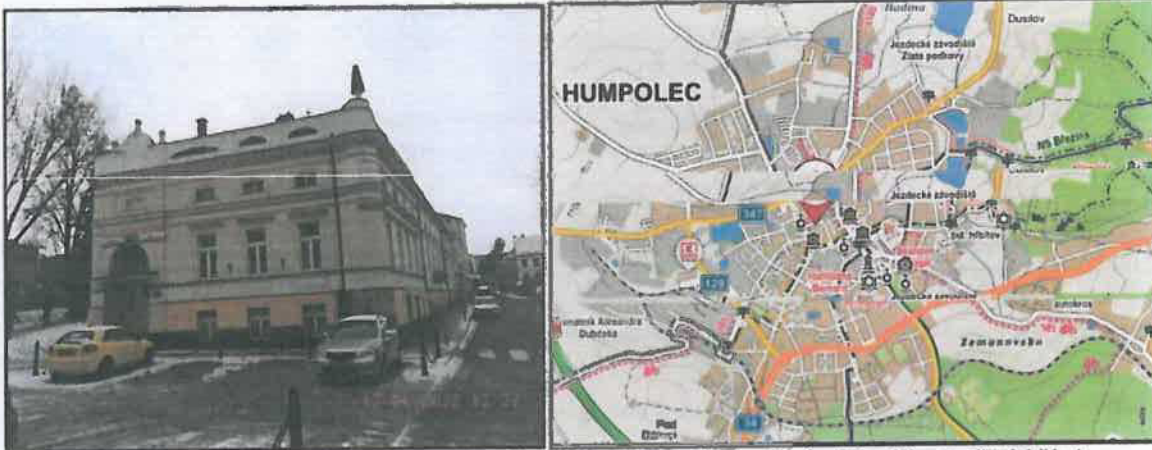


*x opravil dne 8.5.2022  
Vl. Knop vr.*

## Znalecký posudek č. T 08/2038/2022

*\* čp. 59*

o obvyklé ceně „Společenského domu“ budovy čp. 58 s pozemky parc. č. st. 418 a 2672/2 v ulici Smetanova včetně součástí a příslušenství v obci Humpolec, katastrální území Humpolec, kraj Vysočina



Pohled na budovu od východu z nároží ulic Smetanova a Soukenická a její poloha v městské části

### Objednatel posudku:

Město Humpolec  
Horní náměstí 300  
396 22 Humpolec  
IČ: 00248266  
č. obj.: 12.01.2022

**Účel posudku:** určení obvyklé ceny nemovitého majetku pomocí vhodných metod pro tržní oceňování nemovitostí za účelem obchodního vyjednávání

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále **Zákon**), v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. 424/2021 Sb. (dále **Vyhláška**), pomocí porovnávací tržní metody a odborného odhadu, podle stavu ke dni 3. 2. 2022 posudek vypracoval:

*\* Tato stránka nahrazuje  
titulní stranu posudku  
č. T08/2038/2022 ze dne  
18.2.2022.*

Ing. Vladimír Knop, znalec jmenovaný pro základní obor ekon. pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Posudek obsahuje 36 stran a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

v Okrouhle, 18. 02. 2022

## A. Přehled metod a vysvětlení některých pojmů

A. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (dále Zákon) a ve Vyhlášce k provedení zákona o oceňování majetku, jsou obvyklá cena a tržní hodnota a její určení definovány následujícím způsobem:

v § 1a Určení obvyklé ceny je uvedeno:

(1) **Obvyklá cena** se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b Určení tržní hodnoty je uvedeno:

**B. (1) Tržní hodnotou** předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

**C. Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem** nebyla použita. Zdůvodnění je v části Rekapitulace.

**D. Nákladové ocenění podle oceňovacího předpisu, doplněné odborným odhadem** - metoda, která pro stanovení obvyklé ceny využívá zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění a odborného odhadu. Vychází z technickohospodářských ukazatelů URS Praha, které jsou upraveny převodními indexy na cenovou úroveň danou ke dni ocenění. V určitých případech, je toto ocenění pro stanovení obvyklé ceny dostačující (také vzhledem k tomu, že zmíněné předpisy používají i statisticky zjištěný koeficient prodejnosti).

**E. Nákladové ocenění za pomoci agregovaných položek RTS Brno a.s., prací HSV, PSV a montáží včetně aktuální cenové hladiny.** V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů.

Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

**F. Porovnávací tržní metoda** stanovení hodnoty nemovitosti - tato metoda pro ocenění nemovitosti je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány či nabízeny a jsou známé.

**G. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

**Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena nepředpokládanými cenovými výkyvy na relevantním trhu, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu**

## 1. Úkol

Úkolem znalce je zjistit tržní hodnotu - obvyklou cenu předmětného nemovitého majetku v rozsahu zadaném odběratelem pomocí vhodných metod pro tržní oceňování majetku.

Úkolem znalce je zjistit tržní hodnotu - obvyklou cenu předmětného nemovitého majetku v rozsahu zadaném odběratelem pomocí vhodných metod pro tržní oceňování majetku.

Při místních šetřeních, která se konala dne 12.1.2022 a 3.2.2022 nebylo možné zjistit stav některých zakrytých konstrukcí a ověřit všechny výměry. Projektová dokumentace, která byla k dispozici a ze které se hlavně vycházelo, a která byla uložena na Stavebním úřadu nebyla úplná.

Ocenění bylo proto v některých případech provedeno za pomoci odborného odhadu a výpovědi vlastníka nemovitosti a místně znalých a kompetentních osob. Podle stavu konstrukcí, které byly shlednuty bylo usuzováno na stav konstrukcí nepřístupných a skrytých.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 12. 1. a 3. 2 . 2022 za přítomnosti zeteř vlastníka nemovitosti pana Vincence a vlastníka pana Miloslava Vaňka.

## 3. Podklady pro vypracování posudku

- Informace z katastru nemovitostí vyhotovené dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy vyhotovená dálkovým přístupem
- Skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu v platném znění
- **Zákon**
- **Vyhláška**
- Oceňování nemovitostí - metodická příručka k vyhlášce Prestige Liberec
- Nemovitosti, oceňování a právní vztahy - příručka vydaná nakl. Linde Praha a.s., napsal Doc., Ing. Albert Bradáč
- Stavební dokumentace - projekty, dílčí k dispozici na Stavebním úřadu

- Informace o způsobu úhrady v případě propůjčení budovy od daňového poradce
- Inzeráty realitních společností na webových stránkách
- Výpovědi místně znalých a kompetentních osob
- Fotodokumentace
- Videozáznam

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Pelhřimov  
**Obec:** Humpolec  
**Katastrální území:** Humpolec (649325)

Vlastnické údaje a specifikace týkající se oceňovaných nemovitostí nejsou v této části rozepsány, jsou uvedeny na Informacích z katastru nemovitostí, v listu vlastnictví č. 4901, který je přílohou tohoto posudku.

#### 5. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace je uvedena v části "Podklady". Další dokumentace nebyla k dispozici.

#### 6. Celkový popis nemovitých věcí

**Město Humpolec**, ve kterém se Spolkový dům nachází, leží poblíž dálnice D1. Má výbornou geografickou polohou, kdy do Prahy, Brna, Českých Budějovic je vždy 100 km. Má velmi dobrou občanskou vybavenost, v blízkosti je zeleň a vodní plocha přehradní nádrže Želiv.



Poloha oceňované budovy v městské části

Spolkový dům Humpolec, objekt občanské vybavenosti, budova č. popisné 59, stojí na vlastním pozemku parc. č. st. 418 a je situován v návaznosti na centrum města Humpolce na roh ulic Smetanova a Soukenická. Hlavní průčelí a hlavní vchod do objektu je z ulice Smetanova.

[Dále viz podrobný popis v části „Popis objektů, výměry, hodnocení a ocenění“.]

