

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č. 4125/02/2019

o ceně: celku nemovité věci - objektu OV č.p. 40 (bývalá restaurace a galerie „Sklípek“) s příslušenstvím, pozemkem, trvalými porosty, a jednotka č.39/102 v č.p. 39, v kat. území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most, kraj Ústecký

objednavatel: Město Litvínov, MěÚ, náměstí Míru 11, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov

úkol posudku: zjištění celkové ceny nemovité věci za účelem převodu vlastnických práv - Kupní smlouva a cena obvyklá (tržní)

posudek vypracoval: Václav Nesládek
Nečemice 36E
438 01 Žatec - Tuchořice
tel.: 603230582



počet listů: 15 příloha č. 1, 2, 3, částečný výpis z KN, LV č. 1, snímek KM

počet vyhotovení: 4x objednavatel, 1x zal. znalec

číslo výtisku: 1.

Nečemice 31.1.2019

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle částečného výpisu z KN na LV č. 1, je výhradním vlastníkem oceňovaného celku nemovité věci zapsán:

v odd.A - Město Litvínov, náměstí Míru 11, Horní Litvínov, 436 01 Litvínov

IČO: 00266027 Vlastnictví stavby č.p.40, vč. pozemků a jednotky č. 39/102
v objektu č.p. 39

b/ Podklady pro zpracování

1. Částečný výpis z KN, LV č. 1 ze dne 25.1.2019, vyhotovený internet. vstupem do KN v Mostě, pro Město Litvínov.
2. Snímek katastrální mapy (KM) a znal. posudek č. 4109/29/2018 ze dne 9.7.2018, objektu č.p. 40, který jsem rovněž vypracoval.
3. Projektová dokumentace rekonstrukce objektu „Stará radnice“ - II etapa z května r. 1997.
4. Prohlídka nemovitostí, kontrola a zjištění techn. stavu provedená znalcem při místním šetření dne 25.1.2019.

c/ Předpis pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č.228/2014 Sb. (dále v textu posudku jen zákon) a vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. - účinnost od 1.1.2018, (dále jen vyhl.).

II.

Nález, zjištění

1. Oceňovaný celek nemovité věci - objekt OV č.p. 40 - bývalá restaurace „Sklípek“, „galerie“ a jednotka č. 39/102 v č.p.39 s příslušenstvím, vlastními pozemky, trvalými porosty, se nachází v kat. území Horní Litvínov, obec Litvínov, okres Most, kraj Ústecký.

Poloha: blíže středu města Litvínova, ulice Smetanova.

Nemovitost jako celek je přímo přístupná ze zpevněné komunikace ulice Smetanova, zadní vstup vjezd pro zásobování z veř. prostranství a je napojena přípojkami na el.rozvodnou síť, rozvody vody a plynu, kanalizační síť.

2. Celek nemovité věci pro ocenění obsahuje:

- objekt OV č.p. 40
- venkovní úpravy ve dvorní části objektu č.p. 40
- pozemek p.p.č. 59
- trvalé porosty
- jednotku (nebyt. prostor) č.39/102 v č.p.39, vč. podílu na pozemku p.p.č. 57

3. Ocenění se provádí stanovením ceny nákladové (CN) a ceny výnosové (CV) pro účely daně z převodu nemovité věci - kombinací ceny nákladové (CN) a ceny výnosové (CV) a dále stanovením ceny obvyklé (tržní).

III.

Popis a ocenění jednotlivých částí nemovité ceny

1. Objekty OV č.p. 40 - cena nákladová (CN)

Dle ustanovení § 3, odst. 1.a.1. zákona se jedná o stavbu pozemní, prostorově soustředěnou, uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Dle § 3, odst. 2 zákona v souladu s částečným výpisem z KN na LV č. 1, skutečným stavem, stavebně techn. provedením a uspořádáním se jedná o stavbu užití: budovu pro obchod a služby, dále dle příl.č.8 vyhl. - budovy typu "H" - SKP: 46.21.14.2..1 CZ - CC : 123.
Ocenění se provádí dle ustanovení § 12, odst. 1 až odst. 2 vyhl. (cena nákladová - CN).

1.1. Objekt OV č.p. 40 - cena nákladová (CN)

Zkrácený popis konstrukcí a vybavení - převažující provedení:

Jedná se o částečně podsklepenou, zděnou stavbu z cihel a kamene (zdivo smíšené), dvoupodlažní, střecha šikmá sedlová, s úplným využitím podkroví, které je přístupné ze dvou schodišť a bylo užíváno jako galerie (výstavní plocha).

- stavba je postavena v památkově chráněném území, má svou specifickou historii, popsanou v dokumentaci stavby: celkově významný památkově chráněný objekt - původní stavba sahá do poloviny 18. století.
- konstrukce a modernizace provedení v roce 1997 - 1998, dle schválené projektové dokumentace, určují stáří objektu pro provedení odhadu celkové ceny na 21 roků po GO.

V současné době není celek nemovité věci užíván (ani pronajat k užívání).

