3 Poloha - horší poloha v obci	1,05
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 490 000	290,00	12 034	0,33	3 971

Název: 4.

Lokalita: Trmice, okr. Ústí nad Labem

Popis: Areál se nachází po levé straně ulice Žižkova v průmyslové zóně a je příjezdný a přístupný z veřejné komunikace, napojený na všechny inženýrské sítě mimo přípojky plynu. Areál asi 1,5 km od sjezdu z D8 - exit 69. Administrativní budova na pozemku p.č. 889 Dvoupodlažní podsklepený zděný objekt po levé straně vjezdu do areálu. V I. NP prostory šaten a hygienického zařízení pro zaměstnance, ve II. NP jsou kanceláře vedení společnosti a sociální zázemí. Prostory II. NP jsou po rekonstrukci. Vytápění ústřední dálkové, elektroinstalace třífázová. Rozvod studené i teplé vody s centrálním ohřevem. V roce 2006 provedena komplexní rekonstrukce. Obrobná na pozemku p.č. 887/2 Přízemní nepodsklepený zděný objekt dispozičně řešený jako jeden volný prostor sloužící jako výrobní prostor. Situovaná při západní hranici areálu za správní budovou. Hlavní nosná konstrukce ocelový skelet, stropní konstrukce s podhledem, střešní konstrukce příhradový vazník s plechovou krytinou. Dveře kovové. Vytápění ústřední. Lakovna na pozemku p.č. 887/3 a části pozemku p.č. 887/1 Dvoupodlažní zděný objekt na severozápadním okraji areálu provozně propojený s obrobnou. Budova sloužící jako lakovna, sklad, dílny, kancelář a propojení s budovou na pozemku p.č. 887/3. V přízemí dílny, kancelář, sklady, v patře sklady. Vytápění dálkové, rozvody vody, sociální zařízení. Zbudováno v r. 1981, v r. 1990 propojení s další budovou. Zámečnická dílna na pozemku p.č. 888 Přízemní objekt situovaný v centru nádvoří. Nepodsklepená, jednopodlažní budova. Hlavní nosné konstrukce ocelový skelet s vyzdřením, stropní konstrukce s trapézovým podhledem, střešní konstrukce z ocelových vazníků s plechovou krytinou. Vytápění ústřední dálkové. Přístřešek na pozemku p.č. 887/1 Jednoduchý ocelový přístřešek před objektem kanceláře. Kancelář na pozemku p.č. 888 Nepodsklepená jednopodlažní zděná budova navazující na sklad při východní zdi areálu u hraniční plotové zdi. Vytápění dálkové. Rozvody vody. Stáří přibližně 36 let. Sklad na pozemku p.č. 888 Zděná udova situována při hraniční zdi navazující na objekt dílen a garáží. Nepodsklepená jednopodlažní budova při východní hranici areálu u hraniční plotové zdi. Vytápění dálkové. Nejstarší objekt areálu, vystavěn v roce 1902, rekonstrukce v roce 2007. Garáže na pozemku p.č. 888 Zděná nepodsklepená jednopodlažní hala při východní hranici areálu u hraniční plotové zdi. Vytápění dálkové, stáří přibližně 45 let. Budova na pozemku p.č. 888 Budova situovaná po pravé straně při vjezdu do areálu. Nepodsklepená dvoupodlažní budova, hlavní nosné konstrukce zděné. Vytápění dálkové. V přízemí dílny a garáže s betonovými

podlahami, v patře kanceláře se sociálním zařízením. Všechny objekty jsou v dobrém stavebně technickém stavu. V současné době je areál pronajímán.

Pozemek: 5 327,00 m²

Užitná plocha: 3 000,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej (dražba 11/2018)

1,00

K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha

1,10

K3 Poloha - horší/obec těsně sousedící s Ústím n.L.