## 7. Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418
  - 2) Venkovní úpravy souhrnná cena
- b) Pozemky
  - 1) Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2
- c) Věcná práva
  - 1) Věcné břemeno vedení, údržby a oprav k tíži parc. 2672/2
- d) **Ocenění porovnávací metodou – tržní způsob**

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku, pomocí porovnávací tržní metody, nákladové metody a odborného odhadu.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00

9 Občanská vybavenost obce znak se neposuzuje 1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,10
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,800$$

## Popisy objektů

### a) Objekty

**1) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418**  
Hlavní část:

#### Určení charakteru objektu

Dle projektové dokumentace vypracované pro rekonstrukci a přístavbu Spolkového domu a dle dosavadního skutečného užívání, slouží budova převážně pro větší kulturní akce, jako jsou divadlo, koncerty, výstavy, taneční hodiny a také pro různé akce spojené se stolováním.

Projektované kapacity jsou až pro 200 tanečníků v případě různých tanečních zábav. Další „velkokapacitní“ prostory jsou pro kurzy, výstavy, sportovní akce a hromadné stravování.

K dispozici je také samostatně sál pro pořádání svateb, maturitních plesů a dalších obdobných akcí a k ním přilehlé bary.

Velký sál, který je umístěn v přízemí má rozměry cca 16×10 metrů a jeho výška je přes dvě patra, obsahuje první a druhé nadzemní podlaží. Z toho taneční parket (španělská taneční dlažba) má rozměry 9×12 metrů.

Jednotlivá patra jsou oddělena kordonovou římsou, která v sálové části byla přerušena okny. Obě patra byla zakončena profilovanou korunní římsou, která je na vstupní části doplněna atikou s otvory. Okna v přízemí vstupní části mají nadokenní římsu.



Pohled na dům z ulice Smetanova



Centrální pilíř v průčelí s letopočtem



Pohled z ulice Soukenické



Detail zdobené římsy



Pata pilíře s mramorovým obkladem



Kovářsky provedené ozdobné mříže



Vchod z nároží ulic Smetanova



Kovářské provedení vrat v jižní přístavbě



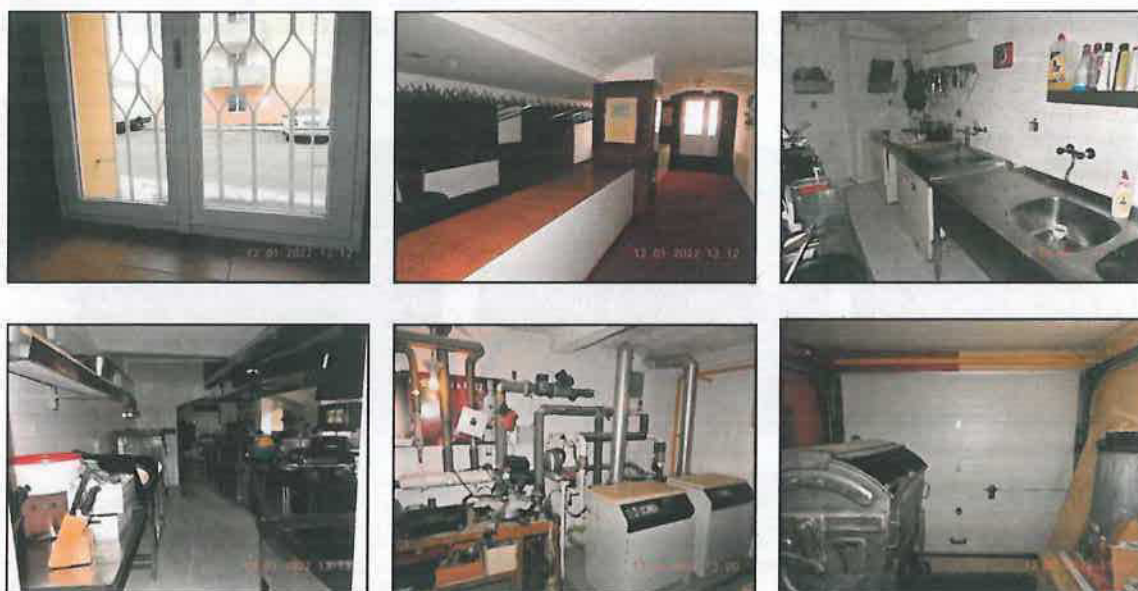
Shody pro vstup do suterénu přístavby

Podle **Zákona a Vyhlášky** a na základě popsaného, se jedná o budovu s přístavbou, typu „D“ určenou pro společenské a kulturní účely.

Dispoziční řešení a popis interiéru včetně součástí a vybavení, fotoukázka místností a prostorů v budově

### 1. PP - suterén v severní části (přehled hlavních místností)

- provozní prostory pro hromadné stravování, šatna, vývařovna, umývárna nádobí, dílna, garáž a kotelna.



**1. PP - suterén v jižní části - (přehled hlavních místností)**

- manipulační a skladové prostory (nábytek, jevištní potřeby), chodby, kancelář, soc. zázemí, šatny, kuchyňka, pokladna, schodiště, úklidová komora.



**1.np - přízemí - (přehled hlavních místností)**

- jeviště se zázemím, šatna, víceúčelový sál, spojovací a provozní chodba, šatna pro veřejnost, soc zázemí, restaurační provoz s jižním vstupem, příruční sklad







## 2.np - 1. Patro (přehled hlavních místností)

- převážná část provozu divadla, sklad elektro a mater, osvětlovací lávky, chodby, šatny a hyg. vybavení, bufet, balkon, galerie, malý sál, úklid prostory, točité a dvouramenné schodiště, strojovna vzduchotechniky, galérie, balkon, zkušebna



### Půdní prostor



### Stáří a opotřebení

Budova pochází z roku 1899 (123 roků). Byla postavena hlavně pro účely ochotnické divadelní činnosti, pro plesy a menší taneční zábavy. Po zestátnění sloužila různým obecně prospěšným účelům. Ovšem, tak jako i v jiných případech, nebyla prováděna řádná údržba a opravy a budova zchátrala. Až v roce 1987 musela být budova z bezpečnostních důvodů uzavřena.

V roce 1992 začala obec vyvíjet aktivitu a zadala jako investor vypracování projektové dokumentace pro rekonstrukci a modernizaci hlavního objektu a provedení přístavby v jižní části. V roce 2009 přešla budova s pozemkem do majetku fyzické osoby, která ji během dvou roků uvedla do provozuschopného stavu a zajistila vybavení, které slouží dodnes.

Budova je po stránce materiálové výrazně nadstandardně vybavena, jedná se hlavně různé obklady, dlažby, okna, technologii větrání s rekuperací a další.

Současný stav budovy je mírně zhoršený, projevují se závady v malém rozsahu na některých konstrukcích krátkodobé životnosti, jako jsou truhlářské a klempířské prvky, římsy a fasádní omítky. Některé vybavení je také již morálně zastaralé.

