

ODHAD CENY NEMOVITOSTI

č. 252/2021



Objednatel: PROJEKTYSS s.r.o.
Husova 104, Chudeřín
43601 Litvínov

Účel dokumentu: Stanovení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) bytového domu č.p. 104 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 491 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Chudeřín u Litvínova zapsané na LV 2990 za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

Adresa předmětu ocenění: Husova č.p. 104, Litvínov, okres Most

Zpracováno ke dni: 01.11.2021

Zhotovitel: Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
37367 Borek

Dokument obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 01.11.2021

A. Nález

1. Úkol

Stanovení obvyklé ceny (ev. tržní hodnoty) bytového domu č.p. 104 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 491 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Chudeřín u Litvínova zapsané na LV 2990 za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.104, obec Litvínov
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 104, Litvínov, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Litvínov
Ulice:	Husova
Katastrální území:	Chudeřín u Litvínova

3. Podklady pro vypracování odhadu

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

PROJEKTYSS s.r.o., Husova 104, 436 03 Litvínov, LV: 2990, podíl 1 / 1

Nemovitosti:

Bytový dům č.p. 104 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 491 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Chudeřín u Litvínova.

5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný bytový dům je samostatný objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený a disponuje vybudovaným obytným podkrovím. Základy má betonové izolované, objekt je cihlové konstrukce, stropy jsou keramickobetonové. Střešní krytina je tvořena betonovou taškou a klempířské prvky jsou pozinkované. Plášť je zateplen polystyrenem. Dům byl postaven v roce 1920 a v roce 2016 prošel

kompletní rekonstrukcí. Zastavěná plocha činí 256 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 681 m². V BD jsou jak BJ, tak i komerční prostory.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Vybavení koupelen tvoří klasické vany nebo sprchové kouty, umyvadla a na WC jsou klasické toalety. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. V domě je použita tato osvětlovací technika: lustry, směrové lampy, zářivková svítidla. V obytných jednotkách a komerčních prostorách je laminátová plovoucí podlaha nebo keramická dlažba, v kuchyních je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, keramická dlažba, v koupelnách je položena keramická dlažba a v chodbách je keramická dlažba. V ostatních místnostech je položena keramická dlažba.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn je zaveden. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody využíván bojler. Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna jsou bez vad, podlahy v objektu jsou bez závad, vady vybavení nejsou a v objektu jsou rozvody bez vad. Stav bytového domu je dobrý.

Pozemek je oplocen zděným plotem. Samotný pozemek je rovinatý, ve vnitrobloku zpevněná pojezdová plocha s parkovacími místy. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Dům je situovaný v širším centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, je zde kompletní sestava úřadů. Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti.

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.11.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

1. Metoda porovnávací

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejíž úplatný převod vlastnictví byl v nedávné minulosti na trhu nemovitostí nabízen/realizován a je znám. V případě použití nabídkových cen z internetových nabídek nebo vývěsek realitních kanceláří musí být tyto nabídkové ceny poníženy koeficientem „redukce pramene ceny“ zohledňující vliv věrohodnosti zdroje a nákladů realitních kanceláří, které jsou často do nabídkových cen zahrnuty. Běžná výše koeficientu se pohybuje v rozpětí 0,70 až 1,00 a jeho výše v daném případě je odvislá od druhu oceňované nemovitosti.

Porovnání musí být provedeno jak z hlediska substance, tak i z pohledu ziskovosti, ztrátovosti, skrytých vad a rizik apod.. Proto se při porovnání nemovitostí používají

korekční faktory/koefficient odlišnosti ovlivňující návrh tržní hodnoty předmětné nemovitosti v daném místě z pohledu polohy, vybavení, celkového stavu.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnosti vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 – 6 měsíců. Ceny nemovitostí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejuvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory (technické parametry, ekonomické parametry, společenské a místní vlivy) a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

2. Metoda ocenění dle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění (vyhláška č. 488/2020 Sb.), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocně indikační charakter.