- konstrukce základů je masivní zdivo z kamene, dále s izolací proti vodě a zemní vlhkosti (vložená dle PD) - zdivo smíšené v celkové tl. 60 cm ve svislých konstrukcích - stropy v 1.P.P. a 1.N.P. klenbové zděné valené, strop nad 2.N.P. masivní trámový z dubového dřeva - střešní konstrukce dřevěná trámová, sedlová část pultová - krytina břidlicové šablony na plné bednění střech krytém lepenkou - klemp. konstrukce úplné z titan.zink. plechů - fas. omítky hladké se štuk. úpravou čelního průčelí - vnitř. omítky hladké a štukové, trámové části stropů v 1.N.P., 2.N.P. a podkroví (přiznané konstrukce s nátěrem), - schody do 1.P.P. a ostatní masivní dřev. konstrukce dobového charakteru - podlahy 1.P.P. a 1.N.P. dlažby keramické, ve 2.N.P. a podkroví masivní dřevěné na sraz prken (fošen) a plovoucí - vybavení kuchyně a restaur. výčepních pultů odmontováno a odvezeno - sanit. vybavení WC, koupelny a umývárny ve standardu provedení - vnitř. obklady stěn keramické a dřevěná obložení dle platné PD ve standardu provedení - vytápění ÚT + radiátory z centrálního rozvodu TK + VS - rozvody vody ST a TUV ve standardu provedení, zdrojem teplé vody jsou el. bojler a průtokové ohříváče - rozvody elektro ve standardu provedení, vč. signalizace zabezp. zařízení - kompletní VZT zařízení dle PD - okna, dveře dle PD - protipožární zabezpečení + rozvody vody - fasáda do dvora zateplená dle PD.

Další popis konstrukcí a vybavení je uveden v příloze č. 1 posudku, vč. výpočtu koef. K4.

Ve výkazu výměr z.p. a p.p. v 1.N.P. není uvedena výměra prostor, které zasahují do 1.P.P. sousední č.p.39 stavby (bývalá Zvláštní škola), která je rovněž ve vlastnictví Města Litvínova.

Tyto prostory jsou oceněny samostatně jako jednotka č. 39/102.

Technický stav

Stáří stavby je pro další výpočet opotřebení hodnocen od celkové rekonstrukce a modernizace objektů dle platné PD z roku 1997 - realizace do roku 1998 (II etapa uvedena do užívání 30.10.1998) - stáří: 21 roků po celkové GO - hlavní konstrukce nosné jsou starší více jak 100 roků, dále bez zjevných konstr. závad (ssanace dle PD).

Objekt je celkově v dobrém techn. stavu, údržba průměrná, více jak jeden rok není celkově užíván, bez užívání je 1.P.P. a celkově 2.N.P., vč. dvorní části (venkovní terasy), dále byt. jednotka 2+1 ve 2.N.P., objekt není celkově řádně větrán, vzduchotechnika je odpojena.

Odpis opotřebení se provádí dle § 30, příl.č. 21, odst. 5 vyhl. analytickou metodou v příloze č. 2 posudku.

1.1.1. Stanovení základní ceny ZC a ZCU

$$\underline{ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki}$$

ZC=2.669,- Kč/m³ OP-typ obj."H"- budova pro obchod a služby, SKP:46.21.14.2..1

CZ/CC: 123 z příl.č.8, tab.č. 1 vyhl.

K1 = 0,939 konstrukce nosná je zděná - budova z příl.č.10, pol.č.1 vyhl.

K2 = 0,948 přepočet ZC dle velikosti průměrné zastavěné plochy (z.p.) jednotlivých

podlaží, k.v. = konstrukční výška podlaží

$$1.P.P. \text{ k.v.}=3,20 \text{ m} - \text{z.p. } /7,05 \times 5,05 / + /1,60 \times 6,50 / \times 0,50 = 40,80 \text{ m}^2$$

$$1.N.P. \text{ k.v.}=3,25 \text{ m} - \text{z.p. } /20,55 \times 13,55 + 17,35 \times 5,30 + 2,50 \times 2,50 + \\ + 1,50 \times 1,50 / = 378,91 \text{ m}^2$$

$$2.N.P. \text{ k.v.}=3,40 \text{ m} - \text{z.p. } /20,60 \times 13,40 / + /5,40 \times 4,10 / = 298,18 \text{ m}^2$$

717,89 m²

průměr: 239,30 m²

$$\text{střecha-podkr. k.v.}=5,60 \text{ k z.p. } /9,80 \times 20,60 / = 201,88 \text{ m}^2$$

$$\text{k.v.}=1,80 \text{ k z.p. } 96,30 \text{ m}^2$$

$$K2 = 0,92 + /6,60 : 239,39 / = 0,94758$$

K3 = 0,940 přepočet ZC dle průměrné konstr. výšky jednotlivých podlaží

$$v = (239,30 : 717,89) \times (3,20 + 3,25 + 3,40) = 3,28 \text{ m}$$

$$K3 = (2,10 : 3,28) + 0,30 = 0,940244$$

K4 = 0,946 dle výpočtu v příloze č. 1 posudku

K5 = 1,00 koef. polohový z příl.č. 20/4 vyhl. pro města ostatní

Ki = 2,189 koef. změny cen z příl.č. 41 vyhl. pro stavby, SKP: 46.21.14.2..1 - budova

CZ - CC : 123

$$ZCU = 2.669 \times 0,939 \times 0,948 \times 0,940 \times 0,946 \times 1,00 \times 2,189 = \underline{\underline{4.624,74 \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}}}$$

1.1.2. Výkaz výměr OP

stavba celkem: (40,80x3,20)+(378,91x3,25)+(298,18x3,40)+

$$+(201,88 \times 5,60 + 96,30 \times 1,80) \times 0,50 = 3.027,76 \text{ m}^3$$

1.1.3. Výpočet ceny objektu OV č.p. 40

Dle § 11 vyhl.: $CSn = ZCU \times Pmj \times 1 - o/100$

$$CSn = ZCU \times OP : 4.624,74 \text{ Kč} \times 3.027,76 \text{ m}^3 = 14.002.602,78 \text{ Kč}$$

$$\text{odpis opotř. dle výpočtu v příl.č.2 posudku} - 42,77 \% = \underline{-5.988.913,21 \text{ Kč}}$$

$$\mathbf{1. \text{ cena nákladová } CSn} = \mathbf{8.013.689,65 \text{ Kč}}$$

Dle § 10, odst. 1 a 2 vyhl. se dále CSn upravuje dle vzorce:

$$CS = CSn \times pp \quad pp = It \times Ip \text{ (hodnoty ve výpočtu ceny posudku)}$$

$$CS = 8.013.689,57 \times 0,940 \times 0,670 = 5.047.021,69 \text{ Kč}$$

$$\mathbf{1. \text{ Cena stavby nákladová (CN)} = \mathbf{5.047.021,69 \text{ Kč}}$$

