

Odhad tržní hodnoty

5-exp

NEMOVITÁ VĚC: Bytový dům, Bytový dům Březno, č.p. 110, na pozemku parc.č. st. 128 v k.ú. Březno u Postoloprty.

Adresa nemovité věci: Postoloprty 110, 44001 Postoloprty - Březno
Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Louny, obec Postoloprty, k.ú. Březno u Postoloprty, kód k.ú. 614572, LV 190
Kraj Ústecký, okres Louny, obec Postoloprty, k.ú. Březno u Postoloprty, kód k.ú. 614572, LV 10002

Ostatní stavby:

Pozemky:

Vlastník stavby: St. 128
Tomáš Reif, K Raškovci 158, 28002 Kolín, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Vlastník pozemku: Česká republika, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL : Vito Q s.r.o; č. obj.:5-exp

Adresa objednatele: Železničářská 925/11, Střekov, 40003 Ústí nad Labem

telefon:

e-mail:

IČ: 211 32 194

DIČ:

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Holeček

Adresa zhotovitele: U Hájku 1009, 250 88 Čelákovice

telefon: 604934541

e-mail: holecek@pstavby.net

IČ: 15351866

DIČ: CZ6507272112

ÚČEL OCENĚNÍ: Ocenění stávajícího stavu dle požadavku objednatele

Účel úvěru: koupě výstavba změna stavby rekonstrukce refinancování leasing jiné



Současný stav

Budoucí stav

TRŽNÍ HODNOTA

24 000 000 Kč

Datum místního šetření: 20.01.2024

Datum zpracování : 10.02.2024

Počet stran: 35 Počet příloh: 26

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.5

V Čelákovících, dne 10.02.2024

Otisk razítka

Ing. Jan Holeček

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

rekonstrukce v r. 2021

Rekonstrukce: celková dílčí

ostatní

 stavba dokončena v r. 1969 změna stavby v r. střecha fasáda, zateplení okna, dveře

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Konstrukce:	<input checked="" type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> zděné	<input type="checkbox"/> betonové	<input type="checkbox"/> montované
	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> kovové	<input type="checkbox"/> dřevěné	<input type="checkbox"/> jiné
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání
	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> bydl., podn.	<input type="checkbox"/> část. obsazen	<input type="checkbox"/> volný objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace			<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro		<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

 MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

 dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Okrajová část - smíšená zástavba

Počet obyvatel:

4 644 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

lokální - elektřina

Energetický průkaz stavby:

Kategorie G, ze dne 13.12.2015

Prodejnost nemovité věci:

prodejná od 6 do 12 měsíců

Průměrná zbytková technická životnost:

37,0 let

Zbytková ekonomická životnost dle ERSTE metodiky: 60,0 let

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	23 991 042 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	12 600 018 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	24 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč

Minimální cena v rekonstrukci	X	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční cena pro pojištění	21 000 030 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	21 000 030 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytový dům Březno, č.p. 110. Bytový dům je prohlášením vlastníka rozdělen na bytové jednotky.

Pro stanovení tržní hodnoty je zpracovaná výnosová metoda.

Výnosová metoda je postavena na reálně doložených nájmech. Výsledky analýzy tržního nájemného korespondují s předloženými nájmy. Výnosová hodnota je stanovena ve výši 23 991 042 Kč. S ohledem na využití objektu pro bydlení je tržní hodnota stanovena ve výši výnosové metody po zaokrouhlení 24 000 000 Kč, z čeho vychází jednotková cena za 1 m² užitné podlahové plochy bytové jednotky ve výši cca 35 310 Kč/m². Tato cena se s ohledem na silné a slabé stránky oceňovaného objektu jeví jako dosažitelná v daném místě a čase při hypotetickém prodeji.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Město Postoloprty se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji, při řece Ohři, sedm kilometrů západně od Loun. Žije v něm 4679 obyvatel. Síť obchodů a občanské vybavenosti je velmi dobrá.

Nemovitost se nachází východním okrajem města v obecní části a katastrálním území Březno u Postoloprty na okraji původního zemědělského družstva. Okolí je zastavěno rozptýlenými zemědělskými stavbami. V dojezdové vzdálenosti je občanská vybavenost jak města Postoloprty, tak města Louny. Z hlediska účelu užívání je poloha v rámci obce a regionu velmi dobrá.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - smíšená zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř	

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Bytový dům je obdélníkového půdorysu. Dům má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. BD je plně podsklepen. Dům je samostatný, je postaven tradičním způsobem ze zdiva cihlového s valbovou, mansardovou střechou zakrytou krytinou z hliníkového plechu. BD je napojen na běžné inženýrské sítě: elektrickou 230/400 V, vodovodní z veřejného řádu, slaboproudou, kanalizace je řešena přes 3 komorový septik, zkolaudovaný s přepadem do vodoteče. Dle KN se jedná o bytový dům.

Dispoziční řešení:

Podzemí - 1.PP: Zde jsou sklepy, pro každý byt koje a 1x samostatný nebytový prostor.

Přízemí - 1.NP: Zde jsou 4 bytové jednotky 3+1, každá o užitné ploše 60,53 m².

Patro - 2.NP: Zde jsou 4 bytové jednotky 3+1, každá o užitné ploše 60,53 m².

Podkroví - 3. NP: Zde jsou 2 bytové jednotky 3+1 každá o užitné ploše 55,63 m² a dvě bytové jednotky 2+1 každá o užitné ploše 42,1 m².

Provedené rekonstrukce:

Původní dům pochází z roku 1963. K datu ocenění je BD po částečné rekonstrukci. Konkrétně byla provedena nová hliníková střešní krytina, nové vyzdívkové komíny nad půdou, hromosvody, okapy, svody okapu, odvodnění střechy, hydroizolace spodní stavby proti zemní vlhkosti. Stavebně technický stav BD je dobrý.

Nevýhodou se jeví skutečnost, že dům se nachází na cizích pozemcích parc.č. 128, 1449/2 v k.ú. Březno u Postoloprty, které jsou ve vlastnictví státu Česká republika, se správou Státního pozemkového úřadu. Tyto pozemky jsou pronajímány na dobu neurčitou za 20 420 Kč/rok s předkupním právem k těmto pozemkům. Tato skutečnost je zohledněna v ocenění.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1969	Dílčí rekonstrukce v r. 2021	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Kategorie G	ze dne: 13.12.2015
Celková dodaná energie:	290 MWh/rok	
Energeticky vztažná plocha:	930 m ²	
Měrná spotřeba energie:	312 kWh/m ² /rok	
Primární energie z obnov. zdrojů:	368 kWh/m ² /rok	
Referenční primární energie z NZ:	396 kWh/m ² /rok	
Výkon kombinovaných zdrojů:	kW	
PENB zpracován podle vyhlášky:	č. 78/2013 Sb.	
Zpracovatel PENB:	Ing. Libor Daněk	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input checked="" type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1724/2		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně zajištěn nájmem souvisejícího pozemku s předkupním právem

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace – komentář
1724/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Česká republika, Státní pozemkový úřad

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Typ smlouvy: Smlouva nájmu bytových prostor

Doba nájmu: na dobu určitou

Výše nájmu: dle sdělení klienta v obvyklých hodnotách v dané lokalitě u obdobných nemovitostí

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Ocenění posuzuje současný stav BD s 12 bytovými jednotkami. Byty jsou pronajímány za tržních podmínek na dobu určitou.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Rizika nezjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc: byla v minulosti zaplavena nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: doporučuji není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Rizika nezjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Rizika nezjištěna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Popis ostatních rizik

Rizika nezjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 190			
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0424 Louny
Obec:	566624 Postoloprty	Katastrální území:	614572 Březno u Postoloprty
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO RČ: 791225/5758	Tomáš Reif	K Raškovci 158, 28002 Kolín	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku
část obce Březno	Bytový dům	na pozemku p.č. St. 128	NE

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10002			
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0424 Louny
Obec:	566624 Postoloprty	Katastrální území:	614572 Březno u Postoloprty
Ulice:		č.o.:	
Vlastníci			Podíl
PO IČO: 00000001	Česká republika	,	1 / 1
Pozemky			
St. 128	Stavební Parcela KN parcela	340 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

Výpočet věcné hodnoty staveb

Bytový dům je obdélníkového půdorysu. Dům má dvě nadzemní podlaží a obytné podkroví. BD je plně podsklepen. Dům je samostatný, je postaven tradičním způsobem ze zdiva cihlového s valbovou, mansardovou střechou zakrytou krytinou z hliníkového plechu. BD je napojen na běžné inženýrské sítě: elektrickou 230/400 V, vodovodní z veřejného řádu, slaboproudou, kanalizace je řešena přes 3 komorový septik, zkolaudovaný s přepadem do vodoteče. Dle KN se jedná o bytový dům.