Tržní hodnota:

Nejčastější kategorií hodnoty pro stanovení hodnoty majetku je používána jeho tržní hodnota. Tato tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVAL a mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC (International Valuation Standards Committee), vydání 2007-8 jako „odhadnutá finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje“. Z uvedené definice vyplývá, že tržní hodnotu majetku nelze dopředu matematicky vypočítat, ale lze na podkladě použitelných metod stanovit pouze návrh tržní hodnoty majetku, protože tržní hodnota je ta, která je dosahována při směně majetku na volném trhu a následně po vzájemné dohodě zúčastněnými stranami obchodu uvedená ve smlouvě, kde potom takto smluvně dohodnutá vyjadřuje tržní cenu majetku. Tržní cena je skutečně smluvně dohodnutá a realizovaná cena při směně majetku.

Tržní hodnota obsahuje také předpoklad nejlepšího možného využití, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako nepravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně přípustné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

B. ODHAD NEMOVITOSTI

I) Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

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

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **886,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **659,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

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

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,180}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,264$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,180$

1. Budova č.p. 104

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova č.p. 104

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1PP	68,70 m ²	2,50 m	171,75
1NP	256,00 m ²	3,00 m	768,00
2NP	256,00 m ²	3,00 m	768,00
podkroví	256,00 m ²	3,00 m	768,00
Součet	836,70 m²		2 475,75

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 475,75 / 836,70	= 2,96 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	836,70 / 4	= 209,18 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1PP	(68,7)*(2,50)	=	171,75 m ³
1NP	(256)*(3,00)	=	768,00 m ³
2NP	(256)*(3,00)	=	768,00 m ³
podkroví	(256)*(3,00)	=	768,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1PP	PP	171,75 m ³
1NP	NP	768,00 m ³
2NP	NP	768,00 m ³
podkroví	Z	768,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 475,75 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

%)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,00	101	200	50,50	3,0300
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100,00	1,00	18,80	18,80	101	200	50,50	9,4940
3. Stropy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	101	200	50,50	4,1410
4. Krov, střecha	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,30	101	150	67,33	3,5685
5. Krytiny střech	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,40	5	101	4,95	0,1188
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,70	5	101	4,95	0,0347
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,90	5	101	4,95	0,3416
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	5	101	4,95	0,1535
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	5	101	4,95	0,1040
10. Schody	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,00	101	200	50,50	1,5150
11. Dveře	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	5	101	4,95	0,1584
13. Okna	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,40	5	101	4,95	0,2673
14. Povrchy podlah	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	5	101	4,95	0,1535

15. Vytápění	S	4,70	100,00	1,00	4,70	4,70	5	101	4,95	0,2327
16. Elektroinstalace	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	5	101	4,95	0,2574
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	5	101	4,95	0,0198
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,30	5	101	4,95	0,1634
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,60	101	101	100,00	1,6000
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,60	5	101	4,95	0,0792
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,40	5	101	4,95	0,0198
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,10	5	101	4,95	0,1040
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,80	5	101	4,95	0,0891
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100,00	1,00	3,80	3,80	5	101	4,95	0,1881
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,30	5	101	4,95	0,0644
25. Ostatní	S	5,60	100,00	1,00	5,60	5,60	5	101	4,95	0,2772

Opotřebení:

26,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9516
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0095
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 495,50
Plná cena: 2 475,75 m ³ * 4 495,50 Kč/m ³	=	11 129 734,13 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 26,2 % /100)	*	0,738

Budova č.p. 104 - zjištěná cena

= 8 213 743,79 Kč

Rekapitulace nákladových cen:

Budova č.p. 104

= 8 213 743,79 Kč

Nákladové ceny - celkem

= 8 213 743,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,1 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,00 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obvyklé nájemné	681,00	1 548,-	87 849,-	1 054 188,-
Výnosy celkem				1 054 188,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 1 054 188,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 524 115,88 Kč

- výměra stavebního pozemku: 674,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 229,10 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 178 152,74 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 8 907,64 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

