

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 042458/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 3915/4 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1797 a pozemek parc.č. 4281/16, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Teplice, obec Teplice, okres Teplice.

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Tomáš Volek</b>
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice
IČ: 70896461	telefon: 724256828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu
Číslo posudku v evidenci znalce:	25-2024

<b>Zadavatel:</b>	<b>TP Insolvence, v.o.s., insolvenční správce dlužnice - Tesasing s.r.o., IČO: 25437747,</b>
Adresa:	Černokostecká 281/7, 100 00 Praha 10

<b>Číslo jednací:</b>	KSUL 85 INS 12120 / 2023
-----------------------	--------------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 14.5.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 12.06.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Tesasing s.r.o., IČO: 25437747, a to pozemek parc.č. 3915/4 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1797 a pozemek parc.č. 4281/16, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č.5857 v k.ú. Teplice, obec Teplice, okres Teplice.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

*\*pozn.: movitý majetek tvořící vybavení jiné stavby č.p. 1797 není předmětem tohoto ocenění a není tudíž součástí výsledné ceny.\**

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 434/2023 Sb..

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Určení hodnoty nemovitého majetku pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSOS 14 INS 5575/2023.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.5.2024 za přítomnosti pana Pavla Jarolímka (jednatel společnosti Tesasing s.r.o., IČO: 25437747).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV č. 5857 k.ú. Teplice ze dne 28.8.2024.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Teplice (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté panem Pavlem Jarolímekem na místním šetření:
  - Odhad tržní hodnoty, vypracoval: Ing. Ladislav Šelepa, dne 19.11.2010.
  - 1. aktualizace odhadu tržní hodnoty, vypracoval: Ing. Ladislav Šelepa, dne 17.10.2012.
  - Dodatek smlouvy o nájmu družstevního bytu ve formě úplného znění ze dne 6.9.2017.
  - Kopie plánů stavby z 9.9.1927 (půdorysy podlaží, řez).
  - Platební výměr na daň z nemovitých věcí na rok 2024.
- a) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- b) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- c) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).
- d) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>).
- e) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
- f) Mapa města Teplice a okolí (<https://mapy.cz/>).
- g) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).

#### POUŽITÁ LITERATURA

- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

#### PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020).
- Standardy pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014).
- Znalecké standardy ÚSI VUT v Brně.
- Znalecké standardy AZO POSN Morava.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel považuje data získaná z katastru nemovitostí za věrohodná (jedná se o veřejný seznam), obdobně i data z aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.
- c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- d) 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 obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely insolvenčního řízení.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

**Hodnota** (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítka, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhlásují ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2023 je účinná vyhláška č. 337/2022 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

**a) Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití

porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

**b) zákon č. 237/2020 Sb. (aktuální znění zák.č. 151/1997 Sb.)** o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 237/2020 Sb., (aktuální znění zák. č. 151/1997 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**Z odborného pohledu znalce tyto výše uvedené zákony nemají plošnou působnost na všechny případy oceňování majetku a služeb, a tedy je možné z těchto pramenů vycházet spíše podpůrně. Dále je základní terminologie z oblasti oceňování zakotvena v mezinárodních oceňovacích standardech (IVSC), Standardech pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), Znaleckých standardech ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardech AZO POSN Morava.**

**Tržní hodnota** (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy IVSC definována jako:

*Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*

**"Odhadnutá částka..."** představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

**"... majetek měl být směněn..."** odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli

předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

**"... k datu ocenění..."** vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

**"... mezi dobrovolným kupujícím..."** odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

**"... dobrovolný prodávající..."** není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

**"... v nezávislé transakci..."** je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

**"... po náležitém marketingovém období..."** znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

**"... při které každá strana jedná informovaně a racionálně..."** předpokládá, že jak dobrovolný kupující tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupi na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

**"... a bez nátlaku ..."** stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

## **Předpoklad**

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně

pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

dodržení právních předpisů,

fyzická realizovatelnost,

finanční proveditelnost,

maximální ziskovost.

### **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 opotřebené 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

### **Zjištěná cena**

Ocenění podle Vyhlášky MF č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb..

### **Použité zkratky**

Níže jsou vedeny významné zkratky, se kterými se lze setkat v předkládaném znaleckém posudku. Pokud se v textu nacházejí i jiné méně časté zkratky, tak tyto jsou průběžně v textu definovány a to v místě jejich prvního výskytu. Dále jsou v ocenění používány běžné zkratky měny a výměr, identifikačního čísla apod.