Dispoziční řešení:

Podzemí - 1.PP: Zde jsou zde sklepy, pro každý byt koje a 1x samostatný nebytový prostor.

Přízemí - 1.NP: Zde jsou 4 bytové jednotky 3+1, každá o užitné ploše 60,53 m².

Patro - 2.NP: Zde jsou 4 bytové jednotky 3+1, každá o užitné ploše 60,53 m².

Podkroví - 3. NP: Zde jsou 2 bytové jednotky 3+1 každá o užitné ploše 55,63 m² a dvě bytové jednotky 2+1 každá o užitné ploše 42,1 m².

Provedené rekonstrukce:

Původní dům pochází z roku 1963. K datu ocenění je BD po částečné rekonstrukci. Konkrétně byla provedena nová hliníková střešní krytina, nové vyzdívky komínů nad půdou, hromosvody, okapy, svody okapu, odvodnění střechy, hydroizolace spodní stavby proti zemní vlhkosti. Stavebně technický stav BD je dobrý.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1. PP	340,00 m ²	255,00 m ²
1.NP	340,00 m ²	242,12 m ²
2.NP	340,00 m ²	242,15 m ²
3.NP	340,00 m ²	195,46 m ²
Celkem započítatelná plocha		934,73m²

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1. PP			
společné prostory, prádelna, sušárna, kočárkárna, dílna, sklepy	340,00 m ²	0,75	255,00m ²
1. PP – celkem	340,00 m²		255,00 m²
1.NP			
BJ č. 1 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
BJ č. 2 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
BJ č. 3 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
BJ č. 4 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
1.NP – celkem	242,12 m²		242,12 m²
2.NP			
BJ č. 5 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
BJ č. 6 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
BJ č. 7 - 3+1	60,56 m ²	1,00	60,56m ²
BJ č. 8 - 3+1	60,53 m ²	1,00	60,53m ²
2.NP – celkem	242,15 m²		242,15 m²
3.NP			
BJ č. 9 - 3+1	55,63 m ²	1,00	55,63m ²
BJ č. 10 - 3+1	55,63 m ²	1,00	55,63m ²
BJ č. 11 - 2+1	42,10 m ²	1,00	42,10m ²
BJ č. 12 - 2+1	42,10 m ²	1,00	42,10m ²
3.NP – celkem	195,46 m²		195,46 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1. NP	(230,8)*(4,48)	=	1 033,98 m ³
2.NP	(230,8)*(3,84)	=	886,27 m ³
Podkroví	(230,8)*(2,26)	=	521,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	2 441,86 m ³

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy s dodatečně provedenou izolací
Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
Stropy	dřevěné a betonové
Krov, střecha	dřevěný vázaný
Krytiny střech	hliníkový plech
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	bířizolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	protipožární a dýhované
Vrata	chybí
Okna	dřevěná zdvojená okna
Povrchy podlah	PVC, keramická dlažba
Vytápění	etážové
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	rozvod teplé a studené vody
Vnitřní kanalizace	litinové, plastové potrubí
Vnitřní plynovod	chybí
Ohřev teplé vody	elektrické boilers
Vybavení kuchyní	kuchyňské linky se spotřebiči
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty, vany
Výtahy	chybí
Ostatní	požární hydranty,
Instalační pref. Jádra	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	340
Obestavěný prostor	[m ³]	2 441,86
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	8 600
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	679,73 / 340,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	21 000 030
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	12 600 018

Analýza tržního nájemného

Dle analýzy tržního nájemného je u srovnatelných bytových prostor obvykle dosahované tržní nájemné v intervalu od 1900 - 2800 (m²*rok). Ve výnosové hodnotě je uvažován konzervativnější smluvně doložený výnos z pronájmu bytových ploch.

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájemné [Kč/rok]	Nájem [Kč/m ² /rok]
Klášteří, Žatec, Pronájem bytu 3+1 65 m ²	65,00	10 500,00	126 000,00	1 938,46
Přemyslovců, Louny, Pronájem bytu 2+1 56 m ²	56,00	9 500,00	114 000,00	2 035,71
Jeronýmova, Louny, Pronájem bytu 2+1 60 m ²	60,00	14 000,00	168 000,00	2 800,00
Slovenského národního povstání, Louny, Pronájem bytu 2+1 63 m ²	63,00	13 000,00	156 000,00	2 476,19
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]				2 313,00

Výpočet výnosové hodnoty

Modelace výnosové hodnoty je postavena na reálná předložených nájmech. Výsledky analýzy tržního nájemného korespondují s předloženými nájmy.

Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuté ve výši cca 400 tis. Kč s ohledem na stavebně / technický stav BD po částečné rekonstrukci.

Nájemné pozemků pod budovou ve vlastnictví cizího vlastníka zohledněno v nákladech na pronajmutí dle přeložené nájemní smlouvy v plné výši.

Míra kapitalizace vzhledem k lokalitě a hospodářské krizi stanovena 3,84%

Výnosová hodnota je stanovena na základě analýzy tržního nájemného po zaokrouhlení ve výši 24 000 000 Kč.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, BJ č. 1 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
2.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, BJ č. 2 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
3.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, BJ č. 3 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
4.	Obytné prostory	Stavba 1, 1.NP, BJ č. 4 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012

5.Obytné prostory	Stavba 1, 2.NP, BJ č. 5 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
6.Obytné prostory	Stavba 1, 2.NP, BJ č. 6 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
7.Obytné prostory	Stavba 1, 2.NP, BJ č. 7 - 3+1	60,56	2 279	11 501	138 012
8.Obytné prostory	Stavba 1, 2.NP, BJ č. 8 - 3+1	60,53	2 280	11 501	138 012
9.Obytné prostory	Stavba 1, 3.NP, BJ č. 9 - 3+1	55,63	2 280	10 570	126 840
10.Obytné prostory	Stavba 1, 3.NP, BJ č. 10 - 3+1	55,63	2 280	10 570	126 840
11.Obytné prostory	Stavba 1, 3.NP, BJ č. 11 - 2+1	42,10	2 280	7 999	95 988
12.Obytné prostory	Stavba 1, 3.NP, BJ č. 12 - 2+1	42,10	2 280	7 999	95 988
Celkový výnos za rok:					1 549 752

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem				
Konstantní zisk po neomezenou dobu				
Podlahová plocha	PP		m ²	680
Reprodukční cena	RC		Kč	21 000 030
Výnosy (za rok)				
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj		Kč/(m ² *rok)	2 280
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP		Kč/rok	1 549 752
Dosažitelné procento pronajímatelnosti			%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh		Kč/rok	1 394 777
Náklady (za rok)				
Opravy a údržba	Náklady na opravu a údržbu jsou odhadnuté ve výši cca 400 tis. Kč s ohledem na stavebně / technický stav BD po částečné rekonstrukci.	1.91 % z RC	Kč/rok	401 101
Správa nemovitosti		0.10 % z RC	Kč/rok	21 000
Pojištění		0.10 % z RC	Kč/rok	21 000
Daň z nemovitých věcí			Kč/rok	10 000
Ostatní náklady			Kč/rok	20 420
Náklady celkem	V		Kč/rok	473 521
Čisté roční nájemné	N=Nh-V		Kč/rok	921 256
Stanovení míry kapitalizace				
Kategorie nemovitosti	Nemovitosti pro maloobchod a bydlení		%	2,00
Rating lokality	jiná		%	0,00
Riziko země	jiná		%	0,00
Riziko volatility peněžních toků	Hospodářská krize		%	1,84
Stav budovy			%	0,00
Individuální charakteristiky			%	0,00
Celková míra kapitalizace			%	3,84
Výnosová hodnota	Cv		Kč	23 991 042

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění je bytový dům Březno, č.p. 110. Bytový dům je prohlášením vlastníka rozdělen na jednotky. Pro stanovení tržní hodnoty je zpracovaná výnosová metoda.

