

**Equity
Solutions**

APPRAISALS

Posudek / č. 142-3834/2018

Stanovení hodnoty

**Přístavu Vaňov
ve vlastnictví Kongresové centrum ILF a.s.,
Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1
IČO: 63999871**

Objednatel: Kongresové centrum ILF a.s.
Pařížská 67/11, 110 00 Praha 1 – Josefov, IČO: 639 99 871
a
Město Ústí nad Labem
Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem, IČO: 00081531

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení návrhu tržní hodnoty pro účely prodeje

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	4
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ	7
2.1 Metody tržního ocenění	7
2.2 Výběr základních pojmů oceňování	8
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	9
4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	21
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí	21
4.2 Trh s pozemky	23
4.3 Trh s komerčními nemovitostmi	26
4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí	27
4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí	30
5 OCENĚNÍ	31
5.1.1 Pozemky	31
5.1.2 Železniční vlečka	33
5.1.3 Betonová plocha	36
5.1.4 Ocelový přístřešek	37
5.1.5 Podnikatelský záměr	38
5.1.6 Rekapitulace výsledných hodnot	46
5.2 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	48
5.3 Závěrečná analýza	48
6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	49
ZNALECKÁ DOLOŽKA	50
SEZNAM PŘÍLOH	51

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov (pozemky přístavu Vaňov a jejich příslušenství) včetně zohlednění připravovaného podnikatelského záměru ve vlastnictví Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871, pro účely prodeje, na základě objednávky od společnosti Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871 a Města Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem, IČO: 00081531.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 3. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov je po zaokrouhlení stanoven na:

110 106 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto deset milionů jedno sto šest tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 51 stran textu a 13 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven ve třech originálech. Dvě číslovaná originální vyhotovení se předávají objednateli (jedno další vyhotovení zůstává pro archivní účely v archivu Znaleckého ústavu).

Dne: 21. 3. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Technická dokumentace budoucích staveb
- [2] Rozpočet budoucí stavby
- [3] Informace o železniční vlečce

Podklady získané zhotovitelem:

- [4] Výpis z KN LV č. 453 k. ú. Vaňov
- [5] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- [7] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [8] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [9] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [10] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [11] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [12] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [13] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [14] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [15] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [16] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [17] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, 2012;
- [18] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015;
- [19] ŠNAJBERG, O. Stanovení diskontní míry při výnosovém oceňování nemovitostí. Oceňování, roč. 6, č. 4, s. 98–111, 2013.

Obecně přijímané standardy:

- [20] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [21] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;
- [22] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [23] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [24] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [25] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [26] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [27] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [28] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [29] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [31] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [32] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užitá pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalecký ústav odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišností je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda (substanční, věcná hodnota) je reprodukční cena nemovité věci snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potencionálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

2.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov (pozemky přístavu Vaňov parc. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4 a 538/6) včetně železniční vlečky, výhybky, betonové plochy, ocelového přístřešku a zohlednění připravovaného podnikatelského záměru ve vlastnictví Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871, pro účely prodeje.

Znalecký posudek je zpracován na základě objednávky od společnosti Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871 a a Města Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem, IČO: 00081531.

Datum znaleckého posudku

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 3. 2018.

Provedení místního šetření

Místní šetření bylo provedeno dne 20. 3. 2018 s možností přístupu na pozemky.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky přístavu Vaňov parc. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4a 538/6 včetně železniční vlečky, výhybky, betonové plochy, ocelového přístřešku a zohlednění připravovaného podnikatelského záměru
Kraj:	Ústecký
Okres:	Ústí nad Labem
Obec:	Ústí nad Labem
Katastrální území:	Vaňov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 453 k. ú. Vaňov. Jako vlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena společnost Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 63999871.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 453 k. ú. Vaňov (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) nebyla zjištěna žádná jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabyvací tituly ani jiné podklady zápisu.

Věcné břemeno

Bylo zjištěno věcné břemeno chůze a jízdy ze dne 20.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997 s oprávněním pro parc. č. 530/2 s povinnostmi k parc. č. 538/6 a 538/1. Listina: Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997.

Dále bylo zjištěno věcné břemeno cesty spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009 s oprávněním pro Ředitelství vodních cest ČR, Parcela: 535/1 V-4327/2009-510 nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Parcela: 538/4 V-

4327/2009-510 Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 67981801 s povinností pro parc. č. 535/1 a 538/4. Listina: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2009.

Tato věcná břemena mají minimální vliv na tržní hodnotu nemovité věci. Pro účel ocenění od nich bude abstrahováno.

Nájemní smlouva

Dle podkladů od objednatele tohoto posudku nebyla obdržena nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Byla předložena technická dokumentace připravovaného podnikatelského záměru a dokumentace železniční vlečky ze strany objednatele.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc představuje pozemky přístavu Vaňov zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov včetně železniční vlečky a zohlednění připravovaného podnikatelského záměru. Nemovitá věc se nachází v Ústí nad Labem.

Ústí nad Labem leží na soutoku řek Labe a Bíliny. Z jižní strany sousedí s Českým středohořím, na severní straně s Krušnými horami. Nachází se cca 88 km na sever od centra Prahy. Obec se dělí na čtyři samostatné obvody. Jmenovitě Ústí nad Labem-město, Ústí nad Labem-Neštětice, Ústí nad Labem-Severní terasa a Ústí nad Labem-Střekov.

Městem prochází hned několik významných tahů. Asi nejvýznamnější je mezinárodní silnice E 55, která vede z města Helsingborg ve Švédsku do města Kalamata v Řecku, v ČR prochází městy Ústí nad Labem, Praha a České Budějovice. E 55 vede v Ústí nad Labem po dálnici D8, která spojuje Prahu a Ústí nad Labem a dále pokračuje až na Německé hranice, kde se napojuje na dálnici vedoucí do Drážďan. Městem prochází také mezinárodní silnice E 442, která vede z Ústí nad Labem, přes Liberec, Hradec Králové a Olomouc dále na Slovensko. Městem vedou také silnice první třídy č. I/30 (Lovosice – Ústí nad Labem – Chlumec) a I/62 (Ústí nad Labem – Děčín – Labská Stráň – hranice s Německem).

Autobusová doprava. Autobusové linky jezdí do blízkých obcí a měst, ale také do vzdálenějších českých měst jako je Praha, Liberec či Brno. Ústí nad Labem je spojeno přímými linkami i s Německem (např. Drážďany či Berlín). Autobusové nádraží se nachází nedaleko vlakového nádraží.

Městskou autobusovou dopravu zajišťuje společnost Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s. a zahrnuje dvacet pět denních linek (2, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 – 19, 23, 27, 51 – 60 a 62), lanovou dráhu (LAN) a čtyři noční linky (41, 42, 43 a 46).

Ústí je důležitým železničním uzlem, prochází jím šest železničních tratí a všechny tyto tratě jsou dvoukolejné a elektrifikované. Městem tedy prochází tratě 072 (Lysá nad Labem – Ústí nad Labem), 073 (Ústí nad Labem – Střekov – Děčín), 090 (Praha – Ústí nad Labem – Děčín), 130 (Ústí nad Labem – Chomutov), 131 (Ústí nad Labem – Bílina) a mezinárodní tah na trati č. 090. Jedná se o I. tranzitní železniční koridor (státní hranice – Děčín – Ústí nad Labem – Praha – Břeclav – státní hranice), který je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Jsou po něm vedeny mezinárodní spoje EuroCity (Berlín – Praha – Vídeň/Budapešť). Na území města se nachází 4 nádraží, a sice Ústí nad Labem hlavní nádraží, Ústí nad Labem západ, Ústí nad Labem sever a Ústí nad Labem-Střekov.

Labská vodní cesta je spojnici se sítí západoevropských vodních cest, umožňujících přístup do Německa, států Beneluxu, severní Francie a do významných přímořských přístavů. Labská vodní cesta je součástí IV. transevropského multimodálního koridoru. Nákladní lodní doprava a rekreační osobní doprava jsou provozované na labské vodní cestě v úseku Pardubice – Chvaletice – Ústí nad Labem – Hřensko – Hamburk.

V současné době se v Ústí nad Labem buduje letiště pro malá sportovní letadla.

V obci je veškerá občanská vybavenost, je zde možnost napojení na všechny inženýrské sítě.

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Předmětná nemovitá věc je umístěna na jižním okraji města Ústí nad Labem v městské části Vaňov. Nachází se asi tři kilometry jižně od centra města v Českém středohoří na levém břehu řeky Labe, podél ulice Pražská. Pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace č. I/30. Podél pozemků také prochází železniční trať. Na okraji silnice je autobusová zastávka městské dopravy U vodopádu. Jedná se o průmyslovou lokalitu s velmi dobrou dopravní dostupností a možností napojení na všechny významné dopravní, železniční a říční tahy.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovanou nemovitou věc představují pozemky zapsané LV č. 453 k. ú. Vaňov, jejich příslušenství a připravovaný podnikatelský záměr na vybudování moderního přístavu na těchto pozemcích.

■ Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov o celkové výměře 25 654 m². Jedná se v současnosti o nezpevněné plochy a přilehlou zeleň. Skrz pozemky vedou nezpevněné přístupové cesty. Uprostřed pozemků je zpevněná betonová manipulační plocha o rozloze cca 4 400 m². Dále jsou zde umístěny skladovací kontejnery, ocelový přístřešek 6 m vysoký o rozměrech 11 m x 26 m a další materiál. Příjezd k pozemkům je možný po odbočení z hlavní silnice I/30 Pražská a prostřednictvím železniční vlečky je napojení do železniční stanice Ústí nad Labem - Větruše. Je zde velmi dobrá možnost napojení na významné dopravní komunikace s napojením na dálnici D8. Řeka Labe je komunikačním tahem pro nákladní plavidla pro přepravu do významných přístavů v Německu a na pobřeží Severního moře. Parkování k dispozici na pozemcích

Na okraji předmětných pozemků na břehu řeky Labe se nachází svislá přístavní hrana, která je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění. Přístavní hrana však zvyšuje využitelnost a hodnotu pozemků. Představuje ji svislá přístavní hrana na okraji předmětných pozemků na břehu řeky Labe. Jedná se o betonový objekt, který zajišťuje připojení vodní dopravy. Přístavní hrana se nachází na levém břehu řeky Labe v prostoru veřejného přístaviště Ústí nad Labem – překladiště Vaňov. Zajišťuje zvýšení bezpečnosti, rychlosti a efektivity překladní činnosti. Její celková délka činí 306,5 m. Hrana je ve vlastnictví Ředitelství vodních cest ČR.

Podle územního plánu města Ústí nad Labem jsou pozemky vedeny jako plochy občanského vybavení komerční zařízení. Z tohoto důvodu budou oceněny jako komerční.

V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako zastavěná plocha nádvoří a ostatní plochy o celkové výměře 25 654 m².

Obrázek č. 3: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: katastr nemovitostí

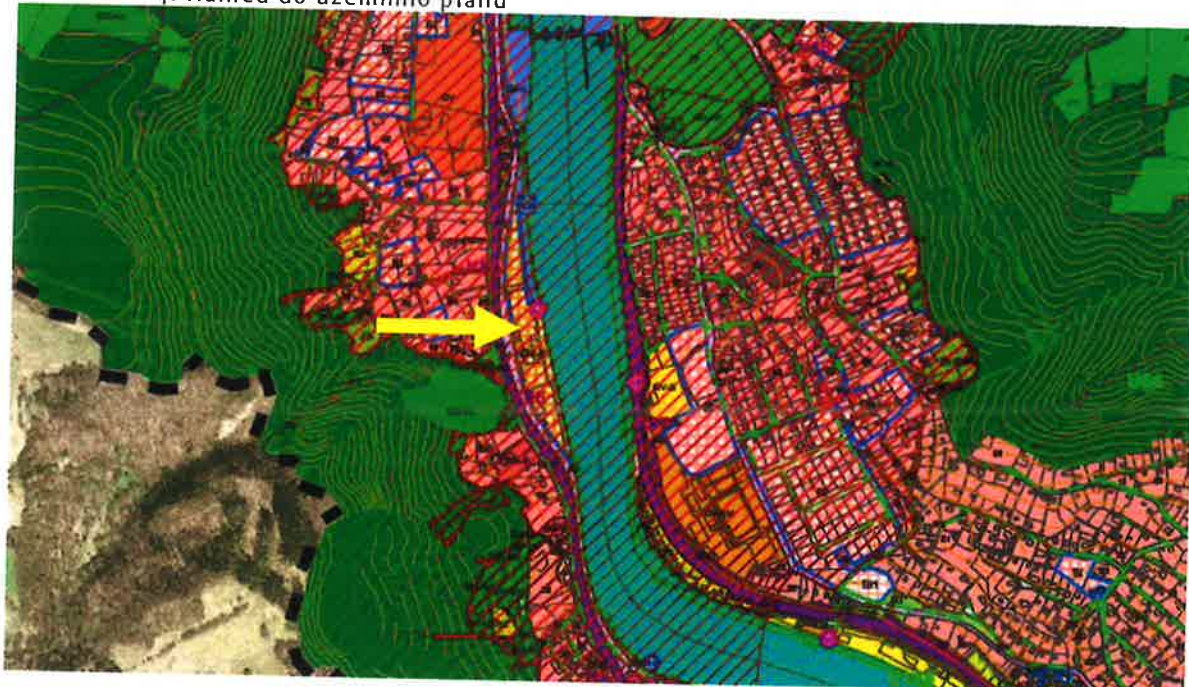
Tabulka níže znázorňuje podrobný popis oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis předmětných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]
530/1	ostatní plocha	jiná plocha	6 576,00
531	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	13,00
532	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	142,00
533	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	222,00
534	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	298,00
535/1	ostatní plocha	dráha	6 838,00
538/1	ostatní plocha	manipulační plocha	4 371,00
538/3	ostatní plocha	manipulační plocha	1 200,00
538/4	ostatní plocha	manipulační plocha	5 006,00
538/6	ostatní plocha	manipulační plocha	988,00
Celková výměra pozemků			25 654,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 4: Náhled do územního plánu



Zdroj: územní plán Ústí nad Labem

Obrázek č. 5: Letecký pohled na nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

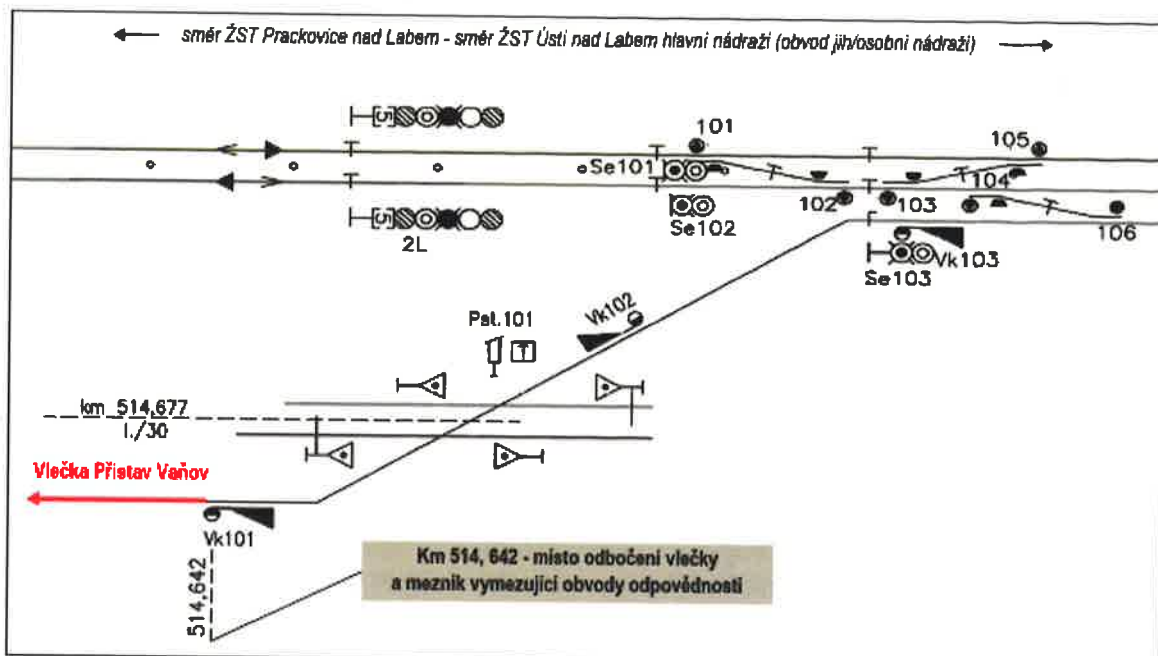
■ Železniční vlečka

Dále je součástí předmětu ocenění železniční vlečka. Jedná se o tři kolejové dráhy vedoucí skrz pozemky. Vlečka umožňuje příjem i distribuci a kompletaci vlakových zásilek. Délka jedné vlečky činí cca 400 m. Celková délka všech tří vleček činí 1 200 m. Součástí železničních vleček je také výhybka.