VB – věcné břemeno

KN – katastr nemovitostí

KP – katastrální pracoviště

KM - katastrální mapa

k.ú. – katastrální území

č.p. – číslo popisné

parc.č. – parcelní číslo

ÚP – územní plán

GP – geometrický plán

LV - list vlastnictví

ČR – Česká republika

NOZ - nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb.

NS – nájemní smlouva

AB - administrativní budova

PD – projektová dokumentace

IS – inženýrské sítě



## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava.

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitých věcí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena. Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Teplice, obec Teplice, k.ú. Teplice  
Adresa nemovité věci: Dubská 1797/51, 415 01 Teplice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Tesasing s.r.o., Dubská 1797/51, 415 01 Teplice, LV: 5857, podíl 1 / 1

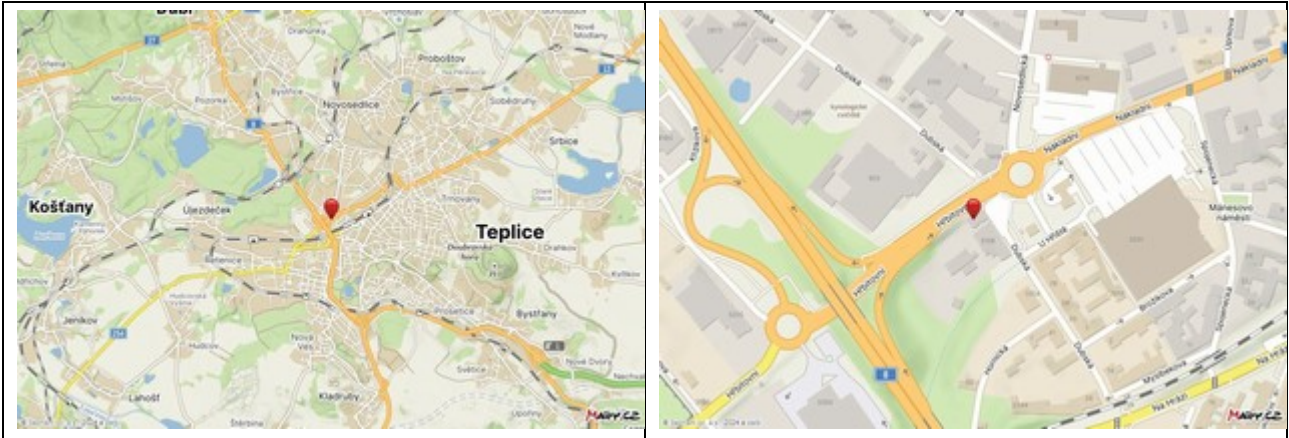
#### Dokumentace a skutečnost

Úplná a spolehlivá dokumentace nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy.

#### Místopis

Teplice jsou lázeňské statutární město v okrese Teplice v Ústeckém kraji. Leží patnáct kilometrů západně od Ústí nad Labem v široké kotlině mezi Krušnými horami a Českým středohořím. Žije zde přibližně 50 840 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v severní okrajové části obce, na rohu ulic Hřbitovní a Dubská, se vstupem z ulice Dubská. Dopravní dostupnost lokality je velmi dobrá jak pro osobní, tak i pro nákladní automobily. Z lokality je rychlý výjezd na mezinárodní komunikaci E15. V rámci lokality jsou rozvedeny všechny základní inženýrské sítě. Městská hromadná doprava je dostupná pěším způsobem (vzdálenost cca 100 m). Parkování před oceňovanou stavbou je možné na veřejné parkovací ploše v omezené kapacitě.



## Situace

- Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
 Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné
- Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní
- Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
 veř. / vl.  /  elektro  telefon
- Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
 Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba  
 Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

parc.č. 4281/10 ostatní plocha / ostatní komunikace; vlastník: Statutární město Teplice

## Celkový popis nemovité věci

### Pozemky:

#### Parc.č. 3915/4

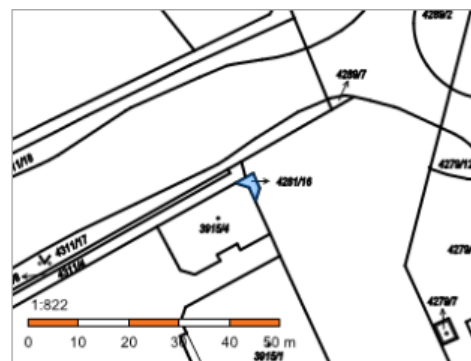
Parcelní číslo:	<a href="#">3915/4</a>
Obec:	<a href="#">Teplice [567442]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teplice [766003]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5857</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Jedná se o rovinný pozemek přibližně obdélníkového tvaru, který je celý zastavěný jinou stavbou č.p. 1797, která je jeho součástí. Pozemek je napojen na veškeré IS.