Výnosová metoda je postavena na reálně doložených nájmech. Výsledky analýzy tržního nájemného korespondují s předloženými nájmy. Výnosová hodnota je stanovena ve výši 23 991 042 Kč. S ohledem na využití objektu pro bydlení je tržní hodnota stanovena ve výši výnosové metody po zaokrouhlení 24 000 000 Kč, z čeho vychází jednotková cena za 1 m² užitné podlahové plochy bytové jednotky ve výši cca 35 310 Kč/m². Tato cena se s ohledem na silné a slabé stránky oceňovaného objektu jeví jako dosažitelná v daném místě a čase při hypotetickém prodeji.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	0 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	23 991 042 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	12 600 018 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	24 000 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	0 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovité věci	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	21 000 030 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	21 000 030 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	0 Kč	0 Kč

Silné stránky nemovité věci

- + dobrá poloha mezi městy Postoloprty a Louny
- + Dobrý stavebně technický stav po částečné rekonstrukci

Slabé stránky nemovité věci

- Hospodářská krize

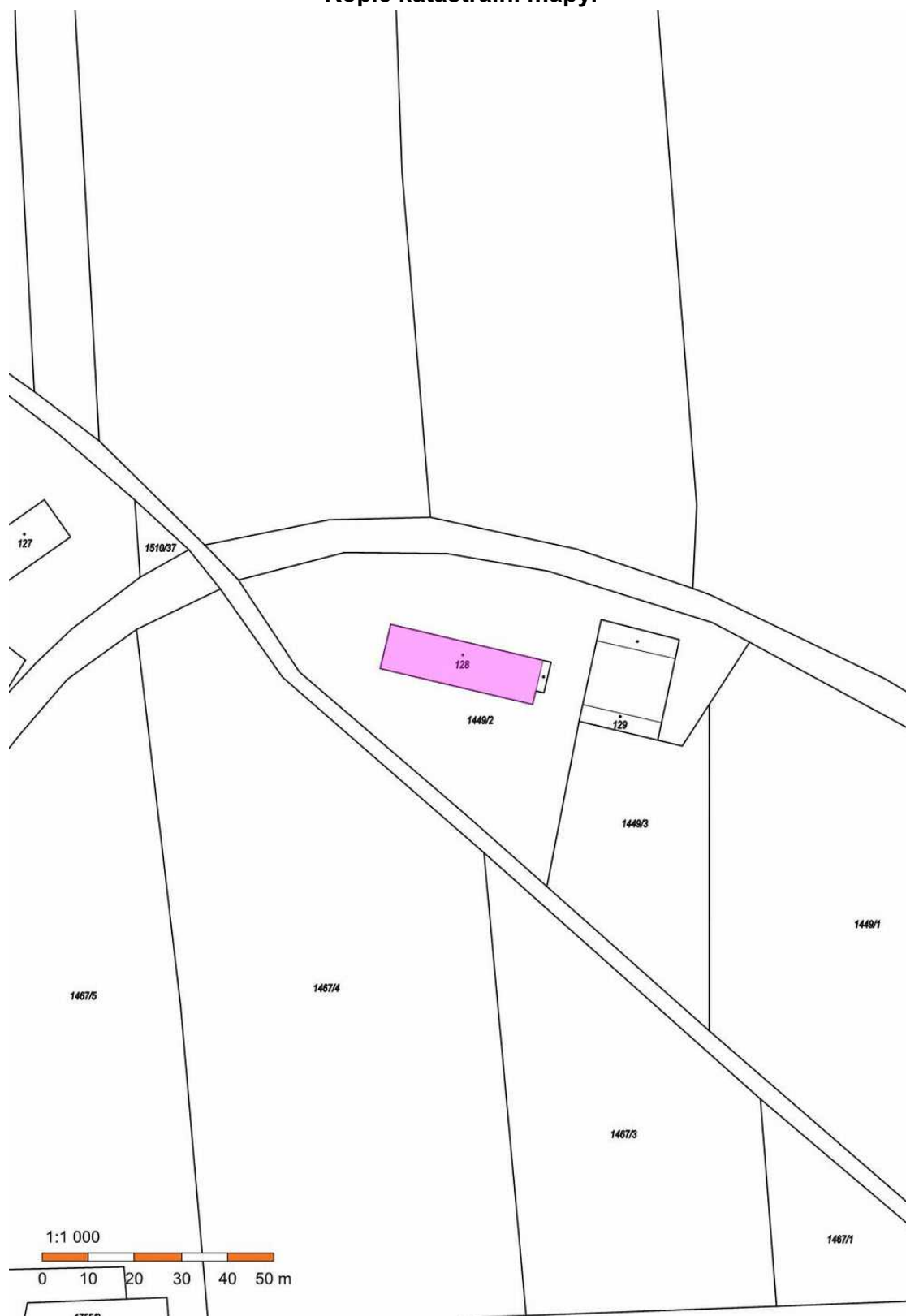
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy a ortofoto.	2
Aktuální list vlastnictví.	2
Mapa oblastí.	1
Projektová dokumentace BD.	4
Tabulka nájmu předložená objednatelem.	1
Aktuální realitní inzerce nájmu obdobných BJ.	8
Nájemní smlouva na pozemky pod budovou.	3
Aktuální fotodokumentace.	1
PENB.	2

Koncesní listina

Vydal: Městský úřad Hořovice - obecní živnostenský úřad. Číslo jednací: 5709/03/ŽO/88N dne: 14. 7. 2003. Předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité. IČO: 153 51 866 Certifikovaný dne 19.4.2004 Bankovním institutem a.s. Praha na základě akreditace udělené Českým institutem pro akreditaci, pro oceňování majetku kategorie "nemovitost", certifikát QON ev.č. 1504/22 s platností do 13.09.2027.

Kopie katastrální mapy.



Ortofoto.



Aktuální list vlastnictví.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.11.2023 11:15:02

Okres: CZ0424 Louny Obec: 566624 Postoloprty
Kat.území: 614572 Březno u Postoloprty List vlastnictví: 190

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Reif Tomáš, K Raškovci 158, Kolín V, 28002 Kolín	791225/5758	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby, část obce,

číslo budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Březno, č.p. 110	byt.dům	St. 128, LV 10002	
bez čp/če	zem.stav	St. 129, LV 10002	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Zlín, 077 EX-6351/2009 -304 ze dne 10.06.2015. Právní moc ke dni 23.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2015 22:02:55. Zápis proveden dne 25.08.2015.