1 054 188,00 * 40 % - 421 675,20 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 623 605,16 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 12 472 103,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 213 743,79 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 12 472 103,00 Kč

Rozdíl R = 4 258 359,21 Kč

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

CV * 1,15 = 14 342 918,45 Kč

Budova č.p. 104 - zjištěná cena = 14 342 918,45 Kč

2. Pozemek parc.č. 491

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,180$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,180 = 1,180$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	659,-	1,180		777,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	491	674	777,62	524 115,88
Stavební pozemek - celkem			674		524 115,88

Pozemek parc.č. 491 - zjištěná cena celkem = 524 115,88 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Budova č.p. 104	14 342 918,- Kč
2. Pozemek parc.č. 491	524 116,- Kč

Výsledná cena - celkem: 14 867 034,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 14 867 030,- Kč

II) Ocenění srovnávací metodou

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytový dům č. 104, obec Litvínov

Bytový dům č.p. 104 v ulici Husova, obec Litvínov					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Husova, Litvínov, okres Most	681 m ² , podsklepený: celkové	Dobrý	Cihlová	
1	Jiráskova, Litvínov, okres Most	758 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	Cihlová	
2	Hornická, Litvínov, okres Most	1206 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	
3	Horní, Litvínov, okres Most	306 m ² , Patrový	Dobrý	Cihlová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	27.234,83 Kč	0.95	25.873,09 Kč	1.00	0.96	1.00	1.00	1.10	1.00	1.0560	24.501,03 Kč
2	17.247,10 Kč	0.95	16.384,74 Kč	0.90	0.74	1.00	1.00	1.00	1.00	0.6660	24.601,72 Kč
3	17.973,86 Kč	0.95	17.075,16 Kč	0.90	1.19	0.90	1.00	0.80	1.00	0.7711	22.143,90 Kč
Celkem průměr											23.748,88 Kč
Minimum											22.143,90 Kč
Maximum											24.601,72 Kč
Směrodatná odchylka - s											1.390,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22.358,01 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											25.139,75 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

23.748,88 Kč/m²

*

681,00 m²

= 16.172.989 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

16.173.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle cenového předpisu	14 867 030,- Kč
II. Výsledek dle srovnávací metody	16 173 000,- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovuji tržní hodnotu nemovitých věcí - bytového domu č.p. 104 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 491 v obci Litvínov, okres Most, katastrální území Chudeřín u Litvínova zapsané na LV 2990 ke dni 1.11.2021 po zaokrouhlení na

16 170 000 Kč

Slovy: šestnáctmilionůjednostosedmdesáttisíc korun

V Praze 1.11.2021

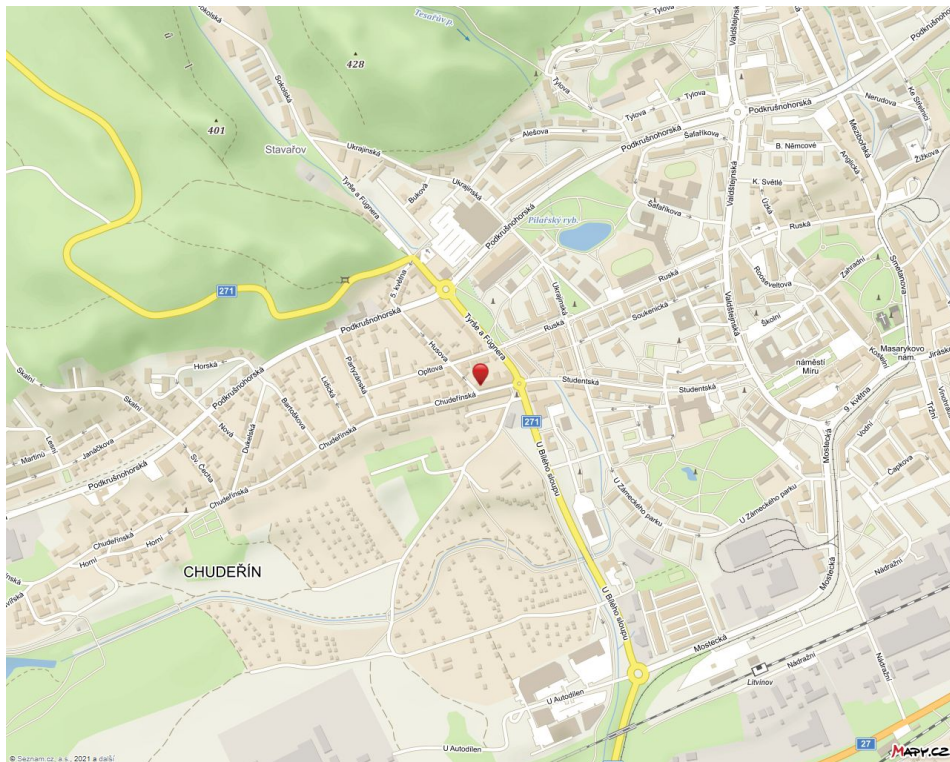
Ing. Zbyněk Meškán, MBA
Pod Vodárnou 297
373 67 Borek