Vlečka je zaústěna do dráhy celostátní v žst. Ústí n.l. hlavní nádraží obvod jih jako pokračování koleje č.104 v km 514,642 za výkolejkou č. Vk 101 = km 0,000 vlečky. Rozhodný (max.) sklon činí 11,2 promile. Nejvyšší dovolená rychlost je 10 km/h, a to z bezpečnostních a preventivních důvodů. Jízda drážních vozidel na styku drah je prováděna jízdou posunového dílu. Při jízdě na vlečku jsou vozy sunuty, při jízdě z vlečky jsou vozy taženy.

Vlastníkem dráhy je společnost Kongresové centrum ILF a.s, provozovatel dráhy-vlečky je společnost JOANNES s.r.o. a provozovatel drážní dopravy je ČD-CARGO, a.s.

Obrázek č. 6: Plánek vlečky na styku drah



Obrázek č. 7: Pohled na železniční vlečku



Zdroj: Ředitelství vodních cest ČR

■ Podnikatelský záměr

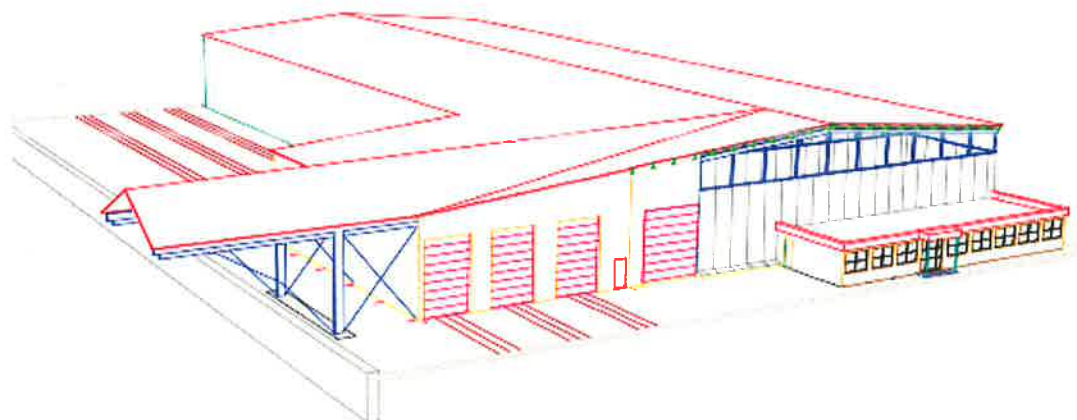
Na předmětných pozemcích je plánována výstavba logistického centra, technického zázemí pro všechny typy plavidel na řece Labe. Zastavěná plocha centra bude činit cca 3 00 m², kapacita přibližně 9 000 t zboží v devíti samostatných betonových boxech. Všechna stanoviště budou zastřešená. Staveniště se bude rozprostírat na pozemcích parc. č. 530/1, 535/1, 531, 538/6 a 538/4.

Bude se jednat o skladovací halu, která bude sloužit jako sklad různých druhů komodit, překládka z lodě do skladu, podkolejovou výsypku, krytou lodní překládku včetně administrativního zázemí pro zaměstnance. Součástí je dále výstavba komunikací umožňující příjezd a manipulaci po areálu.

Technické zázemí bude vybaveno mostní silniční vahou. Technologie příjmu a výdeje zboží bude automatizována a prostřednictvím personálu obsluhována z řídicího centra, umístěného v administrativní části logistického centra.

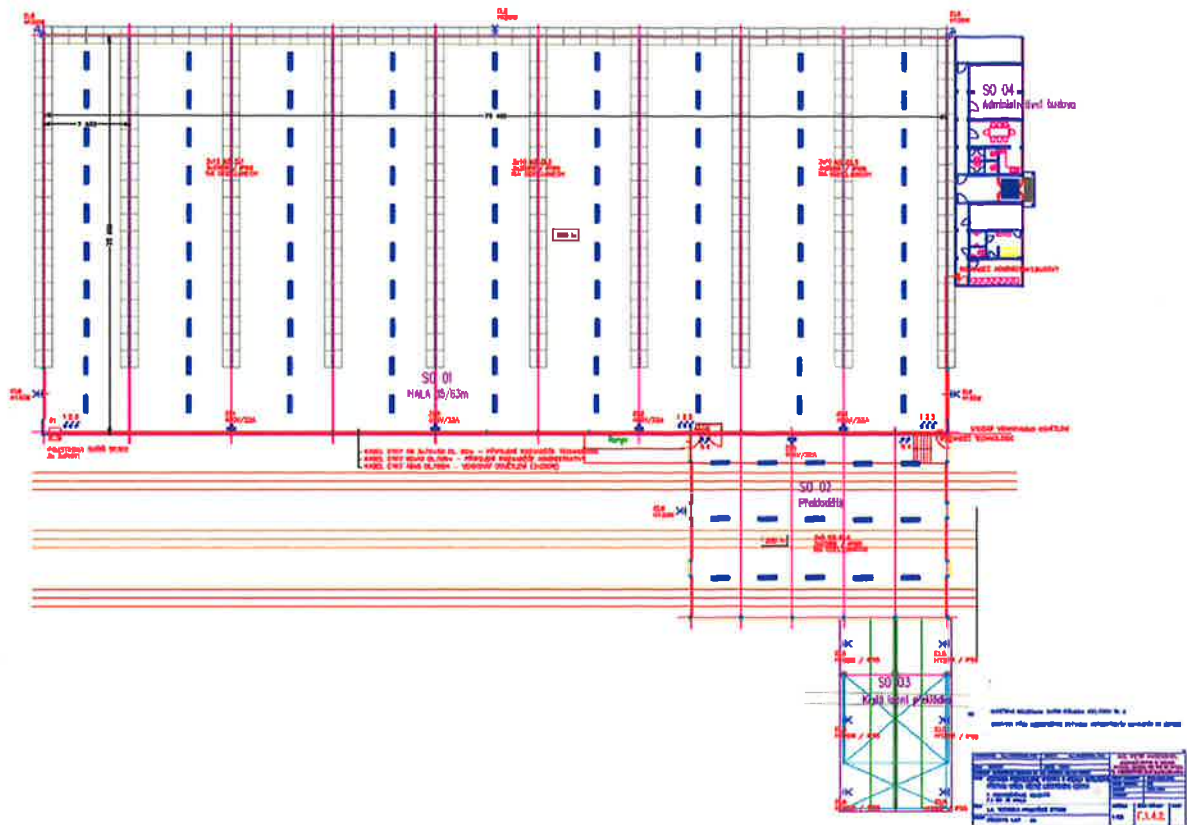
Hala bude sloužit jako sklad komodit. Je zde zajištěna manipulace naskladnění a vyskladnění pomocí technologie umožňující překládku z lodě do skladu, automobilu i vlaku dále z vlaku do lodě, skladu i na automobil a z automobilu do lodě, vlaku i skladu. Jedná se skladbu navrženou ze železobetonových prefabrikovaných prvků spřažených do jednodílné stěny. Zastřešení je provedeno ocelovou konstrukcí a trapézovým plechem. Objekt je obdélníkového tvaru se sedlovou střechou. Vjezd je zajištěn ze dvou stran vraty.

Obrázek č. 8: Plánovaná hala



Zdroj: technická dokumentace

Obrázek č. 9: Půdorys haly

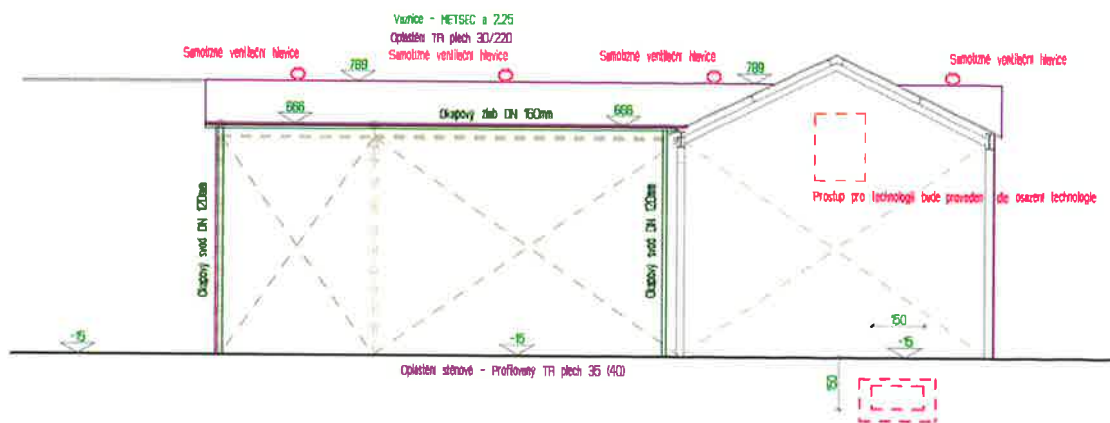


Zdroj: technická dokumentace

Podkolejová výsypka je navržena v místě plánované podkolejové výsypky ve stávajícím kolejišti východně od haly. Jedná se o lehkou montovanou ocelovou stavbu opláštěnou trapézovým plechem. Tvar haly je obdélníkový s pultovou střechou.

V čelech haly jsou vrata pro uzavření vagonů v čase vykládky nebo nakládky komodit. Stavba je navržena z důvodu prašnosti a jako ochrana před vnějšími vlivy. Součástí stavby je nakládací rampa umístěna podél první koleje areálové vlečky.

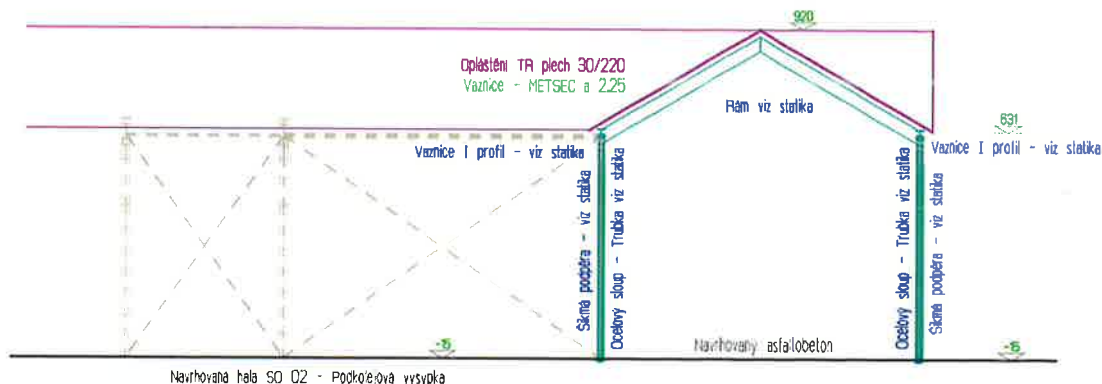
Obrázek č. 10: Plánovaná podkolejová výsypka



Zdroj: technická dokumentace

Krytá lodní překládka je navržen mezi stávajícím kolejíštěm a přístavní zdí východně od výsypky. Jedná se o zastřešení nakládky a vykládky lodí lehkou ocelovou konstrukcí zastřešenou trapézovým plechem. Objekt je otevřený bez podlahové plochy. Přístřešek je vysazen nad vodní hladinu Labe.

Obrázek č. 11: Plánovaná krytá lodní překládka



Zdroj: technická dokumentace

Administrativní budova je soubor mobilních buněk tvořících kontejnerovou sestavu. Objekt bude sloužit jako zázemí dělníků a administrativní centrum překladiště. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou stavbu s plochou střechou. Na objekt bude opláštěn pohledovými panely. Umístění administrativní budovy je ze severní strany haly.

Tabulka č. 2: Zpevněné plochy

Název	Výměra
Komunikace [m ²]	6 330,00
Betonová dlažba [m ²]	130,00
Chodníky [m ²]	90,00
Dvůr [m ²]	2 700,00
Zpevněné plochy celkem [Kč]	9 250,00

Zdroj: technická dokumentace

Celková situace je zobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek č. 14: Celková plánovaná situace



Zdroj: technická dokumentace

Na základě informací získaných od objednatele a poskytnuté technické dokumentace jsou stanoveny podlahové plochy jednotlivých staveb.

Tabulka č. 3: Podlahová plocha

Název	Podlahová plocha [m ²]
Hala	2 650,00
Výsypka	350,00
Nakládka	-
Administrativa	130,00
Celkem [Kč]	3 130,00

Zdroj: technická dokumentace

4 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

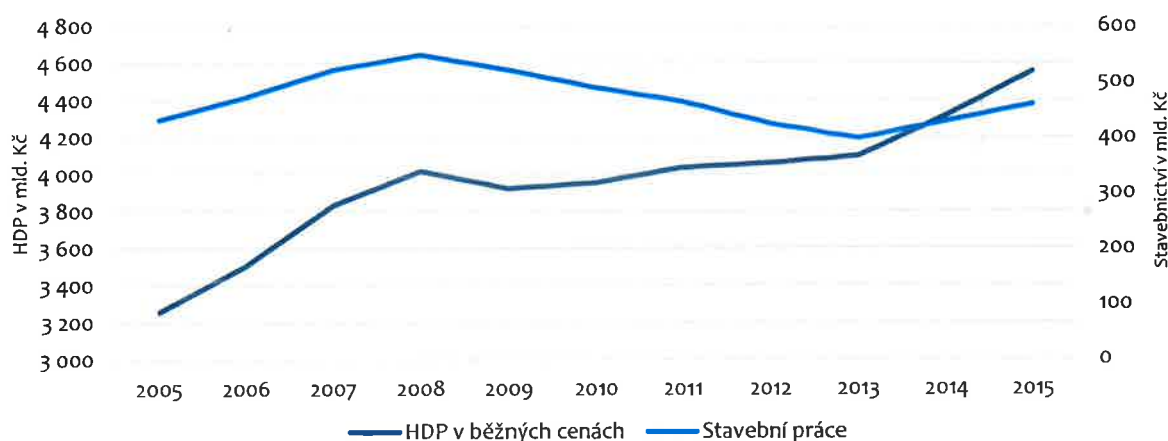
4.1 Vývoj na trhu nemovitostí

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Charakteristickým znakem tohoto trhu je jeho provázanost s hospodářskou situací země. Pro následné demonstrování této skutečnosti bude využita oblast stavebnictví a hlavní makroekonomické agregáty spolu s ukazateli, které ovlivňují ceny nemovitostí a další vývoj na trhu v České republice.

Stavebnictví se zabývá především projektováním a výstavbou budov. Tento segment má přímou návaznost na obchod s nemovitostmi, jelikož vytváří podmínky pro utváření nabídky na trhu. Stavebnictví patří mezi odvětví, která jsou silně provázána s makroekonomickým vývojem země. V době konjunktury dochází k nárůstu výstavby a tím i k růstu tržeb stavebnictví, naopak v době recese dochází k poklesu výstavby a tržeb.

