

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY



číslo položky: 941-06/2024-T



o zjištěné (administrativní) ceně **a tržní hodnotě** nemovitých věcí, pozemku st.p.č. 251/24 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou ESO přístřešku v k.ú. Vítkov u Tachova, obec Tachov, okres Tachov, Plzeňský kraj

Zhotovitel:	Bc. Jan Pour		
Adresa:	Nahý Újezdec 105 348 15 Chodský Újezd		
IČ: 128 64 307	telefon: 777623079	e-mail: info@odhady-pour.cz	

Zadavatel:	Město Tachov, IČ: 00260231		
Adresa:	Hornická 1695 347 01 Tachov		

Číslo jednací:	1784/2024-MO/TC
-----------------------	-----------------

TRŽNÍ HODNOTA

1 177 446,- Kč (bez DPH)

Počet stran: 22 z toho 2 strany příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.06.2024

Vyhotoveno: V Nahém Újezdci 20.06.2024

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem odhadce je vypracovat odborný posudek o zjištěné (administrativní) ceně a tržní hodnotě nemovitých věcí, pozemku st.p.č. 251/24 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou ESO přístřešku v k.ú. Vítkov u Tachova, obec Tachov, okres Tachov, Plzeňský kraj podle stavu ke dni 07.06.2024 za účelem smluvního převodu nemovitostí.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku se použije tato oceňovací metoda:

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

NÁLEZ

Místopis

Město Tachov je bývalé okresní město s úplnou občanskou a technickou infrastrukturou, s možností zaměstnání, s počtem obyvatel 12 699. Dnes je obcí s přenesenou působností 3. stupně, v místě jsou úřady, pobočky bank, tělovýchovná a sportovní zařízení (plavecký bazén, sportovní hala, zimní stadion apod.). Dopravní spojení autobusovými regionálními a nadregionálními spoji a vlakem ČD. Město je napojeno na silniční síť, má dobré napojení na dálnici D5 a na hraniční přechody do SRN. Oceňovaný pozemek se stavbou ESO přístřešku se nachází na východním okraji města v areálu bývalých kasáren, který tvoří v současné době místní podnikatelskou a průmyslovou zónu, jsou zde výrobní podniky pro lehkou výrobu a služby, sídla orgánů (Policie ČR, Finanční úřad) a částečně i objekty pro bydlení.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Tachov, k.ú. Vítkov u Tachova
Adresa nemovité věci: Vítkov, 347 01 Tachov

Vlastnické a evidenční údaje

Město Tachov, IČ: 00260231, Hornická 1695, 347 01 Tachov, podíl 1 / 1

Podklady

- informace z katastru nemovitostí o parcele a stavbě
- snímek mapy katastru
- platný územní plán města Tachov
- objednávka č. 209 ze dne 31.05.2024
- nájemní smlouva ze dne 31.1.2003 s platností do 31.12.2023
- dodatek č. 8 k nájemní smlouvě ze dne 20.3.2020
- internet
- fotodokumentace
- místní šetření, provedené odhadcem dne 07.06.2024
- závazné informace, poskytnuté objednatelem ocenění

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.06.2024 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

251/26 Město Tachov, Hornická 1695, 34701 Tachov

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: bez rizik

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: bez rizik

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: bez rizik

Dokumentace a skutečnost

K oceňovaným nemovitým věcem není k dispozici žádná dokumentace, jen územní plán obce. Ocenění je provedeno podle skutečností, zjištěných odhadcem na místě samém dne 07.06.2024 s použitím závazných informací, poskytnutých objednatelem ocenění.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se stavbou ESO přístřešku se nachází ve východní části průmyslového areálu (bývalého areálu kasáren) a sousedí na jihozápadní straně s další částí tohoto přístřešku (jiného vlastníka). Přístup je po zpevněné komunikaci na p.p.č. 251/26 ve vlastnictví města Tachov.

Oceňovaný pozemek p.č. 251/24 je zcela zastavěn objektem ESO přístřešku, nemovitosti slouží ke skladování surovin pro výrobu plastových výrobků.

Podle platné územně plánovací dokumentace města Tachov se oceňovaný pozemek nachází v lokalitě VS, tedy ploch smíšených výrobních.

V dané lokalitě jsou k dispozici přípojky inženýrských sítí.

Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. ESO přístřešek - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. ESO přístřešek

2. Výnosová hodnota

2.1. Tržní výnosová cena objektu ESO přístřešku

3. Hodnota pozemků

3.1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Pozemek st.p.č. 251/24 se stavbou ESO přístřešu v k.ú. Vítkov u Tachova
Adresa předmětu ocenění: Vítkov
347 01 Tachov
LV: 1
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Tachov
Katastrální území: Vítkov u Tachova
Počet obyvatel: 13 800
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 721,00 Kč/m²**

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo	II	1,10

Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)		
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:

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

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: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,10
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,08
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - možnost komerčního využití	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů na cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24

1.1. pozemky

Ocenění pozemku p.č. 251/24 podle cenového předpisu je provedeno podle § 4, odst. 1 vyhlášky, jedná se o zastavěný pozemek v lokalitě podle územního plánu smíšené výrobní. Obec Tachov nemá cenovou mapu pozemků.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,576$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku 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 dalších vlivů na cenu	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,576 = 0,576$$

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	1 721,-	0,576		991,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	251/24	815	991,30	807 909,50
Stavební pozemek celkem			815		807 909,50

1.2. ESO přístřešek - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

ESO přístřešek

Kovový přístřešek sloužící jako skladovací prostor.

Technický popis :

základy betonové patky, svislé nosné konstrukce kovové tyčové (ocelové sloupy), zastřešení příhradová konstrukce osazená na hlavicích sloupů, krytina střechy ocelové trapézové plechy, podlaha ze silničních panelů.

Stáří přesně nezjištěno, podle dostupných informací byl objekt postaven v autoparku areálu kasáren v roce 1975 za účelem parkování vojenské techniky, nyní slouží jako sklad surovin plastikářské výroby.

Opotřebení stanoveno lineárně, stáří 49 let, další životnost 11 let za předpokladu oprav poškozené střešní krytiny.

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

1.2.1. ESO přístřešek

ESO přístřešek

Kovový přístřešek sloužící jako skladovací prostor.

Technický popis :

základy betonové patky, svislé nosné konstrukce kovové tyčové (ocelové sloupy), zastřešení příhradová konstrukce osazená na hlavicích sloupů, krytina střechy ocelové trapézové plechy, podlaha ze silničních panelů.

Stáří přesně nezjištěno, podle dostupných informací byl objekt postaven v autoparku areálu kasáren v roce 1975 za účelem parkování vojenské techniky, nyní slouží jako sklad surovin plastikářské výroby.

Opotřebením stanoveno lineárně, stáří 49 let, další životnost 11 let za předpokladu oprav poškozené střešní krytiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. NP - přízemí	18,65*43,60	= 813,14

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - přízemí	813,14 m ²	4,60 m	3 740,44
Součet	813,14 m²		3 740,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,740,44 / 813,14 = 4,60$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $813,14 / 1 = 813,14$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor	
vrchní stavba + zastřešení	$18,65*3,60*(5,65+3,58)/2$	= 309,85 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba + zastřešení	NP	309,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		309,85 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	100
2. Svislé konstrukce	kovové tyčové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový příhradový	S	100
5. Krytiny střech	trapezový ocelový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	silniční panely	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80

15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6630

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9281
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6630
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 641,43
Plná cena: 309,85 m ³ * 2 641,43 Kč/m ³	=	818 447,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 60 = 81,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 81,7 % / 100)	= 0,183

ESO přístřešek - věcná hodnota = **149 775,82 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

ESO přístřešek	=	149 775,82 Kč
Nákladové ceny - celkem	=	149 775,82 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Pro výnosové ocenění byly použity informace z nájemní smlouvy, nájemné po poslední úpravě s ohledem na inflaci by bylo stanoveno pro rok 2024 na částku 25 625,- Kč za celý skladovací objekt.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Haly pro skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájemné z přístřešku	784,36	32,67	2 135,42	25 625,-
Výnosy celkem				25 625,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 25 625,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 807 909,50 Kč
- výměra stavebního pozemku: 815,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 815,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 807 909,50 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 40 395,48 Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

25 625,00 * 40 % - 10 250,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = -25 020,48 Kč

Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:

25 625,- * 50% = 12 812,50 Kč

Míra kapitalizace 6,50 %

/ 6,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 197 115,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

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

Ocenění nákladovým způsobem CN = 149 775,82 Kč

Ocenění výnosovým způsobem CV = 197 115,00 Kč

Rozdíl R = 47 339,18 Kč

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

CV * 1,10 = 216 826,50 Kč

ESO přístřešek - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 216 826,50 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24 - rekapitulace

1.1. Pozemky:

807 909,50 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24 - zjištěná cena celkem

= 1 024 736,- Kč

Ocenění na tržních principech**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. ESO přístřešek

ESO přístřešek

Kovový přístřešek sloužící jako skladovací prostor.