Pro: Reif Tomáš, K Raškovci 158, Kolín V, 28002 Kolín

V-3258/2015-507
RČ/IČO:791225/5758

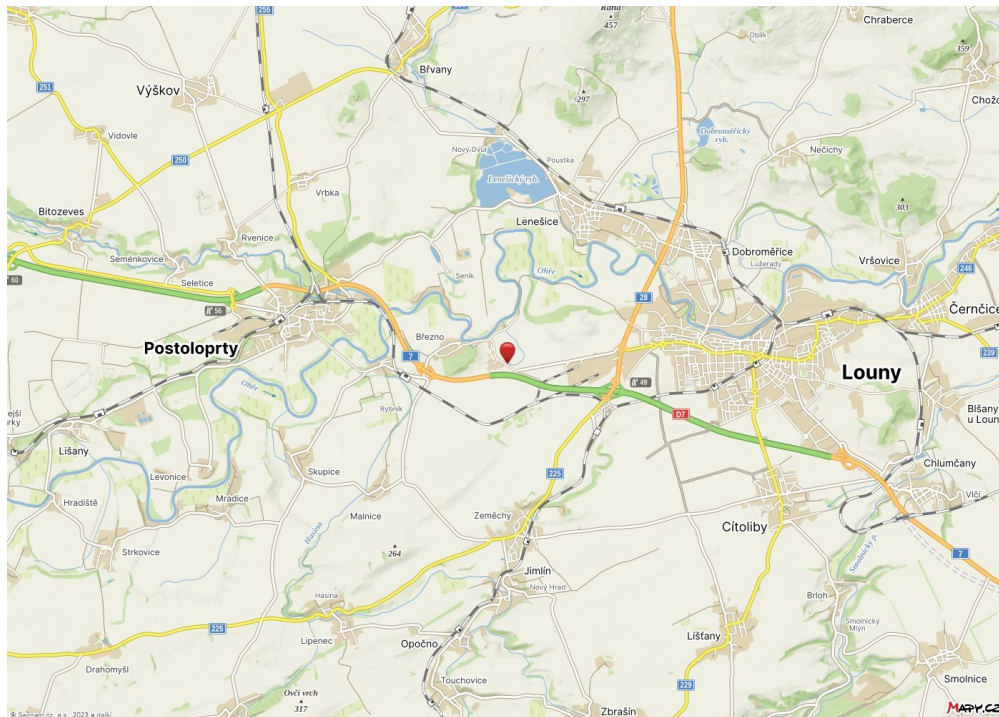
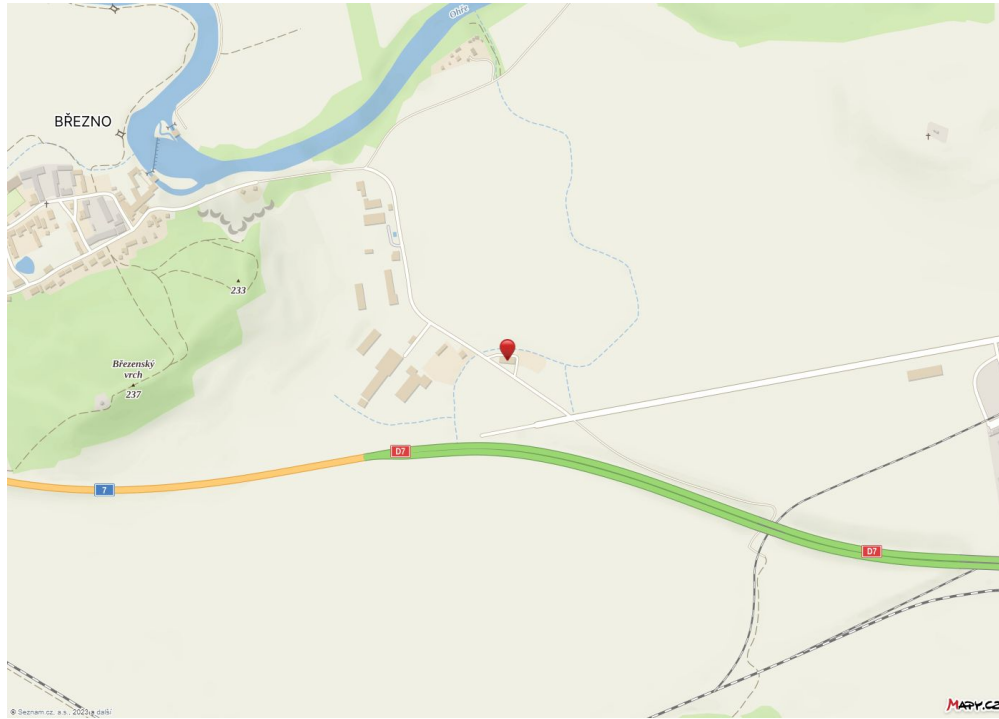
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