Následující graf dokládá společný trend ve vývoji HDP a produkce ve stavebnictví.

Graf č. 1: Srovnání vývoje HDP a produkce ve stavebnictví v období I/2008–II/2016



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

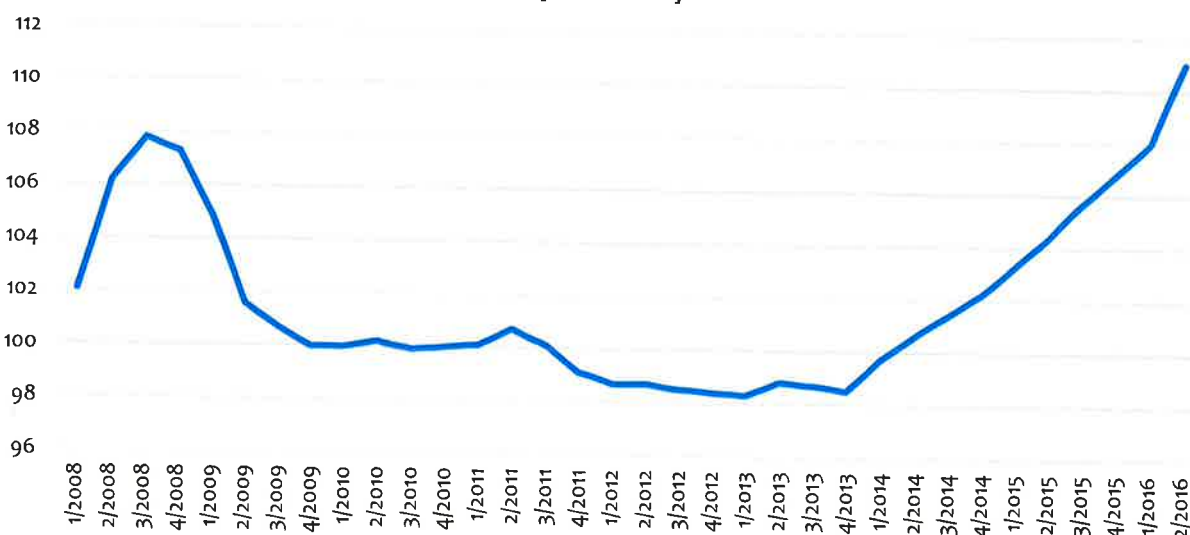
Dle vývoje HDP dochází v roce 2009 po období růstu ke změně směru vývoje sledované veličiny, který byl zapříčiněn především dopadem hospodářské krize na českou ekonomiku. Česká ekonomika se po letech meziročních poklesů vrátila v roce 2014 k ekonomickému růstu, kdy slabší měna posílila konkurenceschopnost domácí produkce a podpořila tak soukromé spotřební i investiční výdaje. V roce 2015 pokračoval vývoj HDP rostoucím tempem. K růstu HDP významně přispěly všechny složky poptávky, zejména pak spotřeba domácností a zvýšená investiční aktivita. Dle odhadů ČNB se růst HDP v roce 2016 snížil díky propadu vládních investic financovaných z evropských fondů. V roce 2017 je naopak predikováno zrychlení růstu HDP vzhledem ke kladným příspěvkům všech složek poptávky kromě zásob.

Obdobný vývoj jako HDP je zřejmý i u vývoje produkce ve stavebnictví. Rostoucí trend produkce ve stavebnictví je znatelný až do roku 2008. Rokem 2009 počínaje se v odvětví projevuje útlum, který lze vidět na základě absolutního snížení produkce. Klesající trend trvá až do roku 2013. Od roku 2014 je díky ekonomickému růstu znatelný i růst stavebních prací.

Důležitým ukazatelem vývoje cen nemovitostí je Index cen bytových nemovitostí (House Price Index, HPI). Tento syntetický cenový index měří vývoj cen bytů a rodinných domů, včetně souvisejících pozemků. Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečně zrealizovaných cen. Současným základem indexu je rok 2010.

Z níže uvedeného grafu je po roce 2008 znatelný cenový propad, který zapříčinila zejména světová hospodářská krize. Od roku 2014 dochází k prudkému nárůstu cen, které jsou predikovány i na rok 2017.

Graf č. 2: HPI Index v období I/2008–II/2016 [2010 = 100]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČNB

Hlubší analýza vývoje cen nemovitostí je nezbytná pro pochopení chování cen nemovitostí a jejich následnou predikci. Pro tyto účely slouží model kointegrační analýzy, který popisuje způsob reakce cen nemovitostí na změnu makroekonomických veličin a dalších ukazatelů. Následným sestavením modelu korekce chyby je možné současně popsat krátkodobé a dlouhodobé vlivy působící na ceny nemovitostí.

Proměnnými vstupujícími do modelu jsou HDP, index spotřebitelských cen, úrokové sazby hypotečních úvěrů a míra nezaměstnanosti, pomocí nichž bude popsán dopad na vývoj HPI indexu, a tím demonstrován silný vliv vybraných ukazatelů na ceny nemovitostí. Tyto ukazatele patří k hlavním indikátorům ekonomické situace v zemi a je zde předpoklad k existenci kointegračních vztahů. Diagnostická kontrola ověřila statistickou významnost všech proměnných modelu a byl tak prokázán silný dlouhodobý vliv na vývoj cen nemovitostí.

Dle výsledků modelu je vztah mezi cenami bytových nemovitostí a HDP nepřímo úměrný. Nepřímý vztah je indikován také mezi cenami bytových nemovitostí a indexem spotřebitelských cen. Důvodem může být skutečnost, kdy při poklesu inflace dochází k poklesu úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Pokles úrokových sazeb způsobuje vyšší poptávku po nemovitostech, která vzhledem k nedostatečné nabídce zvýší ceny nemovitostí. Mezi cenami bytových nemovitostí a mírou nezaměstnanosti je nepřímo úměrný vztah, kdy s růstem nezaměstnanosti klesají ceny bytových nemovitostí. Tuto skutečnost lze vysvětlit klesajícím disponibilním příjmem při růstu nezaměstnanosti. Tím také dochází k poklesu poptávky po nemovitostech, která snižuje cenu nemovitostí na trhu. Výsledný model také značí nepřímo vztah mezi cenami bytových nemovitostí a úrokovou sazbou na hypotéky. Pokud jsou úrokové sazby u hypoték nízké, nemovitosti se stávají dostupnějšími. S rostoucím zájmem o hypoteční úvěry roste poptávka po nemovitostech, která převáží nabídku, a ceny nemovitostí se tak zvyšují.

Z ADL modelu byl po přepočtu získán model korekce chyby EC, který rozlišuje krátkodobý a dlouhodobý vztah mezi proměnnými. Z modelu korekce chyby EC vyplývá, že ceny nemovitostí jsou dlouhodobě nepřímo úměrně ovlivňovány HDP, indexem spotřebitelských cen, mírou nezaměstnanosti a úrokovou sazbou. Model korekce chyby, který rozlišuje krátkodobé a dlouhodobé vztahy mezi časovými řadami, se tak shoduje se směrem vývoje proměnných, interpretovaným u ADL modelu.

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy).

Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a kanceláře;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – tento typ je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

4.2 Trh s pozemky

Pozemky se dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Vzhledem k tomu, že pozemky představují statek, který se vyskytuje pouze v omezené míře a není možné ho vyrobit, bude analýza pozemků zaměřena na vývoj cen.

4.2.1 Stavební pozemky

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určeny k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků vykazuje obdobné charakteristiky jako celý trh s nemovitostmi. Toto dokládá v absolutních i relativních výších dle jednotlivých let následující tabulka.

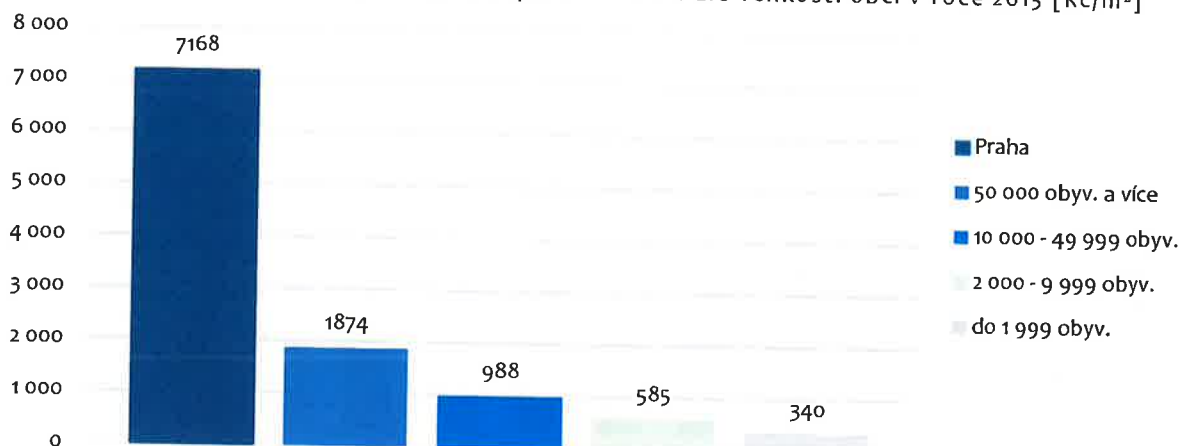
Tabulka č. 4: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Na počátku sledovaného období dosahovala průměrná cena pozemku 1 217 Kč/m². Tato cena se nachází spíše v nižší hladině vzhledem k okolnosti, že v této době byla celková ekonomická situace ovlivněna hospodářskou krizí. To se odrazilo i v roce následujícím. Ve dvou nadcházejících letech dochází opět k pozvolnému nárůstu následkem postupné rekonvalescence trhu a cena pozemků velmi mírně stoupá, těsně nad 1 400 korun za metr čtvereční (2011, 2012). K mírnému poklesu cen dochází v roce 2013 až 2015, ve kterém je snížení ztelnější.

U cen stavebních pozemků je značná závislost na velikosti obce. U velkých měst také navíc značně závisí na konkrétním umístění pozemku. Nižší je závislost na regionu a nejnižší na časovém období. Stavební pozemky vykazují ze všech druhů nemovitostí nejvyšší cenovou variabilitu. Následující graf uvádí průměrné kupní ceny stavebních pozemků v roce 2015 v závislosti na velikosti obce, ve kterých se nachází.

Graf č. 3: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

V porovnání kupních cen stavebních pozemků dle velikosti obcí je zcela zřejmá dominance nejvyšších cen v oblasti hlavního města. To také dokládají velikosti cen pohybující se na úrovni až 27 tis. Kč/m² v oblasti Prahy 1, které pro svoji unikátnost nebyly do předchozí analýzy zahrnuty. U cen stavebních pozemků v menších městech a obcích lze spatřovat již menší rozdíly, řádově ve stovkách korun, a v obcích do 1 999 obyvatel je již cenová diference minimální.

Je však třeba zdůraznit, že výše uvedené kupní ceny stavebních pozemků byly stanoveny na základě průměrných hodnot za celou Českou republiku. Výrazné rozdíly kupních cen pozemků v jednotlivých kategoriích dle velikosti obce lze spatřovat i mezi jednotlivými kraji.

V případě malých obcí do 1 999 obyvatel se hodnoty stavebních pozemků pohybují v rozmezí od 170 Kč/m² do 550 Kč/m². Kupní ceny stavebních pozemků dosahují jednoznačně nejnižších hodnot na Vysočině a v Pardubickém kraji. Naopak nejdražší stavební pozemky se prodávají ve Středočeském a Jihomoravském kraji.

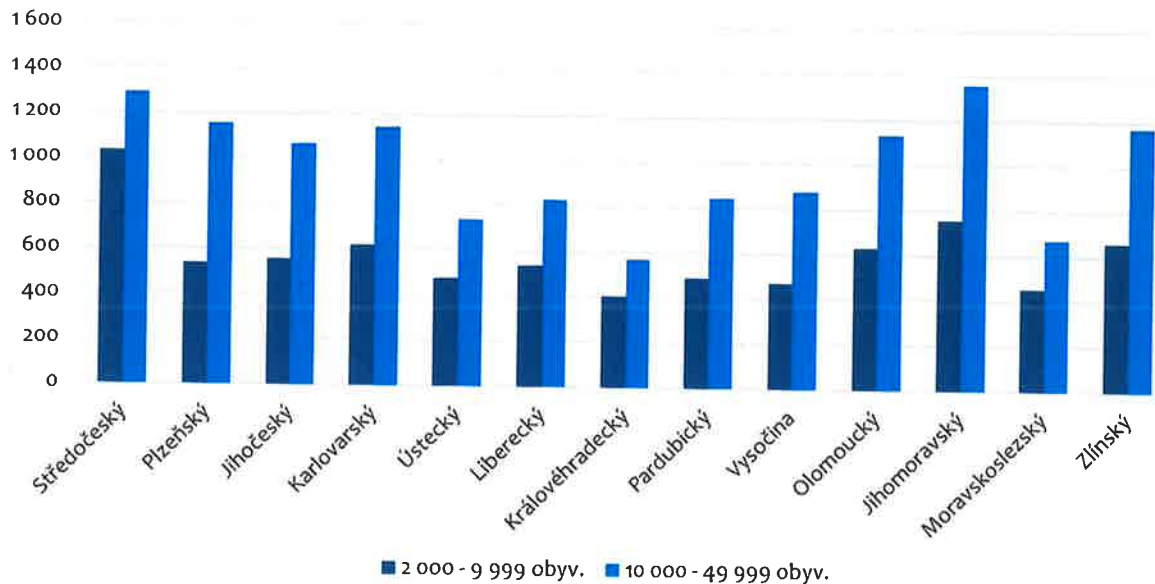
Ve větších obcích, ve kterých žije přibližně 2–10 tis. stálých obyvatel, dosahují kupní ceny stavebních pozemků vyšších hodnot. Rozptyl hodnot zde není tak vysoký jako v případě pozemků v menších obcích. Nejvyšších hodnot dosahuje jednotková cena stavebního pozemku v blízkosti velkých měst, a to zejména Prahy a Brna, kde se pohybuje v rozmezí 800–1000 Kč/m².

V bývalých okresních městech a dalších obcích s 10–49 tis. obyvateli, dosahuje průměrná hodnota stavebního pozemku 895 Kč/m². Nejnižší kupní ceny stavebních pozemků lze nalézt v Moravskoslezském a Královéhradeckém kraji, kde se ceny pohybují do 700 Kč/m².

Obce s 50 tis. a více obyvateli představují převážně krajská města, ve kterých se ceny stavebních pozemků mezi městy liší až o jednotky tisíců korun. Nejdražší stavební pozemky se v rámci České republiky kromě Prahy nachází v Brně, Plzni, Karlových Varech, Českých Budějovicích a Kladně, kde se ceny pohybují nad hranicí 2 000 Kč/m². Naopak nejlevnější stavební pozemky se nacházejí v Moravskoslezském a Ústeckém kraji.

Informace o kupních cenách stavebních pozemků v jednotlivých krajích České republiky v celkem dvou velikostních kategoriích obcí z hlediska počtu obyvatel jsou uvedeny v následujícím grafu.

