

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17944-161/2023

Zadavatel znaleckého posudku: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
insolv. správce dlužníka Mgr. Bohumila Vaněčka
Antala Staška 2059/80b, Krč, 140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSUL 85 INS 1033 / 2018

Účel znaleckého posudku: Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení

Obor, odvětví, specializace: Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady,
specializace nemovitosti

Adresa předmětu ocenění: Olšinky č.p. 577, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 05.01.2023

Zpracováno ke dni: 05.01.2023

Zhotovitel: XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 31.01.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. 333/1 jehož součástí je stavba: Svádov, č.p. 577 - jiná stavba, pozemku parc. č. 333/2 (na pozemku stojí stavba odlišného vlastníka bez čp/če, jiná st., LV 218) a pozemku parc. č. 334/1, to vše zapsané na LV č. 488 pro katastrální území Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Mgr. Bohumila Vaněčka, sp. zn. KSUL 85 INS 1033/2018.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, a dále

zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. V procesu výběru a hodnocení výše uvedených zdrojů byla provedena kontrola jejich věrohodnosti s kladným výsledkem.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Komerční objekt č.p. 577 (dále také jako „nemovitosti“)
Adresa předmětu ocenění: Olšinky č.p. 577, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Ústí nad Labem
Ulice: Olšinky
Katastrální území: Svádov
Počet obyvatel: 90 378
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 253,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 05.01.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Mgr. Bohumil Vaněček, vlastník.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vaněček Bohumil Mgr., Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4 - podíl 1/2

Vaněčková Jitka Mgr. Ph.D., SNP 2382/18, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem - podíl 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 333/1 jehož součástí je stavba: Svádov, č.p. 577 - jiná stavba, pozemek parc. č. 333/2 (na pozemku stojí stavba odlišného vlastníka bez čp/če, jiná st., LV 218) a pozemek parc. č. 334/1, to vše zapsané na LV č. 488 pro katastrální území Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Předmětem ocenění je dvoupodlažní objekt s podsklepením a podkrovím. Jedná se o komerční nemovitost užívanou jako kanceláře a sklady projekčního ateliéru. Původní objekt pochází pravděpodobně z první poloviny 20. století a jednalo se o tělocvičnu. Stavba byla přebudována přibližně v letech 2001 - 2002 na administrativně skladový objekt. V části původní tělocvičny vzniklo mezipatro a budova tím byla podlažně rozdělena. K původní stavbě byla v minulosti provedena přístavba, v podkroví byla následně provedena obytná vestavba, kde vznikl ateliér a terasa.

Založení původní části stavby pravděpodobně kamenné, přístavba pravděpodobně na betonových pasech. Svislé konstrukce původní stavby smíšené (kámen/cihla), přístavba zděná

klasickým způsobem. Stropy jsou hladkými podhledy, v prostoru bývalé tělocvičny vložený strop, vnitřní schodiště ocelové s dřevěnými stupni, centrální schodiště ocelové. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytina je z vláknocementových šablon typu Cembrit, klempířské prvky jsou titan-zinkové. Vnější omítky jsou štukové. Okna dřevěná s izolačním dvojsklem. Původní část stavby byla dle sdělení vlastníka svazována k zajištění stability svíslé konstrukce.

Vnitřní podlahy v PP betonové, případně původní dřevěné parkety. Ve vyšších patrech pak krytiny podlah dřevěné či s keramickou dlažbou. Vnitřní omítky vápenocementové. Vytápění objektu je zajištěno ústředním rozvodem s kombinovaným plynovým kotlem pro ohřev TUV. Objekt je napojen na všechny dostupné inženýrské sítě (elektrina, vodovod, kanalizace, plyn).

Objekt má v nadzemních podlažích vždy kancelářské prostory nebo jiné např. zasedací místnosti a zázemí pro zaměstnance (soc. zařízení, kuchyňka apod.), viz podrobný rozpis místností níže. Objekt byl zbudován jako sídlo projekčního ateliéru pro cca 30 zaměstnanců, včetně zázemí pro skladování. Tomu odpovídá i dispoziční řešení objektu.

Dispoziční řešení:

1.PP		
Ostatní prostory	Schodiště	6,80 m ²
Ostatní prostory	Sklad	29,00 m ²
Ostatní prostory	Kotelna	10,05 m ²
Ostatní prostory	Sklad	140,00 m ²
Ostatní prostory	Dílna	41,55 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	2,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	17,03 m ²
Ostatní prostory	Sklad	105,80 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,62 m ²
Ostatní prostory	Místnost	6,42 m ²
Ostatní prostory	Místnost	7,02 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,90 m ²
Ostatní prostory	Sklad	6,39 m ²
Příslušenství	Místnost	5,85 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,18 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	8,34 m ²
Koupelna, WC	WC	4,05 m ²
Ostatní prostory	Šatna	29,63 m ²
Příslušenství	Místnost	7,33 m ²
Ostatní prostory	Sklad	13,94 m ²
Příslušenství	Balkón	4,00 m ²
2.NP		
Pokoj	Pracovna	162,70 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	8,15 m ²
Příslušenství	Balkón	3,34 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	7,94 m ²
Kuchyně	Kuchyňský kout	3,92 m ²

Koupelna, WC	WC	1,33 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	1,25 m ²
Pokoj	Pracovna	10,78 m ²
Pokoj	Pracovna	19,16 m ²
Pokoj	Pracovna	18,90 m ²
Příslušenství	Balkón	4,00 m ²
3.NP - Podkroví		
Ostatní prostory	Schodiště	7,94 m ²
Příslušenství	Místnost	94,00 m ²
Pokoj	Pracovna	25,50 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	2,40 m ²
Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,12 m ²
Příslušenství	Terasa	52,12 m ²
Podlahová plocha		724,81 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		895,45 m ²

Stavebně technický stav:

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřimo.

Zásadní rekonstrukce objektu byly provedeny v letech 2001 - 2002, čemuž dnes již odpovídá opotřebením konstrukčních prvků. Budova je navíc již delší dobu nevyužívána, čemuž odpovídá i degradace některých vnitřních SDK zaklopení, na kterých se projevuje plíseň. Objekt je vytápěn pouze minimálně na nezámrazné hodnoty, je zde patrná vlhkost.

Hlavní konstrukční prvky původní části budovy (tělocvičny) jsou s viditelnými prasklinami obvodového zdiva v čelní části objektu (viz fotodokumentace v příloze posudku. Ostatní svíslé konstrukční prvky v průměrném stavu. Vodorovné konstrukce bez zjištěných závad. Střešní konstrukce funkční, střešní krytina z vláknocementových šablon s dílčím poškozením (pravděpodobně došlo k polámání šablon jejich pošlapáním). Okna v objektu v dobrém stavu, stejně tak ostatní výplně otvorů. Vnitřní součásti včetně keramických obkladů, nášlapných krytin podlah apod. jsou v průměrně opotřebeném stavu s ohledem na předchozí charakter využívání nemovitosti. Celkový stav nemovitosti hodnocen jako dobrý, odpovídající době a charakteru užívání, v minulosti s prováděnou průběžnou údržbou..

Popis pozemku, oplocení, trvalé porosty:

Sklon pozemku je svažité. Pozemek je oplocený převážně pletivem do ocelových sloupků, v přední části ocelová brána - vše spíše dožitý stav. Trvalé porosty - listnatý strom, běžné druhy, stáří odhadem 80 let, traviny. Údržba zanedbaná.

Vedlejší stavby a garáže, případně další venkovní úpravy:

Vedlejší stavby a samostatné garáže nejsou. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí. Dále je na pozemku opěrná betonová zídka a částečně zpevněné plochy - zcela dožitý stav, popraskané, stáří nad 40 let.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou v části "C" a v části "D" uvedeny omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Mgr. Vaněček Bohumil, rozhodnutí o úpadku - Mgr. Vaněček Bohumil, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

Tabulkový popis				
Popis objektu	Typ stavby	nebytový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Stavba byla postavena v roce	původní stavba začátek 20. stol., pozdější přístavba		
	Rozsah rekonstrukce stavby	Konstrukce	Rozsah	Rok
		kompletní prvky	celková	2001 -2002
	Základy	kamenné, betonové		
	Konstrukce	cihlová/kamenná, cihlová (nebo obdobné zděné prvky klasickým způsobem)		
	Stropy	železobetonové nebo keramickobetonové, příp. dřevěné nebo jiné		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	vláknocementové šablony typu Cembrit		
	Klempířské prvky	titanzinkové		
Vnější omítky	štukové fasádní			

	Vnitřní omítky	vápenocementové	
	Popis stavu stavby	dobrý	
	Vady stavby	místní praskliny svislého zdiva, střešní šablony s částečným poškozením, SDK zaklopení vlhkost-plíseň, ostatní průměrné opotřebení	
	Typ oken v jednotce	dřevěná s dvojsklem	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	ocelové	
	Vnitřní dveře	hladké plné a prosklené	
	Osvětlovací technika	stropní a nástěnná svítidla, zářivková tělesa	
	Podlahová plocha	Podlahová plocha	724,81 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	895,45 m ²
	Elektrína	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění	plynový kotel	
	Topná tělesa	závěsné radiátory, podlahové radiátory	
	Řešení ohřevu vody	plynový kotel	
	Podlahy v jednotce	místnosti: keramická dlažba, prkenná podlaha	
Popis pozemku	Trvalé porosty	listnatý strom	
	Sklon pozemku	svažitý	
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, ocelová brána	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	východní okraj obce	
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty	

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva a jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou v části "C" a v části "D" uvedeny omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Mgr. Vaněček Bohumil, rozhodnutí o úpadku - Mgr. Vaněček Bohumil, závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého, závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 05.01.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání). Dále byl použit výnosový způsob ocenění vycházející z § 2, odst. (9) písm. b), Zákona o oceňování majetku 151/1997 Sb., v platném znění.