Ukázka menších vad některých konstrukcí:

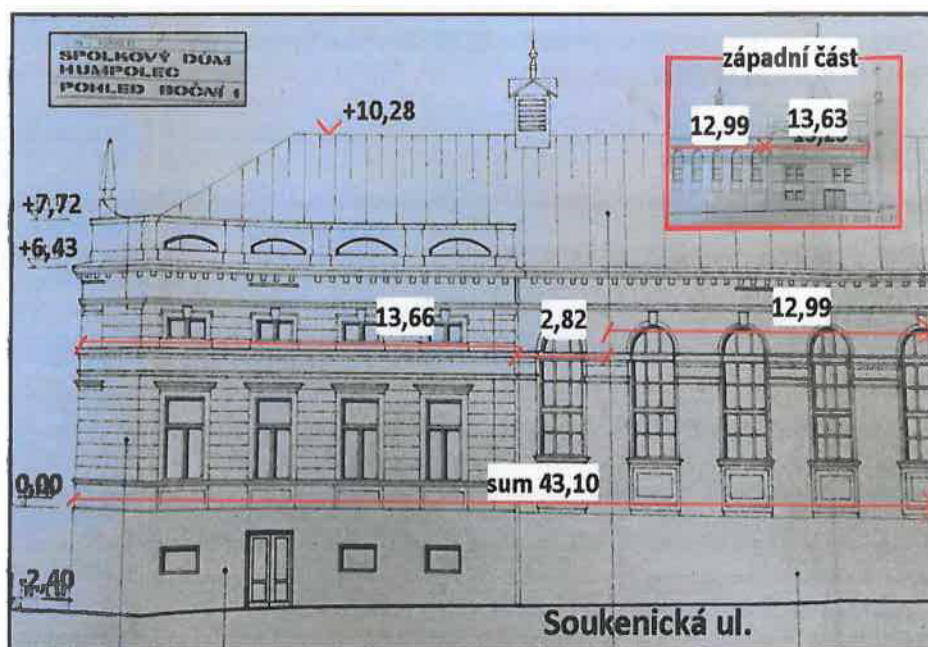


Z důvodu stáří budovy a zásadních zásahů do konstrukcí jak po stránce objemové, tak i po stránce užitné, byla k výpočtu procenta opotřebení použita analytická metoda.

Podklady pro výpočet obestavěného prostoru hlavní budovy.

Pro výpočet objemu a zastavěné plochy přístavby byl použit údaj z projektové dokumentace, architektonické studie ing. arch, Monharta.

**Hlavní stavba (pro výpočet obest. prostoru a výšek podlaží):**



**Jižní přístavba:**

Přístavba měla za úkol vyřešit problémy s umístěním doplňkových činností spojených s provozem Spolkového domu.



Přístavba z pohledu katastrální mapy



Jižní přístavba s provozním zázemím budovy od jihu

Dostavba měla za úkol dořešit související provozy spojené s užíváním Spolkového domu. Výměry přístavby byly převzaty z projektové dokumentace.

## 2) Venkovní úpravy souhrnná cena

Jedná se o následující objekty:

- přípojka vody
- přípojka plynu
- přípojka kanalizace
- šachta kanalizační se zpětnou klapkou
- přípojka elektro
- venkovní předložené vstupní schody
- opěrné zdi
- obrubníky
- oplocení včetně kovářského provedení
- vstupní kovová vrátka a vrata s kovovou výplní
- dlážděné chodníky a cesty
- zábradlí kovové umělecké

### b) Pozemky

- 1) Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2



Pohled na pozemky včetně přístavbové části v základním katastru nemovitostí

### Popis pozemku

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. st. 418, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 945 m<sup>2</sup>, který je z převážné části zastavěn Spolkovým domem a z malé části tvoří dvorek, který je využíván k posezení návštěvníků venkovního baru. Pozemek je členitého geometrického tvaru, je téměř rovinný. Na pozemku jsou rozvody sítí, vodovodu, kanalizace, elektřiny a plynu.

### Pozemek parc. č. 2672/2 ostatní plocha zeleň - určení druhu pozemku



Pozemek (na foto vzadu) je užíván jako stavební, nezastavěný, je v jednotném funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem.

### c) Věcná práva

#### 1) Věcné břemeno vedení, údržby a oprav k tíži parc. 2672/2

Domovská stránka Nástroje lv.pdf lv.humpolec.pdf

Podpsáno a všechny podpisy jsou platné. Panel podpisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Věcné břemeno vedení  
údržby a oprav veřejného osvětlení dle ZPMZ č. 2809  
Oprávnění pro  
Město Humpolec, Horní náměstí 300, 39601 Humpolec,  
RČ/IČO: 00248266  
Povinnost k  
Parcela: 2672/2

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne  
Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2009. V-20

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo smluvní  
ve výši 1 400 000 Kč a budoucí pohledávky do výše 1 400 000 Kč, vznikl

826x3300

V tomto případě se použije částka 10 tis. Kč, která odpovídá hodnotě věcného břemene a není zapotřebí provádět další odborné propočty, které by vyžadovaly geodetické zaměření.

## Ocenění

### a) Objekty

#### a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

#### a.2) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418 – § 12

### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** D. budovy pro společenské a kulturní účely

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,478

### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha
I. pp - suterén	3,20 m	685,52 m <sup>2</sup>
I. np - přízemí	4,00 m	685,52 m <sup>2</sup>
II. np - 1. patro	3,35 m	685,52 m <sup>2</sup>
Součet:	10,55 m	2 056,56 m <sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,52 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 685,52 m<sup>2</sup>

### Obestavěný prostor OP:

#### Hlavní část:

spodní stavba	3,2 × 685,52	= 2 193,66 m <sup>3</sup>
vrchní stavba	6,42 × 685,52	= 4 401,04 m <sup>3</sup>
zastřešení	0,5 × (10,28 – 6,43) × 685,52	= 1 319,63 m <sup>3</sup>

#### Jižní přístavba:

1.PP - suterén	= 2 100,00 m <sup>3</sup>
1.NP - přízemí	= 2 000,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:	= 12 014,33 m <sup>3</sup>

### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – Základové pasy, izolace			
částečná původní	6,30 %	Standardní	60 %
– nové vnitřní provedení		Standardní	40 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
2. Svislé konstrukce – cihly 45 cm, – porotherm, plné cihly, předělané příčky v rámci změny dispozice	17,20 %	Standardní Standardní	70 % 30 %
3. Stropy – rákosové s rovným podhledem omítnuté – opravené stropy plus nová galérie provedená formou stropu z bet. překladů, rovněž v přístavbě	8,20 %	Standardní Standardní	70 % 30 %
4. Krov, střecha – krov dřevěný vázaný, střecha sedlová, v přístavbě pultová – nové, dřevěné vázané plnými vazbami, věžičky stanové	5,90 %	Standardní Standardní	95 % 5 %
5. Krytiny střech – původní – plechové šablony, bonský šindel	2,80 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
6. Klempířské konstrukce – původní – plech, pozinkovaný s nátěrem parapety a svody	0,60 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
7. Úprava vnitřních povrchů – dvouvrstvé hladké štukové omítky, místy zdobené původní – vápenné, štukové hlazené, v sociálních zázemích keramické obklady, obklady z palubek – žula a mramor	7,00 %	Standardní Standardní	5 % 90 %
8. Úprava vnějších povrchů – původní – Zdobená fasáda, mramor, mramorové obložení, vápenocementové jádro, nástřík	3,60 %	Nadstandardní Nadstandardní	10 % 90 %
9. Vnitřní obklady keramické – původní – v sociálních zařízeních, kuchyně, sklady keramické – mramor, žula	2,10 %	Standardní Standardní Nadstandardní	0 % 70 % 30 %
10. Schody – původní hlavní kruhové víceramenné, stupně ze žulových desek, – z patra do pokrov ocel jednoram, nové na galérii	3,30 %	Nadstandardní Standardní	70 % 30 %
11. Dveře – původní – dřevěné masiv i plast, plné a prosklené, převážně zárubně obložkové, kotelna dveře a zárubně kovové	3,90 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná – repasov obloukové, plast dvojskla, dřevěné vše ditherm, francouzská, dřevěná atypická	5,70 %	Standardní Nadstandardní	3 % 97 %
14. Povrchy podlah – keramická dlažba, PVC, textilní, parkety, původní – nové povrchy, tepelně a kročejevě izolované	3,20 %	Standardní Standardní	2 % 98 %
15. Vytápění – původní – teplovodní, vzduchotechnické	5,20 %	Standardní Standardní	0 % 100 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
16. Elektroinstalace – původní – 220V, 380 V kompletní výměna	5,90 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
17. Bleskosvod – původní – nové osazení	0,30 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
18. Vnitřní vodovod – původní – kompletní rozvody teplé a studené v plastu	3,20 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
19. Vnitřní kanalizace – původní – kompletní odkanalizování do veř kanal převážně plast, část kamenina, v kuchyní lapoly	3,10 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
20. Vnitřní plynovod – původní – kompletní rozvody zemního plynu	0,40 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
21. Ohřev vody – původní – plynová kotelna se zásobníky na teplou vodu , boilery	1,90 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – původní – kompletní zrekonstruované a přistavěné	3,40 %	Standardní Standardní	0 % 100 %
24. Výtahy – původní – výtah	1,40 %	Podstandardní Standardní	0 % 100 %
25. Ostatní – původní – kované mříže	5,40 %	Standardní Nadstandardní	0 % 100 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	
27. navíc dvoje vrata – vstupní hliníkové termoizolační a garaž hliník lamely 140 000,- / (OP × ZC × K <sub>1</sub> × K <sub>2</sub> × K <sub>3</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> ) =	0,23 %		