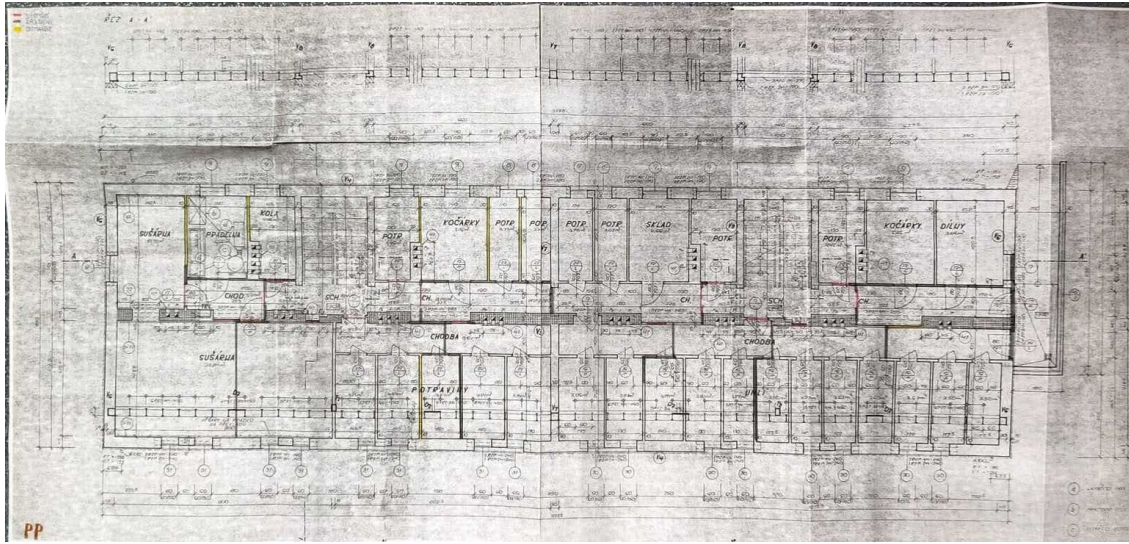
Bez zápisu

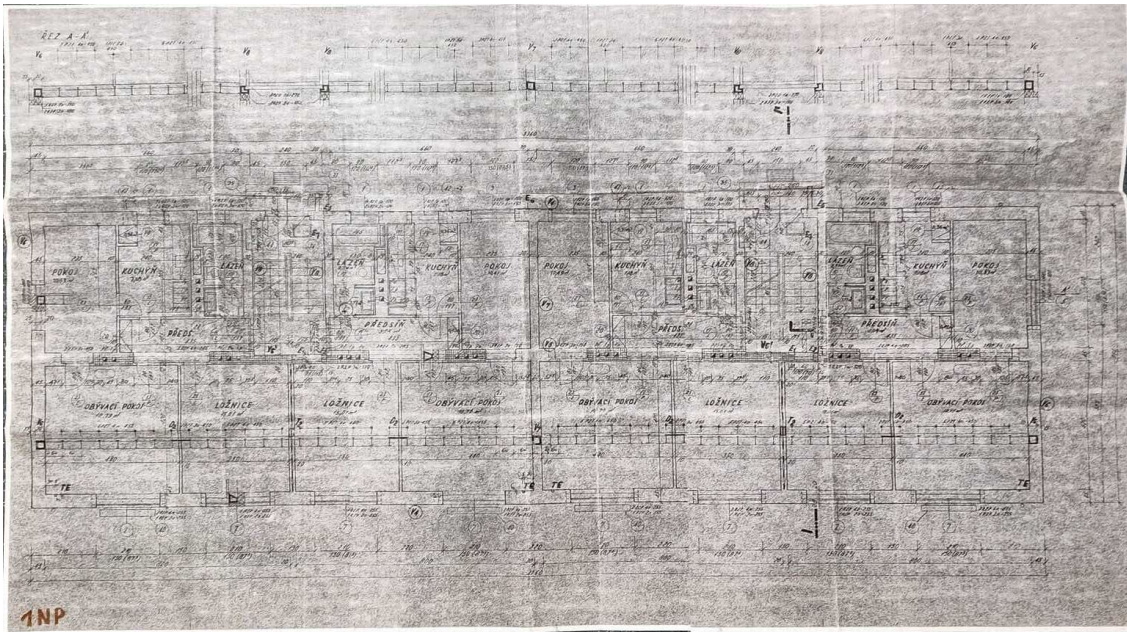
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Louny, kód: 507.

Strana 1

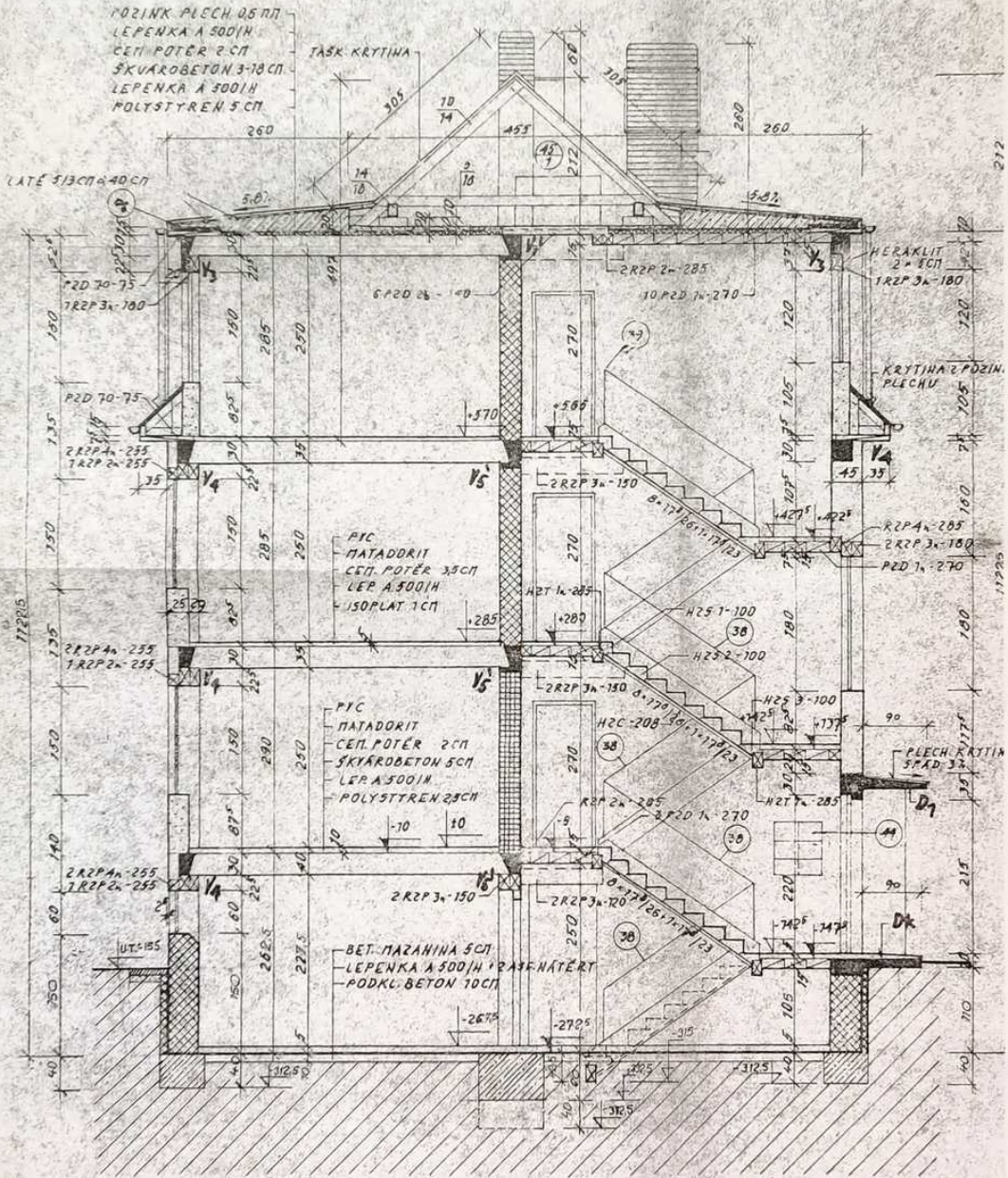
Mapa oblasti.







ŘEZ I-I'



BYTY	nájemné ve smlouvách	plochy bytu	aktuální průměrná výše nájemného (190Kč/m2) v místě dle sreality-cz	
b.j. 1	9 870 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 2	9 870 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 3	9 870 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 4	8 300 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 5	8 300 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 6	8 300 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 7	8 300 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 8	8 300 Kč	60,53m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	11 501 Kč
b.j. 9	8 300 Kč	55,63m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	10 570 Kč
b.j. 10	8 300 Kč	55,63m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	10 570 Kč
b.j. 11	8 300 Kč	42,1m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	7 999 Kč
b.j. 12	8 300 Kč	42,1m2 (vel. bytu)	190Kč/m2	7 999 Kč
	104 310 KčCELKEM	679,7m2 plochy nájemní		129 143 Kč

Aktuální realitní inzerce nájmu obdobných BJ.

24.11.23 15:52

Pronájem bytu 3+1 65 m², Klášterní, Žatec • Sreality.cz



Pronájem bytu 3+1 65 m² Klášterní, Žatec 10 500 Kč za měsíc

Nabízím k pronájmu byt 3+1, 65 m². Byt se nachází ve druhém nadzemním podlaží menší vilky v Žatci. Jeden pokoj je menších rozměrů. Kuchyně IKEA. Nově obložená koupelna a snížené a zateplené stropy. Možno využívat část zahrádky k posezení. K bytu náleží sklep 3 m². Nájemné 10500 Kč + 500 Kč na osobu služby. Energie se přepisují na nájemníka. Kauce 2 nájmy včetně služeb. V bytě zůstává vybavení. Pouze pracujícím.