1,20

K4 Provedení a vybavení - obdobné

1,00

K5 Celkový stav - lepší

0,90

K6 Vliv pozemku - obdobné pozemkové zázemí

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní rizika a omezení

0,90



Zdroj:

<http://www.draspomorava.cz>

/

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 620 000	3 000,00	2 540	1,07	2 718

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší než 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu **OCEŇOVANÁ** nemovitost cenově **LEPŠÍ**, je koeficient větší než 1. Jeví-li se **OCEŇOVANÁ** **HORŠÍ** je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 657 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 015 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 971 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá že obdobné nemovité věci v dané lokalitě jsou obchodovány v rozmezí 2.657,- Kč/m² až 3.971,- Kč/m². Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitou věc navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 3.015,- Kč/m² užitné plochy.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	3 015 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	2 166,00 m ²

Výsledná porovnávací hodnota **6 530 490 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Výnosová hodnota

1.1. Víceúčelový areál

6 489 380,60 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Víceúčelový areál

6 530 490,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro stanovení obvyklé, tržní hodnoty se vychází z obecně užívaných metod, tj. metody nákladové, výnosové a porovnávací. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před odhadem obvyklé ceny provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní majetek byl proveden následující rozbor:

Silné stránky majetku:

- dostatečné pozemkové zázemí, možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, možnost komerčního využití (příjem z výnosů)

Slabé stránky majetku:

- poloha v méně atraktivní lokalitě, špatný stavebně technický stav některých objektů, nevyužívané, neudržované (chátrající) nemovité věci.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota nebyla vzhledem neumožnění zaměření staveb použita.**

Výnosová hodnota odráží určitý pohled investora, který na svou investici pohlíží z hlediska budoucích výnosů. Investor porovnává výnosnost investice z hlediska času s jinými alternativními možnostmi pro investování. Výnosová hodnota činí **6,49 mil. Kč.**

Porovnávacího hodnotu z přímého porovnání realizovaných a inzerovaných prodejů činí **6,53 mil. Kč.** Porovnávací hodnota nejreálněji zobrazuje prodejní hodnotu nemovitosti, kdy vychází z aktuálního stavu na trhu a vztahuje se ke konkrétní lokalitě.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí byla použita srovnávací a výnosová hodnota, s věcnou hodnou je v tomto specifickém případě uvažováno jako s podpůrnou, s informativním charakterem (zejména pro potřeby event. pojištění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí a použitým vstupním údajům však srovnávací metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu, v souladu s definicí obvyklé ceny.

Závěr

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemků parc.č. 188/1, součástí je jiná stavba č.p. 811, parc.č. 188/2, součástí je stavba bydlení č.p. 304, parc.č. 189, součástí je jiná stavba č.p. 313, parc.č. 190, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 191, součástí je jiná stavba bez čp/če, parc.č. 192, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Krásné Březno, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem (LV č. 806), k datu ocenění 23.7.2020, po zaokrouhlení na

6 500 000 Kč

slovy: Šestmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 19.8.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2272-48/20 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 806	3
2. Kopie katastrální mapy	1
3. Fotodokumentace ze dne 23.7.2020	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 09:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
W.T.C. GROUP s.r.o., Václavské náměstí 807/64, Nové Město, 11000 Praha 1	28254171	

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
188/1	136	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 811, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 188/1				
188/2	202	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 304, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 188/2				
189	2316	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Krásné Březno, č.p. 313, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 189				
190	92	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 190				
191	280	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 191				
192	250	ostatní plocha	manipulační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do výše 10.000.000,-- CZK a veškerého příslušenství na základě Smlouvy o poskytnutí účelového úvěru č. 23/15/250 ve znění pozdějších dodatků

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz, Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 188/1, Parcela: 188/2, Parcela: 189, Parcela: 190, Parcela: 191, Parcela: 192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.j. 23/15/250 ze dne 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2015 11:13:40. Zápis proveden dne 26.05.2015.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 09:15:03

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 775266 Krásné Březno

List vlastnictví: 806

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-3698/2015-510

Pořadí k 04.05.2015 11:13

o Zákaz zcizení nebo zatížení

níže uvedené nemovitosti/nemovitostí, sjednaný jako věcné právo podle § 11 odst. 1 písm. n) katastrálního zákona, a to na dobu trvání zástavního práva podle příložené Zástavní smlouvy k nemovitosti/nemovitostem.