## Parc.č. 4281/16

Parcelní číslo:	<a href="#">4281/16</a>
Obec:	<a href="#">Teplice [567442]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Teplice [766003]</a>
Číslo LV:	<a href="#">5857</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o rovinný pozemek nepravidelného tvaru, který je využíván jako ostatní plocha ve funkčním celku se stavbou č.p. 1797. Na pozemku jsou postavené venkovní vstupní schody do budovy.

### Stavba:

#### **Jiná stavba č.p. 1797 (součást pozemku parc.č. 3915/4)**



Jedná se o zděnou samostatně stojící stavbu, která má jedno podzemní, tři nadzemní podlaží a půdní prostor pod valbovou střechou. Stavba využívána k administrativním účelům je ke dni ocenění volná, vyklizená. Stavba je napojena na veškeré IS.

### Dispoziční řešení:

1.PP - schody, chodba, sklady, technická místnost s plynovým kotlem.

1.NP - vstupní hala, schody, kanceláře, soc. zázemí.

2.NP a 3.NP - schody, chodba, kanceláře, soc. zázemí, dva menší balkónky.

### **Užitná plocha**

Název		Užitná plocha		
1.PP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
sklady	128,00 m <sup>2</sup>	0,50	64,00 m <sup>2</sup>	
schody	7,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>64,00 m<sup>2</sup></b>
1.NP				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
kanceláře se soc. zázemím	142,00 m <sup>2</sup>	1,00	142,00 m <sup>2</sup>	

schody	17,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>142,00 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
kanceláře se soc. zázemím	159,00 m <sup>2</sup>	1,00	159,00 m <sup>2</sup>	
schody	17,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>159,00 m<sup>2</sup></b>
<b>3.NP</b>				
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha	
kanceláře se soc. zázemím	159,00 m <sup>2</sup>	1,00	159,00 m <sup>2</sup>	
schody	17,00 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>	
				<b>159,00 m<sup>2</sup></b>
				<b>524,00 m<sup>2</sup></b>

#### Konstrukční charakteristika:

\*viz. Věcná hodnota, Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

#### Stáří a technický stav:

Původní objekt postavený kolem roku 1927 byl kompletně zrekonstruován v roce 1996 a z části v roce 2004 (okna, interiéry, soc. zázemí, vytápění). V roce 2021 byla provedena nová fasáda a rekonstrukce střechy včetně nové krytiny. V suterénu bylo provedeno odstranění vnitřních omítek obvodového zdiva, kterým vlivem nefunkčních svislých izolací prostupuje zemní vlhkost. Celkový stavebně technický stav stavby je dobrý, opotřebení je stanoveno odborným odhadem 48%.

#### Součástí a příslušenství:

Jedná se o venkovní úpravy malého rozsahu (venkovní vstupní schody, zpevněná přístupová plocha, přípojky IS - voda, kanalizace, plyn, el.NN).

Příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu jen doplňkovou funkci k oceňovanému objektu. Stavebně technický stav příslušenství je dobrý. Pro účely ocenění není cena příslušenství samostatně vyjadřována, je pouze zohledněna v navržené výsledné hodnotě.

## 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

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 5857 k.ú. Teplice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje:

- Zástavní právo smluvní
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Tesasing s.r.o.

- *Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Tesasing s.r.o.*
- *Zahájení exekuce - Tesasing s.r.o.*

*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.*

*Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.*

#### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

*- ke dni ocenění se jedná o nemovitost volnou, vyklizenou, nevyužívanou.*

### **3.4. Obsah**

#### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Jiná stavba č.p. 1797

#### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

2.1. Příslušenství

#### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. Jiná stavba s pozemky

#### **4. Výnosová hodnota**

4.1. Jiná stavba s pozemky

#### **5. Hodnota pozemků**

5.1. Pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota nemovitých věcí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s nemovitou věcí byla standardně vyhodnocena.

Pro ocenění tržní hodnotou je použita metoda věcná, výnosová a porovnávací.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

Definice: Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Věcná hodnota je vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 434/2023 Sb. bez koeficientu pp.