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
7. Úprava vnitřních povrchů	0,54 × 7,00 % × 5 %	+ 0,0019
8. Úprava vnějších povrchů	0,54 × 3,60 % × 10 %	+ 0,0019
	0,54 × 3,60 % × 90 %	+ 0,0175
9. Vnitřní obklady keramické	0,54 × 2,10 % × 30 %	+ 0,0034
10. Schody	0,54 × 3,30 % × 70 %	+ 0,0125
13. Okna	0,54 × 5,70 % × 97 %	+ 0,0299
24. Výtahy	-0,54 × 1,40 % × 0 %	- 0,0000



25. Ostatní	$0,54 \times 5,40 \%$	+ 0,0292
27. navíc dvoje vrata	$0,54 \times 1,852 \times 0,23 \%$	+ 0,0023
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby <math>K_4</math>:</b>		<b>= 1,0986</b>

**Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 611,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$ :	×	0,9296	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$ :	×	0,8966	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0986	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,4780	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	5 562,99 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b>	$12\,014,33 \text{ m}^3 \times 5\,562,99 \text{ Kč/m}^3$		<b>= 66 835 597,65 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

- Základy včetně zemních prací – standardní 60 %  
 opotřebení:  $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$   
 $61,500 \% \times 6,30 \% \times 60 \% / 1,0986$  + 2,116 %
- Základy včetně zemních prací – standardní 40 %  
 opotřebení:  $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$   
 $25,962 \% \times 6,30 \% \times 40 \% / 1,0986$  + 0,596 %
- Svislé konstrukce – standardní 70 %  
 opotřebení:  $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$   
 $61,500 \% \times 17,20 \% \times 70 \% / 1,0986$  + 6,740 %
- Svislé konstrukce – standardní 30 %  
 opotřebení:  $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$   
 $25,962 \% \times 17,20 \% \times 30 \% / 1,0986$  + 1,219 %
- Stropy – standardní 70 %  
 opotřebení:  $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$   
 $61,500 \% \times 8,20 \% \times 70 \% / 1,0986$  + 3,213 %
- Stropy – standardní 30 %  
 opotřebení:  $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$   
 $25,962 \% \times 8,20 \% \times 30 \% / 1,0986$  + 0,581 %
- Krov, střecha – standardní 95 %  
 opotřebení:  $123 / (123 + 27) \times 100 = 82,000 \%$   
 $82,000 \% \times 5,90 \% \times 95 \% / 1,0986$  + 4,184 %
- Krov, střecha – standardní 5 %  
 opotřebení:  $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$   
 $25,962 \% \times 5,90 \% \times 5 \% / 1,0986$  + 0,070 %
- Krytiny střech – standardní  
 opotřebení:  $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$   
 $25,962 \% \times 2,80 \% / 1,0986$  + 0,662 %

6. Klempířské konstrukce – standardní opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 0,60 \% / 1,0986$	+ 0,142 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 5 % opotřebení: $123 / (123 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 7,00 \% \times 5 \% / 1,0986$	+ 0,319 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 90 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 7,00 \% \times 90 \% / 1,0986$	+ 1,489 %
7. Úprava vnitřních povrchů – nadstandardní 5 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 7,00 \% \times 5 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 0,127 %
8. Úprava vnějších povrchů – nadstandardní 10 % opotřebení: $123 / (123 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,60 \% \times 10 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 0,505 %
8. Úprava vnějších povrchů – nadstandardní 90 % opotřebení: $27 / (27 + 60) \times 100 = 31,034 \%$ $31,034 \% \times 3,60 \% \times 90 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 1,409 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní 70 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 2,10 \% \times 70 \% / 1,0986$	+ 0,347 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní 30 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 2,10 \% \times 30 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 0,229 %
10. Schody – nadstandardní 70 % opotřebení: $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$ $61,500 \% \times 3,30 \% \times 70 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 1,991 %
10. Schody – standardní 30 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 3,30 \% \times 30 \% / 1,0986$	+ 0,234 %
11. Dveře – standardní opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 3,90 \% / 1,0986$	+ 0,922 %
13. Okna – standardní 3 % opotřebení: $123 / (123 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 5,70 \% \times 3 \% / 1,0986$	+ 0,156 %
13. Okna – nadstandardní 97 % opotřebení: $27 / (27 + 50) \times 100 = 35,065 \%$ $35,065 \% \times 5,70 \% \times 97 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 2,718 %
14. Povrchy podlah – standardní 2 % opotřebení: $123 / (123 + 0) \times 100 = 100,000 \%$ $100,000 \% \times 3,20 \% \times 2 \% / 1,0986$	+ 0,058 %
14. Povrchy podlah – standardní 98 % opotřebení: $27 / (27 + 10) \times 100 = 72,973 \%$	

	$72,973 \% \times 3,20 \% \times 98 \% / 1,0986$	+ 2,083 %	
15. Vytápění – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 15) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 5,20 \% / 1,0986$	+ 3,043 %	
16. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 20) \times 100 = 57,447 \%$		
	$57,447 \% \times 5,90 \% / 1,0986$	+ 3,085 %	
17. Bleskosvod – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 15) \times 100 = 64,286 \%$		
	$64,286 \% \times 0,30 \% / 1,0986$	+ 0,176 %	
18. Vnitřní vodovod – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 30) \times 100 = 47,368 \%$		
	$47,368 \% \times 3,20 \% / 1,0986$	+ 1,380 %	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$		
	$25,962 \% \times 3,10 \% / 1,0986$	+ 0,733 %	
20. Vnitřní plynovod – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 20) \times 100 = 57,447 \%$		
	$57,447 \% \times 0,40 \% / 1,0986$	+ 0,209 %	
21. Ohřev vody – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 10) \times 100 = 72,973 \%$		
	$72,973 \% \times 1,90 \% / 1,0986$	+ 1,262 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 30) \times 100 = 47,368 \%$		
	$47,368 \% \times 3,40 \% / 1,0986$	+ 1,466 %	
24. Výtahy – standardní	opotřebení: $27 / (27 + 10) \times 100 = 72,973 \%$		
	$72,973 \% \times 1,40 \% / 1,0986$	+ 0,930 %	
25. Ostatní – nadstandardní	opotřebení: $27 / (27 + 20) \times 100 = 57,447 \%$		
	$57,447 \% \times 5,40 \% \times 1,54 / 1,0986$	+ 4,349 %	
27. navíc dvoje vrata – absolutní nadstandard	opotřebení: $27 / (27 + 30) \times 100 = 47,368 \%$		
	$47,368 \% \times 0,23 \% / 1,0986$	+ 0,099 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 48,847 %	
Odpočet opotřebení: 66 835 597,65 Kč × 48,847 %		-	32 647 184,38 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		=	<b>34 188 413,27 Kč</b>

**Připočtení ceny technologického zařízení (vybavení) ve stavbě:**

**Vybavení vývařovny včetně vzduchotechniky.**



Náklady na pořízení: 150000	=	150 000,- Kč
Snížení ceny o opotřebení (50,000 %):	×	50,000%
<b>Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení):</b>	=	<b>75 000,- Kč</b>

### **Kompletní vzduchotechnika s filtry a rekuperací**



Části vzduchotechniky s rekuperací v přístavbě. Část s výměnnými filtry.