Technický popis :

základy betonové patky, svislé nosné konstrukce kovové tyčové (ocelové sloupy), zastřešení příhradová konstrukce osazená na hlavicích sloupů, krytina střechy ocelové trapézové plechy, podlaha ze silničních panelů.

Stáří přesně nezjištěno, podle dostupných informací byl objekt postaven v autoparku areálu kasáren v roce 1975 za účelem parkování vojenské techniky, nyní slouží jako sklad surovin plastikářské výroby.

Opotřebení stanoveno lineárně, stáří 49 let, další životnost 11 let za předpokladu oprav poškozené střešní krytiny.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala § 12:

J. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce:

kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1252

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. NP - přízemí	18,65*43,60	=	813,14

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. NP - přízemí	813,14 m ²	4,60 m	3 740,44
Součet	813,14 m ²		3 740,44

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,740,44 / 813,14 = 4,60$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $813,14 / 1 = 813,14$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba + zastřešení	$18,65*3,60*(5,65+3,58)/2$	=	309,85 m ³

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

Název	Typ	Obest. prostor
vrchní stavba + zastřešení	NP	309,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		309,85 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové patky	S	100

2. Svislé konstrukce	kovové tyčové	S	100
3. Stropy	chybí	C	100
4. Krov, střecha	krov ocelový příhradový	S	100
5. Krytiny střech	trapezový ocelový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	silniční panely	S	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	12,20	100	1,00	12,20
2. Svislé konstrukce	S	29,30	100	1,00	29,30
3. Stropy	C	8,90	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	11,00	100	1,00	11,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,30	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	0,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	2,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,30	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	4,80	100	1,00	4,80
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	4,70	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00

21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	6,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					66,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6630

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 599,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9480
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9281
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,80/PVP):	*	0,9087
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6630
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,9680
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 641,43
Plná cena: 309,85 m ³ * 2 641,43 Kč/m ³	=	818 447,09 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 49 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 49 / 60 = 81,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 81,7 % / 100) * 0,183

ESO přístřešek - věcná hodnota = **149 775,82 Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Tržní výnosová cena objektu ESO přístřešku

Pro stanovení výnosu z nájemného byly použity údaje z posledního dodatku nájemní smlouvy k 1.4.12020, nájemné z ESO přístřešku bylo stanoveno na částku 23 148,-Kč.

Na základě inflační doložky k nájemnému byla tato částka k 1.4.2024 upravena koeficientem inflace 10,7% na částku 25 625,- Kč.

Náklady jsou podle objednatele ocenění a vlastníka nemovitosti nulové, město Tachov není plátcem daně z nemovitosti a pojištění objektu není sjednáno, majetek města je pojištěn rámcovou smlouvou a nelze vyčíslit pojištění ESO přístřešku.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Skladovací prostory	ESO přístřešek	815	31	2 135	25 625	6,50
Celkový výnos za rok:						25 625	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	815
Reprodukční cena	RC	Kč	818 447
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	31
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	25 625
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	25 625
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	25 625
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota před korekcí ceny			394 230,77 Kč
připočtení tržní ceny pozemku	+ 783 215,00	=	1 177 445,77
Výnosová hodnota pozemku a stavby	Cv	Kč	1 177 446

3. Hodnota pozemků

3.1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24

Porovnávací metoda

Analýzou trhu v dané lokalitě bylo prokázáno, že s obdobnými nemovitostmi se průběžně stále obchoduje, pro určení ceny bylo vycházeno z porovnávací hodnoty, stanovené na základě porovnání s obdobnými nemovitostmi, které se v současné době na trhu nabízejí s přihlédnutím k případným rozdílům.

Pro provedení odhadu ceny obvyklé byl za základ použit výsledek porovnávací metody. Ta plně respektuje podmínky trhu, oceňovatel má dostatečné množství obdobných nemovitostí, které lze k objektivnímu porovnání použít.

Na základě výše uvedeného byla hodnota nemovitosti vyčíslena metodou porovnávací (váženým průměrem) a upravena na výslednou částku 961,- Kč/m². Tuto částku je možné v místě a čase považovat za obvyklou.

pro porovnání byly použity tyto porovnávací koeficienty :

KRC - redukce pramene ceny

KMP - velikost pozemku

KPP - poloha pozemku

KDD - dopravní dostupnost

KMZ - možnost zastavění pozemku

KIV - intenzita využití pozemku

KVP - vybavenost pozemku

KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej komerčního pozemku 5 665 m²