2. Objekt OV č.p. 40 - cena výnosová (CV)

Dle ustanovení § 32, odst. 1-5 vyhl. se určuje cena příslušné nemovité věci dle vzorce:

$$CV = N/p \times 100$$

N = roční nájemné = cena obvyklá v hodnocené lokalitě města Litvínova a dále dle zásad

MěÚ Litvínov pro pronájem nebytových prostor č.j. 2.5.2. - dlouhodobý pronájem smíšených prostor II. kategorie - objekty obchodních prostor, bytu a restaurace, dále redukováno podle nájmů u realit. kanceláří na: 950,-- Kč/m²/rok.

- užitková plocha budovy OV č.p. 40 - podlahová plocha prostorů k pronájmu

celkem: 608,32 m² (dále dle výpočtu v příloze č. 3 posudku).

$$N = 608,32 \text{ m}^2 \times 950,-- \text{ Kč} = 577.904,-- \text{ Kč/rok}$$

Dle § 32, odst. 5 vyhl. se roční nájemné snižuje o 40 %.

$$N = (577,904 \times 0,60) = 346.742,40 \text{ Kč/rok}$$

p = 7 % z příl.č. 22/3/H vyhl. se dále upravuje na 7,50 % z důvodu víceúčelového užití celku objektu

$$CV = (346.742,40 \times 100) : 7,50 = \underline{4.623.232,-- \text{ Kč}}$$

3. Výpočet ceny nemovité věci kombinací CN a CV

- objekt OV č.p. 40 se na základě ustanovení § 31, odst. 1, písm. „c“ - budova typu „H“

z příl.č. 8 vyhl. oceňuje kombinací CN a CV, dále dle § 32 vyhl. v postupu podle příl.č. 23,

tab.č. 1 a tab.č. 2 vyhl.:

- Zatřídění nemovité věci: skupina „C“ dle tab.č. 1, příl.č. 23 vyhl., beze změn, stabilizovaná oblast bez další možnosti změny v rozvoji celku nemovité věci (památkově chráněný objekt a oblast).

CV je menší než CN

- další výpočet dle vzorce: $CV + 0,20R$ $R = (CV - CN)$

$$R = 4,623.232,-- - 5,047.021,69 = 423.789,69 \text{ Kč}$$

$$\text{Kombinace CN a CV: } 4,623.232,-- + (423.789,69 \times 0,20) = 4,707.989,94 \text{ Kč}$$

4. Venkovní úpravy

Dle ustanovení § 3, odst. 1.a.3 zákona se dle § 18, odst. 1, příl.č. 17 vyhl. oceňují stavby venkovních úprav na pozemku vlastníka. ZC se upravuje koef. K5=1,00, koef. Ki dle SKP příslušné stavby z příl.č. 17 vyhl. Koef. K5 je shodný s hlavní stavbou objektu OV č.p. 40 a tvoří její příslušenství.

Přípojky elektro, vody, kanalizace, plynu a ÚT (topný kanál) se zvlášť neoceňují - cena je započtena v celku objektu OV č.p. 40 v plném rozsahu.

4.1. pol.8.3.9. - dlažba keramická protiskluzová, do lože MC,
podklad beton, stáří 18 roků, ve dvorní části a pod terasou,

SKP: 46.23.11.5 CZ/CC: 211

$$\text{m}^2 185 \times (285 \times 1,00 \times 2,301) = 121.320,23 \text{ Kč}$$

$$\text{odpis } 100/40 \times 18 = 45,00 \% = \underline{-54.594,10 \text{ Kč}}$$

$$66.726,13 \text{ Kč}$$

4.2. pol.8.3.27. - betonová dlažba zámková šedá, tl. 8 cm, vč. podklad.

vrstev, ve dvorní části (parkoviště), stáří 18 roků, SKP: 46.23.11.5

CZ - CC : 211

$$\text{m}^2 165 \times (515 \times 2,301) = 195.527,48 \text{ Kč}$$

$$\text{odpis } 100/40 \times 18 = 45,00 \% = \underline{- 87.987,37 \text{ Kč}}$$

$$107.540,11 \text{ Kč}$$

| |
|--|
| 4.3. pol.32.1. - pergola dřevěná z hranolů a fošen, sloupky do bet. patek, střecha pultová, volný podhled - venkovní sezení + obslužný kout, SKP: 46.39.99 CZ - CC : 242 stáří 15 roků m2 z.p. 89 x (1.450x1,00x2,370) = 305.848,50 Kč odpis 100/20x15 = 75 % = - <u>229.386,38 Kč</u> 76.462,12 Kč |
| 4.4. pol.13.3.7. - oplocení zděné v tl. zdiva do 20 cm, beton. základ, zadní část dvora, stáří 18 roků, SKP: 46.21.64.4 CZ - CC : 123 m2 24,0 x (790x1,00x2,189) = 41.503,44 Kč odpis 100/40x18 = 45,00 % = - <u>18.676,55 Kč</u> 22.826,89 Kč |
| 4.5. pol.14.6.1. - vjezdová vrata ocelová s dřevěnou výplní, stáří 18 roků, SKP: 46.21.64.4 CZ - CC : 123 kus 1 x (3.600x1,00x2,189) = 7.880,40 Kč odpis 100/25x18 = 72 % = - <u>5.673,89 Kč</u> 2.206,51 Kč |
| součet pol. 4.1. - 4.5. 275.761,76 Kč |
| 4. Venkovní úpravy CSn = 275.761,76 Kč |