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 188/1, Parcela: 188/2, Parcela: 189, Parcela: 190, Parcela: 191,
Parcela: 192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j. 23/15/250 ze dne 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2015
11:13:40. Zápis proveden dne 26.05.2015.

V-3698/2015-510

Pořadí k 04.05.2015 11:13

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do výše 13.000.000,- CZK a veškerého příslušenství na
základě Smlouvy o poskytnutí účelového úvěru č. 50/16/240 ve znění pozdějších dodatků

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 188/1, Parcela: 188/2, Parcela: 189, Parcela: 190, Parcela: 191,
Parcela: 192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j.52/16/240 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016
09:35:41. Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-1856/2016-510

Pořadí k 21.03.2016 09:35

Související zápisy

Započetí výkonu zástavního práva

Listina Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) , Oberbank AG
pobočka Česká republika -868/1071 ze dne 28.02.2019. Právní účinky zápisu k
okamžiku 28.02.2019 10:51:11. Zápis proveden dne 08.03.2019; uloženo na prac.
Ústí nad Labem

Z-877/2019-510

o Zákaz zcizení nebo zatížení

níže uvedené nemovitosti/nemovitostí, sjednaný jako věcné právo podle § 11 odst. 1
písm. n) katastrálního zákona, a to na dobu trvání zástavního práva podle příložené
Zástavní smlouvy k nemovitosti/nemovitostem.

Oprávnění pro

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 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2020 09:15:03

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 554804 Ústí nad Labem
Kat.území: 775266 Krásné Březno List vlastnictví: 806
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Oberbank AG, Untere Donaulände 28, A-4020 Linz,
Rakousko, vykonává: Oberbank AG pobočka Česká
republika, nám. Přemysla Otakara II. 6/3, České
Budějovice 1, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26080222

Povinnost k

Parcela: 188/1, Parcela: 188/2, Parcela: 189, Parcela: 190, Parcela: 191,
Parcela: 192

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č.j.52/16/240 ze dne 21.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016
09:35:41. Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-1856/2016-510

Pořadí k 21.03.2016 09:35

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 18.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 09:25:56.
Zápis proveden dne 12.04.2016.

V-1855/2016-510

Pro: W.T.C. GROUP s.r.o., Václavské náměstí 807/64, Nové Město,
11000 Praha 1

RČ/IČO: 28254171

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

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.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.03.2020 09:25:49