Náklady na pořízení: 350000	=	350 000,- Kč
Snížení ceny o opotřebení (60,000 %):	×	40,000%
<b>Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení):</b>	=	<b>140 000,- Kč</b>

Úprava ceny za technologická zařízení (vybavení) celkem:	+	215 000,- Kč
<b>Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení):</b>	=	<b>34 403 413,27 Kč</b>

### **Výpočet ceny stavby dle § 10:**

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 0,800$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	= 34 403 413,27 Kč	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,800
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	=	<b>27 522 730,62 Kč</b>

**Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418 – zjištěná cena: 27 522 730,62 Kč**

### a.2.1) Venkovní úpravy souhrnná cena

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

#### Ocenění

Základní cena: 1 ks × 300 000,- Kč/ks		300 000,- Kč
Cena stavby:	=	300 000,- Kč

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 40,000 %

Odpočet opotřebení: 300 000,- Kč × 40,000 %		- 120 000,- Kč
---	--	----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:		= 180 000,- Kč
--------------------------------------	--	----------------

#### Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu:  $I_T = 1,000$

Index polohy:  $I_P = 0,800$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$		= 180 000,00 Kč
--	--	-----------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$		× 0,800
--	--	---------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$		= 144 000,- Kč
------------------------------------	--	----------------

<b>Venkovní úpravy souhrnná cena</b>		<b>144 000,- Kč</b>
--------------------------------------	--	---------------------

Cena po zaokrouhlení:		27 522 700,- Kč
-----------------------	--	-----------------

## a) Pozemky

### a.1) Vyhláška 424/2021 Sb.

#### a.1.1) Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2 – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Humpolec

Název okresu: Pelhřimov

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě	1,00

6	Občanská vybavenost v obci	příměstská doprava I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00
---	----------------------------	---	------

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 539,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 389,-$  Kč/m<sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspěšnost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. 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	1,00
8 Poloha obce	VI. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 1,050$$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně;	0,00

	ostatní orientace	
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

**Index polohy:**  $I_P = 0,800$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,840$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 326,7600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 418	zastavěná plocha nádvoří	945	308 788,20
2672/2	ostatní plocha, zeleň	72	23 526,72
	Součet:	1 017	332 314,92

**Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2 – zjištěná cena:**

**332 320 Kč**

### a.1) ěčná hodnota podle THU RTS Brno

#### a.1.1) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418

**Jednotkové množství:** = 12 014,33 jedn.

#### Ocenění:

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS.

#### Seznam porovnávaných objektů:

$I_c$  – cenový index (současné vstupy)

$I_p$  – index polohy (dle vyhlášky)

$I_v$  – index vybavení

$K_p$  – koeficient plochy podlaží (dle vyhlášky)

$K_v$  – koeficient výšky podlaží (dle vyhlášky)

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	$I_c$	$I_p$	$I_v$	$K_p$	$K_v$	$VRN$	Váha	Upravená jedn. cena
801.84	budovy jídelen, restaurací a kaváren svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků							7 325,- Kč
	1,000	0,800	0,950	0,920	0,890	1,03	1,0	4 605,21 Kč

Jednotková cena:	4 605,- Kč/jedn.	
12 014,33 jedn. × 4 605,- Kč/jedn.		55 325 989,65 Kč
<b>Cena stavby:</b>		<b>= 55 325 989,65 Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 49,000 %		
Odpočet opotřebení: 55 325 989,65 Kč × 49,000 %	-	27 109 734,93 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>28 216 254,72 Kč</b>

<b>Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418 – zjištěná cena:</b>		<b>28 216 254,72 Kč</b>
---	--	-------------------------

**a.1.2) Venkovní úpravy souhrnná cena**

<b>Jednotkové množství:</b>	=	1,00 jedn.
-----------------------------	---	------------

**Ocenění:**

Jednotková cena:	300 000,- Kč/jedn.	
1,00 jedn. × 300 000,- Kč/jedn.		300 000,- Kč
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>300 000,- Kč</b>

**Určení opotřebení odborným odhadem:**

<b>Opotřebení:</b> 40,000 %		
Odpočet opotřebení: 300 000,- Kč × 40,000 %	-	120 000,- Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	=	<b>180 000,- Kč</b>

<b>Venkovní úpravy souhrnná – zjištěná cena:</b>		<b>180 000,- Kč</b>
--	--	---------------------

**Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418		
		<b>28 216 254,72 Kč</b>
2) Venkovní úpravy souhrnná cena		<b>180 000,- Kč</b>
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>		<b>28 396 254,72 Kč</b>

**a) Pozemky**

**a.2.2) Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2 – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Humpolec

Název okresu: Pelhřimov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:



Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce		I.
Nad 5000 obyvatel	0,85	
2 Hospodářsko-správní význam obce		III.
Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D		0,85
3 Poloha obce		V.
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		1,00
4 Technická infrastruktura v obci		I.
Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
5 Dopravní obslužnost obce		I.
Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava		1,00
6 Občanská vybavenost v obci		I.
Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		1,00
Základní cena výchozí: $ZC_v = 539,- \text{ Kč/m}^2$		
<b>Základní cena pozemku: <math>ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 389,- \text{ Kč/m}^2</math></b>		
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi		II.
Nabídka odpovídá poptávce	0,00	
2 Vlastnické vztahy		V.
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci		II.
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)		II.
Bez vlivu	0,00	
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)		II.
Bez dalších vlivů	0,00	
6 Povodňové riziko		IV.
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		1,00
7 Význam obce		III.
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		1,00
8 Poloha obce		VI.
Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel		1,00

- 9 Občanská vybavenost obce I.  
 Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta,  
 bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) 1,05

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>	
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku			II.
Tvar bez vlivu na využití	0,00		
2 Svažítost pozemku a expozice		IV.	
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		0,00	
3 Ztížené základové podmínky		III.	
Neztížené základové podmínky	0,00		
4 Chráněná území a ochranná pásma			I.
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		0,00	
5 Omezení užívání pozemku		I.	
Bez omezení užívání	0,00		
6 Ostatní neuvedené		II.	
Bez dalších vlivů	0,00		

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

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 0,800

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = 0,840

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 326,7600 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 418	zastavěná plocha nádvoří	945	308 788,20
2672/2	ostatní plocha, zeleň	72	23 526,72
	Součet:	1 017	332 314,92

**Pozemek zastavěná plocha a nádvoří parc. č. st. 418 a ostatní plocha parc. č. 2672/2**  
 – zjištěná cena: 332 314,92 Kč

**b) Věcná práva**

**b.1) Cenový předpis**

**b.1.1) Věcné břemeno vedení, údržby a oprav k tíži parc. 2672/2 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč  
 Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

Hodnota věcného břemene:

= -10 000,- Kč

### c) Ocenění porovnávací metodou

Oceňovaný objekt č.p. 59 s přístavbou, součástmi a příslušenstvím - základní údaje

<u>Už. pl. m<sup>2</sup></u>	<u>Stav</u>	<u>Poz m<sup>2</sup></u> <u>. zast a nád</u>	<u>Poz ostat m<sup>2</sup></u> <u>nezast. plocha</u>	<u>Vybav</u>	<u>Veřejné sítě</u>	<u>Parkov</u>
1917,67	mírně zhorš	945	72	nadstand	kompl vč plynu	park. v gar.

Pro porovnání byly vybrány únosně relevantní objekty z databáze realitních kanceláří v regionu. Vzhledem k tomu, že nabídkové ceny v databázi realitních kanceláří jsou vždy maximální, stanovené pro počátek vyjednávání, byly poníženy na ceny za které se prodej obvykle realizuje, tj. na doporučených 90 % jejich původní výše (zde to bylo provedeno pomocí cenového koeficientu, zahrnuje i poplatky real. kanceláře). Dále byly ještě ceny srovnatelných areálů upraveny srovnávacími koeficienty tak, aby co nejvíce vystihovaly oceňovaný areál.