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej podílu	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,109}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,806}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,774}$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,037,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,037,00) / 1\,037,00 = \mathbf{0,993}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,806}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park - rozsáhlé chráněné území	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,960 * 0,980 * 0,806 = \mathbf{0,758}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 253,-	0,758		949,77	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/1	403	949,77	
	Redukční koeficient R = 0,993			943,12	380 077,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	333/2	11	949,77	
	Redukční koeficient R = 0,993			943,12	10 374,32
§ 4 odst. 1	zahradka	334/1	623	949,77	
	Redukční koeficient R = 0,993			943,12	587 563,76
Stavební pozemky - celkem			1 037		978 015,44

1.2. Stavba č.p. 577

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. Stavba č.p. 577

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	$9,95*22,30+5,00*10,50$	=	274,39
Vrchní stavba	$9,95*22,30+5,00*10,50+6,90*2,15$	=	289,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	274,39 m ²	2,50 m	685,97
Vrchní stavba	289,22 m ²	5,90 m	1 706,40
Součet	563,61 m²		2 392,37

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	$2\ 392,37 / 563,61$	= 4,24 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	$563,61 / 2$	= 281,81 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.PP	$(9,95*22,30+5,00*10,50)*(2,50)$	=	685,96 m ³
Vrchní stavba	$(9,95*22,30+5,00*10,50+6,90*2,15)*(5,90)$	=	1 706,40 m ³
Zastřešení	$(1/2)*2,60*(22,30*9,95 + 2,15*6,90 + (1/4)*9,95*6,90)$	=	330,05 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	685,96 m ³
Vrchní stavba	NP	1 706,40 m ³
Zastřešení	Z	330,05 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 722,41 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací		S	100
2. Svislé konstrukce		S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov, střecha		S	100
5. Krytiny střech		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Úprava vnitřních povrchů		S	100
8. Úprava vnějších povrchů		S	100
9. Vnitřní obklady keramické		S	100
10. Schody		S	100
11. Dveře		S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna		S	100
14. Povrchy podlah		S	100
15. Vytápění		S	100
16. Elektroinstalace		S	100

17. Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	S	100
19. Vnitřní kanalizace	S	100
20. Vnitřní plynovod	S	100
21. Ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	100
24. Výtahy	C	100
25. Ostatní	S	100
26. Instalační pref. jádra	X	100
27. Vrata	A	100
28. Vybavení kuchyní	A	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	S	17,40	100	1,00	17,40
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vrata	A	0,23	100	1,00	0,23
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$40\ 000,00 / (2\ 722,41 * 2\ 807,- * 0,9390 * 0,9434 * 0,7953 * 1,1500 * 2,7740) = 0,23$					
28. Vybavení kuchyní	A	0,29	100	1,00	0,29
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_5 * K_i)$					
$50\ 000,00 / (2\ 722,41 * 2\ 807,- * 0,9390 * 0,9434 * 0,7953 * 1,1500 * 2,7740) = 0,29$					
Součet upravených objemových podílů					99,12
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9912

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	90,00	1,00	7,38	7,44	100	150	66,67	4,9602
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	10,00	1,00	0,82	0,82	21	150	14,00	0,1148
2. Svislé konstrukce	S	17,40	90,00	1,00	15,66	15,79	100	150	66,67	10,5272
2. Svislé konstrukce	S	17,40	10,00	1,00	1,74	1,76	21	150	14,00	0,2464
3. Stropy	S	9,30	70,00	1,00	6,51	6,57	100	150	66,67	4,3802
3. Stropy	S	9,30	30,00	1,00	2,79	2,81	21	150	14,00	0,3934
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,36	100	150	66,67	4,9069
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,12	21	60	35,00	0,7420
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	21	60	35,00	0,2135
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,96	21	50	42,00	2,9232
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,33	21	40	52,50	1,7483
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,82	21	40	52,50	0,9555
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,93	21	150	14,00	0,4102
11. Dveře	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,13	21	50	42,00	1,3146
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,25	21	80	26,25	1,3781
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,23	21	40	52,50	1,6958
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,24	21	30	70,00	2,9680
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,75	21	50	42,00	2,4150
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	21	50	42,00	0,1260
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,23	21	50	42,00	1,3566
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,13	21	50	42,00	1,3146
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,20	21	50	42,00	0,0840
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,72	21	30	70,00	1,2040
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,03	21	50	42,00	1,2726
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,95	21	50	42,00	2,4990
27. Vrata		0,23	100,00	1,00	0,23	0,23	21	50	42,00	0,0966
28. Vybavení kuchyní		0,29	100,00	1,00	0,29	0,29	21	30	70,00	0,2030

Opotřebení:

50,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 807,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9434

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,7953

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9912

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7740

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 253,17**

Plná cena: 2 722,41 m³ * 6 253,17 Kč/m³

= **17 023 692,54 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 50,4 % /100)

* 0,496

Stavba č.p. 577 - zjištěná cena

= **8 443 751,50 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Stavba č.p. 577 = 8 443 751,50 Kč

Nákladové ceny - celkem = 8 443 751,50 Kč

Ocenění výnosovým způsobem**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh objektu: Nemovitosti pro administrativu

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,2 %

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,70 %

Porovnání pro výnosový způsob ocenění. Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze posudku.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 index odlišnosti	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	112,50 Kč	0.9	101,25 Kč	1	101,25 Kč
2	150,00 Kč	0.9	135,00 Kč	1	135,00 Kč
3	151,52 Kč	0.9	136,36 Kč	1.05	129,87 Kč
4	100,00 Kč	0.9	90,00 Kč	1.05	85,71 Kč
5	100,00 Kč	0.9	90,00 Kč	1.05	85,71 Kč
Celkem průměr					107,51 Kč
Minimum					85,71 Kč
Maximum					135,00 Kč
Směrodatná odchylka - s					23,69 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s					83,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s					131,20 Kč
K1 - Koeficient úpravy: index odlišnosti					
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší					

Celkem průměr: 107,51 Kč

Roční nájemné: 107,51 Kč x 12 měs. = **1 290,12 Kč**

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Pronajmutelné plochy	724,81	1 290,12	77 924,32	935 091,88
Výnosy celkem				935 091,88

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 935 091,88 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:		
- cena stavebního pozemku:	978 015,44 Kč	
- výměra stavebního pozemku:	1 037,00 m ²	
- skutečně zastavěná plocha:	289,22 m ²	
- cena skutečně zastavěné plochy:	272 769,17 Kč	
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	13 638,46 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
	935 091,88 * 40 %	- 374 036,75 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	547 416,67 Kč
Míra kapitalizace 6,70 %	/	6,70 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 170 398,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem	CN =	8 443 751,50 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	8 170 398,00 Kč
Rozdíl	R =	273 353,50 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV + 0.20 R = 8 225 068,70 \text{ Kč}$$

Stavba č.p. 577 - zjištěná cena = 8 225 068,70 Kč

1.3. Přípojka vody DN 25 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Délka:	7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0700
Základní cena upravená [Kč/m]	=	1 200,37
Plná cena: 7,00 m * 1 200,37 Kč/m	=	8 402,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 60 = 35,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 35,0 % / 100)	*	0,650
Nákladová cena stavby CS_N	=	5 461,68 Kč
Koeficient pp	*	0,774

Cena stavby CS	=	4 227,34 Kč
-----------------------	---	--------------------

Přípojka vody DN 25 mm - zjištěná cena	=	4 227,34 Kč
---	---	--------------------

1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.4.1 Přípojka kanalizace DN 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 1 240,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,0190

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **4 305,09**

Plná cena: 7,00 m * 4 305,09 Kč/m = **30 135,63 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 80 = 26,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 26,3 \% / 100)$ * 0,737

Nákladová cena stavby CS_N = **22 209,96 Kč**

Koeficient pp * 0,774

Cena stavby CS = **17 190,51 Kč**

Přípojka kanalizace DN 150 mm - zjištěná cena = **17 190,51 Kč**

1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m] = 140,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): * 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,8590

Základní cena upravená cena [Kč/m] = **460,30**

Plná cena: 7,00 m * 460,30 Kč/m = **3 222,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 60 = 35,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 35,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,650
=	2 094,36 Kč
*	0,774
=	1 621,03 Kč

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi - zjištěná cena = **1 621,03 Kč**

1.6. Plynová přípojka do DN 40

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

4.1. Plynová přípojka do DN 40

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2221

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

7,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 305,-

Polohový koeficient K_3 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,9840

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 046,64**

Plná cena: 7,00 m * 1 046,64 Kč/m

= **7 326,48 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 21 / 50 = 42,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 42,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,580
=	4 249,36 Kč
*	0,774
=	3 289,- Kč

Plynová přípojka do DN 40 - zjištěná cena = **3 289,- Kč**

1.7. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

69,30 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	3 965,15
Plná cena: 69,30 m ² * 3 965,15 Kč/m ²	=	274 784,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	41 217,74 Kč
*	0,774
=	31 902,53 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena

= **31 902,53 Kč**

1.8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

8.2.2. Plochy s povrchem betonovým monolitickým
- tl. do 15 cm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

211

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

59,40 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	290,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9220
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	974,49
Plná cena: 59,40 m ² * 974,49 Kč/m ²	=	57 884,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 40 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	8 682,71 Kč
*	0,774
=	6 720,42 Kč

Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm - zjištěná cena	=	6 720,42 Kč
--	---	--------------------

1.9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	4 702,35
Plná cena: 1,00 ks * 4 702,35 Kč/ks	=	4 702,35 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	705,35 Kč
Koeficient pp	*	0,774
Cena stavby CS	=	545,94 Kč

Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena	=	545,94 Kč
--	---	------------------

1.10. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	123
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	11 091,06
Plná cena: 1,00 ks * 11 091,06 Kč/ks	=	11 091,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 663,66 Kč
*	0,774
=	1 287,67 Kč

Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků - zjištěná cena = **1 287,67 Kč**

1.11. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

123

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$56,20 * 1,50 = 84,30 \text{ m}^2$ pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,8200
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	778,32
Plná cena: 84,30 m ² * 778,32 Kč/m ²	=	65 612,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	9 841,86 Kč
*	0,774
=	7 617,60 Kč

Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr - zjištěná cena = 7 617,60 Kč

1.12. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

11.4. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$11,70 * 0,20 * 0,60 = 1,40 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m³]

= 2 100,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,1500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1370

Základní cena upravená cena [Kč/m³]

= **7 575,85**

Plná cena: $1,40 \text{ m}^3 * 7 575,85 \text{ Kč/m}^3$

= **10 606,19 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 40 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	1 590,93 Kč
*	0,774
=	1 231,38 Kč

Opěrné zdi monolitické z prostého betonu - zjištěná cena = 1 231,38 Kč

1.13. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedm.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Listnaté stromy I	43 820,-		80 roků 43 820,-	1,00 ks 43 820,-
Součet:				43 820,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,150
Celkem - okrasné rostliny			=	50 393,- Kč

Porosty - zjištěná cena celkem = 50 393,- Kč

Oceňované nemovitosti - rekapitulace

1.1. Pozemky: 978 015,44 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Stavba č.p. 577	8 225 068,70 Kč
1.3. Přípojka vody DN 25 mm	4 227,34 Kč
1.4. Přípojka kanalizace DN 150 mm	17 190,51 Kč
1.5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi	1 621,03 Kč
1.6. Plynová přípojka do DN 40	3 289,- Kč
1.7. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	31 902,53 Kč
1.8. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 15 cm	6 720,42 Kč
1.9. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	545,94 Kč
1.10. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků	1 287,67 Kč
1.11. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr	7 617,60 Kč
1.12. Opěrné zdi monolitické z prostého betonu	1 231,38 Kč
1.13. Porosty	50 393,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **8 351 095,12 Kč**