Dále se cena venkovních úprav upravuje dle ustanovení § 10, odst. 1 a 2 vyhl. dle vzorce:

$$CS = CSn \times pp \quad pp = It \times Ip$$

$$CS = 275.761,76 \times 0,940 \times 0,670 = 173.674,76 \text{ Kč}$$

$$\mathbf{4. Venkovní úpravy - CN (cena nákladová) = 173.674,76 \text{ Kč}}$$

5. Trvalé porosty

Dle ustanovení § 46, odst. 2 vyhl. se oceňují okrasné rostliny na pozemku vlastníka, vzniklé výsadbou, nepěstěné, přírodního vzrůstu - srážka na kvalitu porostů dle příl.č. 39, odst. 2, pol. 2.3., písm. "b" vyhl. v celkové výši: 50 % - omezený prostor výsadby, značně stísněný, trvalý stín.

Příloha č. 39 - skupina 1.1.1. - tab.č. 1 vyhl.

pol.1/4 - kmenné stromy jehličnaté, běžné zákl. druhy, JsI

| | | |
|--------------|-----------------|-----------------------|
| st. do 20 r. | 18 ks x 7.620 = | 137.160,-- Kč |
| | odpis 50 % | <u>- 68.580,-- Kč</u> |
| | | 68.580,-- Kč |

Dále se cena upravuje koef. Kz=0,75, stanoviště okras. rostlin v obyt. zástavbě

- pol.5, tab.č. 9, pol.5 vyhl., koef. K5=1,00 dle příl.č. 20, tab. 1/4 vyhl.

celkem 51.435,-- Kč

5. Trvalé porosty celkem 51.435,-- Kč

6. Pozemky

Dle ustanovení § 9, odst. 1 až 5 zákona v souladu s výpisem z KN na LV č. 1 (částečný výpis) a skutečným stavem se pro ocenění jedná o pozemek:

p.p.č.st. 59 - výměra: 632 m² - zast. plocha a nádvoří

stavební pozemek

6.1. Pro ocenění pozemků se určuje základní cena (ZC) staveb. pozemku dle ustanovení § 3, písm.a, b vyhl. a příl.č.2, tab.č. 1 a č.2 vyhl. dle vzorce: $ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$

$ZCv = 815,--$ Kč/m² z příl.č. 2, tab.č. 1 pro okres Most, kraj Ústecký

$O1 = 0,95$ velikost obce/města Litvínov, nad 5 tis. obyv. - znak I

$O2 = 0,85$ město s počtem obyv. nad 5 tis. - znak III

$O3 = 1,01$ poloha k.ú. města Litvínova od Mostu 10 km - znak IV

$O4 = 1,00$ techn.infrastruktura, hodnocená k obci/městě Litvínov, znak I

$O5 = 1,00$ dopravní obslužnost, znak I

$O6 = 1,00$ občanská vybavenost, znak I

$ZCU = 815 \times 0,95 \times 0,85 \times 1,01 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = \underline{\underline{664,69 \text{ Kč/m}^2}}$

Základní cena upravená (ZCU) se stanovuje dle § 4, odst. 1 vyhl. dle vzorce:

$ZCU = ZC \times I$ $I = It \times Io \times Ip$

$It = P6 \times (1 + 5Pi) = \text{index trhu}$

Pi z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

| | | | |
|-------------------------------------|---|----|-------------|
| 1 - situace na dílčím segmentu trhu | poptávka je výrazně nižší než nabídka (objekt pohostinství) | I | - 0,06 |
| 2 - vlastnické vztahy | pozemek se stavbou stejného vlastn. V | V | 0,00 |
| 3 - změny v okolí | bez vlivu na cenu | II | 0,00 |
| 4 - vliv právních vztahů | bez vlivu na cenu | II | 0,00 |
| 5 - ostatní neuvedené | bez dalších vlivů | II | <u>0,00</u> |
| | součet 1-5 | | - 0,06 |
| P6 - povodňové riziko | zóna, oblast bez rizika | IV | 1,00 |
| pol. P7, P8, P9 = 1,000 | | | |

$It = 1,00 \times (1 - 0,06) = \underline{\underline{0,940}}$

$Io = 1 + 6Pi = \text{index omezujících vlivů na pozemku}$

Pi = z příl.č. 3, tab.č. 2 vyhl.:

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------|---------------|
| 1 - geometrický tvar | bez vlivu na užití pozemku | II | 0,00 |
| 2 - svažitost pozemku | do 15 %, orientace ost. | IV | 0,00 |
| 3 - ztížené základové podmínky | neztížené základové podmínky | III | 0,00 |
| 4 - ochranná pásma,chráněná území | omezení užívání pozemku památkově chráněné území | II | - 0,03 |
| 5 - omezení užívání pozemku | bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 6 - ostatní neuvedené | vliv imisního zatížení celku obvodu (důlní činnost, chem.záv.), rychlodráha v přímém sousedství | <u>I</u> | <u>- 0,15</u> |
| | součet 1-6 | | - 0,18 |

$$I_0 = 1 - 0,18 = 0,820$$

$I_p = P_1 + (1 + P_i) = \text{index polohy}$

Pi z příl.č. 3, tab.č. 3 vyhl.:

| | | | |
|--|--|-----------|-------------|
| P1 - druh a účel užití stavby | poslední užití: budova pro obchodní činnost - 1/sloupec „i“ | | 0,65 |
| 2 - převažující zástavba a živ.prostředí | rezidenční zástavba | I | + 0,08 |
| 3 - poloha pozemku v obci | navazuje na střed města | II | + 0,05 |
| 4 - možnost napojení na inž.sítě, které má město/obec | pozemek lze napojit na všechny inž.sítě města Litvínova | I | 0,00 |
| 5 - občanská vybavenost v okolí pozemku | občan.vybavenost je plně dostupná | I | 0,00 |
| 6 - dopravní dostupnost | příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | VI | 0,00 |
| 7 - hromadná doprava | zastávka MHD do 200 m | III | 0,00 |
| 8 - poloha pozemku | pozemek se stavbou komerč. využití | IV | + 0,10 |
| 9 - obyvatelstvo | konflikt.osoby v okolí | I | - 0,20 |
| 10 nezaměstnanost | vyšší než průměr v kraji | I | 0,00 |
| 11 vlivy ostatní | bez dalších vlivů | <u>II</u> | <u>0,00</u> |
| | celkem 2-11 | | + 0,03 |

$$I_p = 0,65 \times (1 + 0,03) = 0,6695 = \mathbf{0,670}$$

$$I = 0,940 \times 0,820 \times 0,670 = \mathbf{0,516}$$

$$\mathbf{ZCU = 664,69 \times 0,516 = 342,98 \text{ Kč/m}^2}$$

6.2. Cena pozemku

$$\text{p.p.}\check{c}. 59: 632 \text{ m}^2 \times 342,98 \text{ Kč} = 216.763,36 \text{ Kč}$$

6. Nákladová cena pozemku celkem **216.763,36 Kč**

(p.p.}\check{c}. 59, \check{c}.p.40)

7. Dále se oceňuje podílová část sousední parcely p.č. 57 v celkové výměře: 1.639 m² -
zastavěná část a nádvoří - stavební pozemek.

$$ZCU = 342,98 \text{ Kč/m}^2 \text{ (shodné s p.p.}\check{c}. 59)$$

$$\text{Cena: } 1.639 \text{ m}^2 \times 342,98 \text{ Kč} = 562.144,22 \text{ Kč}$$

Předmětná podílová část k jednotce č. 39/102:

$$\text{Cena: } 562.144,22 \times (18270/190830) = 53.819,50 \text{ Kč}$$

Nákladová cena pozemku

$$\text{(p.p.}\check{c}. 57, \check{c}.p. 39) - \text{podíl celkem: } \mathbf{53.819,50 \text{ Kč}}$$

IV.

Ocenění jednotky č. 39/102:

Na LV č. 7915 - vlastnictví: Město Litvínov

podíl: 18270/190830

vymezena: budova \check{c}.p. 39 na p.p.}\check{c}. 57

celková výměra: 182,70 m² = p.p.

Skladba místností: WC ženy 12,10 m², WC muži: 13,70 m², chodba: 36,30 m², šatna: 15,0 m²,
umývárna: 8,10 m², 3x sklad: (16,90 + 11,80 + 7,70) m², kancelář 7,40 m²,
kuchyně: 27,30 m², provozní místnost: 26,40 m².

Dle ustanovení § 21, odst. 1 a dále odst. 2 až 4 vyhl. se jednotka oceňuje: nebytový prostor -
provozovna dle vzorce:

$$1. \text{CJn} = \text{CBi} + \text{pCP}, \quad \text{CB} = \text{pp} \times \text{ZCU}$$

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times \text{K1} \times \text{K4} \times \text{K5} \times \text{Ki}$$

$ZC = 8.807,70 \text{ Kč/m}^2$ z příl.č. 8 pro budovu typu „H“, SKP: 46.21.14.2..1

CZ/CC: 123, cena: $2.669 \times 3,3$ (koef. pro jednotku)

$K1 = 0,939$ koef. přepočtu ZC podle konstrukce z příl.č. 10/1 vyhl. - konstr. zděná

$K4 = 0,968$ koef. vybavení nebyt. prostoru v příl.č. 1 posudku

$K5 = 1,00$ koef. polohový dle tab.č.1, příl.č. 20/4 vyhl. pro města ostatní

$Ki = 2,189$ koef. změny cen z příl.č. 41 vyhl. pro budovy, SKP: 46.21.14.2..1, CZ/CC: 123

$ZCU = 8.807,70 \times 0,939 \times 0,968 \times 1,00 \times 2,189 = 17.524,64 \text{ Kč/m}^2$

Cena nebyt. prostoru: $CB = pp \times ZCU = 182,70 \text{ m}^2 \times 17.524,64 \text{ Kč} = 3,201.751,73 \text{ Kč}$

Dále se postupuje dle ustanovení § 11 a § 10 vyhl.:

Cena nákladová: $CSn = CB \times (1 - o/100)$

$o = 42,42 \%$ - opotřebení dle příl.č. 2 posudku

(platné i pro ocenění jednotky)

$CSn = 3,201.751,73 \times (1 - 0,4242) = 1,843.568,65 \text{ Kč}$

$CS = Csn \times pp$, $pp = It \times Ip$ (koef. z ocenění pozemků)

$CS = CB = 1,843.568,65 \times 0,940 \times 0,670 = 1,161.079,54 \text{ Kč}$

1. Cena jednotky nákladová: $CJn = CB + pCP = 1,161.079,54 + 53.819,50 = 1,214.899,04 \text{ Kč}$

2. Cena jednotky výnosová

Postup je shodný s výpočtem CV objektu OV č.p. 40:

$CV = N/p \times 100$ $N = 950,-- \text{ Kč/m}^2/\text{rok}$ $p = 182,70 \text{ m}^2$

$N = 182,70 \times 950,-- = 173.565,-- \text{ Kč/rok}$

$N = 173.565 \times 0,60 = 104.139,-- \text{ Kč/rok}$

$CV = (104.139 \times 100) : 7,50 = 1,388.520,-- \text{ Kč}$

CV je vyšší než CN - dále se upravuje koef. 0,85 za použití ustanovení příl.č. 23, tab.č.2 vyhl. pro budovy - zdůvodnění: jednotka je součástí budovy č.p.40 a výhradně sloužila k restauračnímu provozu objektu v 1.N.P. (přízemí) a další přístavba k jinému využití si vyžádá zvýšené pořiz. náklady a další řízení schvalování změny užívání a projekt. dokumentace.

2. $CV = 1,388.520,-- \times 0,85 = 1,180.242,-- \text{ Kč}$

slovy: jedenmilionstoosmdesátisícdvěstěčtyřicet dva korun českých.

A. Rekapitulace ocenění objektu OV č.p. 40:

| | |
|------------------------|----------------------|
| 1. cena nákladová (CN) | 5,047.021,69 Kč |
| 2. cena výnosová (CV) | 4,623.232,-- Kč |
| 3. kombinace CN a CV | 4,707.989,94 Kč |
| 4. venkovní úpravy | 173.674,76 Kč |
| 5. trvalé porosty | 51.435,-- Kč |
| 6. pozemek | <u>216.763,36 Kč</u> |
| součet pol. 4, 5, 6 | 441.873,12 Kč |

7. Cena celku nemovité věci platná pro výpočet daně z převodu činí (součet pol. 3,4,5,6) =
= 5,149.863,06 Kč

Cena zaokr. dle § 50 vyhl. celkem = **5,149.860,-- Kč**

slovy: pětmilionůstočtyřicetdevěttisícsmsetšedesát korun českých.

B. Rekapitulace ocenění jednotky č. 39/102:

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| 1. cena nákladová (CN) | |
| vč. podíl.části pozemku | 1,214.899,04 Kč |
| 2. cena výnosová (regulovaná) | 1,180.242,-- Kč |

V.

Cena obvyklá (tržní)

Dle ustanovení § 2, odst. 1 a dále na podkladě výpočtu cen v hl.III, hl. IV posudku, celkového posouzení vývoje cen na současném trhu nemovitých věcí v okrese Most a městě Litvínov - stanovují cenu obvyklou (tržní) následně:

| | |
|--|----------------------|
| <u>Objekt č.p. 40</u> - cena výnosová (CV) | 4,623.232,-- Kč |
| venk.úpravy, trvalé porosty | |
| a pozemek | <u>441.873,12 Kč</u> |
| obj. č.p. 40 celkem: | 5,065.105,12 Kč |

jednotka č. 39/102 - cena nákladová, vč.

| | |
|-------------------|------------------------|
| podílu na pozemku | <u>1,214.899,04 Kč</u> |
| cena celkem | 6,280.004,16 Kč |

Cena obvyklá (tržní) zaokr. dle § 50 vyhl.

6,280.000,-- Kč

slovy: šestmilionůdvěstěosmdesát tisíc korun českých.

Vypočtená cena ve výši: 6,280.000,-- Kč objektu č.p. 40 a jednotky č. 39/102 je cena v místě a čase obvyklá, kterou by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění podle jeho techn. stavu ke dni ocenění.

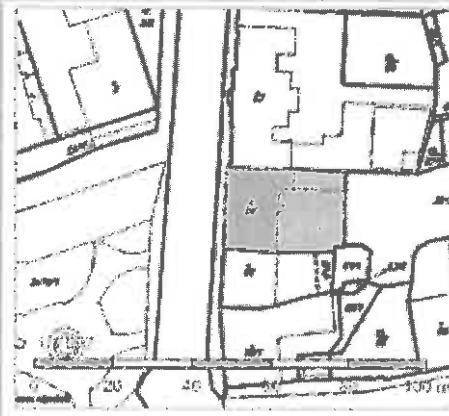
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. Spr 2150/91 ze dne 31.5.1991 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod číslem 4125/02/2019 znaleckého deníku.

Nečemice 31.1.2019



Informace o pozemku

| | | |
|---------------------------|---|--|
| Parcelní číslo: | 59 |  |
| Obec: | Litvínov [5672561] | |
| Katastrální území: | Horní Litvínov [686042] | |
| Číslo LV: | 1 | |
| Výměra [m ²]: | 632 | |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí | |
| Mapový list: | DKM | |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě | |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří | |

Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Horní Litvínov [409219] ; č. p. 40; stavba občanského vybavení |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 59 |
| Stavební objekt: | č. p. 40 |
| Ulice: | Smetanova |
| Adresní místa: | Smetanova č. p. 40 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|---|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| Město Litvínov, náměstí Míru 11, Horní Litvínov, 43601 Litvínov | |

Způsob ochrany nemovitosti

| |
|--------------------------|
| Název |
| památkově chráněné území |

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.01.2019 06:00:02.