Celková cena:	10 500 Kč za měsíc	Vlastnictví:	Osobní
Aktualizace:	19.11.2023	Podlaží:	2. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního
ID:	3503287900	Užitná plocha:	65 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha podlahová:	65 m ²
Stav objektu:	Dobrý	Datum nastěhování:	Ihned

Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékař	Volný čas
Veterinář:	MVD: Bletislav Frýba (458 m)					
Večerka:	JIP Potraviny (219 m)					
Hospoda:	Hospůdka u Ramba (207 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Šafaříkova (232 m)					
Cukrárna:	Cukrárna Květa (362 m)					
Divadlo:	Městské divadlo Žatec (451 m)					
Kino:	Kino Žatec (451 m)					
Sportoviště:	Stadion Mláďi (460 m)					
Bankomat:	Bankomat MONETA Money Bank (235 m)					
Pošta:	Pošta Žatec 1 - Česká pošta, s.p. (436 m)					
Obchod:	Kaufland (1491 m)					
Restaurace:	Restaurace Dvůr U Svatého Jakuba (107 m)					
Školka:	MŠ Žatec, Fugnerova (145 m)					
Lékárna:	Lékárna Na náměstí (389 m)					
Škola:	Dětský domov, ZŠ a Střední škola Žatec (136 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/zatec-zatec-klasterni/3503287900>

1/2

24.11.23 15:52

Pronájem bytu 3+1 65 m², Klášterní, Žatec • Sreality.cz

Bus MHD: [Žatec, Dukelská \(404 m\)](#)

Kontaktovat:



Barbora Heinzová

+420 776 521 521

heinzova-reality@email.cz



Alhambra

náměstí Svobody 143, 43801 Žatec

[Více o společnosti »](#)



Zobrazit 9 fotografií

Pronájem bytu 2+1 56 m²

Přemyslovců, Louny
9 500 Kč za měsíc

Pronajmu byt o dispozici 2+1 a rozloze 56 m² v ulici Přemyslovců v Lounech. Byt se skládá z předsíně, koupelny s WC, kuchyně, ložnice a obývacího pokoje. Byt je k dispozici od 21.11.2023. Nájem je ve výši 9.500 Kč, služby 2200 Kč (2os) a energie si nájemník hradí sám. Požadují kauci ve výši 19.000 Kč.

Celková cena:	9 500 Kč za měsíc	Balkón:	✓
Poznámka k ceně:	bez služeb a energií	Sklep:	✓
Aktualizace:	21.11.2023	Datum nastěhování:	ihned
ID:	1891231052	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Dobrý	Elektrina:	230V
Vlastnictví:	Družstevní	Komunikace:	Asfaltová
Podlaží:	4. podlaží	Výtah:	✗
Užitná plocha:	56 m ²		

Občanská vybavenost Nově

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviný	Skoly a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	Hospoda Liský 1 (309 m)					
Večerka:	Reznictví Stříbrný (67 m)					
Cukrárna:	Cukrárna U koupaliště (302 m)					
Divadlo:	Vrchlického divadlo (727 m)					
Veterinář:	MVDr. Lenka Majerová (346 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště (114 m)					
Přírodní zajímavost:	Lenešická tůňka (3890 m)					
Kino:	Kino Svět Louny (420 m)					
Bankomat:	Bankomat České spořitelny (420 m)					
Lékárna:	BENU lékárna (274 m)					
Vlak:	Louny město (832 m)					

24.11.23 15:46

Pronájem bytu 2+1 56 m², Přemyslovců, Louny • Sreality.cz

Bus MHD: Louny, Luna (111 m)
Školka: MŠ Louny, Přemyslovců (54 m)
Sportoviště: Barokní špitál, spol. s r.o. (448 m)
Škola: Základní škola Louny, Přemyslovců 22... (198 m)
Restaurace: 123PIZZA (67 m)
Pošta: Pošta Louny 1 - Česká pošta, s.p. (671 m)
Lékař: Honoris Clinic Louny, a.s. (1541 m)
Obchod: Kaufland (1956 m)

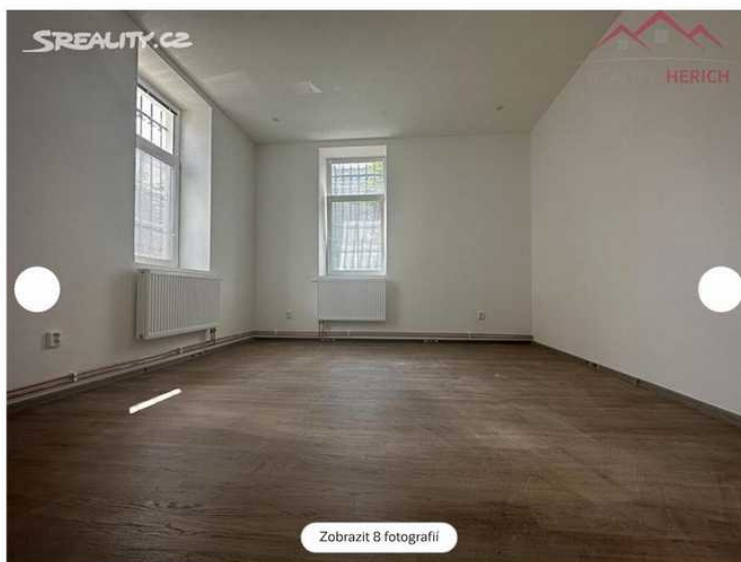
Kontaktovat:



David Šupík

+420 734 839 392

developersupik@gmail.com



Pronájem bytu 2+1 60 m²

Jeronýmova, Louny
14 000 Kč za měsíc

Nabízím k pronájmu zrekonstruovaný byt v přízemí rodinného domu o dispozici 2+1 s možností využití terasy. Byt prošel kompletní rekonstrukcí včetně elektroinstalace, rozvodu vody a topení. Jsou zde nové podlahy, koupelna i kuchyňská linka se spotřebiči. V domě jsou pouze dva téměř totožné byty, možnost pronajmout i jako celý dům. K dispozici samozřejmě využití sklepa i půdního prostoru. Dům umístěn v k lidné části obce. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	14 000 Kč za měsíc	Plocha podlahová:	60 m ²
ID zakázky:	793	Sklep:	40 m ²
Aktualizace:	15.10.2023	Datum nastěhování:	ihned
Stav:	Rezervováno	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední elektrické
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	60 m ²	Bezbariérový:	✘

Občanská vybavenost Nové

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Skoly a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	XXL Pub (154 m)					
Večerka:	Potravinny Husova 2516 (104 m)					
Cukrárna:	Pitná krabice (454 m)					
Divadlo:	Loutkové divadlo - Spolek loutkářů v L... (255 m)					
Kino:	Kino Svět Louny (904 m)					
Veterinář:	MVDr. Dalibor Štrupl (385 m)					
Hřiště:	Dětské hřiště Prokopova (79 m)					
Školka:	MŠ Louny, Šafaříkova (200 m)					
Pošta:	Pošta Louny 1 - Česká pošta, s.p. (643 m)					

<https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/louny-louny-jeronymova/2286703692>

1/2

24.11.23 15:48

Pronájem bytu 2+1 60 m², Jeronýmova, Louny • Sreality.cz

Škola: ZŠ J. A. Komenského, Louny (397 m)
Bus MHD: Louny, sídl. Hrnčířská (114 m)
Restaurace: Comidarapida.cz (392 m)
Sportoviště: Letní cvičiště Louny (390 m)
Lékař: Honoris Clinic Louny, a.s. (722 m)
Obchod: Kaufland (726 m)
Lékárna: Dr. Max Lékárna (565 m)
Vlak: Louny střed (299 m)
Bankomat: Bankomat Air Bank (196 m)

Kontaktovat:



Filip Herich

+420 724 657 056

info@reality-herich.cz



Filip Herich - REALITY HERICH

náměstí 1. Máje 91, 43001 Chomutov

★ ★ ★ ★ ★ (2)

<https://www.reality-herich.cz>

[Více o společnosti »](#)


[Zobrazit 16 fotografií](#)

Pronájem bytu 2+1 63 m² Slovenského národního povstání, Louny 13 000 Kč za měsíc

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Pronájem bytu 2+1 se zasklenou lodžií v OV v klidné lokalitě města Louny. Byt se nachází v 1. patře panelového domu s novým výtahem, je po rekonstrukci, má zděné jádro, novou kuchyňskou linku, plastová okna, v koupelně je vana, keramické obklady a dlažba, podlahy jsou PVC. Byt se pronajímá vybavený, součástí je sklep. Dům je zateplen s novou fasádou. V okolí je veškerá občanská vybavenost, koupaliště, park, tenisové kurty, zastávka MHD 2 minuty od domu, 10 minut pěšky do centra města. Volný ihned.