Oceňované nemovitosti - zjištěná cena celkem = 9 329 110,56 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 9 329 110,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Ústí nad Labem, Olšinky č.p. 577:

Olšinky č.p. 577, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - součásti a vybavení	K5 - komerčnost	K6 - velikost pozemku
Oceňovaný objekt	Olšinky č.p. 577, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	724.81 m ²	dobry	standardní, průměrný stav, částečně v mezním stavu	nebytový komerční objekt, kanceláře, sklady, garáž	1037 m ²
1	Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	650 m ²	dobry	standardní, průměrný stav, předpoklad spíše shoda	nebytový komerční objekt, kanceláře, ost. kom. prostory	351 m ²
2	Žukovova č.p. 88/38, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	1160 m ²	dobry	započatá obnova, nedokončeno, standardní součásti	komerční - možno kanceláře apod., byt v podkroví, bez sklad. prostor, garáží	1599 m ²
3	náměstí Prokopa Velikého č.p. 30/22, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	360 m ²	dobry	nedokončené vnitřní rekonstrukce a obnova prvků, částečně rekonstruované, standardní	nebytové prostory / byt v patře, garáže jako vedlejší stavby	2459 m ²
4	Na Hřebence č.p. 1575/1a, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	375 m ²	velmi dobrý	standardní, průměrný stav, předpoklad mírně lepší	výroba / bydlení	569 m ²
5	Haviřská č.p. 350/101, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	600 m ²	velmi dobrý	standardní, průměrný stav, předpoklad spíše shoda	nebytový komerční objekt, kanceláře, ost. kom. prostory, pouze jednopodlažní se suterénem	314 m ² - pouze pozemek pod stavbou - příjezd přes pozemek odlišného vlastníka

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 součásti a vybavení	K5 komerčnost	K6 velikost pozemku	IO = K1 x ... x K6	Cena oceňovanéh o objektu odvozená ze srovnání
1	14 307,69 Kč	1	14 307,69 Kč	1.01	1.04	0.98	0.95	1	0.93	0.909467832	15 731,94 Kč
2	6 498,77 Kč	1	6 498,77 Kč	1.03	0.78	0.8	0.83	0.95	1.06	0.5371918032	12 097,67 Kč
3	15 277,78 Kč	1	15 277,78 Kč	0.97	1.18	0.95	0.92	0.95	1.14	1.0834119732	14 101,54 Kč
4	21 306,67 Kč	0.9	19 176,00 Kč	1.02	1.18	1.1	1.06	0.95	0.95	1.266566334	15 140,15 Kč
5	15 333,33 Kč	0.9	13 800,00 Kč	1	1.06	1.05	1	0.9	0.8	0.80136	17 220,72 Kč
Celkem průměr										14 858,40 Kč	
Minimum										12 097,67 Kč	
Maximum										17 220,72 Kč	
Směrodatná odchylka - s										1 911,64 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										12 946,76 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										16 770,04 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita											
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy: stav											
K4 - Koeficient úpravy: součásti a vybavení											
K5 - Koeficient úpravy: komerčnost											
K6 - Koeficient úpravy: velikost pozemku											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu stavby. K4 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí a vybavení objektu. K5 diferencuje rozdíly v pohledu na komerční využitelnost stavby. K6 diferencuje rozdíly ve velikosti společně užívaných pozemků se zohledněním dalších rozhodných skutečností v přístupu. IO index odlišnosti je dán součinem koeficientů odlišnosti.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$\begin{aligned}
 & 14\,858,40 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 724,81 \text{ m}^2 \\
 & \hline
 & = 10.769.516,90 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

10.770.000,- Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu:	9.329.110,- Kč
Výsledek dle porovnávací metody:	10.770.000,- Kč

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Výrok o ceně obvyklé resp. výpočet hodnoty spoluvlastnického podílu se určuje na základě výsledku dle metody porovnávací.

Postup výpočtu hodnoty spoluvlastnického podílu:

Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu, nedochází-li ke zcelování vlastnictví majetku, je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu v případě takového prodeje, a proto vypočtenou cenu spoluvlastnického podílu následně redukujeme o 25 %. Předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu se uvažuje spíše s mírným poklesem budoucích cen, který je daný nižší poptávkou po obdobných typech nemovitých věcí, proto byla zvolena srážka při realizaci spoluvlastnického podílu v uvedené výši.

$$10.770.000 * 1/2 = 5.385.000 - 25 \% = \mathbf{4.038.750 \text{ Kč}}$$

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 pozemku parc. č. 333/1 jehož součástí je stavba: Svádov, č.p. 577 - jiná stavba, pozemku parc. č. 333/2 (na pozemku stojí stavba odlišného vlastníka bez čp/če, jiná st., LV 218) a pozemku parc. č. 334/1, to vše zapsané na LV č. 488 pro katastrální území Svádov, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

4.039.000,- Kč

Slovy: Čtyřimilionytricetdevět tisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti
Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 31.01.2023

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.



.....
Martin Svoboda



Martin Málek



František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 17944-161/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situace v mapě
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti - prodej
- srovnávané nemovitosti pronájem

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	334/1
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Svádov [759830]
Číslo LV:	488
Výměra [m ²]:	623
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaněček Bohumil Mgr., Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	1/2
Vaněčková Jitka Mgr. Ph.D., SNP 2382/18, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22814	623

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Mgr. Vaněček Bohumil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Vaněček Bohumil
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/1
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Svádov [759830]
Číslo LV:	468
Výměra [m ²]:	403
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Svádov [159832] ; č. p. 577; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 333/1
Stavební objekt:	č. p. 577
Ulice:	Olšinky
Adresní místa:	Olšinky č. p. 577

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaněček Bohumil Mgr., Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	1/2
Vaněčková Jitka Mgr. Ph.D., SNP 2382/18, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízením exekuce - Mgr. Vaněček Bohumil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Vaněček Bohumil
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	333/2
Obec:	Ústí nad Labem [554804]
Katastrální území:	Svádov [759830]
Číslo LV:	488
Výměra [m ²]:	11
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp / č.ev., jiná stavba



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vaněček Bohumil Mgr., Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	1/2
Vaněčková Jitka Mgr. Ph.D., SNP 2382/18, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo soudcovské
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

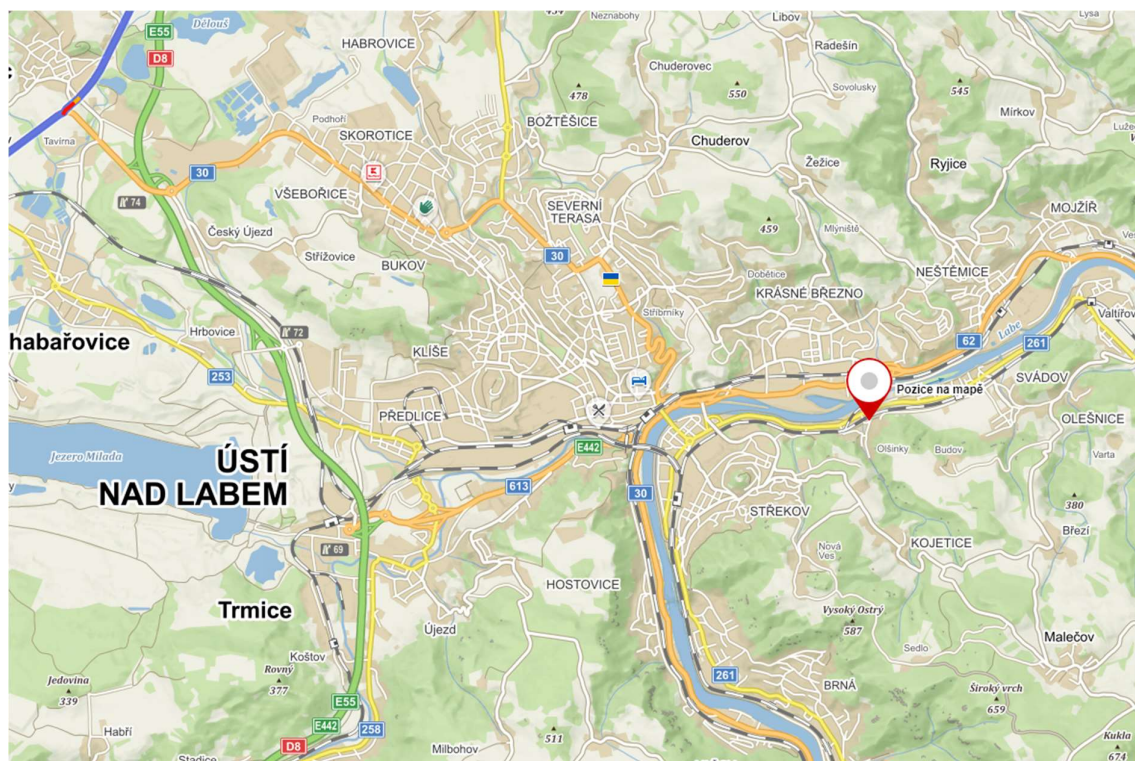
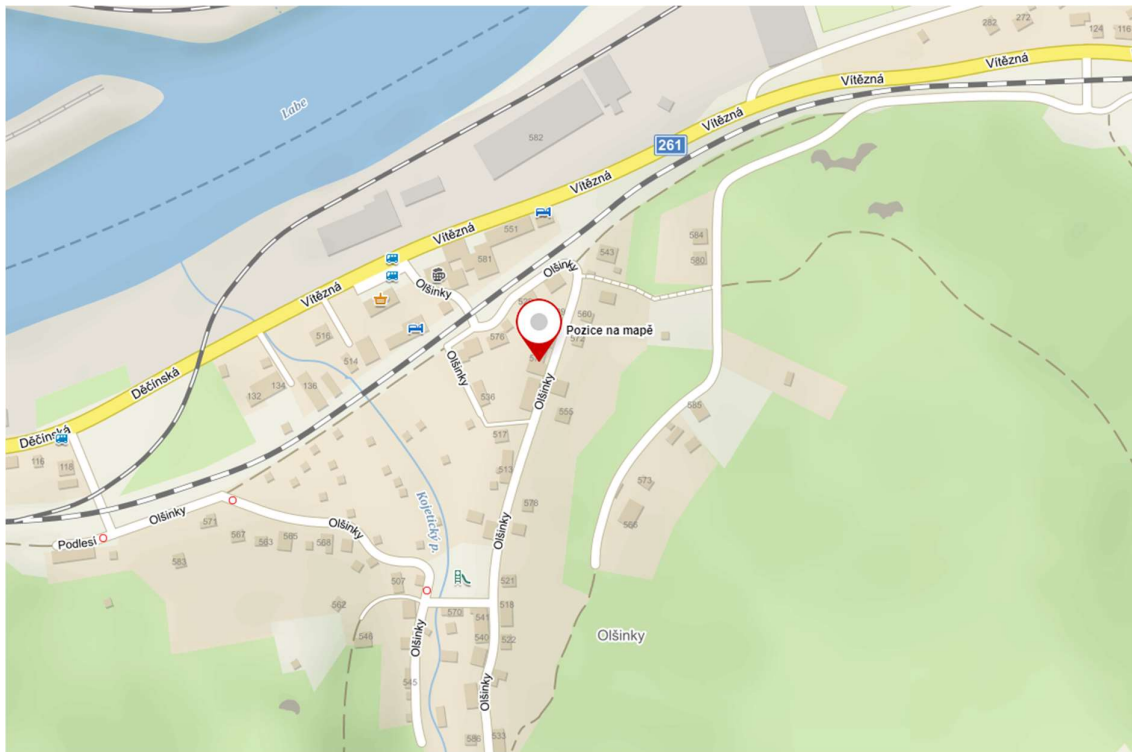
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Naiřzení exekuce - Mgr. Vaněček Bohumil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Vaněček Bohumil
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem](#)