Graf č. 4: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v krajích ČR dle velikosti obcí v roce 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

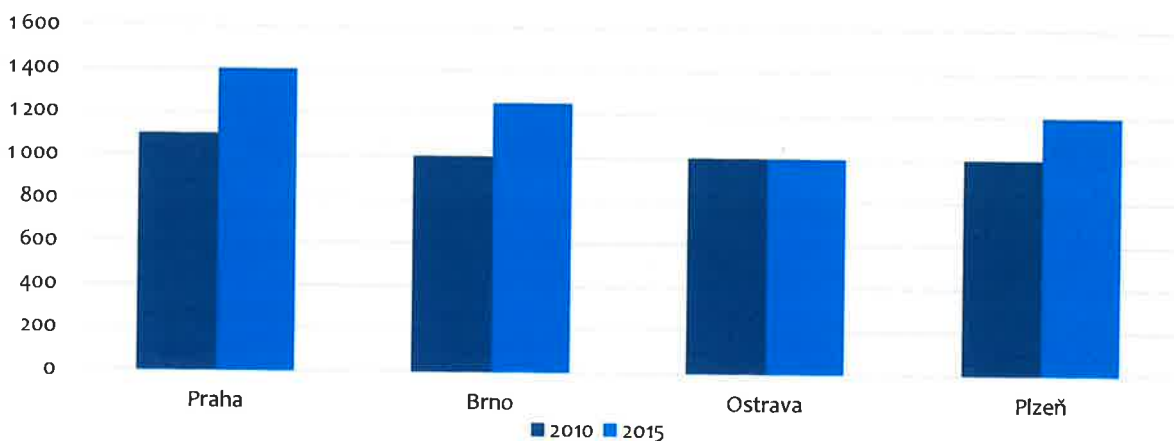
4.2.2 Komerční pozemky

Trh s komerčními pozemky zahrnuje pozemky určené pro výstavbu průmyslových a logistických center, kancelářských prostor, maloobchodních prostor a kancelář.

Ceny komerčních pozemků na výstavbu průmyslových a logistických center ve srovnání let 2010 a druhého kvartálu roku 2015 ve většině velkých českých měst rostly. Jediným regionem, kde ceny pozemků zůstaly neměnné, je Ostrava, kde byla stagnace způsobena především omezenou developerskou aktivitou mimo území existujících logistických parků. Nejvyšší nárůst cen tohoto typu pozemků je patrný v Praze, kde ceny oproti roku 2010 vzrostly v průměru o přibližně 20 %.

Následující graf zobrazuje srovnání cen pozemků průmyslové a logistické výstavby v roce 2010 a 2015, ve vybraných městech České republiky.

Graf č. 5: Srovnání cen pozemků průmyslových a logistických center mezi roky 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Z hlediska maloobchodních ploch je český trh již nasycen. Maloobchodní potravinové řetězce nevytvářejí dostatečnou poptávku po maloobchodních prostorách, proto jsou developéři k nalákání potenciálních klientů donuceni snižovat ceny pozemků nebo poskytovat slevy. Tento pokles cen pozemků maloobchodních ploch je znatelný na cenovém srovnání pozemků v roce 2010 a 2015 v následující tabulce. Ceny jsou uvedeny v Kč/m².

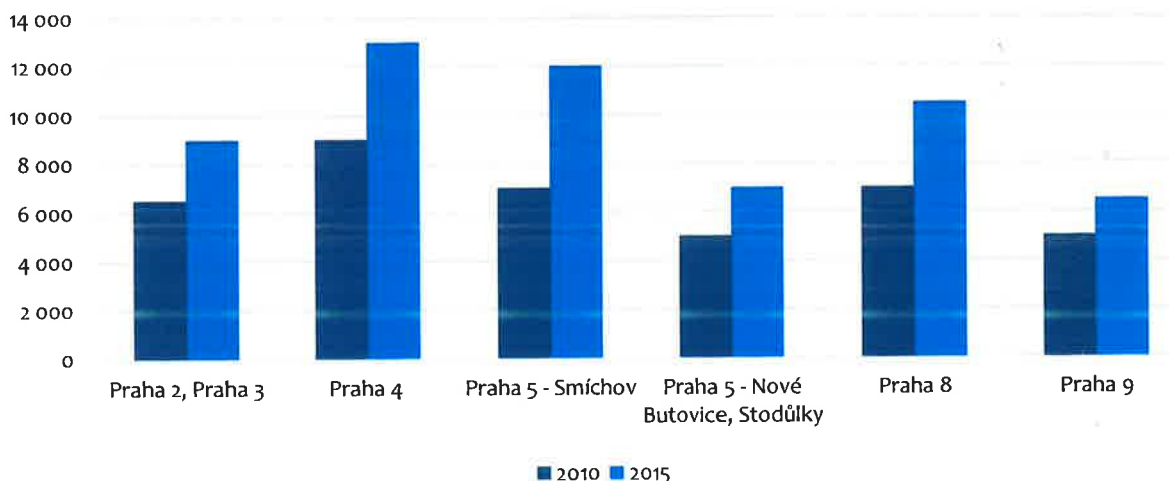
Tabulka č. 5: Ceny pozemků maloobchodních ploch v letech 2010 a 2015

Lokalita	2010	2015
Praha, Brno	6 000,00–8 000,00	4 000,00–5 000,00
Regionální města	3 000,00–4 000,00	2 500,00–3 000,00
Malá města	2 000,00–3 000,00	1 500,00–2 000,00

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Ceny pražských komerčních pozemků pro výstavbu kancelářských prostor ve srovnání let 2010 a 2015 vykazovaly rostoucí trend vývoje, který byl způsoben oživením trhu v roce 2014. Stále více dochází k prohlubování rozdílu mezi klíčovými a druhořadými pražskými lokalitami. K nejvyššímu nárůstu průměrných cen pozemků za m² došlo v lokalitě Prahy 5 – Smíchov, kde cena narostla o více než 70 %. Naopak v případě Prahy 9 byl tento nárůst nejnižší, a to konkrétně ve výši 30 %. Nejdražší lokalitou pozemků pro výstavbu kanceláří byla v roce 2010 i 2015 Praha 4. Srovnání průměrných cen pozemků za m² plochy v korunách znázorňuje následující graf.

Graf č. 6: Srovnání cen pozemků kancelářských prostor v Praze v letech 2010 a 2015 [Kč/m²]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

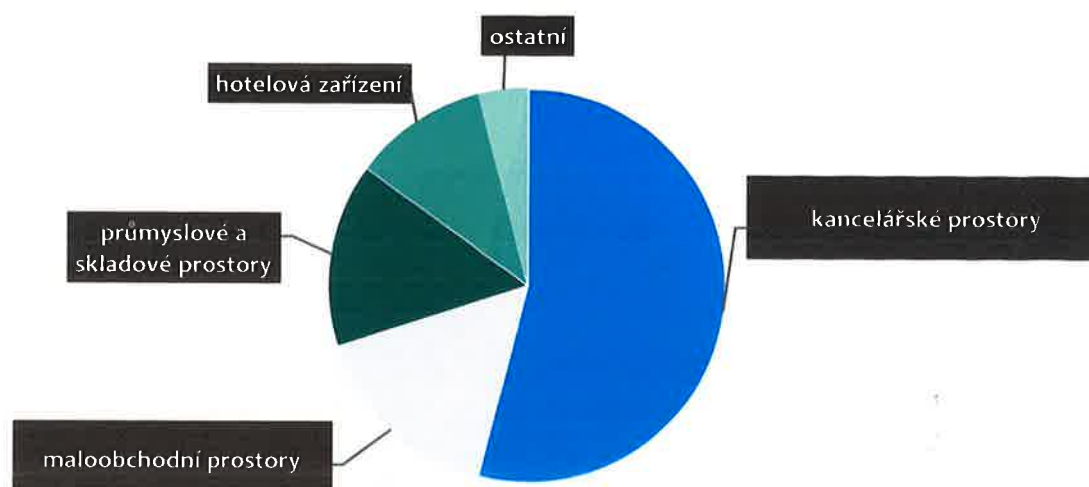
4.3 Trh s komerčními nemovitostmi

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na:

1. Kancelářské prostory – prostory tohoto typu jsou převážně využívány pro administrativu a provoz kanceláří;
2. Maloobchodní prostory – do této kategorie spadají obchodní centra, hypermarkety, supermarkety, diskontní prodejny, ale i samoobsluhy a pultové prodejny;
3. Průmyslové a skladové prostory – tento typ nemovitostí je reprezentován převážně sklady a výrobními halami;
4. Hotelová a jiná ubytovací zařízení – účel tohoto zařízení je velmi blízký rezidenčním nemovitostem. Zatímco rezidenční nemovitosti jsou určeny k trvalému bydlení, hotelová a jiná ubytovací zařízení jsou převážně zaměřena na poskytnutí ubytování na kratší časové období za úplatu.

V roce 2013 se na českém trhu nejvíce obchodovalo s kancelářskými prostory, což je tradičně nejsilnější sektor. Z celkového objemu to znamenalo cca 54 %. Pro trh s kancelářemi je charakteristická především oblast hlavního města Prahy. Zlepšující kondici potvrdil sektor obsahující hotelové transakce, který dosahoval v roce 2013 až 11 % z celku. Podobného výkonu dosáhl v roce 2013 rovněž sektor průmyslových a skladových prostor (15% podíl na trhu) a také sektor maloobchodních prostor (16 %). U něj však jde o přímý důsledek nedostatečné nabídky, jelikož jeho podíl na trhu obvykle (i v mezinárodním srovnání) činí mnohem více.

Graf č. 7: Objem jednotlivých sektorů trhu na celkovém objemu transakcí s komerčními nemovitostmi v roce 2013



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z Trendreport

Následující roky se staly jedním z neúspěšnějších v objemu investic do komerčních realit. Velká aktivita na investičním trhu s komerčními nemovitostmi byla způsobena zejména nízkými úrokovými sazbami, vysokou ochotou bank financovat komerční nemovitosti a také přebytkem kapitálu na trzích. Tyto faktory navíc motivovaly některé investory výhodně odprodat klíčová aktiva.

Investice do komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě (mimo Ruska) v roce 2014 vzrostly meziročně o 28 %. Nejvíce transakcí do komerčních realit v roce 2014 v regionu střední a východní Evropy (kromě Ruska) bylo zaznamenáno v České republice ve výši 731 milionu eur.

4.4 Právní změny v oblasti nemovitostí

Nový občanský zákoník (dále jen NOZ), který vstoupil v účinnost k 1. 1. 2014, vedle řady souvisejících a doprovodných právních norem (např. také zcela nový zákon o obchodních korporacích), komplexně mění úpravu soukromoprávních vztahů a má velmi podstatné dopady na právní aspekty nemovitostních transakcí.

Jedna z daných změn se týká výkladu smluvních ujednání, který vede k platnosti. Nová právní úprava umožňuje upravit si své poměry odchylně od znění NOZ, pokud to zákon výslovně nezakazuje, a zakládá tak smluvní volnost, srozumitelnost a komplexnost.

Další důležitou změnou nové legislativy je pak skutečnost, že stavba se stává součástí pozemku, dochází k znovuoobnovení institutu práva stavby, zápis v katastru nemovitostí má přednost před skutečným stavem věcí a zcela nově je upraven nájem.

NOZ přináší také celou řadu nových právních institutů, například zásadu materiální publicity zápisů v katastru nemovitostí, možnost zřízení zákazu zcizení a zatížení nemovitostí jako práva věcného, možnost postoupení

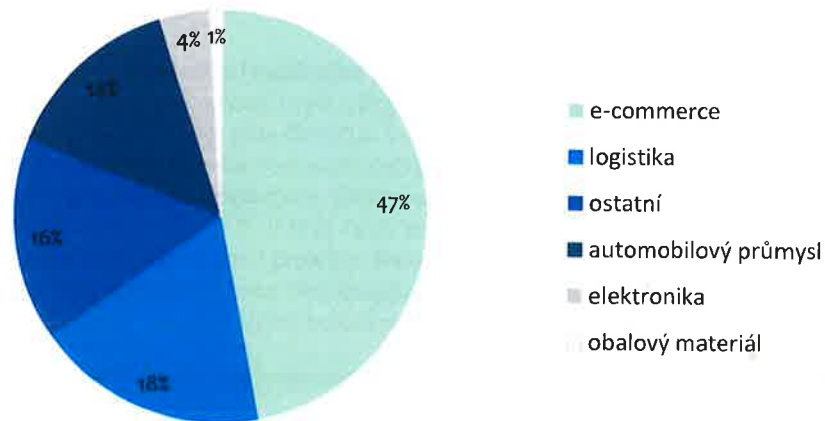
celé smlouvy, pacht, přídatné spoluvlastnictví, výměnek, výprosu, služebnosti, výhradu přednostního pořadí atd.

4.4.1 Trh s průmyslovými prostory a logistickými parky

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

Následující graf zobrazuje strukturu čisté poptávky po průmyslových prostorách dle odvětví.

Graf č. 8: Poptávka průmyslových prostor dle odvětví v roce 2014



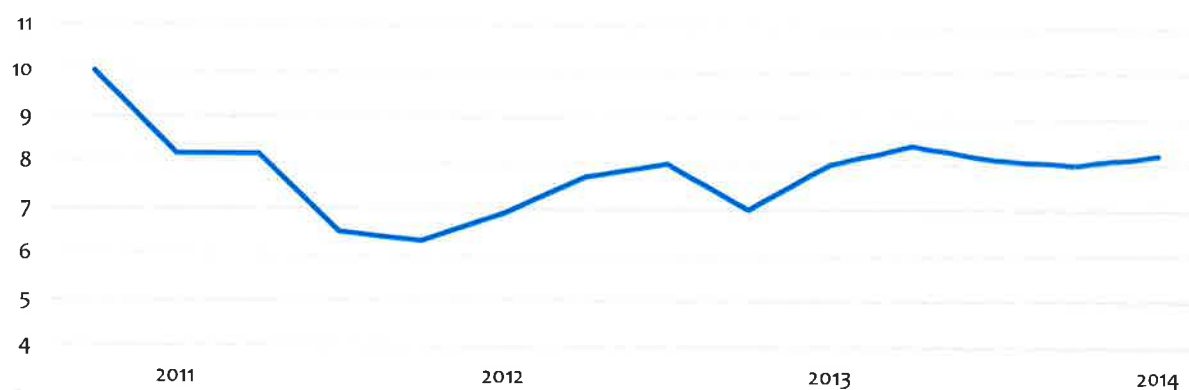
Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Průmyslové nemovitosti jsou z více než 84 % koncentrovány do pěti největších regionálních oblastí České republiky. Nejvyšší objem průmyslových ploch je koncentrován v Praze (1926 tis. m²), Jihomoravském (786,2 tis m²) a Plzeňském kraji (672,5 tis. m²). Poslední dvě lokace, Moravskoslezský a Středočeský kraj, disponují průmyslovými plochami o výměře pohybující se kolem 370 tis. m².

Výstavba průmyslových objektů probíhá poté, co je zajištěn nájemce. Pouze zhruba 10 % nově dokončených prostor bylo v roce 2015 postavených na spekulativní bázi. Zbýlá většina měla nájemce zajištěného již před zahájením výstavby či šlo o prodloužené nájemní smlouvy. V roce 2016 spekulativní výstavba představovala 14 % ze sledovaných developerských projektů.

V souhrnu dosahovala míra neobsazenosti v České republice na konci roku 2014 hodnoty 8,2 %. V roce 2015 došlo k nejvyššímu počtu dokončených prostor od globální ekonomické recese. Neobsazenost průmyslových prostor poklesla meziročně o 3,1 % a v prvním kvartálu roku 2016 dosahovala výše 5,1 %. Z celkového počtu neobsazených prostorů se 37 % nachází v Praze, 17 % v Jihomoravském kraji a 15 % v Plzeňském kraji. Čtvrtletní vývoj míry neobsazenosti průmyslových prostor mezi roky 2011 až 2014 je znázorněn v grafu níže.