### Porovnávané nemovitosti (kopie textu z Webových stránek).

#### 1) Komerční nemovitost Humpolec

Prodej komerční nemovitosti 476 m<sup>2</sup>, 5. května, Humpolec  
13 490 000 Kč (28 340 Kč za m<sup>2</sup>), G-MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ



Naše společnost Vám zprostředkuje prodej činžovního domu v centru města Humpolec, okres Pelhřimov s pozemkem o celkové výměře 378 m<sup>2</sup>, a stavbou o výměře 319 m<sup>2</sup>. Vstup do domu hlavním vchodem z ulice 5. května na proti pivovaru Bernard, nebo z parkoviště za domem.

Jedná se o bytový dům s komerčním využitím.

Dispoziční členění bytového domu:

Přízemí - obchodní prostor č. 1. kadeřnictví (20 m<sub>2</sub>) vstup z ulice. Obchodní prostor č. 2 restaurace (pizzerie), s vlastní kuchyní (134 m<sub>2</sub>), terasou uvnitř objektu (30 m<sub>2</sub>) a venkovním posezením před domem (18 m<sub>2</sub>) u kterého je veřejné parkoviště.

- 2.NP - Garzonerie č. 3 (40 m<sup>2</sup>). Obchodní prostor č. 4, kancelář (36 m<sub>2</sub>).
- 3.NP - Bytová jednotka 3+kk č. 5 (106 m<sub>2</sub>) s balkónem a prostornou půdou nad bytem (88 m<sub>2</sub>). Obchodní prostor č. 6, kancelář (60 m<sub>2</sub>). Obchodní prostor č. 7 kancelář (34 m<sub>2</sub>). Půda nad kancelářemi (109 m<sub>2</sub>). Půdní prostory lze předělat na půdní vestavbu. Objekt je připojen na veřejnou - kanalizace, obecní vodovod, elektřina, plyn na hranici pozemku. V roce 2002-2003 prošla nemovitost rekonstrukcí (podlahy, stropy, střešní krytina, rozvody elektřiny, vodovodní přípojky a kanalizace). Ve městě je plná občanská vybavenost. Humpolec se nachází v polovině cesty po dálnici D1 mezi Brnem a Prahou. Jedná se o zajímavou investiční příležitost, pro zájemce o nemovitost máme připravenou (virtuální prohlídku domu s půdorysem jednotlivých podlaží a aktuální výnosnost), pro více informací kontaktujte makléře společnosti. Ev. číslo: 20757. ID zakázky:20757, Aktualizace:16.12.2021, Stavba:Smišená, Stav objektu:Dobrý, Umístění objektu: Centrum obce, Podlaží:4, Užiténá plocha:476 m<sup>2</sup> Voda: Místní zdroj, Topení:Lokální elektrické

**2) Prodej obchodního prostoru 1 800 m<sup>2</sup>, Masarykova, Humpolec  
25 970 000 Kč (14 428 Kč za m<sup>2</sup>), G - MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**



*Jste-li obchodníkem hledajícím příležitost pro svoji expanzi, nebo investorem, jenž hledá pro zhodnocení svého kapitálu kvalitní nemovitost s léty prověřeným funkčním naplněním v podobě obchodu potravinami a krátkodobého ubytování, předkládáme k Vašemu uvážení ojedinělou nabídku koupě samostatného komerčního celku v podobě ideální poloviny na celé nemovitosti i jejím veškerém vybavení, vyjma obchodních zásob. Koupí podílu se stanete většinovým vlastníkem, neb zbylý podíl je rozdělen na 2/4, z nichž každá má jiného vlastníka.*

*Dům, stojící na základech vily z roku 1939, byl v roce 1995 rekonstruován. V 1. PP vznikla prodejna ovoce a zeleniny společně s kotelnou a v 1. NP prodejna potravin. V roce 2000 byla přistavena prodejna masných výrobků a 2. NP. Rok 2005 přinesl opětovnou úpravu 1. PP a současnou podobu prodejny ovoce a zeleniny, aby rokem následujícím byla dostavěna zadní část budovy se sklady pro celý objekt a byla provedena nástavba po 4. NP, ve které vznikl penzion. Poslední stavební úpravou byla přístavba prodejního místa zmrzliny, mezi vchody do prodejen, v roce 2012.*

*Současná dispozice celého domu je následující:*

*1. PP – cca 1/3 věnována prodejně zeleniny a 2/3 zázemí pro zeleninu a pro dům (kotelna pro 1. PP a 1. NP, technologie pro prodejny v 1. NP)*

*1. NP – cca 1/4 je věnována prodejně potravin, 1/4 prodejně masa a 1/2 zázemí pro oba obchody (sklady, kanceláře, přípravny, chladicí boxy, prodejna ryb)*

*2. NP – prostory penzionu – 5x pokoj, recepce, 2x dělené sociální zázemí, dílna, kancelář, jídelna – konferenční místnost se zázemím, salónek – klubovna, terasa*

*3. NP – prostory penzionu – 8x pokoj, prostor pro pokojskou*

*4. NP – prostory penzionu – 3x pokoj, kotelna pro penzion (2x kotel), zásobník vody s ohřevem*

*Všechny stavební úpravy samotného domu i použité materiály byly provedeny ve vysokém standardu, jenž je patrný již na pohled a dokladovatelný dokumentací ke všem úpravám, společně s fakturacemi za materiály, které jsou připraveny pro Vaše nahlédnutí.*

*Jednotlivé prodejny mají samostatné přístupy, mohou tedy fungovat odděleně. V zadním skladovací přístavbě domu je připraven prostor pro sezónní prodejnu, v současnosti uzpůsobenou pro prodej ryb.*

*Penzion pak mimo své provozní zázemí nabídne 18 pokojů rozdělených na pět apartmánů a jedenáct dvou a čtyřlůžkových pokojů, kde mimo sociálního zázemí, TV, internetu a telefonu najdete v několika z nich i vybavené kuchyňky.*

*Na stavbu opatřenou v zadním traktu zásobovací rampou navazuje vlastní parkoviště pro cca 15 automobilů a městská ulice, umožňující neplacené podélné stání v obou směrech.*

*Nemovitost naleznete nedaleko centra rostoucího města Humpolce, napůl cesty mezi Prahou a Brnem, 1,5 km od mezinárodní silnice D1, exitu 90.*

- ID zakázky:0278-NP00599
- Aktualizace:28.12.2021
- Stavba:Cihlová
- Stav objektu:Velmi dobrý
- Umístění objektu:Centrum obce
- Typ domu:Patrový
- Podlaží:4 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná:709 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha:1800 m<sup>2</sup>
- Plocha zahrady:446 m<sup>2</sup>
- Parkování:15

- Rok rekonstrukce:2012
  - Voda:Dálkový vodovod
  - Topení:Ústřední plynové
  - Plyn:Plynovod
  - Odpad:Veřejná kanalizace
  - Telekomunikace:Telefon, Internet
  - Elektřina:230V
  - Doprava:Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
  - Komunikace:Dlážděná, Asfaltová
  - Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky
- 

**3) Prodej komerční nemovitosti 500 m<sup>2</sup>, Příkopy, Pelhřimov**  
4 990 000 Kč (9 980 Kč za m<sup>2</sup>), G- MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ



Jedná se o prodej komerční nemovitosti, sestávající ze dvou, původně rodinných domů v centru Pelhřimova, které jsou vedeny jako nemovitá kulturní památka. Zastavěná plocha domů včetně příslušenství je 509 m<sup>2</sup> a jsou součástí pozemků o celkové výměře 804m<sup>2</sup>. Nemovitosti jsou napojeny na obecní vodovod, kanalizaci, vytápění je ústřední, samostatnými kotli na TP. V domech jsou tři bytové jednotky. Jeden dům je v udržovaném stavu se zachovanými dobovými prvky, druhý dům prošel před cca 20 lety přestavbou vnitřních částí včetně rozvodů elektřiny, odpadu, vody. Nemovitosti se prodávají včetně vnitřního vybavení. Na dvoře nemovitosti je zpevněná plocha ze zámkové dlažby a dlažebních kostek. Možnost financování, bezplatně vyřídíme.