Situace v mapě



Fotodokumentace předmětu ocenění



Čelní pohled



Zadní pohled



Zahrada



Suterén



Kotelna



Suterén



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



Interiéry budovy



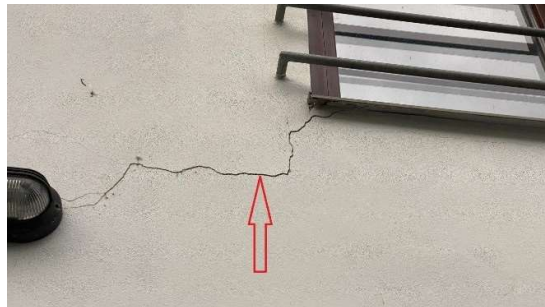
V některých místech budovy se tvoří rozsáhlá plíseň



Poničené střešní šablony



Na části obvodového zdiva původní budovy jsou patrné praskliny



Na části obvodového zdiva původní budovy jsou patrné praskliny



Krytina terasy je zcela dožitá

Srovnávané nemovitosti - prodej

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

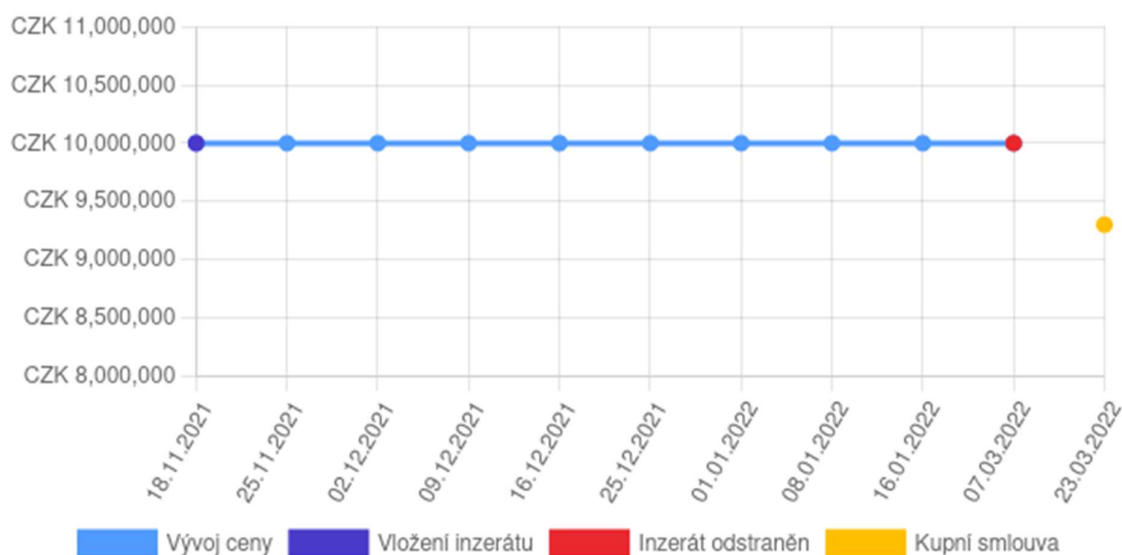


Nebytový prostor / kancelář, 650 m², Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 9 300 000 Kč

Lokalita: Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	9 300 000 Kč
Číslo řízení	V-1934/2022-510	Datum podpisu KS	23.03.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	650 m ²
Plyn	Plynovod	Podlahová plocha	650 m ²

K prodeji komerční nemovitost v ul. Drážďanská v Ústí n/L. V současné době je obsazeno deset komerčních jednotek a jeden podkrovní byt. Celkově má dům čtyři nadzemní podlaží a prostorný suterén. V přízemí jsou dvě prodejny, v 1. a 2. NP jsou poté kanceláře. 3.NP byt. Volná je jedna dvojkancelář. Kancelářské prostory jsou v pěkném stavu nevyžadující velké rekonstrukce či opravy. Na každém patře je k dispozici společné

sociální zázemí a vytápění. Dům je na pojen na vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn. Aktuální čistý měsíční příjem činí 36.000,- Kč, v případě pronájmu poslední bytové jednotky se dostane přes 40.000,- Kč měsíčně. Roční výnos se aktuálně drží na 4,3%. Energetická náročnost budovy E - 289kWh. Z hlediska lokality se jedná o velmi dobré místo pro administrativní firmy či zázemí spedičních a distribučních firem. Do budoucna se vybízí případná rekonstrukce na částečně bytový a částečně nebytový objekt. Více informací rád poskytnete makléř nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

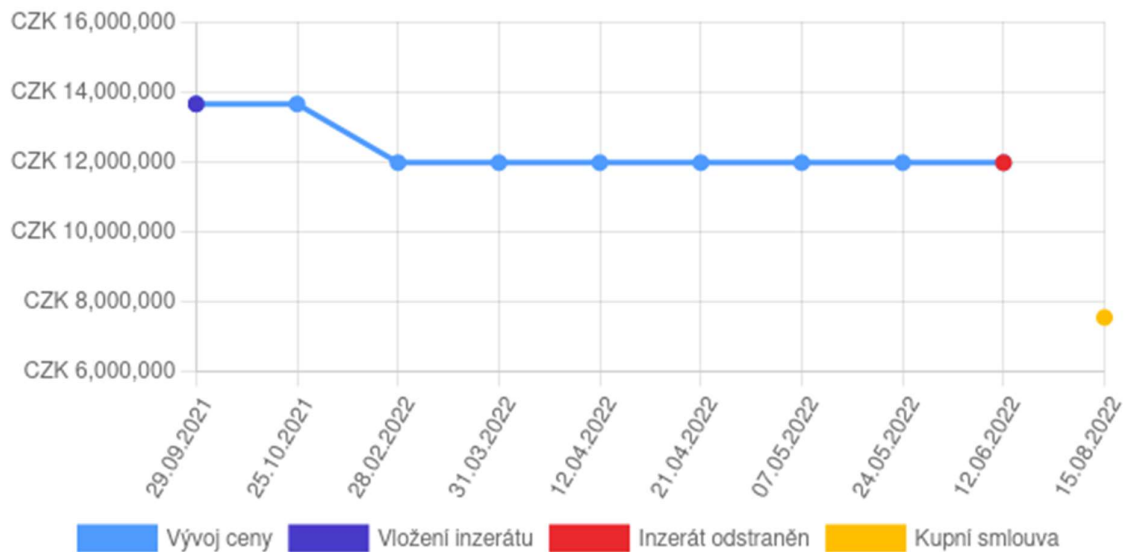


Nebytový prostor / kancelář, 1160 m², Žukovova č.p. 88/38, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 7 538 572 Kč

Lokalita: Žukovova č.p. 88/38, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Žukovova č.p. 88/38, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	7 538 572 Kč
Číslo řízení	V-5010/2022-510	Datum podpisu KS	15.08.2022
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	1160 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Podlahová plocha	1160 m ²

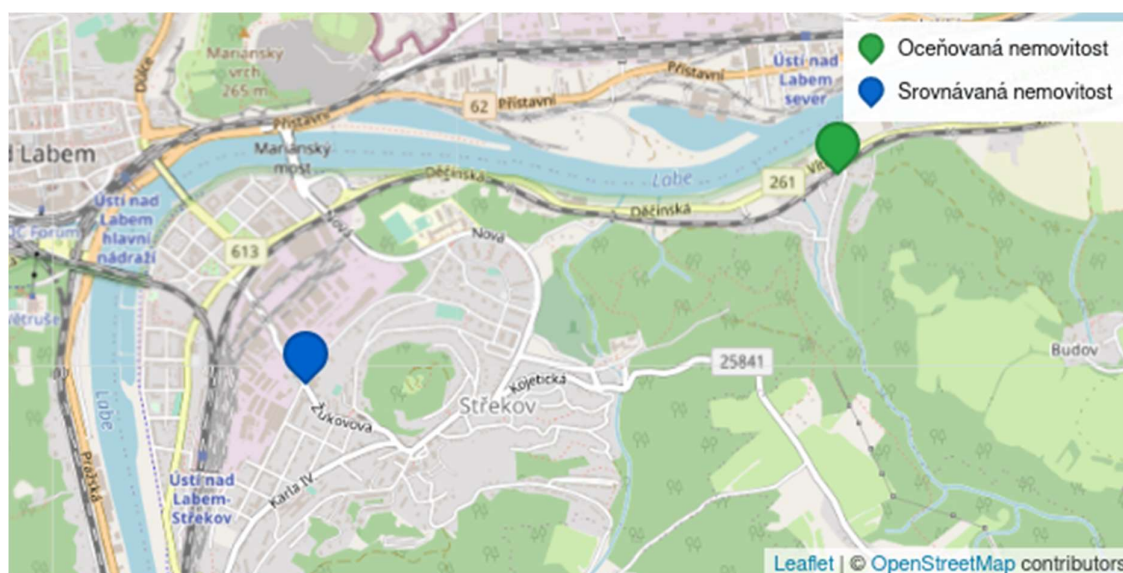
Dovoluji si Vám představit zajímavou nemovitost. Dům má tři samostatné vchody a je rozdělen na tři samostatné části, je vhodný k bydlení i podnikání. V perfektní dostupnosti do centra dění, jak pěšky, tak vozem. Větší část domu je určena ke komerčním účelům 560 m² - velká vstupní hala s dobovým, masivním, dřevěným schodištěm, které je dominantou tohoto prostoru. Byla zde plánována recepce a dále kancelářské prostory, případně ordinace. Dále podkrovní mezonetový byt o výměře 320 m². Byt má samostatné vytápění, elektrické hodiny a alarm. Další část domu je v suterénu - 280m², kde může být záměr např. relaxační centrum, restaurace

případně cukrárna s venkovním posezením. Je zde samostatný vstup ze zahrady i ze zadní části domu. Dům je vytápěn plynovým kotlem Buderus Logano G234 - 60Kw. Proběhla rozsáhlá rekonstrukce, vše uvidíte a veškeré podrobnosti se dozvíte na prohlídce. S financováním pomůžeme. V případě solidního a rychlého jednání možná sleva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