#### 1.1. Jiná stavba č.p. 1797

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

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

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	225,00 m <sup>2</sup>	3,10 m	697,50
1.NP	225,00 m <sup>2</sup>	3,75 m	843,75
2.NP	225,00 m <sup>2</sup>	3,75 m	843,75
3.NP	225,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	787,50
Součet	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>		<b>3 172,50</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP =  $3\ 172,50 / 900,00 = 3,53\text{ m}$   
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP =  $900,00 / 4 = 225,00\text{ m}^2$

#### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor
-------	--------------------

Spodní stavba	(225)*(3,10)	=	697,50 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	(225)*(3,75+3,75+3,50)	=	2 475,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	(225)*(3,70/2)	=	416,25 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obest. prostor
Spodní stavba	PP	697,50 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	NP	2 475,00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	Z	416,25 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>3 588,75 m<sup>3</sup></b>

### 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	bez účinných izolací proti zemní vlhkosti	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné cihelné tl. 45 - 75 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, valbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	silikátová omítka, sokl obložen	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, teracový povrch	S	100
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	koberce, vlysy, keramická dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední, radiátory, plynový kotel v 1.PP	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	rozvody teplé i studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	z hygienických zař. svedena do řadu	S	100
20. Vnitřní plynovod	pouze do kotelny	S	100
21. Ohřev teplé vody	průtokové el. ohřivače, el. bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	umývadla, pisoáry, splachovací WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	rozvody PC, EZS	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,20	100	0,46	3,77

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
Součet upravených objemových podílů					94,17
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9417</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9493
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8949
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9417
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0110
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>6 983,96</b>
<b>Plná cena:</b> 3 588,75 m <sup>3</sup> * 6 983,96 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>25 063 686,45 Kč</b>

### Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 97 roků		
Opotřebení: 48,000 %	-	12 030 569,50 Kč
<b>Jiná stavba č.p. 1797 - věcná hodnota</b>	=	<b>13 033 116,95 Kč</b>



## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Příslušenství

#### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	13 033 116,95
Procento příslušenství	%	3,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>390 993,51</b>

### 3. 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.

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 kanceláři a správci nemovitostí.

#### 3.1. Jiná stavba s pozemky

##### Oceňovaná nemovitá věc

<b>Užitná plocha:</b>	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	3 588,75 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	233,00 m <sup>2</sup>

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 prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za celek nebo za m<sup>2</sup> užitné plochy, m<sup>2</sup> zastavěné plochy, m<sup>2</sup> 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 o prodejních cenách z realitní inzerce a z vlastní databáze znalce.

Jednotková cena je odvozena od užitné plochy.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1.</b>
<b>Lokalita:</b>	Sklářská, Duchcov, okr. Teplice
<b>Popis:</b>	ID: P140302. Nabízíme k prodeji budovu, doposud využívanou jako společenské a přednáškové centrum s kapacitou pro 50 - 60 lidí. Na oploceném pozemku se nachází malý dvorek s předzahrádkou. V přízemí domu najdete vstupní halu s šatnou, dvě učebny, kuchyňku, kotelnu, WC pro muže a menší sklad. V prvním patře se nachází velký přednáškový sál, kancelář a WC pro ženy. Odtud se po dřevěném schodišti dostanete na půdu, která není využita. Budova je z části podsklepená. Objekt byl dobře a pečlivě udržován, je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Nedaleko se nachází historické centrum města s městským úřadem. V případě zájmu o prohlídku mě prosím kontaktujte. Zdroj: <a href="https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/duchcov-duchcov-sklarska/4279768396">https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/duchcov-duchcov-sklarska/4279768396</a>
<b>Pozemek:</b>	249,00 m <sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 206,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - menší UP	0,97
K3 Poloha - menší obec	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - nepatrně horší	1,05
K6 Vliv pozemku - lepší - dvůr	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Zdroj:

<https://www.sreality.cz>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	206,00	14 515	0,93	13 499