- Celková cena:4 990 000 Kč za nemovitost
  - Cena za m<sup>2</sup>:9 980 Kč
  - Poznámka k ceně:včetně provize realitní kanceláře
  - ID zakázky:0143-N05228
  - Aktualizace:02.12.2021
  - Stavba:Smíšená
  - Stav objektu:Dobry
  - Umístění objektu:Centrum obce
  - Typ domu:Patrový
  - Podlaží:2
  - Plocha zastavěná:509 m<sup>2</sup>
  - Užitná plocha:500 m<sup>2</sup>
  - Parkování:4
  - Voda:Místní zdroj
  - Topení:Ústřední tuhá paliva
  - Odpad:Veřejná kanalizace
  - Elektřina:230V
  - Energetická náročnost budovy:Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
- 

**4). Dům, Komenského, Světlá nad Sázavou**

Realitní server: Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>  
Kód nabídky: 903-0312003  
903-031981  
MoniT-ID: 7D99B4

**Nabídková cena:** 19 800 000,- Kč vč. DPH  
7 333,- Kč/m<sup>2</sup>  
**Datum nabídky:** 15. 10. 2021

**Adresa:** Komenského  
Světlá nad Sázavou, okres Havlíčkův Brod

Multifunkční objekt (administrativní budova, výrobní hala, skladové prostory, expedice, prodejna, garáže, recepce, více soc. zařízení) v zastavěné části obce proti nové sportovní hale a přímo u BUS zastávky. Hlavní BUS a vlakové nádraží 300 m. Jedná se původní zděnou třípodlažní administrativní budovu s únosnými železobetonovými stropy ke tré byly v letech 1997-2001 provedeny přístavby hutní haly (pece demontovány), předvýrobních prostor a expedice. V budově nákladní výtah, vytápění ústřední plynovým kotlem. Celková užitná plocha cca 2 700 m<sup>2</sup>. Pozemek sestává ze zastavěné plochy výměry 918 m<sup>2</sup> a pruhu zpevněné plochy kolem budovy výměry 288 m<sup>2</sup>. Budova napojena na veškeré inž. sítě, bezproblémový příjezd nákladní dopravy. PENB nebyl vypracován, uvádíme tedy třídu G.

**Druh nemovitosti:** obchod a služby  
**Celková plocha:** 2 700 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 918 m<sup>2</sup>  
**Poloha v obci:** rušná část obce  
**Patrový/přízemní:** patrový  
**Druh konstrukce:** cihlová  
**Stav objektu:** dobrý  
**Třída ENB:** třída G – mimořádně ne hospodárná  
**Elektřina:** 400V  
**Kanalizace:** veřejná kanalizace



## 5). Dům, Batelov

**Realitní server:** Sreality.cz  
<http://www.sreality.cz>

**Kód nabídky:** 00150-2  
**MoniT-ID:** 75A277

**Nabídková cena:** 7 490 000,- Kč vč. DPH  
včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu  
**Datum nabídky:** 21. 2. 2021

**Adresa:** Batelov, okres Jihlava

Prodej historické 4-podlažní budovy (3 podlaží + podkroví) - zámečku v obci Batelov, celková plocha zahrady (parku) je 3.740 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha 906 m<sup>2</sup>. Objekt je v centru obce s obecní komunikací přímo kolem objektu. V minulosti byl využíván jako odborné učiliště. V objektu se nachází celkem 44 místností, z toho 2 sály (65 m<sup>2</sup> a 70 m<sup>2</sup>), 21 místností o velikosti 25 - 45 m<sup>2</sup>, které sloužily jako učebny, sborovna atd. 2. patro a podkroví sloužily pro ubytování učňů. Podkrovní prostor je rozdělen lehkými příčkami na 12 místností. Ve sníženém přízemí se nachází další 2 místnosti - bývalé kuchyně (bez vybavení) - 40 m<sup>2</sup> a 21 m<sup>2</sup> a chladárna - 3 m<sup>2</sup>. V suterénu je umístěna kotelna pro ústřední vytápění v původním stavu. Budova vyžaduje celkovou rekonstrukci. Střešní konstrukce je v dobrém stavu, krytina

vyžaduje výměnu. Využití objektu je např. pro hotel, školní zařízení, zdravotnické zařízení apod. V obci je dobrá občanská vybavenost - škola, školka, několik obchodů, lékař, pošta další služby, domov seniorů, železniční a autobusové spojení.

Druh nemovitosti:	historický objekt
Zastavěná plocha:	906 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	2 450 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	3 839 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	2 833 m <sup>2</sup>
Patrový/přízemní:	patrový
Poloha v bloku:	samostatný
Druh konstrukce:	cihlová
Stav objektu:	před rekonstrukcí
Objekt je zařízen:	ne
Rok rekonstrukce:	1970
Třída ENB:	třída G – mimořádně ne hospodárná
Voda:	dálkový vodovod
Elektřina:	230V, 400V
Kanalizace:	veřejná kanalizace
Doprava:	silnice, autobus, vlak



Poloha porovnávaných nemovitostí

K jednotlivým koeficientům, které upravují cenu porovnávaných nemovitostí)

$K_{\text{polohy}}$	koeficient zohledňující situování areálu v obci (v závislosti na účelu užívání), vůči okolní přírodě, komunikacím, ekologickým vlivům, dopravní obslužnosti, občanské vybavenosti a v konečné řadě i vůči problémovým skupinám obyvatel.
$K_{\text{konstr sys}}$	koeficient zohledňuje konstrukční systém stavby a skladbu materiálů (také případnou tepelnou izolaci). Zohledňuje konstrukční materiál také po kvalitativní stránce (standard/nadstandard) a zohledňuje případnou rozestavěnost jednotlivých konstrukcí.
$K_{\text{využití}}$	tento koeficient zohledňuje možnost využití objektu v souvislosti s jeho vybavením, způsobem využívání a jeho umístěním v lokalitě. Také, jsou-li s ním ve funkčním celku další objekty.
$K_{\text{vybavení}}$	koeficient, vyjadřující celkovou vybavenost objektu v závislosti na charakteru užívání, způsobu vytápění, technologiemi, součástmi a příslušenstvím
$K_{\text{tech stavu}}$	koeficient zohledňuje stav zabudovaných konstrukcí po stránce opotřebení a technické
$K_{\text{vel pozem}}$	koeficient zohledňuje plochu srovnávaných pozemků (mimo zast plochu) s plochou oceňovaného pozemku
$K_{\text{garáž a park}}$	Koeficient, který zohledňuje způsob parkování vlastníka nemovitosti (garáž v domě, samostatná garáž, venkovní stání). Dále také zohledňuje přístup návštěv k objektu a jejich parkovací možnosti jak uvnitř areálu, tak i před ním
$K_{\text{zasít'}}$	koeficient, který zohledňuje inž. sítě zavedené do objektu a pozemků
$K_{\text{ideálspoluvpodílu}}$	ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem vybírat vysoké nájemné. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu, až na výjimky, by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové ceny nemovitosti
$K_{\text{cenový}}$	doporučený koeficient, který přepočítává maximální cenu nabízenou realitními kancelářemi na cenu za kterou se prodeje převážně uskutečňují včetně jejich poplatků