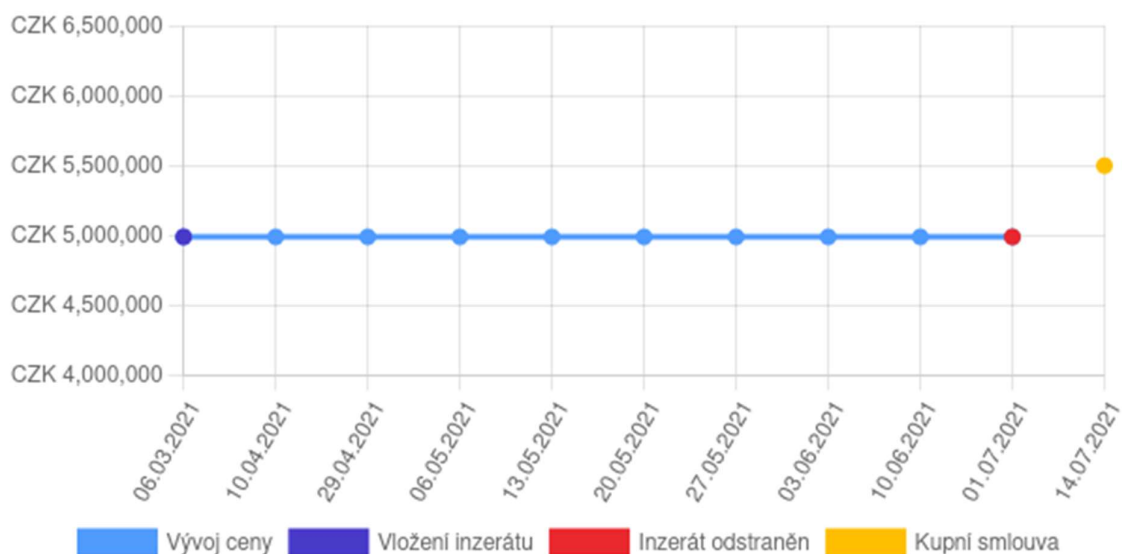


Nebytový prostor / kancelář, 360 m², náměstí Prokopa Velikého č.p. 30/22, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: náměstí Prokopa Velikého č.p. 30/22, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí Prokopa Velikého č.p. 30/22, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Číslo řízení	V-5591/2021-510	Datum podpisu KS	14.07.2021
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Typ objektu	Patrový	Užitná plocha	360 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Podlahová plocha	360 m ²

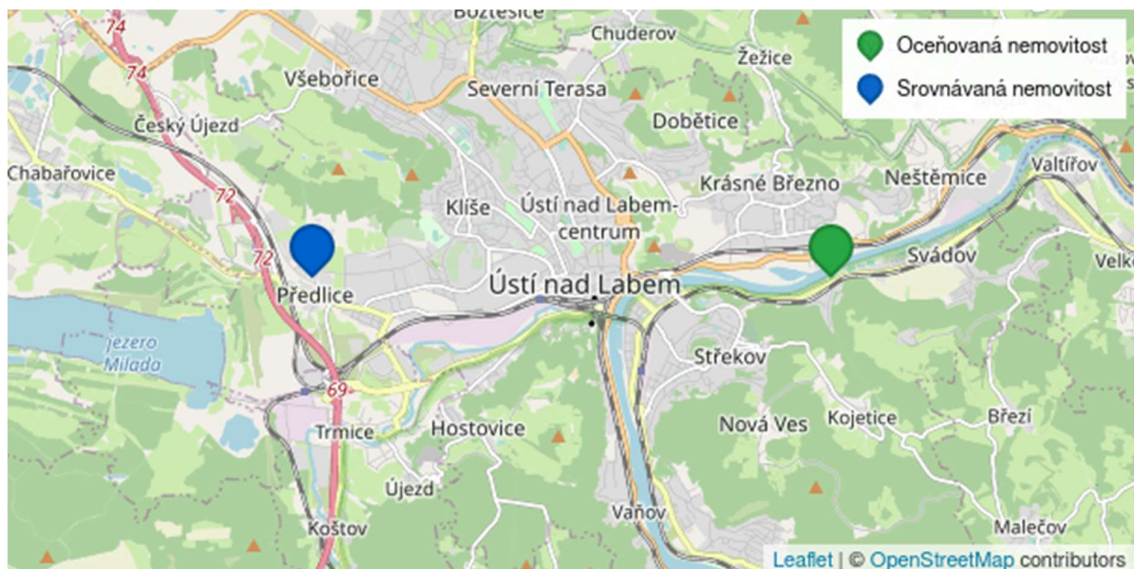
Nabízíme Vám prodej komerčně zajímavé nemovitost vhodnou pro autoopravnu, pneuservis a podobně. Nemovitost je umístěna v těsné blízkosti nájedzu na D8 směr Drážďany. Hlavní stavba o zastavěné ploše 220m² má tři nadzemní podlaží, v přízemí se nachází dva nebytové prostory, které lze jednoduchou úpravou předělat na dvě bytové jednotky o dispozici 2+1. V prvním patře je umístěna jedna bytová jednotka o dispozici 3+KK o podlahové ploše cca 100m² po kompletní rekonstrukci a druhá bytová jednotka na stejném podlaží je ve fázi

započaté rekonstrukce. Další dvě velké bytové jednotky lze zrealizovat v půdních prostorách, které mají podlahovou plochu přes 200m². Dům má nové rozvody vody, elektřiny a nový topný systém s podlahovým topením, kombinovaný na tuhá paliva anebo elektrokotel do akumulární nádrže. K dispozici jsou taktéž čtyři prostorné venkovní garáže ve dvoře, skladové prostory a prostorný dvůr s dílnou. Vhodné zejména na investiční pronájem anebo k podnikání s bydlením. Zastavěná plocha hlavní budovy 220m². Zastavěná plocha technického zázemí a garáže 260m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

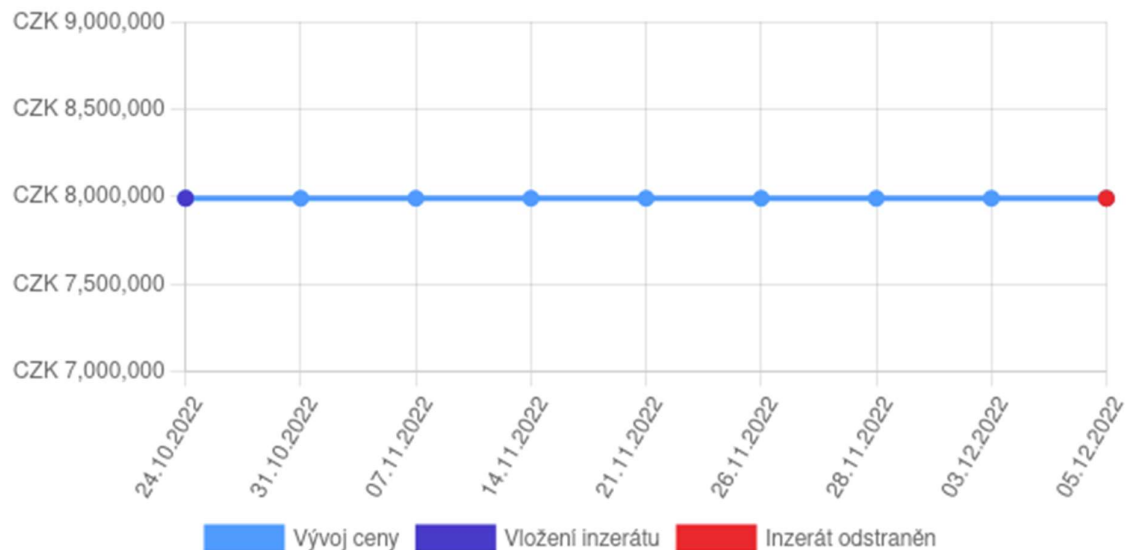


Nebytový prostor / kancelář, 375 m², Na Hřebence
č.p. 1575/1a, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 7 990 000 Kč

Lokalita: Na Hřebence č.p. 1575/1a, Ústí nad Labem,
okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

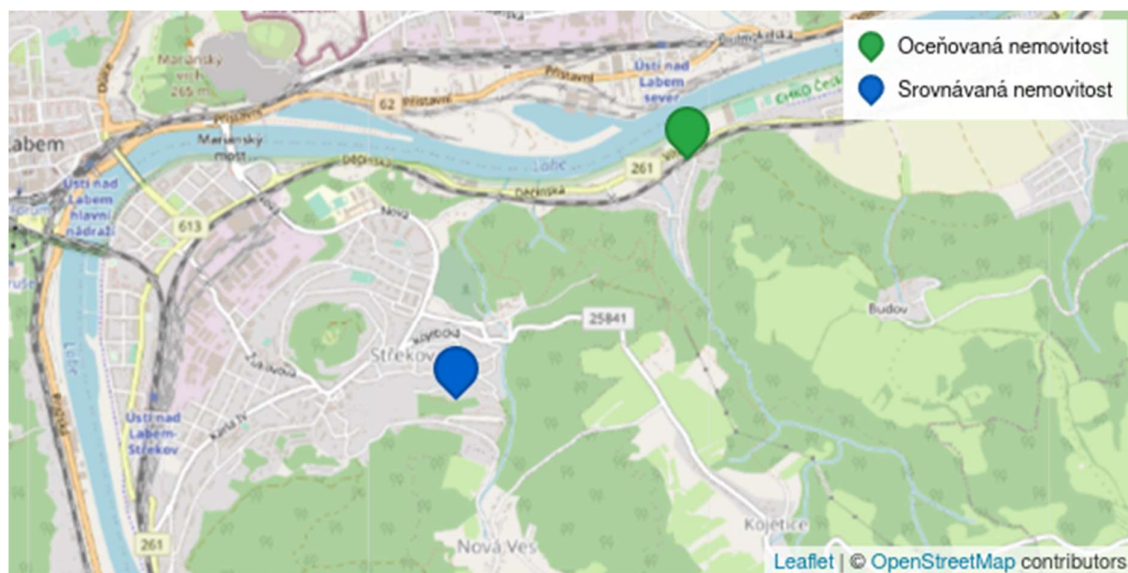
Lokalita	Na Hřebence č.p. 1575/1a, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	7 990 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy	Konstrukce	Smíšená
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Zastavěná plocha	150 m ²
Užitná plocha	375 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Druh komerční nemovitosti	Jiné
Podlahová plocha	375 m ²		