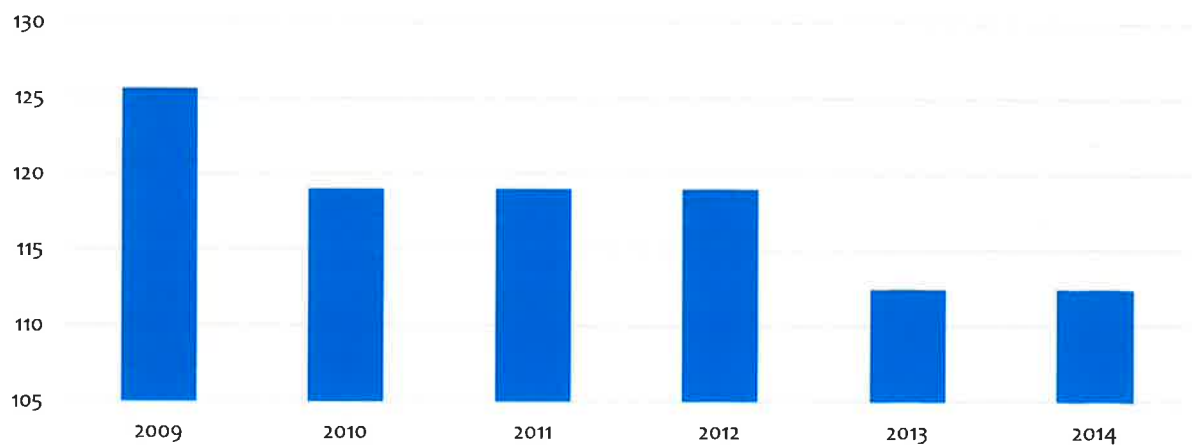
Graf č. 9: Vývoj neobsazenosti průmyslových prostor v období 2011–2014 [%]



Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Na území Prahy klesla v roce 2015 míra neobsazenosti meziročně o 2,3 % na hodnotu 4,8 %, avšak jsou značné rozdíly mezi čtyřmi pražskými dílčími trhy (východ, západ, sever a jih). Nejrozvinutějším dílčím trhem metropole je západní část města, kde míra neobsazenosti v roce 2015 činila 9 %. Ve východní části Prahy, kde se průmyslové parky nacházejí podél dálnic D10 a D11, dosahovala míra neobsazenosti pouhých 1,5 %. Nízká míra neobsazenosti ukazuje na atraktivitu východní části pro nájemce i developery. Třetím největším dílčím trhem je Praha-Jih podél dálnice D1, kde míra neobsazenosti dosahovala 1,1 %. V této části je tedy velmi obtížný pronájem větších průmyslových ploch, navíc se zde neplánují žádné nové projekty. Nejmenším dílčím pražským trhem je sever vedoucí podél dálnice D8, kde míra neobsazenosti v roce 2015 dosahovala výše 7,8 %. Vzhledem k nedostatku volných prostor na jiných trzích se očekává v roce 2016/2017 pokles míry neobsazenosti průmyslových prostor.

Vývoj nájemného průmyslových prostor v průběhu sledovaného období let 2009–2014 klesá. Dokládá to níže uvedený graf.

Graf č. 10: Nejvyšší dosažitelné nájemné průmyslových prostor v období 2009–2014 [Kč/m²]

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z CBRE

Výše nájemného je odvozena od typu lokality. V roce 2015 se výše nájmu u průmyslových prostor třídy A v Praze a Ostravě pohybovala v intervalu 3,70–3,90 EUR/m²/měsíc. Nájemné v Plzni dosahovalo výše 3,75–3,95 EUR/m²/měsíc a v Brně se jeho výše vyšplhala na úroveň 3,95–4,25 EUR/m²/měsíc. Výše nájemného se výrazně nezměnila ani v roce 2016 a pohybovala se na obdobné hladině.

Prime yield skladových prostor se v roce 2016 pohyboval ve výši 6,5 %.

Kancelářské prostory v průmyslových objektech se v roce 2015 pronajímaly za 8–9 EUR/m²/měsíc. Servisní poplatky jsou poměrně stabilní ve výši 0,50–0,65 EUR/m²/měsíc, u menších obchodních jednotek kolem 500 m² se výše poplatků za služby pohybuje ve výši 0,90–1 EUR/m²/měsíc.

4.5 Daňové otázky v oblasti nemovitostí

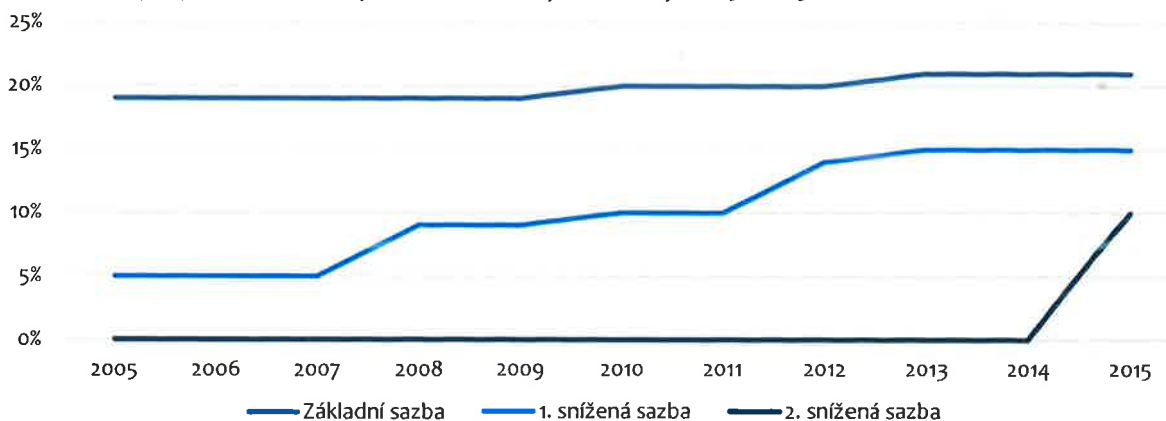
Další zásadní téma týkající se nemovitého majetku jsou daňové otázky spojené s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku. S novými instituty i s novým pojetím staveb jako součásti pozemku nemohlo zdanění v oblasti nemovitostí zůstat pozadu.

Jednou z nejvýznamnějších oblastí, která ovlivňuje nemovitostní transakce, je uplatňování daně z přidané hodnoty u převodu pozemků, které jsou určeny k zastavění nebo na nichž se nějaké stavby nachází. Dle novely Ministerstva financí ČR jsou z osvobození od DPH vyjmuty pozemky, na něž bylo vydáno stavení povolení či na kterých byla zřízena inženýrská síť či stavba mladší pěti let a dále také pozemky, v jejichž okolí či přímo na nich byly provedeny stavební práce nebo realizovány správní úkony související s vybudováním konkrétní stavby.

Hlavním dopadem výše zmíněné novely je vyjmutí pozemků určených k zastavění z osvobození od DPH a následná aplikace základní sazby daně. Tato změna výrazně zatíží zejména developery rozvíjená území, která budou kromě daně z nabytí nemovitých věcí zatížena, v mnoha případech, nově také daní z přidané hodnoty.

Vývoj jednotlivých sazeb daně z přidané hodnoty v letech 2005 až 2015 je zachycen v následujícím grafu.

Graf č. 11: Vývoj sazeb daně z přidané hodnoty mezi lety 2005–2015



Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z Ministerstva financí

Pozitivním aspektem pro vývoj sazby daně z přidané hodnoty je v případě naplnění očekávání vyššího výběru daní, na základě nových daní dle příslibu Ministerstva financí České republiky, možnost znovusjednocení snížené sazby, a to na úrovni 10 %.

Oblast daní z příjmů také není ve své nové úpravě stoprocentní. Jako příklad lze uvést ustanovení týkající se převodu bytových jednotek od daně z příjmů fyzických osob, kdy aplikované osvobození bylo v některých případech zúženo.

Kladná změna, kterou novela zákona o daních z příjmů přinesla, se týkala zejména možnosti daňového uplatnění ztráty z prodeje pozemků u právnických osob.

5 OCENĚNÍ

Ocenění bude rozděleno na ocenění komerčních pozemků, železniční vlečky, výhybky, betonové plochy, ocelového přístřešku a připravovaného podnikatelského záměru.

5.1.1 Pozemky

Stanovení hodnoty předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody vhodné pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí, a to metody porovnávací, která je blíže specifikována v kapitole 2.1.

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Podle územního plánu města Ústí nad Labem jsou pozemky vedeny jako plochy občanského vybavení komerční zařízení. Z tohoto důvodu budou oceněny jako komerční. V současnosti se na pozemcích nenachází žádná stavba. Jedná se jen o plochu na okraji řeky Labe, kde je plánována výstavba přístavu.

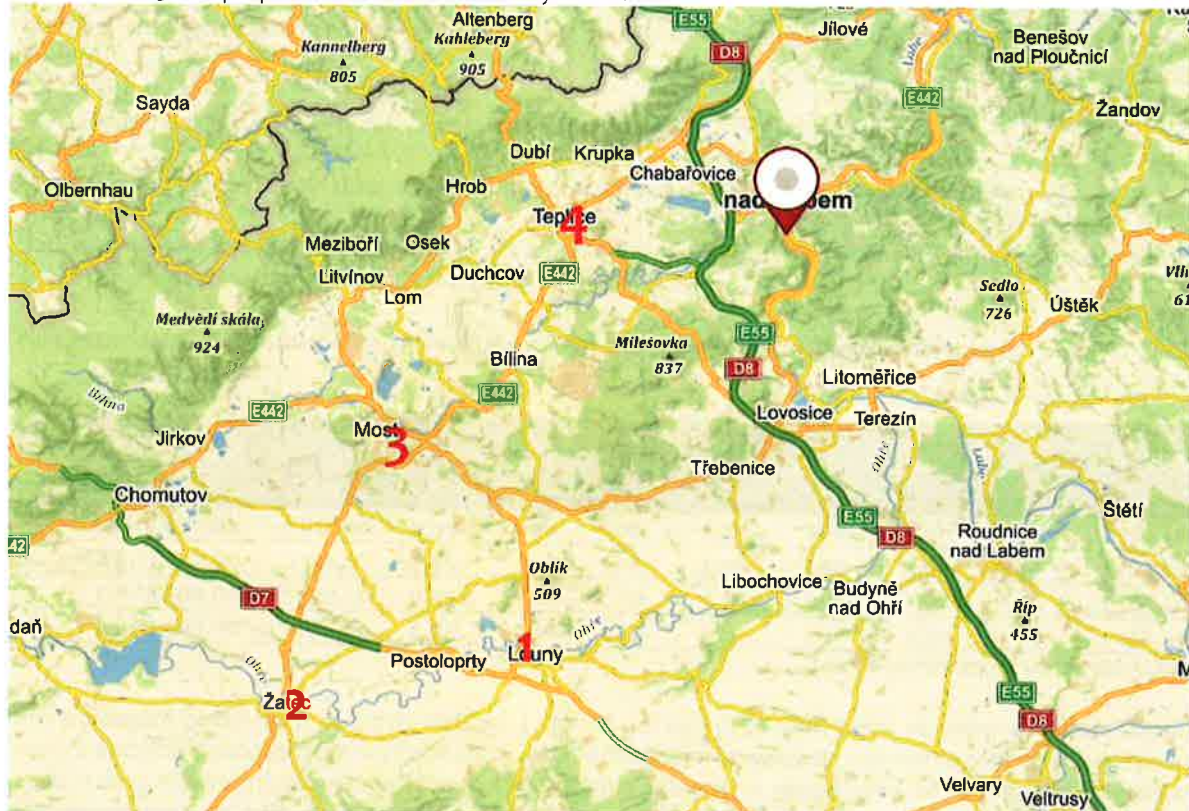
S oceňovanými pozemky sousedí přístavní hrana, která zvyšuje využitelnost a hodnotu pozemků. Z tohoto důvodu byly pro účel porovnání vybrány komerční pozemky na vyšší cenové hladině.

Všechny srovnávací nemovité věci se nacházejí v Ústí n. Labem, stejně jako oceňovaná nemovitá věc.

Popis srovnávacích objektů:

- Louny** – k prodeji komerční pozemek 9 618 m². Areál/ pozemek se nachází na okraji města Loun u sjezdu na města Praha, Most a Chomutov. Na pozemek je přivedena voda a elektřina. Je zde možná průmyslová výstavba, autodoprava či jakékoli jiné využití, není možná stavba pro bydlení či RD;
- Žatec** – k prodeji pozemek v blízkosti centra města o celkové výměře 2 158 m². Pozemek lze využít pro vlastní investiční záměr zájemce, ale je k dispozici i developerský projekt na výstavbu dvou bytových domů. Pozemek má výhodnou polohu cca 5 minut do centra města, v těsné blízkosti se nachází sportoviště tenisových kurtů a poliklinika. Pozemek sousedí s přílehlou komunikací pouze vjezdem a celý je umístěn ve vnitřním traktu okolních parcel. Vhodné na bytovou výstavbu, výrobu, prodej, servis, služby. Veškeré napojení na inženýrské sítě je v rámci stávajícího projektu z ulice Husova. Vjezd na vlastní pozemek bude z ulice Husova, který je nedaleko křižovatky a v blízkosti stanice MHD;
- Most** – k prodeji pozemky o celkové ploše 5 527 m² na ul. Moskevská. Inženýrské sítě po obvodu pozemků, v územním plánu města jsou tyto pozemky vedené jako území se stavbami a zařízeními pro trvalé bydlení v kombinaci s vysokým podílem občanské vybavenosti i celoměstského dosahu, zejména nájemního typu s minimálně třemi nadzemními podlažími s odstavením a garážováním vozidel zejména na pozemku dané funkční lokality;
- Teplice** – pozemek o rozloze 2 700 m², který se nachází v Teplicích v ulici Pařížská na Bílé cestě. Pozemek se dle územního plánu Teplice nachází v lokalitě č. 011 „Bílá cesta“, v zastavitelné ploše s funkčním využitím plochy bydlení. Pozemek je napojený na všechny inženýrské sítě. Součástí pozemku je jiná stavba o celkové ploše 320 m². Jedná se o budovu sloužící v současné době jako sklad.

Obrázek č. 15: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 6: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Lokalita	Dopravní dostupnost
Parametry oceňované nemovitě věci				
	25 654,00	komerční	Ústí nad Labem	velmi dobrá
Parametry srovnávacích nemovitých věcí				
1.	9 618,00	komerční	Louny	velmi dobrá
2.	2 158,00	komerční	Žatec	velmi dobrá
3.	5 527,00	komerční	Most	velmi dobrá
4.	2 700,00	komerční	Teplice	velmi dobrá

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Menší výměra všech srovnávacích nemovitých věcí je upravena koeficientem velikosti výměr.

Součástí vzorku č. 4 je malý sklad ve zhoršeném technickém stavu, který má minimální vliv na hodnotu pozemku č. 4. Z tohoto důvodu bude od něj abstrahováno.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 7: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Celková rozloha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	14 427 000,00	9 618,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 282,50
2.	4 000 000,00	2 158,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 584,80
3.	11 606 700,00	5 527,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 795,50
4.	4 600 000,00	2 700,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 456,67

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční výměry pozemku.

Tabulka č. 8: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	4,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	1 282,50
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	1 795,50
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	1 529,87

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 9: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	25 654,00
Jednotková cena [Kč/m ²]	1 529,87
Hodnota nemovité věci [Kč]	39 247 204,22
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	39 247 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.2 Železniční vlečka

Železniční vlečka představuje velmi specifický objekt, který je součástí oceňovaných pozemků. Vzhledem k tomu, že pro přímé porovnání nebyl v daném místě a čase nalezen dostatečný a statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných objektů určených k prodeji ani nebyly poskytnuty náklady na její výstavbu, bude hodnota železniční vlečky kalkulována nákladově na základě odborného odhadu znaleckého ústavu s pomocí cenových předpisů dle konstrukční charakteristiky a profilu kolejové dráhy.

Ocenění dle cenových předpisů je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také „Vyhláška“), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. podle stavu ke dni 22. 2. 2018.