**Název:** 2.

**Lokalita:** Náměstí 6/10, Bílina – Chudeřice, okr. Teplice

**Popis:**

BONO reality Vám v zastoupení vlastníka nemovitosti nabízí ke koupi víceúčelovou nemovitost nacházející se v obci Bílina, v ul. Náměstí. Obec Bílina leží při páteřní komunikaci Ústeckého kraje, tj. silnice E 442 a současně také mezi lázeňským městem Teplice 13 km a Mostem 14 km. Nejbližší nájezd na dálnici D8 směr Praha/Drážďany je poté vzdálen cca 21 km. I s ohledem na pravidelné vlakové a autobusové spoje se tedy jedná o lokalitu s velmi dobrou dopravní dostupností. V Bílině zároveň najdeme také zcela kompletní občanskou vybavenost, např. úřad, poštu, lékaře, nemocnici, supermarkety, vzdělávací zařízení, restaurace či provozovny dalších nejrůznějších služeb, ale také i nejrůznější sportoviště, místa pro pěší turistiku, koupaliště a další možnosti volnočasových aktivit. Prodávaná nemovitost je situována při okraji města, které má podobu lehké průmyslové či obchodní oblasti. Budova se zastavěnou plochou a nádvořím o výměře 253 m<sup>2</sup> byla v r. 1930 kolaudována jako stavba pro administrativu a skládá se ze tří obytných podlaží. Každé z pater disponuje podlahovou plochou 136 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha všech obytných prostor poté činí 408 m<sup>2</sup>. V přízemí budovy jsou umístěny dvě prostorné kanceláře, školící místnost, toaleta a samozřejmě také vstupní chodba. 2. NP (1. patro) se následně sestává z kanceláře, značně prostorné školící místnosti, toalety a místnosti nyní využívané jako archivní prostor, ovšem i zde by mohla být další z plnohodnotných kanceláří. Část 3. NP (2. patra) je možné rovněž využít pro administrativní účely, ovšem po menší interiérové úpravě, by zde mohl vzniknout i obytný prostor byt 1+kk, který by se mohl skládat z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, samostatné toalety a již existující koupelny vybavené sprchovým koutem a umyvadlem s toaletní skříňkou. V rámci tohoto podlaží je k dispozici také půdní prostor, kde lze vybudovat další kanceláře či obytné prostory. Nemovitost je také kompletně podsklepena sklepní prostory jsou v dobrém stavu, zdivo není vlhké a netvoří se zde žádné plísně. Budova prošla v r. 2004 zcela kompletní rekonstrukcí, během které došlo k vybudování nové střechy, zateplení nemovitosti, instalaci plastových oken, výměně rozvodů inženýrských sítí (elektrina vedena v mědi) i vytápěcí soustavy a celkovým interiérovým úpravám. V současné době je tedy nemovitost ve velmi dobrém stavu. Vytápění objektu je řešeno dálkově (parovod). Stavba je napojena na veřejný řád pitné vody i veřejnou kanalizaci. Jednou z nezpochybnitelných výhod prodávané nemovitosti je její skutečně všestranné využití kanceláře, sídlo společnosti podnikající prakticky v jakémkoli oboru, lékařský dům a další. K objektu náleží menší parkoviště, které disponuje celkem 5 parkovacími místy. Měsíční náklady spojené s užíváním této nemovitosti při plném provozu činí cca 8.500,-Kč. Pro více informací a sjednání prohlídky, kontaktujte makléře. Doporučuji osobní prohlídku. Těším se na Vás!  
Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/bilina-chuderice-namesti/2538755404>

**Pozemek:** 253,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 544,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 253,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu - obdobná UP	1,00
K3 Poloha - menší obec	1,10
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku - lepší - parkovací plocha	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 500 000	544,00	15 625	0,89	13 906

**Název:** 3.**Lokalita:** Chelčického 2165/7, Teplice, okr. Teplice

**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji objekt kanceláří v Teplicích, ul. Chelčického. Jedná se o přízemní zděnou stavbu, která je částečně obsazena nájemníky. V objektu je cca 30 kanceláří různých velikostí. Všechny kanceláře jsou vybaveny IT připojením, sociálky a zázemí. Celý objekt je napojen na PCO, několik parkovacích míst je přímo před objektem. Součástí prodeje jsou čtyři garáže. Tato nemovitost má výhodu, že je přímo v centru města, s dobrým příjezdem a dostatkem parkovacích míst.

**Pozemek:** 2 818,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 900,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 1 200,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně větší UP	1,06
K3 Poloha - stejná obec	1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - větší pozemkové zázemí	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení, navíc garáže	0,90

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) +  
cena z KN, V-2691/2024-  
509

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.6.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 700 000	900,00	11 889	1,04	12 365

**Název:** 4.**Lokalita:** U Hřiště 900/6, Teplice, okr. Teplice

**Popis:** Nabízíme ke koupi komerční objekt přímo u nákupního centra Albert v Teplicích. Objekt byl nově postaven a kolaudován v roce 2012. Stavba je zděná z tvárnice porfix, je zde plynové topení, zásobovací výtah a kovové schodiště do prvního patra. V zadní části přízemí i prvního patra je kancelář, vlastní WC a samostatná kuchyňka. Celý objekt je velice dobře osvětlen. Na každém patře je plynový kotel a elektroměr. Přízemí má celkovou plochu 450m<sup>2</sup>, které je nyní rozděleno na dva prostory 175m<sup>2</sup> a 295m<sup>2</sup>. První patro má 320m<sup>2</sup>. Celý objekt je pronajatý, je zde odběr plazmy, rybářské potřeby a prodej ochranných pomůcek Cerva. Jsou zde nízké provozní náklady na energie a každý prostor má vlastní zabezpečovací zónu. Celková výtěžnost prostoru je 60.000,- Kč měsíčně.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/obchodni-prostor/teplice-teplice-u-hriste/2181809484>**Pozemek:** 529,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 770,00 m<sup>2</sup>