Nabízíme k prodeji víceúčelový dům s bytem 3+kk, zavedenou truhlárnou a dalším nebytovým prostorem. Celý dům se skládá ze třech podlaží o výměrách 125 m² v každém podlaží. V horním patře domu se nachází bytová jednotka 3+kk o výměře 125 m² s lodžii a balkonem. Prostřední patro je využito jako truhlárna o výměře 125 m². Přízemní patro je otevřený prostor, který lze využít dle Vašich představ a potřeb s výměrou 125 m². Mezi truhlárnou a bytem je použita izolace dle kolaudační normy, která zaručuje odhlučnění celého provozu. Truhlárna je plně vybavena (formátovací pila, olepovačka hran, stojanová vrtačka s kompresorem, mobilní odsávání a veškeré nářadí). V truhlárně se dále nachází i příruční sklad, kancelář a šatna se sociálním zařízením (toaleta+sprcha). Současný majitel nabízí budoucí spolupráci v podobě přenechání know-how a doporučení klientely v případě pokračování truhlárny, nebo pokračování činnosti formou nájemného, které Vám může hradit například splátku úvěru na celý dům. Přístup a zásobování truhlárny je řešeno přes nákladovou rampu na vlastním pozemku s příjezdovou cestou. Každé podlaží má svůj vlastní přístup a lze je využívat odděleně. Truhlárna a byt mají společný plynoměr a elektroměr, přízemní podlaží má oddělené měření vlastním plynoměrem a elektroměrem. Tato nemovitost je vhodná pro vlastní podnikání, tak i pro investiční záměr. Pokud Vás tato nabídka zaujala, kontaktujte nás pro sjednání prohlídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

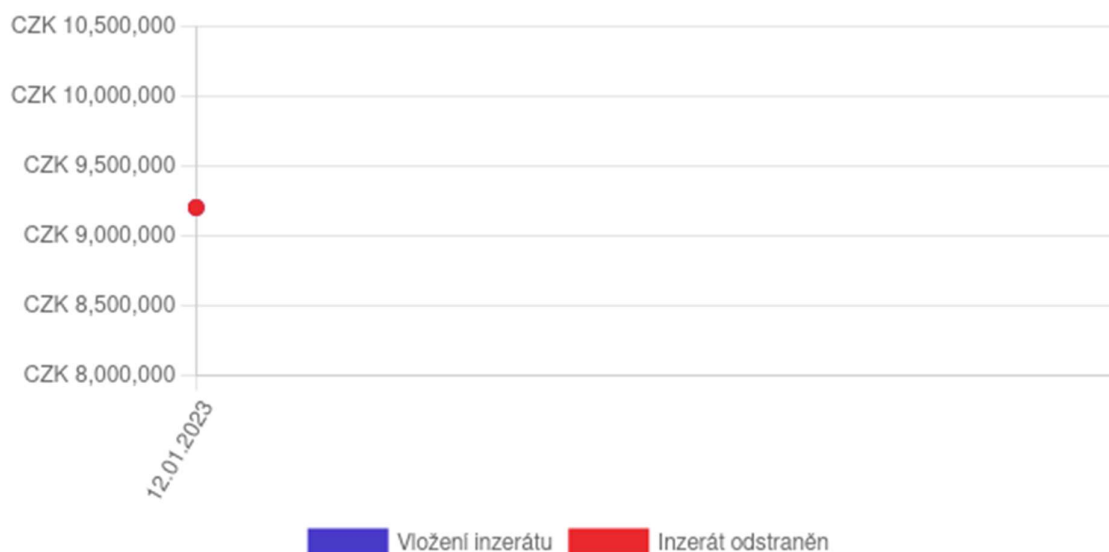


Nebytový prostor / kancelář, 600 m², Havířská č.p. 350/101, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 9 200 000 Kč

Lokalita: Havířská č.p. 350/101, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Havířská č.p. 350/101, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	9 200 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Smíšená
Stav	Velmi dobrý	Elektřina	230V
Vytápění	Jiné	Zastavěná plocha	314 m ²
Užitná plocha	600 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod, Místní zdroj
Podlahová plocha	600 m ²		

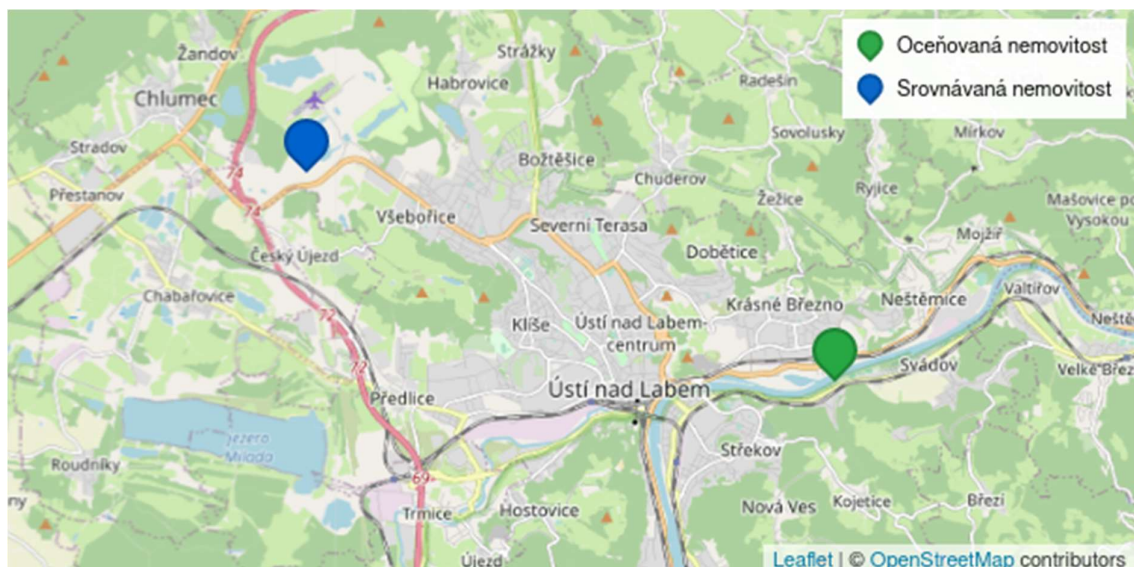
Opět v prodeji! Zprostředkujeme Vám koupi reprezentativního objektu ve Všebořicích, ul. Havířská. Ve dvou nadzemních podlažích nemovitost nabízí cca 600 m², přičemž podrobný rozpis dispozic najdete mezi fotkami.

Dům je postaven v mírném svahu, tudíž z hlavní silnice je vidět pouze jedno patro, přízemí je částečně pod zemí, ale dobře přístupné ze zadu, z parkoviště (v nájmu). Mezi patry pak oceníte i nákladní výtah. Celkově je dům v dobrém technickém stavu, zateplen a nyní proběhly sanační práce za cca 2 mil Kč, které mají zajistit kvalitnější izolaci domu. Vytápění a teplou vodu zajišťuje tepelné čerpadlo Daikin s nákladem 10 tis/měs. Vhodné pro firemní sídlo, kde podnikání, kanceláře, prodejní plochu a skladovací prostory máte v jednom. Více informací Vám rád sdělím na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Srovnávané nemovitosti - pronájmy

Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

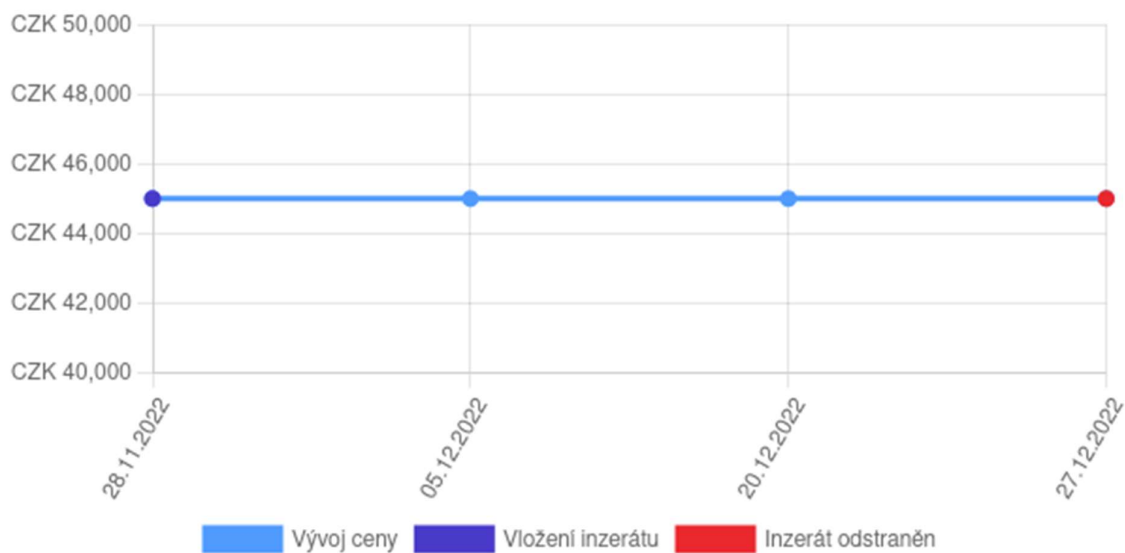


Nebytový prostor / kancelář, 400 m², Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 45 000 Kč

Lokalita: Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Drážďanská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	45 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Velmi dobrý
Elektřina	230V a 400V, 230V	Vytápění	Jiné
Užitná plocha	400 m ²	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Voda	Vodovod	Podlahová plocha	400 m ²