Hodnota železniční vlečky bude dle cenových předpisů oceněna dle **§ 17 inženýrská a speciální pozemní stavba**.

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC je základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15,

K₅ je koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1,

K_i je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41, vztážený k cenové úrovni roku 1994,

Stanovení hodnoty jednotlivých částí kolejové dráhy je zobrazeno v tabulkách níže.

Tabulka č. 10: Základní cena kolejové dráhy

č.	Označení	Objekt	Délka [m]	Materiál	Jedn. cena [Kč/m]	ZC [Kč]
1.	dráha kolejové	Svršek drah kolejových ostatních, vlečky nezadlážděné	1 200,00	pražce betonové	6 643,00	7 971 600,00
						7 971 600,00

Zdroj: data z vyhlášky, vlastní zpracování

Cena uvedená výše se vynásobí koeficienty K₅ z přílohy č. 20 a K_i z přílohy č. 41. Dále je zohledněno opotřebení kolejové dráhy.

Železniční vlečka byla dle dostupných informací vybudována cca v roce 2013. Životnost takového objektu činí dle oceňovací vyhlášky 100 let.

Tabulka č. 11: Výpočet hodnoty kolejové dráhy

Název	Hodnota
Základní cena kolejové dráhy celkem [Kč]	7 971 600,00
Koeficient polohový K ₅ (příl. č. 20):	1,100
Koeficient změn cen staveb K _i (příl. č. 41):	2,212
Celková cena bez zohlednění opotřebení [Kč]	19 396 497,12
Stáří (S) [roky]	5,00
Předpokládaná další životnost (PDŽ) [roky]	95,00
Předpokládaná celková životnost (PCŽ) [roky]	100,00
Opotřebení (100 % * S/PCŽ) [%]	5,00
Opotřebení celkem [Kč]	969 824,86
Cena po odpočtu opotřebení [Kč]	18 426 672,26
Cena kolejové dráhy po zaokrouhlení dle § 50	18 426 670,00

Zdroj: vlastní zpracování

Součástí tří železničních vleček je také **výhybka**.

Výhybka představuje velmi objekt, k němuž nebyl pro přímé porovnání v daném místě a čase nalezen dostatečný a statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných objektů určených k prodeji ani nebyly poskytnuty náklady na její výstavbu. Proto bude hodnota výhybky kalkulována na základě cenových předpisů.

Ocenění dle cenových předpisů je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také „Vyhláška“), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. podle stavu ke dni 22. 2. 2018.

Hodnota výhybky bude dle cenových předpisů oceněna dle § 17 inženýrská a speciální pozemní stavba.

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC je základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15,

K₅ je koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1,

K_i je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

Stanovení hodnoty jednotlivých částí kolejové dráhy je zobrazeno v tabulkách níže.

Tabulka č. 12: Základní cena výhybky

č.	Označení	Objekt	Délka [m]	ZC [Kč]
1.	výhybka	výhybky na železničních vlečkách	1 200,00	310 000,00
				310 000,00

Zdroj: data z vyhlášky, vlastní zpracování

Cena uvedená výše se vynásobí koeficienty K₅ z přílohy č. 20 a K_i z přílohy č. 41. Dále je zohledněno opotřebení kolejové dráhy.

Výhybka byla dle dostupných informací vybudována cca v roce 2013. Životnost takového objektu činí dle oceňovací vyhlášky 100 let.

Tabulka č. 13: Výpočet hodnoty výhybky

Název	Hodnota
Základní cena kolejové dráhy celkem [Kč]	310 000,00
Koeficient polohový K ₅ (příl. č. 20):	1,100
Koeficient změn cen staveb K _i (příl. č. 41):	2,212
Celková cena bez zohlednění opotřebení [Kč]	754 292,00
Stáří (S) [roky]	5,00
Předpokládaná další životnost (PDŽ) [roky]	95,00
Předpokládaná celková životnost (PCŽ) [roky]	100,00
Opotřebení (100 % * S/PCŽ) [%]	5,00
Opotřebení celkem [Kč]	37 714,60
Cena po odpočtu opotřebení [Kč]	716 577,40
Cena kolejové dráhy po zaokrouhlení dle § 50	716 580,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.3 Betonová plocha

Součástí pozemků je betonová plocha o rozloze 4 400 m². Vzhledem ke specifickému charakteru nebyl pro přímé porovnání v daném místě a čase nalezen dostatečný a statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných objektů určených k prodeji ani nebyly poskytnuty náklady na jeho výstavbu. Z tohoto důvodu bude hodnota betonové plochy kalkulována nákladově na základě odborného odhadu znaleckého ústavu s pomocí cenových předpisů.

Ocenění dle cenových předpisů je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také „Vyhláška“), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. podle stavu ke dni 22. 2. 2018.

Hodnota betonové plochy bude dle cenových předpisů oceněna dle **§ 17 inženýrská a speciální pozemní stavba**.

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$$

kde

ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC je základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15,

K₅ je koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1,

K_i je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

Stanovení hodnoty jednotlivých částí kolejové dráhy je zobrazeno v tabulkách níže.

Tabulka č. 14: Základní cena betonové plochy

č.	Označení	Objekt	Rozloha [m]	Charakteristika	Jedn. cena [Kč/m ²]	ZC [Kč]
1.	Komunikace pozemní	Plochy charakteru pozemních komunikací	4 400,00	montovaný betonový	875,00	3 850 000,00
						3 850 000,00

Zdroj: data z vyhlášky, vlastní zpracování

Cena uvedená výše se vynásobí koeficienty K₅ z přílohy č. 20 a K_i z přílohy č. 41. Dále je zohledněno opotřebení kolejové dráhy.

Betonová plocha byla dle dostupných informací vybudována cca v roce 2013. Životnost takového objektu činí dle oceňovací vyhlášky 60 let.

Tabulka č. 15: Výpočet hodnoty betonové plochy

Název	Hodnota
Základní cena betonové plochy celkem [Kč]	3 850 000,00
Koeficient polohový K ₅ (příl. č. 20):	1,100
Koeficient změn cen staveb K _i (příl. č. 41):	2,301
Celková cena bez zohlednění opotřebení [Kč]	9 744 735,00
Stáří (S) [roky]	5,00
Předpokládaná další životnost (PDŽ) [roky]	55,00
Předpokládaná celková životnost (PCŽ) [roky]	60,00

Opotřebení (100 % * S/PCŽ) [%]	8,33
Opotřebení celkem [Kč]	812 061,25
Cena po odpočtu opotřebení [Kč]	8 932 673,75
Cena kolejové dráhy po zaokrouhlení dle § 50	8 932 670,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.4 Ocelový přístřešek

Ocelový přístřešek představuje 6 m vysoký přístřešek o zastavěné ploše 11 x 26 m. Vzhledem ke specifickému charakteru nebyl pro přímé porovnání v daném místě a čase nalezen dostatečný a statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných objektů určených k prodeji ani nebyly poskytnuty náklady na jeho výstavbu. Z tohoto důvodu bude hodnota ocelového přístřešku kalkulována nákladově na základě odborného odhadu znaleckého ústavu s pomocí cenových předpisů.

Ocenění dle cenových předpisů je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. (dále také „Vyhláška“), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a 457/2017 Sb. podle stavu ke dni 22. 2. 2018.

Objekt bude oceněn jako přístřešek dle § 16 **vedlejší stavba**, protože jeho náklady odpovídají konstrukční charakteristice vedlejší stavby - přístřešky podle oceňovací vyhlášky.

Výměry předmětné nemovité věci:

Tabulka č. 16: Základní cena přístřešku

č.	Označení	Objekt	Zastavěná plocha [m ²]	Výška [m]	Jedn. cena [Kč/m ³]
1.	Ocelový přístřešek	Přístřešky	286,00	6,00	750,00

Zdroj: vlastní zpracování

Základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb, se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

Kde

ZCU je základní cena upravená za měrnou jednotku,

ZC je základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

K4 až K5 jsou koeficienty stanovené dle příslušných příloh vyhlášky.

Koeficient K4:

Tabulka č. 17: Koeficient K4

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	Obj.podíl	Provedení	Hodnota
1	Základy	0,122	S	0
2	Obvodové stěny	0,310	S	0
3	Stropy	-	-	-
4	Krov	0,335	S	0
5	Krytina	0,128	S	0
6	Klempířské konstrukce	0,042	S	0

7	Úpravy povrchů	0,063	-	-
8	Schodiště	-	-	-
9	Dveře	-	-	-
10	Okna	-	-	-
11	Podlahy	-	-	-
12	Elektroinstalace	-	-	-
Hodnota koeficientu vybavení stavby K4 dle výpočtu činí				1

Zdroj: data z vyhlášky, vlastní zpracování

Hodnota koeficientu K₄ činí 100 %

Opotřebení je stanoveno lineární metodou ve výši 8,33 %.

Stanovení upravené základní ceny a ceny stavby nákladovým způsobem nemovité věci:

Tabulka č. 18: Stanovení upravené základní ceny

Název	Hodnota
Základní cena dle přílohy č. 14 za 1 m³ [Kč]	750,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ dle výpočtu	1,000
Koeficient polohový K ₅ dle přílohy č. 20	1,100
Koeficient změny cen staveb K _i dle přílohy č. 41	2,301
Základní cena upravená [Kč]	1 898,33
Celkový obestavěný prostor [m ³]	1 716,00
Celková cena bez zohlednění opotřebení [Kč]	3 257 525,70
Stáří (S) [roky]	5,00
Předpokládaná další životnost (PDŽ) [roky]	55,00
Předpokládaná celková životnost (PCŽ) [roky]	60,00
Opotřebení (100 % * S/PCŽ) [%]	8,33
Opotřebení celkem [Kč]	271 460,48
Cena po zohlednění opotřebení [Kč]	2 986 065,23
Cena přístřešku po zaokrouhlení dle § 50	2 986 070,00

Zdroj: data z vyhlášky, vlastní zpracování

V následující tabulce je uvedena výsledná hodnota pozemků včetně příslušenství, tedy včetně železniční vlečky, výhybky, betonové plochy a ocelového přístřešku.

Tabulka č. 19: Výsledná hodnota pozemků včetně příslušenství

Název	Hodnota [Kč]
Pozemky	39 247 000,00
Železniční vlečka	18 426 670,00
Výhybka	716 580,00
Betonová plocha	8 932 670,00
Přístřešek	2 986 070,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	70 308 990,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.5 Podnikatelský záměr

V budoucnu je plánována výstavba logistického centra na předmětných pozemcích. V současnosti je již zpracován projekt na tuto výstavbu. V plánu je výstavba skladovací haly, podkolejné výsypky, kryté lodní překládky, administrativní haly, výstavba inženýrských sítí (kanalizace a rozvod vody po areálu), komunikací a dalších stavebních úprav.

Postup zohlednění podnikatelského záměru bude následující:

Nejprve bude stanovena budoucí tržní hodnota staveb (komerčního objektu), které jsou v plánu na pozemcích. Dále bude k hodnotě staveb přičtena hodnota na výstavbu zpevněných ploch sloužících pro příjezd a manipulaci. Součástí budoucí hodnoty bude také hodnota všech pozemků a jich příslušenství. Pomocí kapitalizační míry bude stanoven předpokládaný výnos za jeden rok. Následně bude stanovena současná hodnota budoucích očekávaných výnosů po předpokládané období. Pro účel kalkulace podnikatelského záměru budou od současné hodnoty výnosů odečteny předpokládané náklady na výstavbu logistického centra.

Budoucí hodnota hlavní stavby:

Dle předložených dokumentů užitná plocha hlavní stavby, která se skládá ze skladovací haly, podkolejné výsypky, kryté lodní překládky a administrativní haly činí 3 100 m². Pro stanovení její budoucí hodnoty byl zvolen výnosový způsob ocenění, jelikož se jedná o nemovitou věc využívanou ke komerčním účelům.

■ **Výpočet hodnoty nemovité věci výnosovou metodou**

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno výnosovou metodou na bázi tržních hodnot. Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

Výnosová hodnota nemovité věci bude vycházet z nájemného na základě obvyklé ceny nájmu obdobných nemovitostí na základě porovnání měsíčního nájmu vzorku kvalitativně podobných nemovitostí.

Výnosovou metodou bude oceněn plánovaný komerční objekt. Pro porovnání byly nalezeny nájmy komerčních celků, které zahrnují jak skladovací/výrobní, tak administrativní prostory stejně jako oceňovaný celek.

Diskontní míra

Pro výpočet výnosové hodnoty je třeba stanovit výši diskontní míry. Vzhledem k charakteru nemovitých věcí nelze její výši převzít z diskontních měř veřejně publikovaných pro dílčí segmenty trhu. Jako metodu stanovení diskontní míry byla použita metoda stavebnicová, která je standardní metodou užívanou v oceňovatelské praxi.

Obecně je možné tento postup stanovení diskontní míry zapsat jako:

$$r = r_f + RP + DP$$

kde,

r ... je diskontní míra oceňované nemovitosti;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

RP ... je riziková přírážka;

DP ... další přírážky, výše nezahrnuté.

Maximum diskontní míry bylo převzato z veřejně dostupných historických maxim diskontních měř, které jsou publikovány poradenskými společnostmi a následně stanoveno dle odborného úsudku Znaleckého ústavu. Diskontní míra u nemovitostí odpovídá průměrné dlouhodobé diskontní míře na úrovni 20 %, která je zmiňována v odborné literatuře.

■ **Bezriziková diskontní míra**

Bezrizikovou diskontní míru stanovíme na úrovni dlouhodobé úrokové míry dle Evropské centrální banky za období od roku 2010.

Tabulka č. 20: Bezriziková úroková míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra (pro ČR dle ECB)	2,003
Datum ocenění	22.02.18

Zdroj: vlastní zpracování

Riziková přírážka

V souladu s výše uvedeným vzorcem je maximální riziková přírážka dána rozdílem maximální diskontní míry a bezrizikové diskontní míry.

Postup stanovení rizikové přírážky stavebnicovou metodou je následující:

- o Vymezení faktorů rizika

Prvním krokem je vymezení základních faktorů rizika – v našem případě jsou rizika rozdělena do dvou základních skupin, a to v členění na tržní rizika a specifická rizika oceňované nemovitosti.

Rizika trhu nemovitostí vyjadřují externí rizika realitního trhu a vyplývají z obecného ekonomického, politického a legislativního prostředí. Tržní riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory: Ekonomická rizika, politická rizika, rizika tržního prostředí a konkurence (riziko poklesu poptávky a míra konkurenčního prostředí).

Ekonomická rizika a politická rizika zohledňují rizika vyplývající z celkové hospodářské a politické situace země (např. míra růstu HDP, politická stabilita apod.). Dalším uvažovaným faktorem je přírážka vyjadřující možnou změnu relevantního tržního prostředí (např. vývoj nabídky a poptávky po daném typu nemovitosti, stupeň konkurence, závislost daného segmentu na hospodářském cyklu, riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného apod.).

Specifická rizika oceňované nemovitosti – souvisí s riziky specifickými pro danou nemovitost. Specifické riziko je dále rozděleno na dílčí rizikové faktory následovně:

Faktor lokality zohledňuje atraktivitu obce, ve které se oceňovaná nemovitost nachází, umístění nemovitosti v rámci obce a dopravní dostupnost, neboť tyto faktory mají vliv na pronajimatelnost nemovitosti. Dalším specifickým rizikem jsou rizika spojená s možnými živelnými katastrofami apod.

- o Ohodnocení stupně rizika

Po vybrání dílčích rizikových faktorů je nutné stanovit stupnici pro hodnocení výše rizika. Stupnice byla nastavena na čtyři možné stupně rizika:

- 1 - nízké;
- 2 - průměrné;
- 3 - zvýšené;
- 4 - vysoké.

Při ohodnocení jednotlivých rizikových faktorů Znalecký ústav zohlednil výsledky místního šetření a aktuální tržní podmínky, technický stav nemovitostí a další vlivy.