### Seznam porovnávaných objektů:

1) Komerč. nem., Humpolec (váha 3)	
Výchozí cena (VC):	13 490 000,- Kč
Množství (M):	476,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{poloha}}$ :	1,02
$K_{\text{konstr systém}}$ :	1,03
$K_{\text{využití}}$ :	0,92
$K_{\text{vybavení}}$ :	0,98
$K_{\text{tech stav}}$ :	0,96
$K_{\text{velik pozem}}$ :	1,01
$K_{\text{parkování/přijezd}}$ :	1,00
$K_{\text{ing sítě}}$ :	1,03
$K_{\text{spoluvlast podíl}}$ :	1,00
$K_{\text{cenový}}$ :	0,90

Jednotková cena (JC):	24 128,41 Kč
Váha (V):	3,0
2) Komerč. nem., Humpolec (váha 3)	
Výchozí cena (VC):	25 970 000,- Kč
Množství (M):	1 800,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{poloha}}$ :	1,02
$K_{\text{konstr systém}}$ :	1,00
$K_{\text{využití}}$ :	0,89
$K_{\text{vybavení}}$ :	0,92
$K_{\text{tech stav}}$ :	0,98
$K_{\text{velik pozem}}$ :	0,97
$K_{\text{parkování/přijezd}}$ :	0,95
$K_{\text{ing sítě}}$ :	1,00



$K_{\text{spoluvlast podil}}$ :	1,25
$K_{\text{cenov}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	12 241,97 Kč
Váha (V):	3,0
<b>3) Komerč. nem., Pelhřimov</b>	
Výchozí cena (VC):	4 990 001,45 Kč
Množství (M):	500,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{poloha}}$ :	1,06
$K_{\text{konstr systém}}$ :	1,03
$K_{\text{využití}}$ :	1,08
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,03
$K_{\text{tech stav}}$ :	1,00
$K_{\text{velik pozem}}$ :	0,98
$K_{\text{parkování/přijezd}}$ :	0,97
$K_{\text{ing sítě}}$ :	1,06
$K_{\text{spoluvlast podil}}$ :	1,00
$K_{\text{cenov}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	10 992,11 Kč
Váha (V):	1,0
<b>4) Komerč. nem., Komenského, Světlá nad Sáz</b>	
Výchozí cena (VC):	19 800 000,- Kč
Množství (M):	2 700,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{poloha}}$ :	1,08
$K_{\text{konstr systém}}$ :	1,00
$K_{\text{využití}}$ :	0,95
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,02

$K_{\text{tech stav}}$ :	1,00
$K_{\text{velik pozem}}$ :	0,98
$K_{\text{parkování/přijezd}}$ :	0,93
$K_{\text{ing sítě}}$ :	1,00
$K_{\text{spoluvlast podil}}$ :	1,00
$K_{\text{cenov}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	6 295,07 Kč
Váha (V):	1,0
<b>5) Komerč. nem., Batelov</b>	
Výchozí cena (VC):	7 490 000,- Kč
Množství (M):	906,00 m <sup>2</sup>
$K_{\text{poloha}}$ :	1,12
$K_{\text{konstr systém}}$ :	1,00
$K_{\text{využití}}$ :	0,98
$K_{\text{vybavení}}$ :	1,05
$K_{\text{tech stav}}$ :	1,08
$K_{\text{velik pozem}}$ :	0,80
$K_{\text{parkování/přijezd}}$ :	0,95
$K_{\text{ing sítě}}$ :	1,03
$K_{\text{spoluvlast podil}}$ :	1,00
$K_{\text{cenov}}$ :	0,90
Jednotková cena (JC):	7 249,43 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (K_{\text{poloha}} \times K_{\text{konstr systém}} \times K_{\text{využití}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{tech stav}} \times K_{\text{velik pozem}} \times K_{\text{parkování/přijezd}} \times K_{\text{ing sítě}} \times K_{\text{spoluvlast podil}} \times K_{\text{cenov}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	6 295,07 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	14 849,75 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	24 128,41 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	14 849,75 Kč
Jednotkové množství:	× 1 917,67 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 28 476 920,08 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 28 476 920,- Kč**

## C. Rekapitulace

Aplikace jednotlivých způsobů ocenění (jejich popis je proveden v úvodu posudku)

Jako nejprůkaznější z použitých způsobů ocenění vychází způsob **porovnání tržních cen**, neboť pro jeho použití máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných či nabízených prodejů). Tento způsob nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu, a proto byl zde, pro stanovení obvyklé ceny, také použit.

Tuto metodu také ukládá Zákon o oceňování majetku v platném znění, kde je v §2, odst.(1) v závěru uvedeno:“.....Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a dle výše uvedeného zákona se určí porovnáním.“.

**Výnosová metoda** - tržní způsob, spočívá v ocenění pomocí výnosů z pronajímaných prostor a podle druhu těchto prostor se řídí míra kapitalizace a další vstupy nezbytné pro její výpočet. V případě Spolkového domu, však nešlo o běžný a obvyklý způsob pronajímání věci, kdy se pronajímá určitá plocha a dá se spočítat roční jednotkové nájemné. Vlastník místo tohoto obvyklého postupu volil cestu podílu na tržbách nájemce z poskytnuté budovy nebo její části.

Dalším problémem pro použití výnosové metody bylo „pronajímání“ spíše poskytnutí za úplatu budovy na konkrétní akci, čili jednorázově. Při tomto způsobu nebyla vymezena určitá výměra, kde se může „nájemce“ pohybovat. Popsané důvody, proč nebylo výnosové metody použito, ještě podtrhuje pandemie s Coronavirem, která trh s pronájmy nemovitostí orientovaných na tento druh činnosti zlikvidovala. Proto nebylo možné ani použít jako pomůcku obvyklé nájemné v místě a čase, jak ukládá Vyhláška. Výsledky, ke kterým se dospělo, byly nepoužitelné. Z popsanych důvodů byla tato metoda vynechána.

Dalším zde zpracovaným způsobem ocenění, je **zjištění ceny podle cenových předpisů**. Ten se používá hlavně pro daňové účely.

**Třetí použitý způsob ocenění je ocenění, pomocí agregovaných položek (THU) obchodní společnosti RTS Brno.**

Z těchto uvedených způsobů ocenění byl vybrán způsob určení obvyklé ceny pomocí porovnávací metody, tj. **dle ustanovení Zákona o oceňování majetku** v platném znění.

**Poznámka k obvyklé ceně:** v části “C”, výpisu z katastru nemovitostí, na listu vlastnictví, je uvedena právní vada v podobě Věcného břemene. Tato vada je zohledněna v rámci ocenění srážkou z ceny. Další vada v podobě Zástavního právo smluvní, cenu nemovitého majetku neovlivňují.

<i>Ceny podle cenového předpisu</i>	
<i>Cena objektů</i>	27 666 730,- Kč
<i>Cena pozemků</i>	332 320,- Kč
<b><i>Celková cena podle cenového předpisu</i></b>	<b>27 999 050,- Kč</b>
<i>Věcná hodnota objektů podle RTS Brno</i>	28 396 260,- Kč
<i>Věcná hodnota pozemků</i>	332 320,- Kč
<b><i>Stanovená věcná hodnota celkem</i></b>	<b>28 728 580,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem – vybraný způsob</b>	<b>28 476 920,- Kč</b>

**Určená obvyklá cena Spolkového domu s přístavbou a pozemky**

**činí celkem ..... 28 477 000,- Kč**

**Cena slovy: dvacetosmmilionůčtyřístasedmdesátsedmtisíc Kč**

v Okrouhle , 18. 02. 2022

Ing. Vladimír Knop



Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv nebo břemen zadlužení.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této práce, jsou věrohodné, tyto nebyly ve všech případech ověřovány.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledky této práce je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto posudku.

v Okrouhle, 18. 02. 2022

Ing. Vladimír Knop



## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze 5 ze dne 22.5.1998,č.j. 4112/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. T 08/2038/2022 znaleckého deníku.

v Okrouhle, 18. 02. 2022

Ing. Vladimír Knop



## E. Seznam příloh

Informace z katastru nemovitostí. list vlastnictví (2 strany)