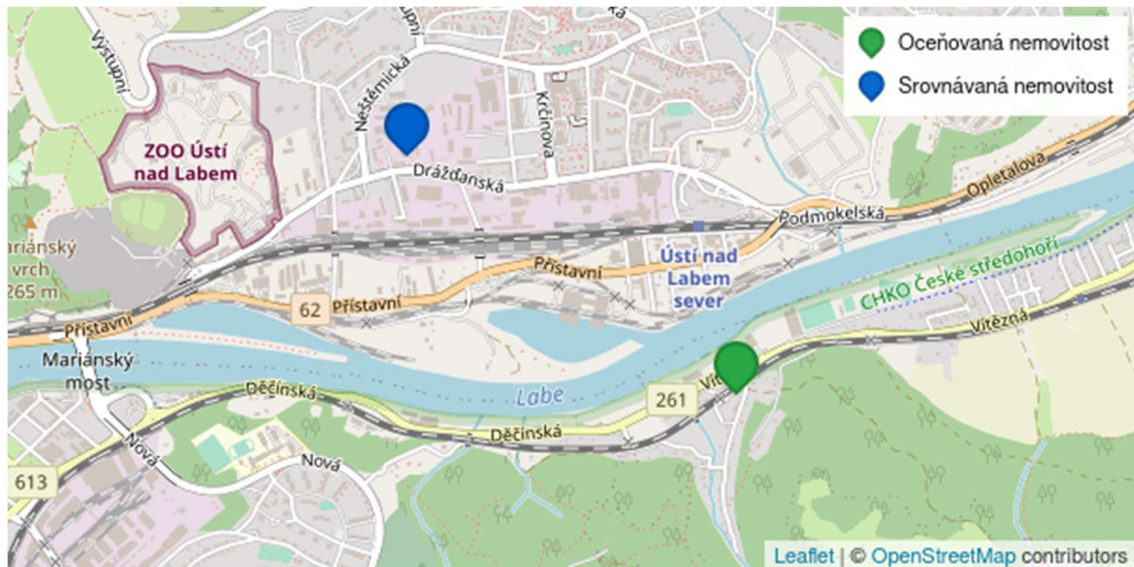
Nabízíme k pronájmu nové rostory celkem o výměře 380m², určené pro komerční využití, z toho (sklad / výroba / obchod/ kanceláře/lakovna / brousírna dále kancelář, kuchyňka a 2x šatna se sprchou. Budova je po rekonstrukci, zateplení, vysokozátěžové podlahy, vnitřní rozvody IS jsou velmi variabilní a možné upravit požadavkům nájemce. Možnost o rozšíření v rámci budovy po domluvě. Objekt se nachází při silnicích

Dráždanská / Janáčkova v industriálním komplexu budov, kde najdeme široké spektrum služeb vč sportovního využití. Areál je velmi dobře přístupný a 24hod denně hlídán. V ceně nájmu je taktéž parkování pro nájemce a to cca 5 vozů. Nájemné činní 45tis + energie. majitel požaduje kauci ve výši dvou nájmu + provize RK. Více informací Vám sdělím telefonicky nebo na prohlídce.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

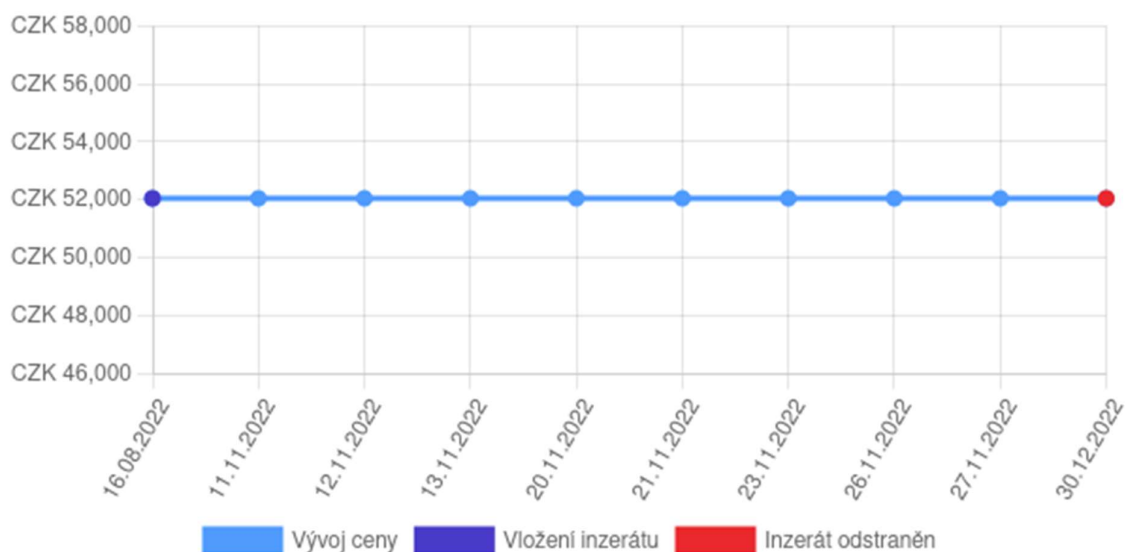


Nebytový prostor / kancelář, 347 m², Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 52 050 Kč

Lokalita: Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Přístavní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	52 050 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Velmi dobrý
Užitná plocha	347 m ²	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Podlahová plocha	347 m ²		

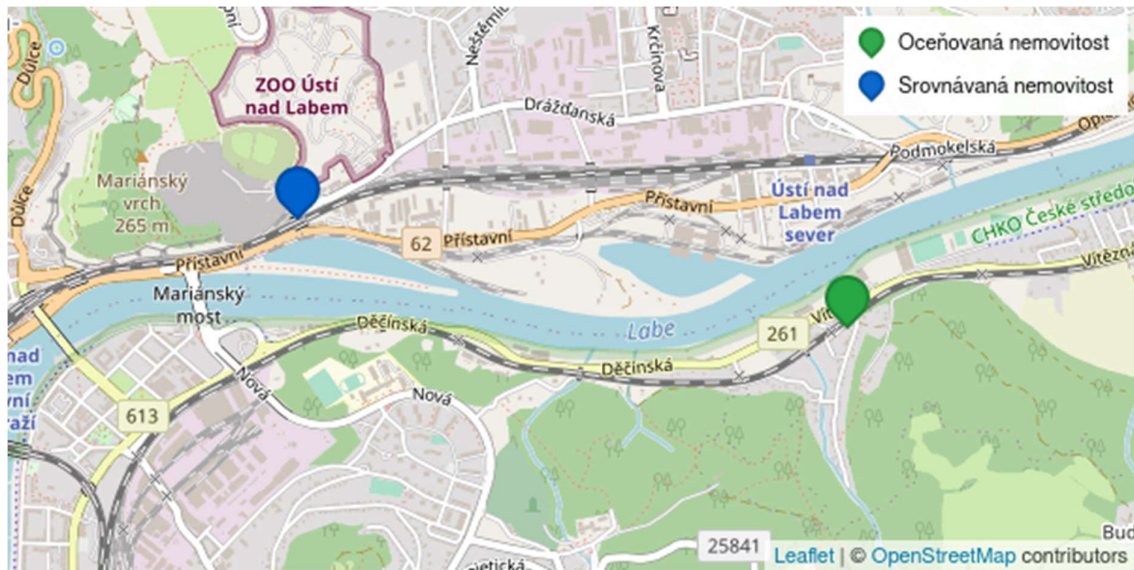
Nabízíme k pronájmu kancelářské prostory v Ústí nad Labem v průmyslovém areálu Přístavní. Zároveň je možné využít pronájem skladovacích prostor v areálu. Administrativní budova: - celkem 347 m² kanceláří a sociálního zázemí - možnost pronájmu menších jednotek kanceláří - vybavené kanceláře - kuchyňka Časování projektu: - Leden 2023 Technická specifikace: - vytápěné prostory - dostatek parkovací plochy u budovy Cena za prostory: - 150 CZK/m²/měsíc kancelářských prostor + služby areálu + energie Dostupnost: - areál je vzdálen 6 km od dálnice D8, exit 69 - v blízkosti centra Ústí nad Labem - zastávka MHD přímo u areálu - areál je umístěn v průmyslové zóně Rádi poskytneme více informací na vyžádání. Kontaktujte nás pro

sjednání prohlídky. Neplatíte provizi. Pomůžeme Vám při jednáních o nájemních podmínkách i nájemní smlouvě.

4. Fotodokumentace

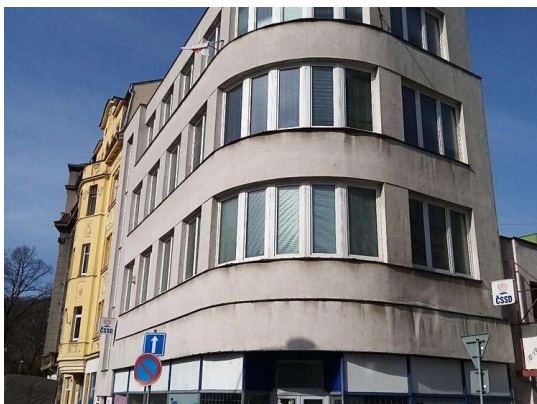


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

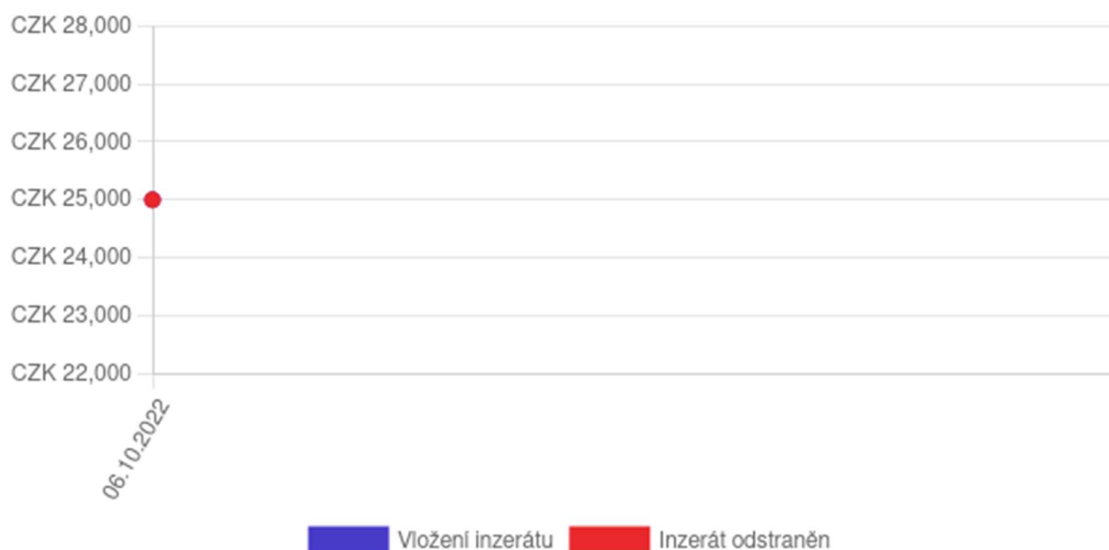


Nebytový prostor / kancelář, 165 m², Varšavská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 25 000 Kč

Lokalita: Varšavská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Varšavská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	25 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Vytápění	Plynový kotel	Užitná plocha	165 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Místní zdroj	Podlahová plocha	165 m ²

Nabízíme k pronájmu 1, 2 a 3. patro o celkové výměře 165 m². Jako celek.(případně po patrech) Na každém patře samostatné WC, sprcha, kuchyňka. Na adrese Varšavská 779/5, Ústí nad Labem. Doba neurčitá, výpovědní doba - dle domluvy 2 - 3 měsíce. 2 x vratná kauce. Prohlídky možné kdykoliv po domluvě. Nájem za měsíc 25 000 Kč. Služby - přepis na nájemce. Přímý majitel, bez provize. RK nevolat.