Celková cena:	13 000 Kč za měsíc
Poznámka k ceně:	nájem 13.000,-Kč, kauce 39.000,- Kč, poplatek RK 15.730,- Kč- K
ID zakázky:	844879
Aktualizace:	01.11.2023
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	63 m ²
Lodžie:	✓

Sklep:	✓
Parkování:	5
Datum nastěhování:	Ihned
Voda:	Dálkový vodovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrifina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✓
Výtah:	✓

Občanská vybavenost Nově

[Nejbližší](#)
[Doprava](#)
[Restaurace](#)
[Potraviny](#)
[Školy a školky](#)
[Lékaři](#)
[Volný čas](#)

24.11.23 15:50

Pronájem bytu 2+1 63 m², Slovenského národního povstání, Louny • Sreality.cz

Hospoda: Pivnice Autobus (238 m)
Večerka: Asia Shop (94 m)
Cukrárna: Cukrárna U koupaliště (202 m)
Divadlo: Vrchlického divadlo (969 m)
Veterinář: MVDr. Lenka Majerová (531 m)
Hřiště: Dětské hřiště SNP (45 m)
Přírodní zajímavost: Lenešická tůňka (3607 m)
Kino: Kino Svět Louny (614 m)
Školka: MŠ Louny, Kpt. Nálepy (164 m)
Sportoviště: Městské koupaliště a sauna Louny (364 m)
Obchod: Kaufland (2205 m)
Restaurace: 123PIZZA (280 m)
Lékař: Honoris Clinic Louny, a.s. (1821 m)
Škola: Základní škola Louny, Prokopa Holého ... (292 m)
Lékárna: BENU lékárna (61 m)
Vlak: Louny město (1122 m)
Pošta: Pošta Louny 1 - Česká pošta, s.p. (923 m)
Bus MHD: Louny, otočka u kotelny (172 m)
Bankomat: Bankomat České spořitelny (251 m)

Kontaktovat:



Sychrová Ivana

296 399 006

731 404 040

info@mmreality.cz



M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha - Nové Město

★★★★★ (149)

<https://www.mmreality.cz/>

[Více o společnosti »](#)

Nájemní smlouva na pozemky pod budovou.

Česká republika – Státní pozemkový úřad
sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov
zast. Ing. Janou Vernerovou, vedoucí Pobočky Louny
adresa: Pražská 765, 440 01 Louny
IČ: 01312774
DIČ: CZ01312774
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 60011-3723001/0710
(dále jen „pronajímatel“)

– na straně jedné –

a

Tomáš Reif
r. č. 79 12 25 / 5758
K Raškovci 158, 280 02 Kolín
(dále jen „nájemce“)

– na straně druhé –

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 35N16/35

Čl. I

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, příslušný hospodařit s těmito pozemky ve vlastnictví státu vedenými u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Louny.

Předmět nájmu:

obec	kat. území	druh evidence	parcela č.	výměra (ha)	druh pozemku
Postoloprty	Březno u Loun	KN st.	128	0,0340	zastavěná plocha
Postoloprty	Březno u Loun	KN st.	129	0,0396	zastavěná plocha
Postoloprty	Březno u Loun	KN	1449/2	0,3156	ostatní plocha
Celkem				0,3892	

Čl. II

Pronajímatel přenechává nájemci pozemky uvedené v čl. I této smlouvy do užívání za účelem:

- zastavěná plocha pod budovami ve vlastnictví nájemce, ostatní plocha manipulační (část TTP) okolo budov, nesloužící k podnikání.

Čl. III

Nájemce je povinen:

- užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu,
- v případě ukončení nájmu uvést předmět nájmu do stavu, ve kterém se nacházel ke dni zahájení nájemního vztahu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak,

c) trpět věcná břemena, resp. služebností spojené s pozemky, jež jsou předmětem nájmu,

d) platit v souladu se zákonnou úpravou daň z nemovitých věcí za pozemky, jež jsou předmětem nájmu,

e) umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na pozemky specifikované v čl. I, a to za účelem kontroly, zda jsou pozemky užívány v souladu s touto smlouvou; den, kdy pronajímatel hodlá provést kontrolu, bude nájemci oznámen písemně alespoň 7 dnů předem; v případě nutné potřeby je pronajímatel oprávněn kontrolu provést i za jeho nepřítomnosti.

Čl. IV

1) Tato smlouva se uzavírá od **1. 5. 2016** na dobu neurčitou.

2) Právní vztah založený touto smlouvou lze ukončit dohodou nebo písemnou výpovědí.

3) Nájem lze v souladu s ustanovením § 2231 NOZ vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4) Pronajímatel může v souladu s ustanovením § 2232 NOZ vypovědět nájem bez výpovědní doby, jestliže nájemce porušuje zvláště závažným způsobem své povinnosti, a to ke dni doručení výpovědi nájemci.

5) Tato smlouva zaniká dnem úmrtí nájemce.

Čl. V

1) Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné.

2) Nájemné se platí **ročně dopředu** vždy k 1. 10. běžného roku.

3) Roční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **20420,- Kč** (slovy: Dvacetisícčtyřistadvacetikorun českých).

4) Nájemné bude hrazeno převodem na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 60011-3723001/0710 variabilní symbol **3511635**.

5) Nájemné za období od účinnosti smlouvy do 30. 9. 2016 včetně činí **8536,- Kč** (slovy: Osmtisícpětsetřicetšestkorun českých) a bylo uhrazeno **před podpisem této smlouvy**.

Zaplacením se rozumí připsání placené částky na účet pronajímatele.

6) Nedodrží-li nájemce lhůtu pro úhradu nájemného, je povinen podle ustanovení § 1970 NOZ zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to na účet pronajímatele vedený u České národní banky, číslo účtu 180013-3723001/0710, variabilní symbol 3511635.

7) Prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 60 dnů se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem, které zakládá právo pronajímatele nájem vypovědět bez výpovědní doby (ustanovení § 2228 odst. 4 NOZ).

8) Pro případ předčasného ukončení nájmu bude zaplacené nájemné vypořádáno a odpovídající část nájemci pronajímatelem vrácena.

9) Smluvní strany sjednávají odlišně od § 2337 NOZ to, že nájemce nemá právo na slevu z nájemného nebo prominutí nájemného ve vazbě na to, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem nájmu dle této smlouvy, není zajištěn přístup.

Čl. VI

Nájemce je oprávněn přenechat pronajaté pozemky, některé z nich nebo jejich části do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. VII

1) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že pozemky, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 NOZ.

2) Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že k pozemku(ům), který(é) je(jsou) předmětem nájmu dle této smlouvy nemá zajištěn přístup a tuto smlouvu uzavírá s tím, že si přístup zajistí bez toho, aby mohl požadovat po pronajímateli jakékoli plnění.

Čl. VIII

Pronajímatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje nájemce jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Pronajímatel tímto poučuje nájemce, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Nájemce si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na ochranu svých osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb.

Čl. IX

1) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou dodatku k této smlouvě, a to na základě dohody smluvních stran.

2) Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

Čl. X

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis přebírá nájemce a jeden je určen pro pronajímatele.

Čl. XI

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Čl. XII

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

25 -04- 2016

V Lounech dne

STÁTNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD
Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj
Pobočka Louny
Pražská 765
440 01 Louny

.....
Ing. Jana Vermerová
vedoucí Pobočky Louny
pronajímatel

.....
Tomáš Reif
nájemce

Za správnost:

Ing. Hana Dragounová.....

Aktuální fotodokumentace.