D. Přílohy

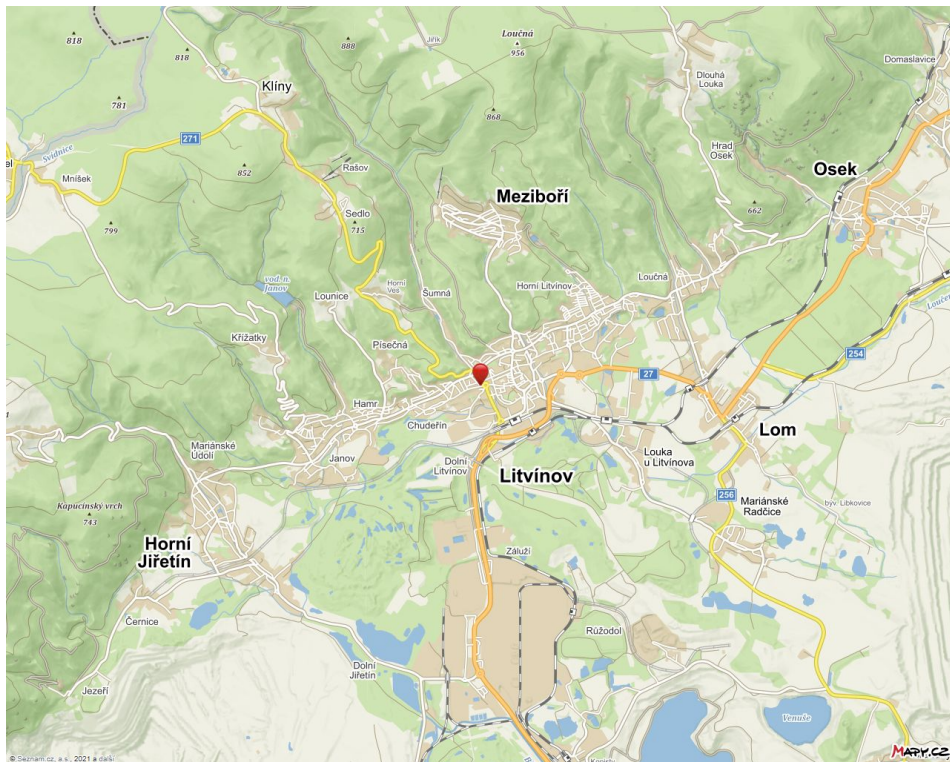
Pořízená fotodokumentace



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 491 v k.ú. č. 686158



Pozemek p.č. 491 v k.ú. č. 686158

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Bytový dům, 758 m², Jiráskova, Litvínov, okres Most