4. Fotodokumentace

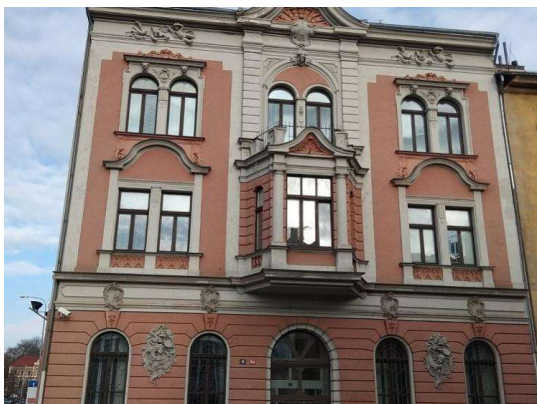


5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

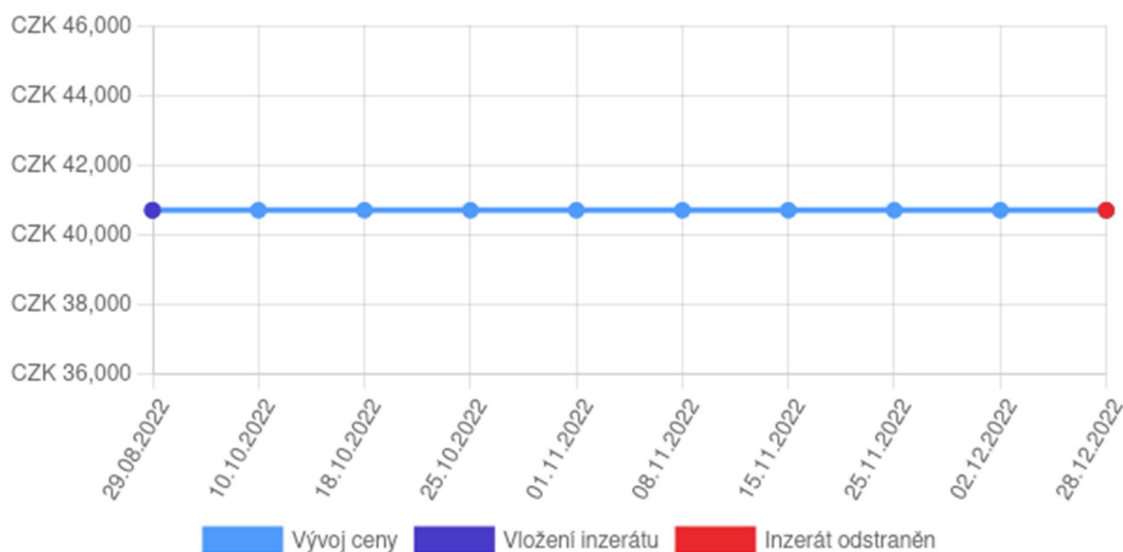


Nebytový prostor / kancelář, 407 m², Panská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 40 700 Kč

Lokalita: Panská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Panská, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	40 700 Kč
Konstrukce	Cihlová	Stav	Po rekonstrukci
Elektřina	230V	Užitná plocha	407 m ²
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Voda	Vodovod
Podlahová plocha	407 m ²		

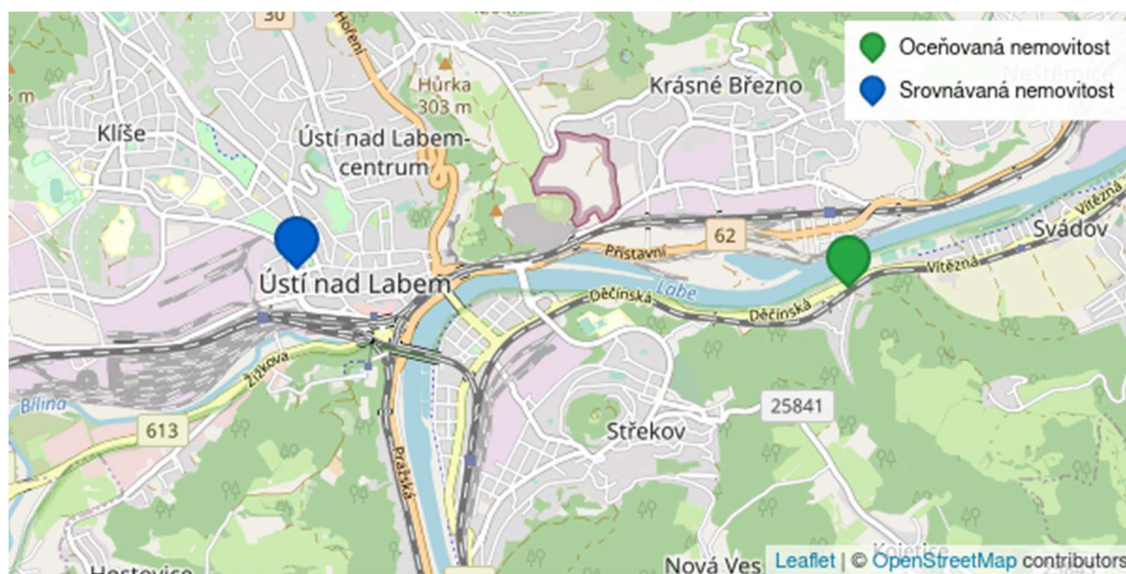
Nabízíme k nájmu kanceláře v administrativní budově v centru Ústí nad Labem o celkové rozloze 407,19 m². Možno pronajmout po jednotlivých podlažích. 1. NP 33,6 m² vhodné i jako obchodní prostory, 2. NP 122,7 m², 3. NP 131,47 m², 4. NP 119,42 m². Všechny kanceláře jsou klimatizované. Objekt je vybaven kamerovým systémem, budova je zděná, částečně obložená leštěnou žulou, fasády zateplené / opravené, stavebně ve výborném reprezentativním stavu. Administrativní budova se nachází v bezprostřední blízkosti centra Ústí nad Labem, 500 m od Mírového náměstí, 3 km (5 min.) od dálnice A8 (45 min od Prahy, 40 min od Drážďan). Výše

nájmu za rok 1100 Kč/m². V případě, že Vás naše nabídka zaujala, prosím kontaktujte mne na adrese hynek.moucka@innogy.com, nebo tel. 739538349. Rád Vám poskytnu drobnější informace nebo zajistím prohlídku.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o nabídce pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

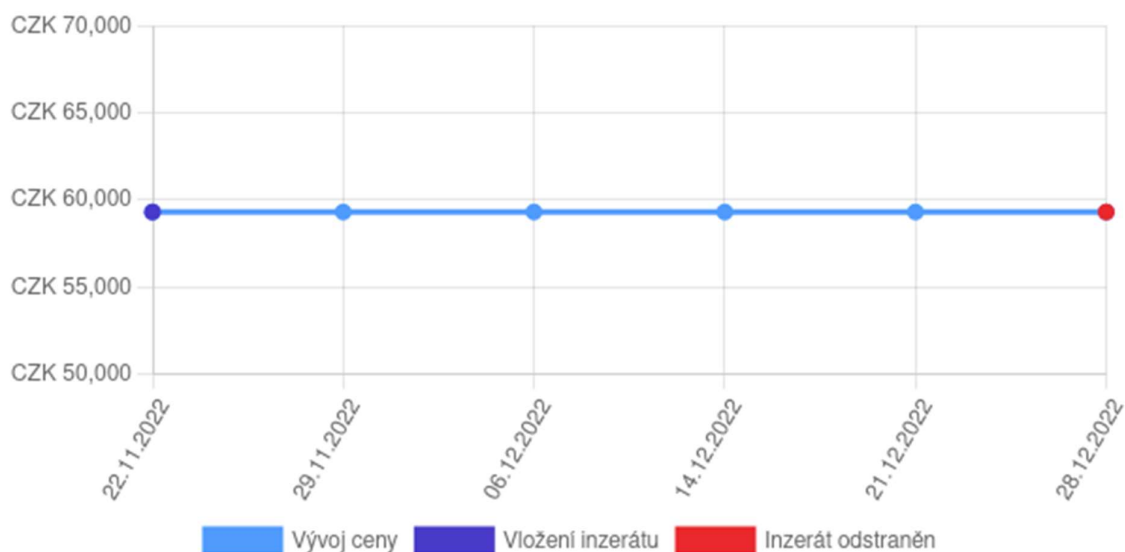


Nebytový prostor / kancelář, 593 m², Berní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

Celková cena: 59 300 Kč

Lokalita: Berní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Berní, Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem	Cena	59 300 Kč
Konstrukce	Smíšená	Stav	Dobrý
Užitná plocha	593 m ²	Podlahová plocha	593 m ²

Kancelářské prostory o ploše 593,00 m², Berní 1. Multifunkční budova v centru Ústí nad Labem se nachází nedaleko centra města na Masarykově třídě. V budově je možnost pronájmu jak jednotlivých kanceláří až prostory o velikosti 900 m². Kromě kanceláří jsou k dispozici také skladovací prostory přístupné nákladním výtahem. Objekt je velice dobře dopravně dostupný a má dostatek parkovacích stání ve dvorním traktu nebo před budovou. Občanská vybavenost v bezprostředním okolí. Zastávka MHD Poliklinika je před budovou. Uvedené fotografie se mohou lišit od nabízených jednotek v objektu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