PRÍLOHA č. 1.

kl. mal. prísady č: H25/02/2019

Tabulka č. 1

č. 5. 21. 744

OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCIÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ BUDOV

| POZNÁMKA | Čís. pol. | Konstrukce a vybavení | TYP BUDOVY | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|---------------------------------------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------|-------|
| | | | A | B | C | D | E | F | G | (H) | I |
| | 1 | Základy včetně zemních prací | 0,059 | 0,072 | 0,073 | 0,063 | 0,074 | 0,082 | 0,063 | 0,061 | 0,062 |
| | 2 | Svislé konstrukce | 0,163 | 0,218 | 0,192 | 0,172 | 0,184 | 0,174 | 0,150 | 0,153 | 0,154 |
| | 3 | Stropy | 0,082 | 0,119 | 0,111 | 0,082 | 0,097 | 0,093 | 0,082 | 0,081 | 0,082 |
| | 4 | Zastřešení mimo krytinu | 0,064 | 0,054 | 0,062 | 0,059 | 0,090 | 0,073 | 0,061 | 0,062 | 0,062 |
| | 5 | Krytiny střech | 0,022 | 0,020 | 0,021 | 0,028 | 0,029 | 0,021 | 0,027 | 0,029 | 0,030 |
| | 6 | Klempířské konstrukce | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,007 |
| | 7 | Úpravy vnitřních povrchů | 0,068 | 0,058 | 0,069 | 0,070 | 0,061 | 0,069 | 0,071 | 0,073 | 0,071 |
| | 8 | Úpravy vnějších povrchů | 0,032 | 0,031 | 0,031 | 0,036 | 0,034 | 0,033 | 0,032 | 0,033 | 0,034 |
| | 9 | Vnitřní obklady keramické | 0,028 | 0,028 | 0,018 | 0,021 | 0,019 | 0,018 | 0,031 | 0,032 | 0,030 |
| | 10 | Schody | 0,030 | 0,023 | 0,031 | 0,033 | 0,027 | 0,029 | 0,028 | 0,027 | 0,028 |
| | 11 | Dveře | 0,041 | 0,033 | 0,032 | 0,039 | 0,031 | 0,031 | 0,038 | 0,037 | 0,036 |
| | 12 | Vrata | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 13 | Okna | 0,062 | 0,053 | 0,052 | 0,057 | 0,054 | 0,052 | 0,059 | 0,058 | 0,051 |
| | 14 | Povrch podlah | 0,031 | 0,023 | 0,022 | 0,032 | 0,031 | 0,032 | 0,033 | 0,033 | 0,031 |
| | 15 | Vytápění | 0,052 | 0,043 | 0,041 | 0,052 | 0,043 | 0,042 | 0,049 | 0,048 | 0,049 |
| | 16 | Elektroinstalace | 0,059 | 0,052 | 0,050 | 0,059 | 0,052 | 0,057 | 0,058 | 0,059 | 0,056 |
| | 17 | Bleskosvod | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 | 0,003 |
| | 18 | Vnitřní vodovod | 0,032 | 0,031 | 0,022 | 0,032 | 0,022 | 0,032 | 0,033 | 0,032 | 0,031 |
| | 19 | Vnitřní kanalizace | 0,031 | 0,029 | 0,021 | 0,031 | 0,020 | 0,031 | 0,032 | 0,031 | 0,030 |
| | 20 | Vnitřní plynovod | 0,004 | 0,003 | 0,003 | 0,004 | 0,003 | 0,002 | 0,003 | 0,004 | 0,003 |
| bez výběru | 21 | Ohřev teplé vody | 0,018 | 0,016 | 0,016 | 0,019 | 0,019 | 0,017 | 0,022 | 0,020 | 0,021 |
| | 22 | Vybavení kuchyní | 0,017 | - | 0,018 | - | - | - | 0,018 | 0,019 | 0,017 |
| | 23 | Vnitřní hygienická zařízení včetně WC | 0,039 | 0,038 | 0,034 | 0,034 | 0,033 | 0,030 | 0,043 | 0,042 | 0,043 |
| upřesněny | 24 | Výtahy | 0,014 | 0,013 | 0,010 | 0,014 | 0,005 | 0,014 | 0,014 | 0,013 | 0,014 |
| úprava přídělové částky 50% | 25 | Ostatní | 0,043 | 0,034 | 0,062 | 0,054 | 0,063 | 0,059 | 0,044 | 0,044 | 0,055 |
| | 26 | Instalační prefabrikovaná jádra | - | - | - | - | - | - | 50% - 0,120 | - | - |

n - nadstandardní X
n - podstandardní 0
n - chybožící x 1,852 1

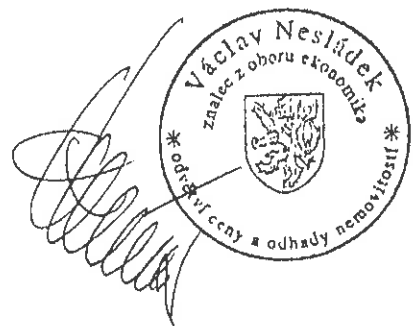
$$n = (0,054 \times 1,852) = 0,10008$$

$$K4 = 1 - (0,054 \times n) = 1 - (0,054 \times 0,10008)$$

$$K4 = 1 - 0,00540432 = 0,99459568$$

$$K4 = 0,946$$

$$Kp = 1 : 0,946 = 1,057$$



PŘÍLOHA č. 2.