<b>Zastavěná plocha:</b>	529,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerce			0,90	
K2 Velikosti objektu - větší UP			1,03	
K3 Poloha - stejná obec i lokalita			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení, lepší využití			0,95	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06/2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
14 900 000	770,00	19 351	0,79	15 287



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

### 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	12 365 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 764 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 287 Kč/m <sup>2</sup>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Po korekci cen srovnávacích věcí nemovitých a přepočtu na užitnou plochu lze uvažovat jako reálně dosažitelné upravené jednotkové ceny v intervalech 12.400,-Kč/m<sup>2</sup> až 15.300,-Kč/m<sup>2</sup>.

Hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti, stavebně technickému stavu objektu, velikosti a tvaru pozemků, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu.

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	13 764 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	524,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>7 212 336 Kč</b>

## 4. 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.

### 4.1. Jiná stavba s pozemky

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu 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 propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

### 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 tržní ceny.

### Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného 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 nabízí 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 období od 1.1.2024 do 31.12.2024 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 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 smlouva**

Na pronájem nemovitosti, ani její části není dle sdělení uzavřena žádná nájemní smlouva. Ke dni ocenění je budova volná, vyklizená, ale v pronajímatelném stavu bez nutnosti zásadních investic.

Pro další výpočet je proto počítáno se simulovaným nájmem ve všech pronajímatelných prostorách stavby.

### **Analýza tržního nájemného z kancelářských prostor**

Pro stanovení výše nájemného byly použity následující podklady:

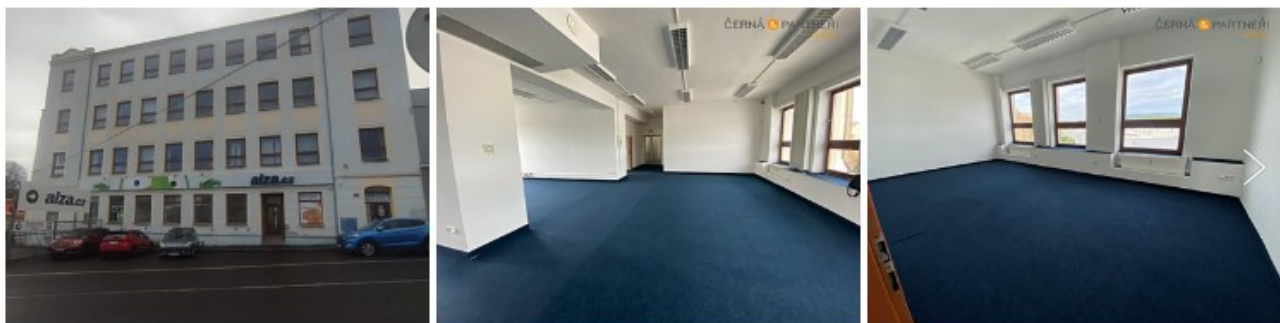
- realitní inzerce na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)



### **Pronájem kanceláře 175 m<sup>2</sup>**

U Císařských lázní, Teplice

26 250 Kč za měsíc (150 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



### Pronájem kanceláře 264 m<sup>2</sup>

Spojenecká, Teplice

24 000 Kč za měsíc (90,91 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



### Pronájem kanceláře 76 m<sup>2</sup>

Doubavská, Teplice - Trnovany

10 000 Kč za měsíc (131,58 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



### Pronájem kanceláře 167 m<sup>2</sup>

Pražská, Teplice

25 000 Kč za měsíc (149,70 Kč za m<sup>2</sup>/měsíc)



Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m <sup>2</sup> /rok]
U Císařských lázní, Teplice	175,00	26 250,00	1 800,00	0,90	1 620,00
Spojenecká, Teplice	264,00	24 000,00	1 090,91	0,90	981,82
Doubavská, Teplice - Trnovany	76,00	10 000,00	1 578,95	0,90	1 421,06
Pražská, Teplice	167,00	25 000,00	1 796,41	0,90	1 616,77
Minimální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					980,00
Průměrné nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 410,00
Maximální nájemné [Kč/m <sup>2</sup> /rok]					1 620,00

Nájemné z nebytových prostor je stanoveno s ohledem na jejich polohu v objektu, stavebně technický stav, dopravní obslužnosti, velikosti příslušenství. Nájemné u oceňovaného objektu navrhuji na takovou úroveň, se kterou by se při zvolené kapitalizační míře dalo kalkulovat po celou dobu nebo alespoň velkou část období předpokládané návratnosti.