Lokalita: Tachov, okres Tachov

Popis: Nabízíme k prodeji výjimečnou nemovitost – provozní plochy s celkovou plochou pozemku 5665 m², situované na okraji města Tachov, v atraktivní a strategické lokalitě katastrálního území Tachov. Nemovitost je ve velmi dobrém stavu, připravená k okamžitému využití pro vaše podnikatelské záměry. Tato exkluzivní lokalita nabízí vynikající dostupnost a spojení s městskou infrastrukturou, a zároveň poskytuje soukromí pro Vaše podnikání na okraji obce. Ideální pro investory i podnikatele hledající pozemek s možností různých využití – ať už se jedná o lehkou výrobu, skladování, nebo logistiku. Nepropáste příležitost stát se majitelem tohoto atraktivního pozemku s širokou škálou podnikatelských využití. Více informací a pozemků na www.stepanapeta.cz

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerovaná cena	0,90
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - shoda	1,00
možnost zastavění poz. - shoda	1,00
intenzita využití poz. - větší	1,10
vybavenost pozemku - lepší	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - lepší	1,05



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 500 000	5 665	794,35	1,14	905,56
			Váha:	3

Název: Prodej komerčního pozemku 17 615 m²
Tachov

Lokalita: 9 688 250 Kč

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout ke koupi stavební pozemek v Tachově, který představuje jedinečnou příležitost pro investory či developery hledající strategickou lokalitu pro své projekty. Tento pozemek se rozkládá na okraji města Tachova a nabízí celkovou výměru 17 615 m².


Podle platného územního plánu je na této parcele možná výstavba komerčního objektu, konkrétně lehké výroby, nebo také čerpací stanice. To poskytuje nejen širokou škálu možností využití pro podnikatelské aktivity, ale také značné potenciální přínosy v podobě rozvoje ekonomiky regionu.


Jedním z hlavních přínosů tohoto pozemku je připravenost infrastruktury. Inženýrské sítě jsou v blízkosti hranic pozemku, což výrazně usnadňuje proces připojení a zprovoznění budoucích komerčních objektů.

Nabídka tohoto stavebního pozemku je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají prostor pro své podnikatelské aktivity v prosperujícím regionu. Buďte první, kteří využijí potenciál této unikátní nabídky a investujte do budoucnosti s tímto exkluzivním pozemkem v Tachově.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - lepší	1,10

dopravní dostupnost - shoda	1,00			
možnost zastavění poz. - shoda	1,00			
intenzita využití poz. - větší	1,10			
vybavenost pozemku - lepší	1,15			
úvaha zpracovatele ocenění - lepší	1,10			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
9 688 250	17 615	550,00	1,38	759,00
			Váha:	3

Název:	Prodej komerčního pozemku 3 727 m²			
Lokalita:	Husova, Heřmanova Huť, okres Plzeň-sever			
Popis:	Prodej komerčního pozemku v Heřmanově Huti. Hledáte pozemek vhodný k výstavbě firemního zázemí, haly? Naše společnost Mixreality Vám nabízí prodej lukrativního komerčního pozemku v Heřmanově Huti. Pozemek o celkové ploše 3 727 m ² je obdélníkového tvaru, není svažité. Dle územního plánu je možné výstavby průmyslovou i drobnou výrobu, servisní provozy, sklady, administrativu, správu, areál technických služeb. Pozemek je možné napojit na veškeré inženýrské sítě. Pro podnikání je důležitá velmi dobrá dopravní dostupnost do Plzně a Německa dálnicí D5. Pro další informace jsme Vám k dispozici.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce	0,90			
velikost pozemku - bez vlivu	1,00			
poloha pozemku - lepší	1,05			
dopravní dostupnost - shoda	1,00			
možnost zastavění poz. - shoda	1,00			
intenzita využití poz. - větší	1,10			
vybavenost pozemku - shoda	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - shoda	1,00			
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 099 700	3 727	1 100,00	1,04	1 144,00
			Váha:	1

Název:	Prodej komerčního pozemku 1 809 m²			
Lokalita:	Tlučná, okres Plzeň-sever			
Popis:	Prodej pozemky, 1809 m ² , Tlučná Na prodej pozemek v obci Tlučná s celkovou výměrou 1809 m ² . Pozemek je ideální pro uskladnění materiálu, nebo jako manipulační plocha. Celý pozemek je oplocen a je zde přivedena elektřina. Větší část pozemku, která je zpevněná se dle územního plánu nachází v území smíšeném, zbylá část je pak vedena jako trvalé travní porosty. Výhodou je zde blízkost sjezdu se silnice II/180. Pro více informací kontaktujte makléře.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerovaná cena	0,90			
velikost pozemku - bez vlivu	1,00			
poloha pozemku - mírně lepší	1,05			
dopravní dostupnost - shoda	1,00			

možnost zastavění poz. - shoda	1,00
intenzita využití poz. - shoda	1,00
vybavenost pozemku - obdobná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - shoda	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 950 000	1 809	1 630,74	0,95	1 549,20
			Váha:	1