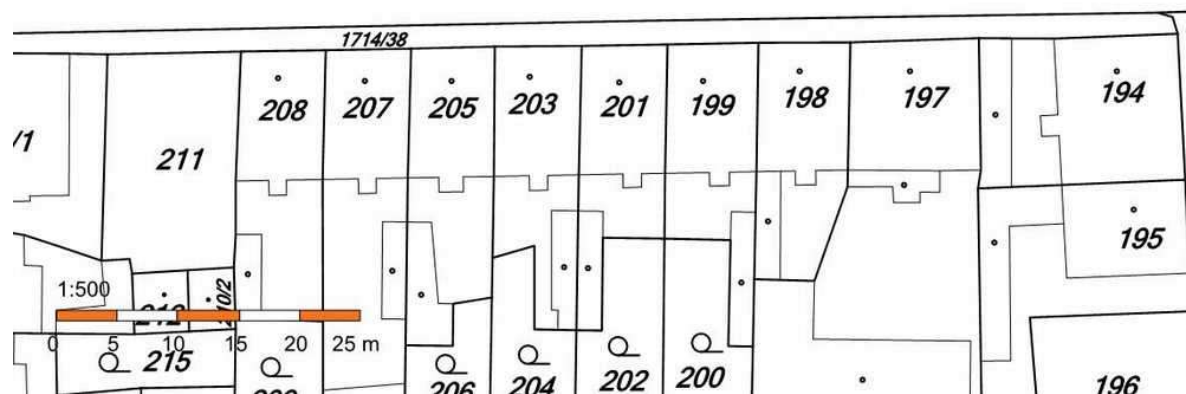
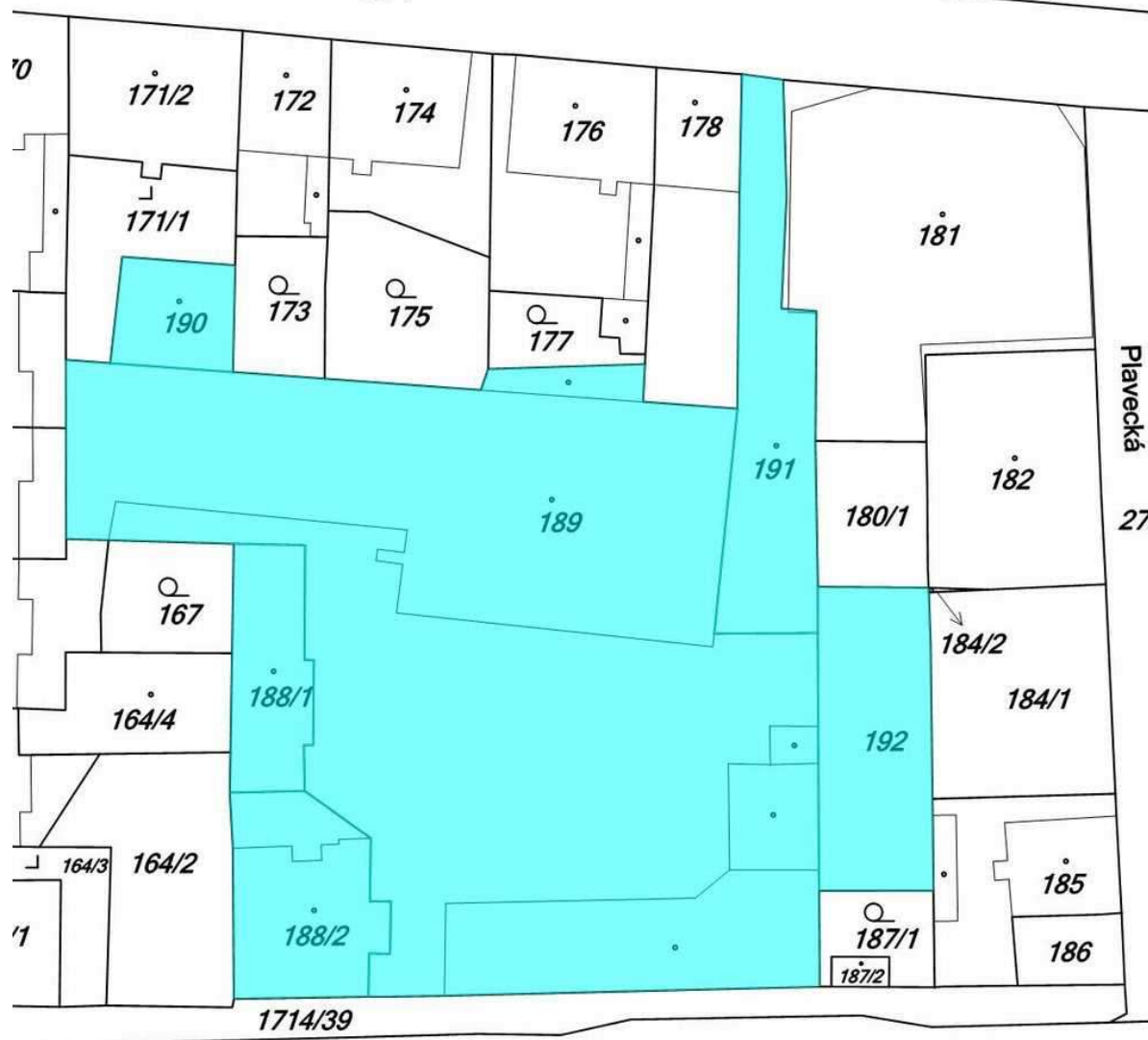
Ověřuji pod pořadovým číslem V 273/2020, že tato listina, která
vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné
správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající
se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému
veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

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

Nový svět 96/1 Plavecká 27 Pekařská



Fotodokumentace ze dne 23.7.2020



Budova č.p. 304, pohled z ulice



Budova č.p. 313 v pozadí



Garáže podél ulice Pekařská



část pozemku parc.č. 191 využívána vlastníkem
RD č.p. 158