PENB.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodáření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: 110

PSČ, místo: 44001 Postoloprty Březno

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 1376,2 m²

Objemový faktor tvaru AV: 0,5 m²/m³

Energeticky vztažná plocha: 929,7 m²

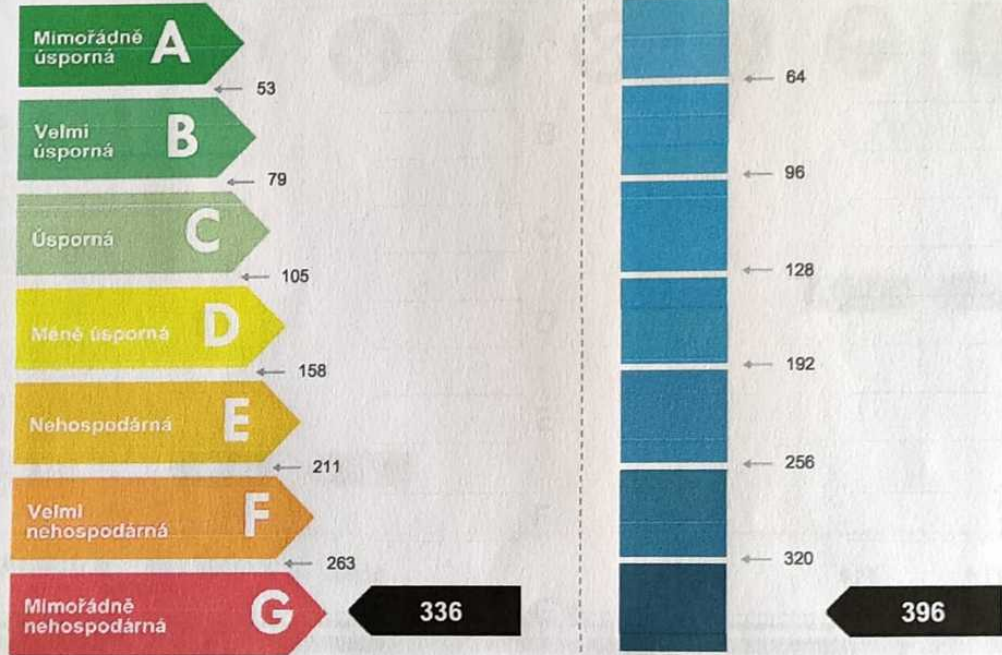


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

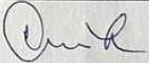
312,310

368,356

Závěrečné hodnocení energetického specialisty

Nová budova nebo budova s téměř nulovou spotřebou energie	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 1	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Větší změna dokončené budovy nebo jiná změna dokončené budovy	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. a)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. b)	
• Splňuje požadavek podle § 6 odst. 2 písm. c)	
• Plnění požadavků na energetickou náročnost budovy se nevyžaduje	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Budova užívaná orgánem veřejné moci	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	
Prodej nebo pronájem budovy nebo její části	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	G
Jiný účel zpracování průkazu	
• Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii	

Identifikační údaje energetického specialisty, který zpracoval průkaz

Jméno a příjmení	Ing.Libor Daněk projektování
Číslo oprávnění MPO	390
Podpis energetického specialisty	

Datum vypracování průkazu

Datum vypracování průkazu	13.12.2015
---------------------------	------------

Kolaudační rozhodnutí a technická zpráva.

Okresní národní výbor
OKRESNÍ NÁRODNÍ VÝBOR V LOUNECH
útvár územního plánování odbor výstavby

Zn.: Vyst. 328/2- **2882-1969-0**

V Lounech dne **2.9. 1969**

Státní statek
Louny

Věc: Povolení k trvalému užívání

ROZHODNUTÍ

Na základě příznivého výsledku místního šetření, provedeného dne **18.8. 1969**
udělujeme Vám podle § 26 vládn. nař. čís. 8/56 Sb.

POVOLENÍ K TRVALEMU UŽÍVÁNÍ S PLATNOSTÍ OD 1. září 1969

provedené **nevestavbě 12 ti bytových jednotek ve Březně**


Toto užívání povolení vydává se Vám z důvodu, že **stavba**
byla provedena podle schválených stavebních plánů řádně a odborně a je již tak vyschlá, aby byla způsobilá k užívání za předpokladu, budou-li dodatečně splněny a dodrženy následující podmínky:

Výše uvedené závady a nedodělky odstraníte do
a jejich odstranění oznámíte písemně odboru výstavby ONV v Lounech.

Proti tomuto rozhodnutí můžete se odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení podáním u odboru výstavby ONV v Lounech.

Na vědomí:
MNV Březno
SBČS Zatec
LOPÍV Most

Vedoucí odboru výstavby:
Ing. arch. Čermák Jan
J. Čermák



SG 36 865 68

TECHNICKÁ ZPRÁVA

0-01 Zemní práce

Výkop stavební jámy v zemině II d, IIe nebo dle třídníku hornin ceníku 5-800-1 ve třídě 3 se 70 % a ve třídě 4 se 30 %. Výkop základových rýh 50+50 nebo 70+30 %. Zemina získaná výkopem se použije na terénní úpravy. Výkop rýh pro venkovní rozvody z kanalisací a septiku/zásna oproti původnímu projektu spodní stavby/.

1-04 Konstrukce betonové

Beton základových pasů, 105". Beton předložních schodů, 105" s 2cm tl. potěrem. Dobetonování vozovky a přístupů ke vchodům, viz. vozovky; Vynechání prostupu pro kanalisaci. Ostatní práce jsou popsány v technické zprávě pro typový projekt.

Kanalisace:

Je řešena jako oddílná. Splašková voda přes BS do vodotoče. Potrubí kameninové ve spádech dle příslušných výkresů. Ostatní dle technické zprávy k typovému projektu.

Vodovod:

Vodovodní přípojka bude napojena v šachtě ve které je umístěn vodoměr, t.j. 10 m od severozápadní fasády objektu. Od této šachty bude použito trubek ocelových pozinkovaných 2". Vodovodní přípojka od místa napojení/hlavní vodovodní řád 80 mm/ k vodoměru je není součástí tohoto projektového řešení. Ostatní dle technické zprávy k typovému projektu.

Elektrická přípojka:

Jedná se o provedení přípojky v délce 135 metrů. Trasa této přípojky bude upřesněna na místě, protože nejsou k dispozici příslušné podklady, které by zachycovaly stávající stav, zejména křížení s komunikacemi jinými inženýrskými sítěmi. Při výkopech je třeba postupovat opatrně. Místo napojení v trafostanici v areálu ČSS Březno. Vyuštění kabelu 10 m od vozovky/provizorní sloup/. Počítat se smyčkou pro dotážení do objektu.

Vozovky:

Kalkulovat s vozovkami panelovými tohoto složení. Panely 300/130/15, 10 cm šetrkopísku, 2½ cm lávy. V části vozovky přímého úseku příkopové tvárnice 60/8/50, TZZ-1 - t.j. 79 ks. Sklon příčný je u přímé části vozovky 1,5 ‰ k vnější hraně/k příkopové tvárnici/ v části oblouku je příčný spád vozovky nulový.

Loupy 7.8.1967

Pracoval: Kopecký

Podle ovládací knihy Městského úřadu v Postoloprtech pol.č. výměna 14/2023/A
tento úpřík - ~~elektronický~~ kopie obsahující stran...
součástí doslovně a předloženou listinou, z níž byla polízena a tato listina je
- proписem
- ověřenou viděnou v knize
- listinou, která je výstupem z automatizované konverze
- opisem nebo kopii polízenou se spisem
- stejepisem - písemný překlad nebo rozhodnutí nebo výřek rozhodnutí
obsahující stran...
Listina, z níž je výtvarovaná listina polízena obsahuje viditelný
zkrácený překr...
V Postoloprtech dne 29-03-2023
EVA ČERNÁ
jméno a příjmení ověřující osoby, která viděnou provedla
(nebo otisk jménovy)

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby
*Nehodící se škrtněte

Správní poplatek uhrazen
v hotovosti v částce 306,6 I 437227