- o Převod zjištěných stupňů rizika na velikost rizikové přírážky

Poté, co Znalecký ústav stanovil pro každý dílčí faktor číslo vyjadřující stupeň rizika, přistoupil k převodu zvolených kritérií na velikost rizikové přírážky. Znalecký ústav vycházel z předpokladu, že výnos roste spolu s rostoucím rizikem, ovšem nikoliv lineárně. Z tohoto důvodu byla zvolena funkce a^x (kde a je konstanta a x je zmiňovaný stupeň rizika).

Vlastní kalkulace rizikové přírážky bude vyjádřena jako násobek bezrizikové úrokové míry dle vzorce:

$$RP = r_f \cdot (a^x - 1)$$

kde,

RP ... je riziková přírážka;

r_f ... je bezriziková diskontní míra;

$(a^x - 1)$... je koeficient rizikové přírážky, přičemž a je konstanta a $x \{1,2,3,4\}$ je výše zmíněný stupeň rizika.

Koeficient $(a^x - 1)$ je v literatuře označován, jako parametr Z. Rizikovou přírážku jednoho faktoru získáme vydělením výše uvedeného vzorce celkovým počtem faktorů.

Na základě výše uvedené funkce a hraničních parametrů Znalecký ústav dále propočítal rizikové přírážky pro jednotlivé stupně rizika (viz tabulka níže).

Tabulka č. 21: Riziková přírážka

Stupeň rizika	Mocnina parametru a (a^x)	Parametr Z	Riziková přírážka pro jednotlivé stupně rizika [%]
Nízké	1,58	0,58	0,13
Přiměřené	2,51	1,51	0,34
Zvýšené	3,98	2,98	0,66
Vysoké	6,30	5,30	1,18

Zdroj: vlastní zpracování

 Diskontní míra pro výnosové ocenění předmětu ocenění

Tabulka č. 22: Výpočet kapitalizační míry

Název	Stupeň rizika	Dílčí riziková přírážka [%]
Rizika trhu nemovitostí		
Ekonomická rizika		
Hospodářský růst	Vysoké	1,18
Politická rizika	Zvýšené	0,66
Tržní prostředí a konkurence		
Závislost segmentu na hospodářském cyklu	Zvýšené	0,66
Míra konkurenčního prostředí	Zvýšené	0,66
Poptávka	Zvýšené	0,66
Riziko poklesu příjmů z obrátového nájemného	Přiměřené	0,34
Specifická rizika oceňované nemovitosti		
Atraktivita lokality v rámci obce	Přiměřené	0,34
Dopravní dostupnost lokality	Přiměřené	0,34
Havárie a živelné katastrofy	Přiměřené	0,34
Celková riziková přírážka		5,18
Bezriziková úroková míra		2,00
Kapitalizační míra		7,18

Zdroj: vlastní zpracování

Prime yield pro skladovací prostory, který vyplývá z analýzy trhu, činí 6,5 %. Tato míra je typická pro nemovité věci umístěné v Praze. Pro předmětnou nemovitou věc byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci zvolena kapitalizační míra ve výši **7,18 %**. Jedná se o logistické

centrum na okraji Ústí nad Labem s výbornou dopravní dostupností. Technický stav je uvažován jako velmi dobrý, moderní. Z těchto důvodů se jeví kapitalizační míra ve výši 7,18 % jako přiměřená.

■ Výpočet obvyklého nájemného

Popis srovnávacích objektů:

1. **Ústí nad Labem – Krásné Březno** – pronájem skladových prostor o výměře 2 649 m² v rámci většího komerčního areálu;
2. **Ústí nad Labem – Svádov** – k pronájmu skladovací a provozní prostory v areálu o velikosti cca 35 000 m²;
3. **Ústí nad Labem – Předlice** – pronájem velice kvalitních skladových nebo výrobních prostor, umístěných v nové industriální zóně, přímo u exitu 72, dálnice D 8. K dispozici samostatná industriální budova: 1 208 m² skladových prostor a 294 m² vestavěné kompletní kancelářské zázemí;
4. **Ústí nad Labem – Předlice** – prostory přímo v ústeckém přístavu. K pronájmu jednotka o velikosti 2 649 m² v přístavu v Ústí nad Labem. Světlá výška je 7,9 m. Místo je velmi dobře dostupné z dálnice D8.

Obrázek č. 16: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční užitné plochy.

Tabulka č. 23: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti	Inženýrské sítě
Parametry oceňované nemovité věci						
	3 100,00	Ústí nad Labem	velmi dobrá	smíšená	novostavba	veškeré

Parametry srovnávacích nemovitých věcí						
1.	2 649,00	Ústí nad Labem	velmi dobrá	skeletová	dobrý	veškeré
2.	3 200,00	Ústí nad Labem	velmi dobrá	smíšená	dobrý	veškeré
3.	1 502,00	Ústí nad Labem	velmi dobrá	skeletová	novostavba	veškeré
4.	2 649,00	Ústí nad Labem	velmi dobrá	skeletová	dobrý	veškeré

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient vlastních pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient vybavení,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Oceňovaná nemovitá věc je uvažována jako novostavba ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Srovnávací nemovité věci č. 1, č. 2 a č. 4 jsou již opotřebované v horším technickém stavu. Tato odlišnost je upravena koeficientem technického stavu a typu konstrukce.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 24: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	198 675,00	2649,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	81,00
2.	192 000,00	3200,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	64,80
3.	157 710,00	1502,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	94,50
4.	211 920,00	2649,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	0,90	86,40

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nájemného nemovitých věcí byly použity 4 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční užitné plochy.

Tabulka č. 25: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nájmu nemovitostí	4
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	64,80
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	94,50
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	81,68

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty měsíčního nájemného nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 26: Výpočet průměrného měsíčního nájemného

Název	Hodnota
Užitná plocha nemovitosti [m ²]	3 100,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	81,68
Celková hodnota nájemného [Kč]	253 192,50
Hodnota nájemného po zaokrouhlení [Kč]	253 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci

Měsíční výnosy byly stanoveny na základě obvyklého měsíčního nájemného podobných nemovitých věcí. Vzhledem ke skutečnosti, že objekt bude plně obsazen a využíván, bude z opatrnostního hlediska zvolen výpadek nájemného na úrovni 5 % ročních výnosů. Odhad nákladů na správu, údržbu a daň z nemovitosti činí 10 % z ročních výnosů, podíl těchto nákladů promítá skutečnost, že předmětná nemovitá věc je ve velmi dobrém technickém stavu.

Po zohlednění výše zmíněných nákladů činí čistý roční výnos **2 580 600,00 Kč** po zaokrouhlení na celé koruny.

Tabulka č. 27: Výpočet hodnoty nemovitosti

Název	Hodnota
Roční výnosy [Kč]	3 036 000,00
Výpadek nájemného [%]	5,00
Výpadek nájemného [Kč]	151 800,00
Náklady na údržbu [%]	10,00
Náklady na údržbu [Kč]	303 600,00
Čistý roční výnos [Kč]	2 580 600,00
Kapitalizační míra [%]	7,18
Hodnota nemovitosti [Kč]	35 949 825,38
Hodnota nemovitosti po zaokrouhlení [Kč]	35 950 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše stanovený návrh tržní hodnoty nemovité věci je kalkulován včetně všech součástí a příslušenství.

Zpevněné plochy

Zpevněné plochy představují příjezdové komunikace, komunikace pro pohyb v areálu, dlážděné parkoviště, chodníky a asfaltový dvůr.

Jelikož nebyl nalezen dostatečně vyhodnotitelný vzorek zpevněných ploch určených k prodeji, bude jejich hodnota stanovena nákladově na základě odborného odhadu znaleckého ústavu s pomocí stavebních standardů.

Průměrná jednotková cena pro pozemní komunikace dle stavebních standardů činí **1 976 Kč/ m²**. S touto jednotkovou cenou bude kalkulováno pro asfaltové komunikace. Pro asfaltový dvůr bude použita průměrná jednotková cena pro plochy charakteru pozemních komunikací ve výši **2 471 Kč/m²**. Jednotková cena pro plochy charakteru pozemních komunikací kryté dlážděným povrchem dle stavebních standardů činí **1 692 Kč/ m²**. S touto jednotkovou cenou bude kalkulováno pro dlážděné parkoviště a dlážděné chodníky.

Tabulka č. 28: Charakteristika zpevněných ploch

Název	Povrch	Jednotková cena
Komunikace [m ²]	asfalt	1 976,00
Betonová dlažba [m ²]	betonová dlažba	1 692,00
Chodníky [m ²]	betonová dlažba	1 692,00
Dvůr [m ²]	asfalt	2 472,00

Zdroj: technická dokumentace, stavební standardy

Stanovení hodnoty zpevněných ploch nákladovou metodou:

Tabulka č. 29: Výsledná hodnota zpevněných ploch

Název	Výměra	Jednotková cena	Celková cena
Komunikace [m ²]	6 330,00	1 976,00	12 508 080,00
Betonová dlažba [m ²]	130,00	1 692,00	219 960,00
Chodníky [m ²]	90,00	1 692,00	152 280,00
Dvůr [m ²]	2 700,00	2 472,00	6 674 400,00
Zpevněné plochy celkem	9 250,00		19 554 720,00

Zdroj: technická dokumentace, stavební standardy

Pozn.: Inženýrské sítě nebudou kalkulovány zvlášť, jsou uvažovány jako součást již oceněných pozemků.

Odhad budoucí tržní hodnoty celého logistického centra včetně pozemků a jejich příslušenství je po zohlednění výše uvedených výpočtů uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 30: Budoucí hodnota logistického centra

Název	Hodnota [Kč]
Budoucí stavby	35 950 000,00
Pozemky	39 247 000,00
Zpevněné komunikace	19 554 720,00
Železniční vlečka	18 426 670,00
Výhybka	716 580,00
Betonová plocha	8 932 670,00
Ocelový přístřešek	2 986 070,00
Celkem [Kč]	125 813 710,00

Zdroj: vlastní zpracování

Podnikatelský záměr

Dle provedených analýz činí prime yield pro skladovací prostory a logistická centra 5 až 10 %. Na spodní hranici se pohybují nejlepší nemovité věci umístěné na atraktivních místech v Hlavním městě Praha. Naopak horní hranici zaujímají již opotřeбенé prosté skladovací haly ve zhoršeném stavu bez vytápění a dalších přípojek.

Pro předmětný podnikatelský záměr byla s přihlédnutím k rizikům trhu jako celku i specifickým rizikům předmětné nemovité věci, jako je skutečnost, že výstavba ještě nezačala či případné riziko, že objekty nebudou postaveny vůbec, zvolena výnosová míra na nižší hladině výše zmíněného intervalu, a to ve výši 7 %. Jedná se o přístav – budoucí moderní logistické centrum, které je umístěno na atraktivním, velmi dobře dostupném místě. Z těchto důvodů se její kapitalizační míra ve výši 7 % jako přiměřená.

Tabulka č. 31: Podnikatelský záměr za jeden rok

Název	Hodnota [Kč]
Budoucí hodnoty logistického centra celkem [Kč]	125 813 710,00
Kapitalizační míra [%]	7,00
Podnikatelský záměr [Kč]	8 806 959,70

Zdroj: vlastní zpracování

Dle provedených analýz byla odhadnuta životnost budoucího logistického centra na 30 let. Pro přepočítání výnosů na současnou hodnotu je použita bezriziková diskontní míra na úrovni úrokové míry dle Evropské centrální banky k datu ocenění, tedy 1,82 %. K bezrizikové úrokové míře je připočtena riziková přírážka ve výši 4 % zohledňující riziko budoucího vývoje.

Tabulka č. 32: Kapitalizační míra

Název	Hodnota
Bezriziková úroková míra	1,82 %
Riziková přírážka	4,00 %
Kapitalizační míra	5,82 %

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ECB

Od současné hodnoty budoucích očekávaných výnosů budou odečteny celkové náklady na výstavbu logistického centra.

Jelikož se jedná o velmi specifický objekt, jsou **náklady na výstavbu** jsou převzaty podle předloženého rozpočtu jednotlivých položek. Jejich souhrn je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 33: Náklady na výstavbu logistického centra

Číslo a název objektu / provozního souboru	Položka	Hodnota [Kč]
G 01	Komunikace	24 193 726
G 02	Kanalizace - dešťová a splašková	3 339 283
G 03	Areálový rozvod vody	653 256
G 04	Přípojka NN	192 729
SO 01	Hala	40 272 220
SO 02	Podkolejová výsypka	9 266 718
SO 03	Krytá lodní překládka	1 257 338
SO 04	Administrativní budova	4 624 825
Celkem za stavbu		83 800 094

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 34: Podnikatelský záměr

Název	Hodnota
Roční výnos [Kč]	8 806 959,70
Kapitalizační míra [%]	5,82
Současná hodnota budoucích ročních výnosů [Kč]	123 597 411,18
Náklady na výstavbu [Kč]	83 800 093,66
Výsledná hodnota podnikatelského záměru [Kč]	39 797 317,52

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.6 Rekapitulace výsledných hodnot

Výsledný návrh tržní hodnoty pozemků zapsaných na LV č. 453 k. ú. Vaňov, včetně železniční vlečky, výhybky, betonové plochy, ocelového přístřešku a zohlednění připravovaného podnikatelského záměru je uveden v následující tabulce.

Tabulka č. 35: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota[Kč]
Pozemky	39 247 000,00
Železniční vlečka	18 426 670,00
Výhybka	716 580,00
Betonová plocha	8 932 670,00
Přístřešek	2 986 070,00
Podnikatelský záměr	39 797 318,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení	110 106 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uveden výsledný návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov (pozemky přístavu Vaňov parc. č. 530/1, 531, 532, 533, 534, 535/1, 538/1, 538/3, 538/4 a 538/6) včetně železniční vlečky, výhybky, betonové plochy, ocelového přístřešku a zohlednění připravovaného podnikatelského záměru vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 36: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota [Kč]
Výsledná hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	110 106 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 37: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota [Kč]
Hodnota pozemků včetně příslušenství	70 308 990,00
Hodnota připravovaného podnikatelského záměru	39 797 320,00
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení	110 106 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Pokud nenastanou kvalitativní změny v oceněné nemovité věci a ani změny v jejím prostředí, je platnost uvedeného návrhu tržní hodnoty po dobu 3 měsíců ode dne vyhotovení.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží charakter a polohu nemovité věci. Jedná se o komerční pozemky umístěné na okraji města Ústí nad Labem. Pozemky jsou velmi dobře dostupné a je zde možnost napojení na významné silniční, železniční i říční tahy. Součástí pozemků je již tři vystavěné železniční vlečky, každá o délce cca 400 m, výhybka, betonová plocha o rozloze 4 400 m² a ocelový přístřešek. Pozemky sousedí s přístavní hranou, která zvyšuje jejich využitelnost. Na pozemcích je připravována výstavba moderního logistického centra přístavu Vaňov včetně zpevněných komunikací a dalších stavebních úprav. Byla již zpracována technická dokumentace na výstavbu. Tento podnikatelský záměr byl také zohledněn při výpočtu hodnoty nemovité věci.

U předmětné nemovité věci byla nebyla zjištěna žádná jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly ani jiné podklady zápisu.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Bylo zjištěno věcné břemeno chůze a jízdy a věcné břemeno cesty. Věcná břemena mají minimální vliv na tržní hodnotu nemovité věci. Pro účel ocenění od nich bylo abstrahováno.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov vč. všech součástí, zjištěných příslušenství zjištěná bázi tržních hodnot a včetně zohlednění připravovaného podnikatelského záměru byl stanoven ve výši **110 106 000,00 Kč**.