Celková cena: 20.644.000 Kč

Adresa: Jiráskova, Litvínov, okres Most

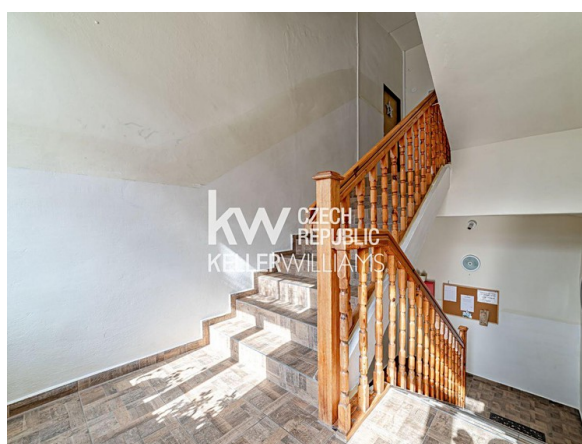
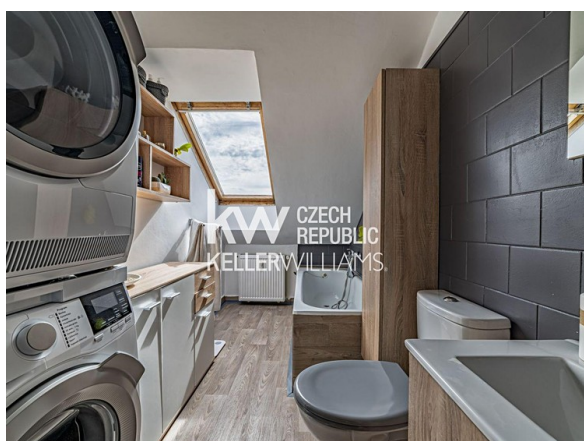
2. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Jiráskova, Litvínov, okres Most	Zastavěná plocha (m²)	523
Cena	20 644 000 Kč	Plocha užitná	758
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	758
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	4	Voda	Vodovod
Stav objektu	Po rekonstrukci	Odpad	Veřejná kanalizace

Slovní popis

Nemovitost se nachází v centru Litvínova. Bytový dům je dlouhodobě plně obsazen platícími bezproblémovými nájemníky s uzavřenými nájemními smlouvami na dobu neurčitou. Celý dům je v péči profesionálního správce, který může být dále k dispozici novému majiteli. Dům je po kompletní rekonstrukci a je ve velmi dobrém stavu. Fasáda je zachovává, okna jsou v původním stavu. Významným nájemníkem je finanční instituce Moneta. Suterén nemovitosti je pronajímán jako sklad. Nemovitost disponuje velkou parkovací plochou s novou vjezdovou bránou. Počet bytů: 6 bytových jednotek, 2 nebytové prostory Celková podlahová plocha: 758 m Měsíční nájem bez služeb: 112 200 Kč (výnos 6,78 % p.a.) Nemovitost je pronajata dlouhodobě na základě standardních nájemních smluv

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Prodej, Bytový dům, 1206 m², Hornická, Litvínov, okres Most

Celková cena: 20.800.000 Kč

Adresa: Hornická, Litvínov, okres Most

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

Adresa	Hornická, Litvínov, okres Most	Stav objektu	Dobrý
Cena	20 800 000 Kč	Plocha užitná	1206
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce