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 90 % současného předpokládaného příjmu a volbou kapitalizační míry.

### Roční výdaje (náklady):

- vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání budovy, jsou stanoveny na základě poskytnutých podkladů nebo odborným srovnáním a odhadem (daň z nemovitosti - dle informace je pro rok 2024 stanovena ve výši 6.962,-Kč/rok, roční pojistné, náklady na opravy, údržbu a správu nemovitosti - určeno odborným odhadem).

### Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.PP, sklady	128	500	5 333	64 000	7,00
2.	Kancelářské prostory	1.NP, kanceláře se soc. zázemím	142	1 400	16 567	198 800	6,00
3.	Kancelářské prostory	2.NP, kanceláře se soc. zázemím	159	1 300	17 225	206 700	6,50
4.	Kancelářské prostory	3.NP, kanceláře se soc. zázemím	159	1 200	15 900	190 800	6,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>660 300</b>	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	588
Reprodukční cena	RC	Kč	25 063 686
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> *rok)	1 123
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	660 300
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	594 270
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	6 962
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	12 532



Opravy a údržba	0,50 % * RC	Kč/rok	125 318
Správa nemovitosti		Kč/rok	24 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	168 812
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	425 458
Míra kapitalizace		%	6,40
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>6 647 781</b>

## 5. Hodnota pozemků

Hodnota je vypočtena podle cenového předpisu vyhl. č. 434/2023 Sb..

### 5.1. Pozemky

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	0,00

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,683}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,789}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,683}$$

### Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Teplice

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 2\,543,00 \text{ Kč/m}^2$

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,683}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_o} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 0,683 = 0,683**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 543,-	0,683		1 736,87

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3915/4	223	1 736,87	387 322,01
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	4281/16	10	1 736,87	17 368,70
Stavební pozemky celkem			233		<b>404 690,71</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem**

**= 404 690,71 Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Jiná stavba č.p. 1797

13 033 117,- Kč

#### 2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Příslušenství

390 993,50 Kč

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Jiná stavba s pozemky

7 212 336,- Kč

#### 4. Výnosová hodnota

4.1. Jiná stavba s pozemky

6 647 781,30 Kč

#### 5. Hodnota pozemků

5.1. Pozemky

404 690,70 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>7 212 340 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>6 647 780 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>25 454 680 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>13 828 800 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	404 690 Kč

**Tržní hodnota**

**7 000 000 Kč**

slovy: sedm milionů Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném

znění.

Pro stanovení 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:**

- komerčně využitelná nemovitost, dobrý stavebně technický stav, napojení na veškeré IS, dobrá poloha vzhledem k účelu využití, velmi dobrý příjezd.

**Slabé stránky majetku:**

- absence volného pozemkového zázemí, negarantované parkování na veřejné komunikaci před stavbou.

Z uvedeného přehledu je patrný rozptyl hodnot.

Majetková hodnota znovupořízení na principu náhrady současného stavu s příslušným opotřebením, tedy **Věcná hodnota ve výši 13,83 mil. Kč**. Tato hodnota nezobrazuje reálnou hodnotu nemovitosti na trhu v důsledku odlišného vývoje pořizovacích a tržních hodnot jednotlivých vstupních titulů. Je zde uvedena pro případné pojištění nemovitých věcí.

**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 6,65 mil. Kč**.

**Porovnávacího hodnotu** z přímého porovnání prodejů **činí 7,21 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 tržní hodnoty 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).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno na základě výše popsaných analýz, metodik a výše provedeného rozboru kladů a záporů.

Výsledná hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena v kapitole 4.3. Výsledky analýzy dat.

### 5.2. Kontrola postupu

V rámci kontroly postupu zpracování znaleckého posudku byla plně využita metodika podle §52 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

a) vybere zdroj dat	bylo provedeno
b) sebere nebo vytvoří data	bylo provedeno
c) zpracuje data	bylo provedeno
d) provede analýzu dat, zformuluje její výsledky	bylo provedeno
e) interpretuje výsledky analýzy dat	bylo provedeno
f) zkontroluje svůj postup podle písm. a) až e)	bylo provedeno
g) zformuluje závěr	bylo provedeno

Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Tesasing s.r.o., IČO: 25437747, a to pozemek parc.č. 3915/4 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1797 a pozemek parc.č. 4281/16, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č.5857 v k.ú. Teplice, obec Teplice, okres Teplice.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení, a to k datu místního šetření.