posudku č. 4152/22/2019

Výpočet opotřebení - analytická metoda

| B | C | 100A | $\frac{B}{C} \times 100A$ | oprava objem. opotřebení kp: 1,157 | Název | Předpokládaná životnost |
|--|------------|------|---------------------------|---|--|-------------------------|
| 100 | 200 | 64 | 3,20 | 61 x kp | 1. TECHNICKÉ POSOUZENÍ KONSTRUKCÍ - doporučená | |
| 100 | 200 | 139 | 6,95 | 15,3 x kp (Edprod) | 1 Zásklady vě. zemních prací | 150 - 200 |
| 100 | 150 | 8,6 | 5,23 | 81 | 2 Světelné konstrukce | 80 - 200 |
| 80 | 150 | 6,6 | 3,92 | 62 | 3 Stropy | 80 - 200 |
| 21 | 80 | 3,1 | 0,81 | 29 | 4 Zastřešení mimo krytínu | 70 - 150 |
| 21 | 70 | 0,6 | 0,32 | 0,6 | 5 Krytíny, střecha | 40 - 80 |
| 21 | 80 | 4,7 | 2,02 | 4,3 | 6 Klumpříské konstrukce | 30 - 80 |
| 21 | 80 | 3,5 | 4,23 | 3,3 | 7 Opravy vnitřních povrchů | 50 - 80 |
| 21 | 57 | 3,4 | 1,43 | 3,2 | 8 Opravy vnějších povrchů | 30 - 60 |
| 21 | 80 | 2,9 | 0,76 | 2,4 | 9 Vnitřní obklady keramické | 30 - 50 |
| 21 | 70 | 3,9 | 1,17 | 3,7 | 10 Schody | 80 - 200 |
| | | | | | 11 Dvoře | 50 - 80 |
| | | | | | 12 Vrata | 30 - 50 |
| 21 | 70 | 6,1 | 1,83 | 5,8 | 13 Okna | 50 - 80 |
| 21 | 70 | 3,5 | 4,05 | 3,3 | 14 Povrchy podlah | 15 - 80 |
| 21 | 50 | 5,1 | 2,14 | 4,8 | 15 Vytápění | 20 - 50 |
| 21 | 50 | 6,2 | 2,60 | 5,9 | 16 Elektroinstalace | 25 - 50 |
| 21 | 50 | 0,3 | 0,13 | 0,3 | 17 Bleskosvod | 30 - 50 |
| 21 | 30 | 3,4 | 1,43 | 3,2 | 18 Vnitřní vodovod | 20 - 50 |
| 21 | 60 | 3,3 | 1,16 | 3,1 | 19 Vnitřní kanalizace | 30 - 60 |
| 21 | 50 | 1,4 | 0,14 | 0,4 | 20 Vnitřní plynovod | 20 - 50 |
| 21 | 50 | 2,1 | 0,88 | 2,0 | 21 Ohřev teplé vody | 20 - 40 |
| 21 | 70 | 4,4 | 2,31 | 4,2 | 22 Vybavení kuchyní | 15 - 30 |
| | | | | | 23 Vnitřní hygienická zařízení vě. WC | 30 - 60 |
| 21 | 50 | 4,6 | 1,93 | 4,4 | 24 Výtahy | 30 - 50 |
| | | | | | 25 Ostatní | - |
| | | | | | 26 Instalační prefabrikáty (jádra) | 15 - 25 |
| SOUČET | 100 | | 42,77 | celkové opotřebení | B = C | |
| $\sum_{i=1}^n \left(\frac{B}{C}\right) \times 100A = 42,77 \%$ | | | | STÁŘÍ STAVBY: Hlavní konstrukce nad 60 lety z datu ošetření: 10/10/11 60 - zářecí 21/12/11 | | |

LEGENDA:

A = objemové podíly konstrukcí a vybavení (příl.č. 21, tab.č. 1-4 vyhl. - upravená)

B = skutečné stáří konstrukcí a vybavení stanovené znalcem

C = předpokládaná celková životnost stanovená znalcem

Opotřebení stavby stanoveno dle § 30, příl.č. 21/5 vyhl.

- objemové podíly upraveny koef. z příl.č. 1 posudku
- podstandard ve vybavení - koef. = 0,46
- nadstandard ve vybavení - koef. = 1,54



říloha č. 3 k posudku č. 4109/29/2018

Užitková plocha objektu OV č.p. 40 dle platné PD a ověření znalcem pro výpočet ceny výnosové (CV) a kombinace CN + CV.

1.P.P. - sklep: 24 m²

1.N.P. zádveří 10,92 m² - chodba 23,37 m² - kniha 75,18 m² - kancelář 14,18 m² -
- sklad 1. 11,04 m² - schodiště 8,10 m² - šatna 21,47 m² - kavárna 63,10 m² -
- kuchyň 27,27 m² - salonek 26,07 m² - WC ženy 12,14 m² - WC muži 13,74 m² -
- šatna 14,95 m² - umývárna 8,09 m² - lednice 11,80 m² - sklad 2 7,71 -
- kancelář 7,38 m² - sklad 3 16,87 m² - chodba 36,26 m² - strojovna 15,6 m²

1.N.P. celkem: 425,24 m²

2.N.P. prodejní galerie 82,61 m² - kancelář 13,15 m² - sklad 11,26 m² - chodba 32,90 m² -
- ložnice 18,84 m² - kuchyně 9,63 m² - obývací pokoj 31,15 m² - předsíň 6,27 m² -
- koupelna + WC 3,81 m² - WC ženy 1,07 m² - WC muži 1,19 m² - chodba 3,03 m² -
- předsíň 0,89 m² + 0,98 m²

2.N.P. celkem: 216,78 m²

podkroví - výstavní plocha: 125 m²

celkem p.p. = 791,02 m²

Z uvedeného výpočtu výměry p.p. objektu č.p. 40 se provádí odpočet výměry

p.p. jednotky č. 39/102: 182,70 m²

p.p. celkem: 791,02 m²

p.p. jednotky č. 39/102: -182,79 m²

nová p.p. obj. č.p. 40: 608,32 m²