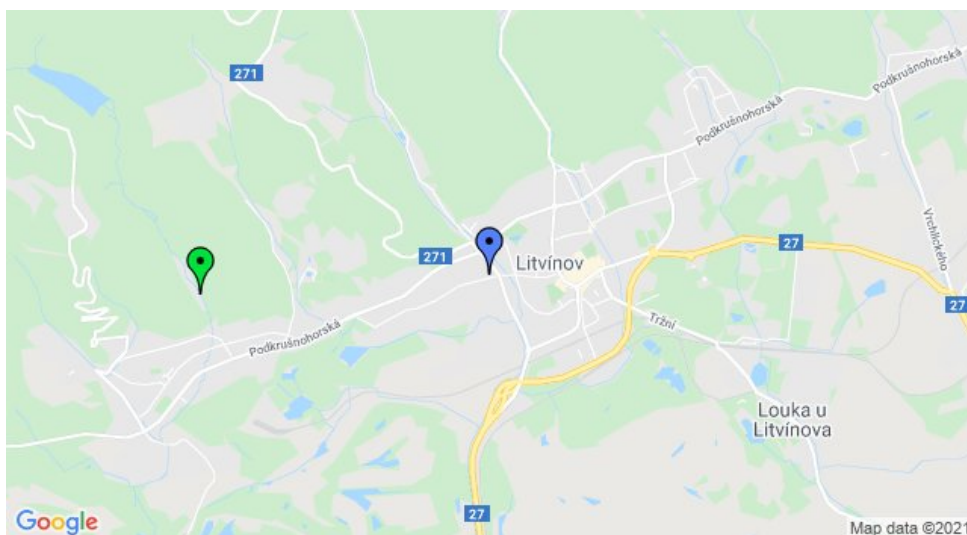
Slovní popis

Prodej investičního domu a rodinného domu v Litvínově, ul. Hornická. Celý areál se nachází na vlastním pozemku o výměře 2335 m². Samotný investiční dům má 3 podlaží. Nachází se zde 6 bytových jednotek o dispozicích 2+1 a 3+1, součástí je i rezidenční byt o dispozici 4+1. Celý objekt je tvořen i prostory s možností vybudování dalších bytových jednotek. Nalezneme zde i prostornou půdu o podlahové ploše 230 m² s potenciálem pro další využití. Je zde nákladní výtah propojený všemi podlažími. V druhém objektu nalezneme 2 bytové jednotky o dispozicích 2+1 a 3+1. Další prostory areálu jsou garáže, prostorná dílna a dvůr. Byla zde zbudována ČOV, přímo v areálu, zřízeno připojení vodovodního řádu, plynu a elektřiny. Všechny bytové jednotky, garáže a komerčních prostory jsou obsazeny spolehlivými nájemníky se 100% platební morálkou. V okolí veškerá občanská vybavenost. Pokud hledáte investici s potenciálem, mám pro Vás jednu příležitost.

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



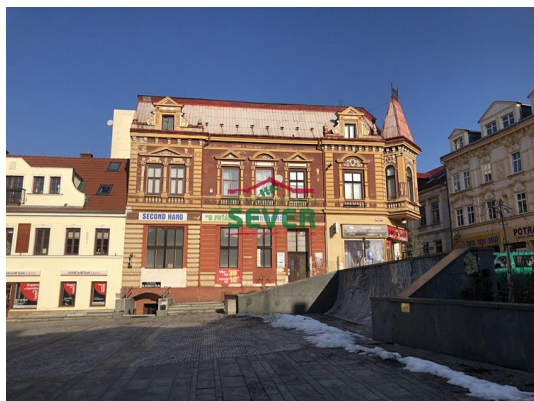
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Bytový dům, 306 m², Horní, Litvínov, okres Most

Celková cena: 5.500.000 Kč

Adresa: Horní, Litvínov, okres Most

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

Adresa	Horní, Litvínov, okres Most	Zastavěná plocha (m²)	306
Cena	5 500 000 Kč	Plocha užitná	306
Typ domu	Patrový	Podlahová plocha	306
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	3	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej bytového domu v osobním vlastnictví. Bytový dům byl postaven v roce 1901. V přízemí bytového domu jsou provozovány dva obchody, oba mají WC a skladové prostory, celková podlahová plocha přízemí je 306 m². V prvním patře jsou dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 100 m². Ve druhém patře je byt o velikosti 2+1 s podlahovou plochou 70 m². V půdním prostoru jsou nedodělané tři bytové jednotky o velikosti 1+1. Sklepní část je předělána na restauraci (salonek, 2 místnosti, kancelář, kuchyň, sklad, WC pro personál a zákazníky, sklad, technická místnost).

3. Fotodokumentace



4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	2990
Katastrální území:	Chudeřín u Litvínova [686158]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PROJEKTYSS s.r.o., Husova 104, Chudeřín, 43603 Litvínov	

Pozemky

Parcelní číslo
491; součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.11.2021 14:00.