#### **ODPOVĚĎ:**

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 určí tržní hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemek parc.č. 3915/4 jehož součástí je jiná stavba č.p. 1797 a pozemek parc.č. 4281/16, vše včetně součástí a příslušenství zapsáno na LV č.5857 v k.ú. Teplice, obec Teplice, okres Teplice, ke dni ocenění 14.5.2024, po zaokrouhlení na:

**7 000 000 Kč**

slovy: sedm milionů Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5857	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	4

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.5857

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 28.08.2023 11:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 85 INS 12120/2023 pro Jiří Hanák, Ing.

Okres: CZ0426 Teplice

Obec: 567442 Teplice

Kat.území: 766003 Teplice

List vlastnictví: 5857

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tesasing s.r.o., Dubská 1797/51, 41501 Teplice	25437747	

## B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3915/4	223	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Teplice, č.p. 1797, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: 3915/4				
4281/16	10	ostatní plocha	jiná plocha	

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

### o Věcné břemeno (podle listiny)

trpění stávajících oken domu čp.1797 směřujících do stran sousedících s čp.3106 parc.č.3915/1.

Oprávnění pro

Parcela: 3915/4

Povinnost k

Parcela: 3915/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3508/1993.

POLVZ:224/1994

Z-9400224/1994-509

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 15.000.000 Kč a příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 1219/15/5651, dluhy existující, budoucí, podmíněné vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 25.9.2035 do výše 15.000.000 Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 3915/4, Parcela: 4281/16

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1402/15/5651 ze dne 25.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2015 14:18:32. Zápis proveden dne 01.12.2015.

V-6928/2015-509

Pořadí k 05.10.2015 14:18

### o Zástavní právo smluvní

dluhy ve výši 2.323.380 Kč a příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 1497/15/5651, dluhy existující, budoucí, podmíněné vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 1.10.2035 do výše 2.323.380 Kč

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

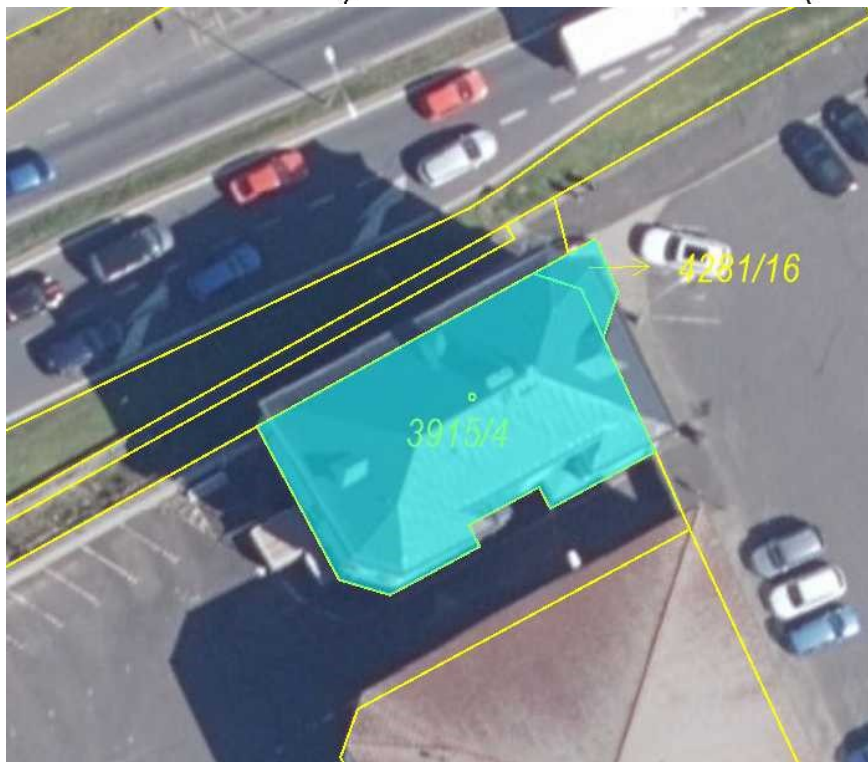
strana 1







Kopie katastrální mapy



# Fotodokumentace







## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

K ocenění nebyl přizván konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024064.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 042458/2024.

Ve Velaticích 12.06.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.