Minimální jednotková porovnávací cena	759,00 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	1 089,44 Kč/m ²
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	960,86 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 549,20 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena stanovena porovnáním z dostupných informací o nabídce obdobných pozemků v dané lokalitě a daném čase.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	251/24	815	961,00	1 / 1	783 215
Celková výměra pozemků		815	Hodnota pozemků celkem		783 215

REKAPITULACE

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24	1 024 736,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	807 909,50 Kč
1.2. ESO přístřešek - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	216 827,- Kč
	1 024 736,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 024 736,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 024 740,- Kč

slovy: jeden milion dvacet čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 024 740,- Kč

slovy: jeden milion dvacet čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. ESO přístřešek 149 776,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Tržní výnosová cena objektu ESO přístřešku + cena pozemku 1 177 446,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Zastavěná plocha a nádvoří č. 251/24 783 215,- Kč

Výnosová hodnota	1 177 446,- Kč
Věcná hodnota	932 991,- Kč
z toho hodnota pozemku	783 215,- Kč

Tržní hodnota	1 177 446,- Kč (bez DPH)
slovy: jeden milion jedno sto sedmdesát sedm tisíc čtyři sta čtyřicet šest Kč	

Silné stránky

Dobrá poloha na okraji města, přístup po veřejné zpevněné komunikaci, možnost napojení na inženýrské sítě, podle ÚPD možnost průmyslové výstavby

Slabé stránky

Zhoršený stav střešní krytiny.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla určena s přihlédnutím ke stavu oceňovaného ESO přístřešku s pozemkem, možnému využití, možnosti připojení na inženýrské sítě, k dopravní dostupnosti a způsobu ocenění (ke srovnatelné ceně) a za použití dalších informací, především informací od realitních kanceláří v regionu.

Po úpravě (zaokrouhlení) byla tržní hodnota oceňovaného majetku s přihlédnutím k tržní ceně pozemku a výnosové hodnotě stavby určena ve výši 1 177 446,- Kč (bez DPH).

Závěr

Pro provedení určení tržní hodnoty nemovitého majetku byl za základ použit výsledek porovnávací metody ocenění pozemku a výnosové metody ocenění stavby ESO přístřešku. Tyto metody plně respektují podmínky trhu, oceňovatel má dostatečné množství obdobných nemovitých věcí (pozemků) z internetových nabídek realitních kanceláří, které lze k objektivnímu porovnání použít k určení ceny pozemku a data z nájemní smlouvy, která lze použít ke stanovení výnosové ceny objektu.

Na základě výše uvedeného byla hodnota nemovité věci vyčíslena metodou porovnávací a výnosovou na výslednou částku 1 177 446,- Kč (bez DPH). Tuto částku je možné v místě a čase považovat za obvyklou s ohledem na druh a rozsah či velikost převáděných nemovitých věcí.

KONCESNÍ LISTINA

Koncesní listina, vydaná fyzické osobě Okresním úřadem v Tachově, Okresním živnostenským úřadem dne 6.5.2002, č.j. 1243/02-OŽÚ 0, ev. č. 341000-11742-01, předmět podnikání **Oceňování majetku pro věci nemovité**, koncesní listina vydána na dobu neurčitou.

V Nahém Újezdci 20.06.2024

RAZÍTKO A PODPIS

Bc. Jan Pour
Nahý Újezdec 105
348 15 Chodský Újezd

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

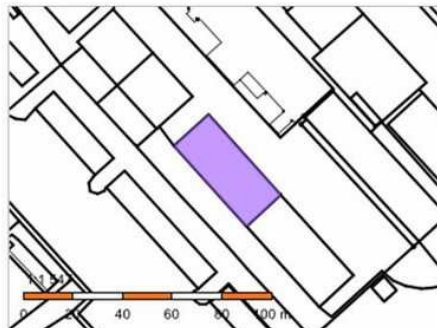
č: 941-06/2024-T

počet stran A4 v příloze:

Informace o pozemku	1
Katastrální mapa	1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	251/24
Obec:	Tachov [560715]
Katastrální území:	Vítkov u Tachova [764833]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	815
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	stavba technického vybavení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 251/24

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Tachov, Hornická 1695, 34701 Tachov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.06.2024 09:00.

Snímek mapy katastru



měř. 1:1000