6 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Předmětem znaleckého posudku je návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov (pozemky přístavu Vaňov a jejich příslušenství) včetně zohlednění připravovaného podnikatelského záměru ve vlastnictví Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871, pro účely prodeje, na základě objednávky od společnosti Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 110 00 Praha 1, IČO: 639 99 871 a Města Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem, IČO: 00081531.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci je proveden na základě stavu k 19. 3. 2018.

Návrh tržní hodnoty nemovité věci zapsané na LV č. 453 k. ú. Vaňov je po zaokrouhlení stanoven na:

110 106 000,00 Kč

(slovy: Jedno sto deset milionů jedno sto šest tisíc korun českých)

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

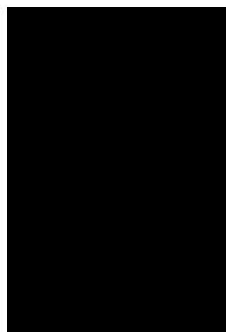
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 142-3834/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18186.

V Praze dne 21. 3. 2018



Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Bc. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1 Výpis z KN LV č. 453 k. ú. Vaňov
- Příloha 2 Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- Příloha 3 Fotodokumentace předmětné nemovité věci
- Příloha 4 Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

kat.území: 776807 Vaňov

List vlastnictví: 453

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 11000 Praha 1	63999871	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
530/1	6576	ostatní plocha	jiná plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
531	13	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
532	142	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
533	222	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
534	298	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
535/1	6838	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/1	4371	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/3	1200	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/4	5006	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území
538/6	988	ostatní plocha	manipulační plocha	památkově chráněné území, rozsáhlé chráněné území

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

právnění pro

Povinnost k

Věcné břemeno chůze a jízdy

ze dne 20.3.1997, právní účinky vkladu ke dni 20.3.1997.

Parcela: 530/2

Parcela: 538/6

V-2677/2008-510

Parcela: 538/1

Z-8500050/1997-510

istina Smlouva o věcném břemeni V3 747/1997.

POLVZ:50/1997

Z-8500050/1997-510

pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno cesty

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 13:35:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 776807 Vaňov

List vlastnictví: 453

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

spočívající v přístupu a příjezdu k přístavní zdi v přístavu Vaňov a užívání pozemku jako příjezdovou komunikaci, v rozsahu dle geometrického plánu č. 505-308/2009

Ředitelství vodních cest ČR,	Parcela: 535/1	V-4327/2009-510
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12,	Parcela: 538/4	V-4327/2009-510
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO:		
67981801		

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2009.

V-4327/2009-510

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva kupní ze dne 04.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.04.2007.

V-1527/2007-510

Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 11000 RČ/IČO: 63999871
Praha 1

Smlouva kupní ze dne 29.04.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.05.2008.

V-2677/2008-510

Pro: Kongresové centrum ILF a.s., Pařížská 67/11, Josefov, 11000 RČ/IČO: 63999871
Praha 1

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

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

vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.02.2018 13:43:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Příloha č.

2



Příloha č.

3





Příloha č.

4



Prodej komerčního pozemku 9 618 m² Zeměšská, Louny 14 427 000 Kč (1 500 Kč za m²)

Nabízím Vám k prodeji komerční pozemek 9618 m. Areál/pozemek se nachází na okraji města Loun u sjezdu na města Praha, Most a Chomutov. Na pozemek je přivedena voda a elektřina. Je zde možná průmyslová výstavba, autodoprava či jakékoli jiné využití, není možná stavba pro bydlení či RD. Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	14 427 000 Kč za nemovitost	ID zakázky:	X88794
Cena za m ² :	1 500 Kč	Aktualizace:	05.03.2018
Poznámka k ceně:	Cena včetně právního servisu a včetně provize RK + Daň z nabytí nemovitosti (4%)	Plocha pozemku:	9618 m ²

Služby:

Reklama



Hypotéka
Komerční Banka a.s.

46 751,57 Kč / měsíčně

[Spočítat](#)

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Infolinka

Tel.: 774 110 007
Mobil: 774 110 007
Email: info@bidli.cz



Bidli
ulice Jindřišská 889/17, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.bidli.cz>
Více o společnosti »



Prodej komerčního pozemku 2 158 m² Husova, Žatec 4 000 000 Kč (1 854 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k prodeji pozemek v blízkosti centra města o celkové výměře 2 158 m². Pozemek lze využít pro vlastní investiční záměr zájemce, ale je k dispozici i developerský projekt na výstavbu dvou bytových domů. Pozemek má výhodnou polohu cca 5 minut do centra města, v těsné blízkosti se nachází sportoviště tenisových kurtů a poliklinika. Pozemek sousedí s přílehlou komunikací pouze vjezdem a celý je umístěn ve vnitřním traktu okolních parcel a skýtá výhodu přístupné a klidné lokality. Vhodné na bytovou výstavbu, výrobu, prodej, servis, služby. Financování vyřídíme za Vás. Součástí prodeje je celá projektová dokumentace a investiční záměr stavby bytových domů, který je možné v této fázi změnit plně v intencích územně plánovací dokumentaci. Veškeré napojení na inženýrské sítě je v rámci stávajícího projektu z ulice Husova. Vjezd na vlastní pozemek bude z ul. Husova, který je nedaleko křižovatky a v blízkosti stanice MHD. Na pozemku ke dni prodeje budou odstraněny dosavadní nadzemní stavby a budou provedeny hrubé terénní úpravy. V případě požadavku na pozemek, bez výše uvedených úprav, je cena za pozemek k jednání.

V současné době se Žatec známé jako „město chmele“ uchází o zápis do Seznamu světového dědictví UNESCO; v průmyslové zóně Triangle (vzdálenost od Žatce 7km) probíhají výrobní a obchodní aktivity a další investiční rozvoj. Poptávka po bydlení, stejně tak jako po dalších službách, např. ubytování a byznys spojený s turismem města, proto stoupá.

Kupující je dle zákona povinen uhradit daň z nabytí ve výši 4%. Bližší informace rádi předáme osobně.

Celková cena:	4 000 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	09.03.2018
Cena za m ² :	1 854 Kč	Umístění objektu:	Centrum obce
ID zakázky:	1017	Plocha pozemku:	2158 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Bc. Jarmila Gerstenhöferová

Tel.: 725 814 666

Mobil: 725 814 666

Email: reality@ceret.cz



CERET Reality

Volyňských Čechů 837, 43801 Žatec

<http://www.ceret.cz>

Více o společnosti »



Prodej komerčního pozemku 5 527 m² ulice Moskevská, Most 11 606 700 Kč (2 100 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové ploše 5.527 m² na ul. Moskevská. Inženýrské sítě po obvodu pozemků, v územním plánu města jsou tyto pozemky vedené jako území se stavbami a zařízením pro trvalé bydlení v kombinaci s vysokým podílem občanské vybavenosti i celoměstského dosahu, zejména nájemního typu s minimálně třemi nadzemními podlažími s odstavením a garážováním vozidel zejména na pozemku dané funkční lokality. Cena 2.100,-- Kč/m². Bližší informace u uvedeného makléře. Možno zajistit koupi této nemovitosti protiúčtem (zahrada, byt, dům, pozemek).

Celková cena:	11 606 700 Kč za nemovitost	Aktualizace:	31.01.2018
Cena za m ² :	2 100 Kč	Plocha pozemku:	5527 m ²
ID zakázky:	1582		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Radek Molík

Mobil: 777 090 011

Email: tovor12@gmail.com



Molík reality, s.r.o.

Moskevská 3336, 43401 Most

<http://www.molikreality.cz>

Více o společnosti »



Prodej stavebního pozemku 2 700 m² Pařížská, Teplice 4 600 000 Kč (1 704 Kč za m²)

Nabízíme vám ke koupi pozemek o rozloze 2700 m², který se nachází v Teplicích v ulici Pařížská na Bílé cestě. Pozemek se dle územního plánu Teplice nachází v lokalitě č. 011 „Bílá cesta“, v zastavitelné ploše s funkčním využitím plochy bydlení. Leží v ochranném pásmu II. stupně „II.C“ přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice v Čechách. Pozemek je napojený na všechny inženýrské sítě.

Součástí pozemku je jiná stavba o celkové ploše 320 m². Jedná se o budovu sloužící v současné době jako sklad. Tato stavba je rovněž napojena na všechny sítě. Stavbu lze využít i jako základ pro stavbu bytového domu, nebo jako skladovou halu pro stavební materiál. Výška stropu haly je 6 m a v současné době je možné do haly přijet i nákladním vozem. Celkově se jedná o lukrativní lokalitu k bytové výstavbě. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID : 569543.

Celková cena:	4 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Aktualizace:	12.03.2018
Cena za m ² :	1 704 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
ID zakázky:	569543	Plocha pozemku:	2700 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Klientská Linka Reality Bez Starostí

Mobil: +420 770 778 773

Email: teplice@bez-starosti.cz

Reality bez-starostí
Alejní 2788, 41501 Teplice
<http://www.bez-starosti.cz>
Více o společnosti »



Pronájem skladového prostoru 2 649 m² Přistavní, Ústí nad Labem - Krásné Březno 198 675 Kč za měsíc (75 Kč za m²/měsíc)

Ústí nad Labem, Něštětice. Nabízíme pronájem skladových prostor o výměře 2649 m² v rámci většího komerčního areálu.

- výška stropu 7,9 m,
- nákladní vstupy pro TIR z krytých, osvětlených ramp, soubor přímých vstupů pro dodávky,
- budova je temperovaná plynovými infrazářiči,
- betonová-zátěžová podlaha,
- příjezd TIR bezproblémový, železniční vlečka, možnost dopravy po Labi
- venkovní mostový jeřáb, certifikovaná silniční a železniční váha
- dostatečné manipulační a parkovací plochy, ostraha areálu
- kancelářské zázemí dle potřeby,
- úpravy možné, lze rozdělit na menší celky
- skladování nebo lehká výroba

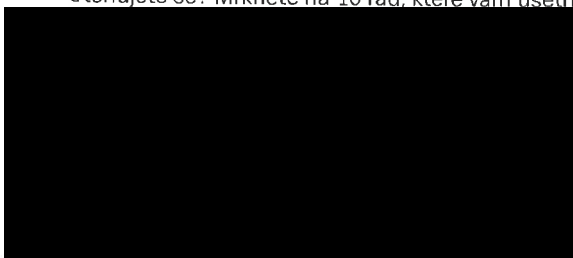
Cena nájmu je 75,-Kč/m²/měsíc + spotřebované energie.

Pro další informace volejte makléře.

Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme samozřejmě bez provize.

Celková cena:	198 675 Kč za měsíc, včetně provize, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu	Topení:	Lokální plynové, Jiné
Cena za m ² :	75 Kč	Plyn:	Plynovod
Poznámka k ceně:	+ měřené energie. Bez provize.	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	4704	Telekomunikace:	Telefon
Aktualizace:	28.01.2018	Elektřina:	230V, 400V
Stavba:	Skeletová	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý	Komunikace:	Betonová, Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída D - Méně úsporná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	2649 m ²	Bezbariérový:	✓
Parkování:	50	Výtah:	✗
Voda:	Dálkový vodovod		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.





Pronájem skladového prostoru 3 200 m² Olšinky, Ústí nad Labem - Svádov 192 000 Kč za měsíc (60 Kč za m²/měsíc)

V zastoupení majitele a bez provize nabízíme k pronájmu skladovací a provozní prostory v areálu o velikosti cca 35.000 m².

K dispozici jsou haly o velikosti cca:

- 1.500 - 5.000 m²

Hala A s jeřábem 8t (nový jeřáb) má rozměry:

78,6m x 18,4m x 8,55m = 1446,24m²

Hala B s jeřábem 20t (nutno zprovoznit):

- 86,45m x 20,5m x 10,29m = 1772,23m²

Hala A i B je středem spojená a má boční přístup na vlečku (boční strany lze po domluvě zakrýt, aby to bylo zabezpečené).

Haly jsou vybavené pohybovými čidly a mají kamerový systém. Po domluvě tu lze mít i hlídače 24h.

Do těchto hal je možné zajet s nákladním vozem, průjezdná vrata 4,8m

Hala D

50m x 30,6m x 4,3m = 1530m²

Možnost pronájmu samostatného skladu nebo i využití doprovodných logistických služeb (uskladnění palet/zboží, vykládka/nakládka, atd).

V areálu je funkční vlečka a jeřáb s nosností 8t. V případě potřeby možnost zprovoznění dalších jeřábů s nosností až 12 t.

Více informací na vyžádání.

Celková cena:	192 000 Kč za měsíc	Stav objektu:	Dobrý
Cena za m ² :	60 Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	KP-820 - 3200m - 2	Užitná plocha:	3200 m ²
Aktualizace:	20.02.2018	Výška stropu:	3,0 m
Stavba:	Smíšená	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.



Pronájem skladového prostoru 1 502 m² Předlická, Ústí nad Labem - Předlice 157 710 Kč za měsíc (105 Kč za m²/měsíc)

Ústí nad Labem, Předlice. Nabízíme pronájem velice kvalitních skladových nebo výrobních prostor, umístěných v nové industriální zóně, přímo u exitu 72, dálnice D 8.

K dispozici samostatná industriální budova: 1208 m² skladových prostor a 294 m² vestavěné kompletní kancelářské zázemí.

- světlá výška prostor 10 m,
- bezprašné vysokozátěžové podlahy 5t/m²
- hydraulické rampy i vjezdy v úrovni vozovky
- denní světlo dle norem
- příjezd a parkování kamionů i ostatní dopravy bezproblémové
- možnost úprav prostor dle individuálních požadavků nájemce

Cena je orientační, k jednání, dle dalších podmínek smlouvy.

Zastupujeme majitele, pro zájemce pracujeme samozřejmě bez provize.

Celková cena:	157 710 Kč za měsíc, včetně provize, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	105 Kč	Topení:	Lokální plynové
Poznámka k ceně:	Pro zájemce bez provize.	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	5111	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	26.02.2018	Telekomunikace:	Telefon
Stavba:	Skeletová	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Rušná část obce	Komunikace:	Dížděná, Asfaltová
Typ domu:	Přízemní	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	1502 m ²	Bezbariérový:	✓
Parkování:	50	Výtah:	✗

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Staré Předlice (143 m)
- Vlak: Trmice (1395 m)
- Bankomat: Bankomat Air Bank (1355 m)
- Pošta: Depo Ústí nad Labem 71 - Česká pošta, s.p. (260 m)
- Lékárna: Dr. Max (1368 m)
- Sportoviště: Koupaliště Klíše (1716 m)
- Restaurace: Restaurace Globus (1368 m)
- Obchod: Globus (1368 m)



Pronájem skladového prostoru 2 649 m² Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem 211 920 Kč za měsíc (80 Kč za m²/měsíc)

Unikátní prostory přímo v ústeckém přístavu.

Nabízíme k pronájmu jednotku o velikosti 2 649 m² v přístavu v Ústí nad Labem. Světla výška je 7,9 m, k dispozici je vlečka apříme napojení na říční dopravu. Stejně tak je místo velmi dobře dostupné z dálnice D8.

Celková cena:	211 920 Kč za měsíc	Stav objektu:	Dobry
Cena za m ² :	80 Kč	Typ domu:	Přízemní
ID zakázky:	14868	Užitná plocha:	2649 m ²
Aktualizace:	24.02.2018	Parkování:	✓
Stavba:	Skeletová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Mírové náměstí (50 m)
- Vlak: Ústí nad Labem hlavní nádraží (295 m)
- Bankomat: Bankomat České spořitelny (35 m)
- Pošta: Pošta Ústí nad Labem 1 - Česká pošta, s.p. (663 m)
- Lékárna: Dr. Max (205 m)
- Sportoviště: Areál Větruše (609 m)
- Restaurace: PEPE LOPEZ (9 m)
- Obchod: MINI MARKET (93 m)
- Škola: Střední škola obchodu a služeb, s.r.o. (216 m)

