

# Znalecký posudek č. T 36/2071/2022

rozšiřuje a odvolává se na Znalecký posudek č. T 08/2038/2022 ze dne 18.2.2022, který je jeho nedílnou součástí (dále původní posudek)

Extrakce ceny pozemků od sjednané ceny stavby Spolkového domu čp. 59 s pozemky parc. č. st.418 a 2672/2 v ulici Smetanova, v obci Humpolec, katastrální území Humpolec, kraj Vysočina



Pohled na budovu od jihovýchodu z nároží ulic Smetanova a Soukenická

## Objednatel posudku:

Město Humpolec  
Horní náměstí 300  
396 22 Humpolec  
IČ: 00248266  
Karel Kratochvíl - starosta

**Účel posudku:** extrakce ceny pozemku od sjednané celkové ceny budovy s pozemky v kupní smlouvě, pomocí vhodných metod pro oceňování nemovitostí.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, 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 Zákon a Vyhláška**), pomocí porovnávací tržní metody, a odborného odhadu, podle stavu ke dni 5.6.2022 posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Knop, znalec jmenovaný pro základní obor



Posudek obsahuje 17 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

v Okrouhle, 5. 6. 2022

## A. Přehled metod a vysvětlení některých pojmů

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 oblíbenosti.
- (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.

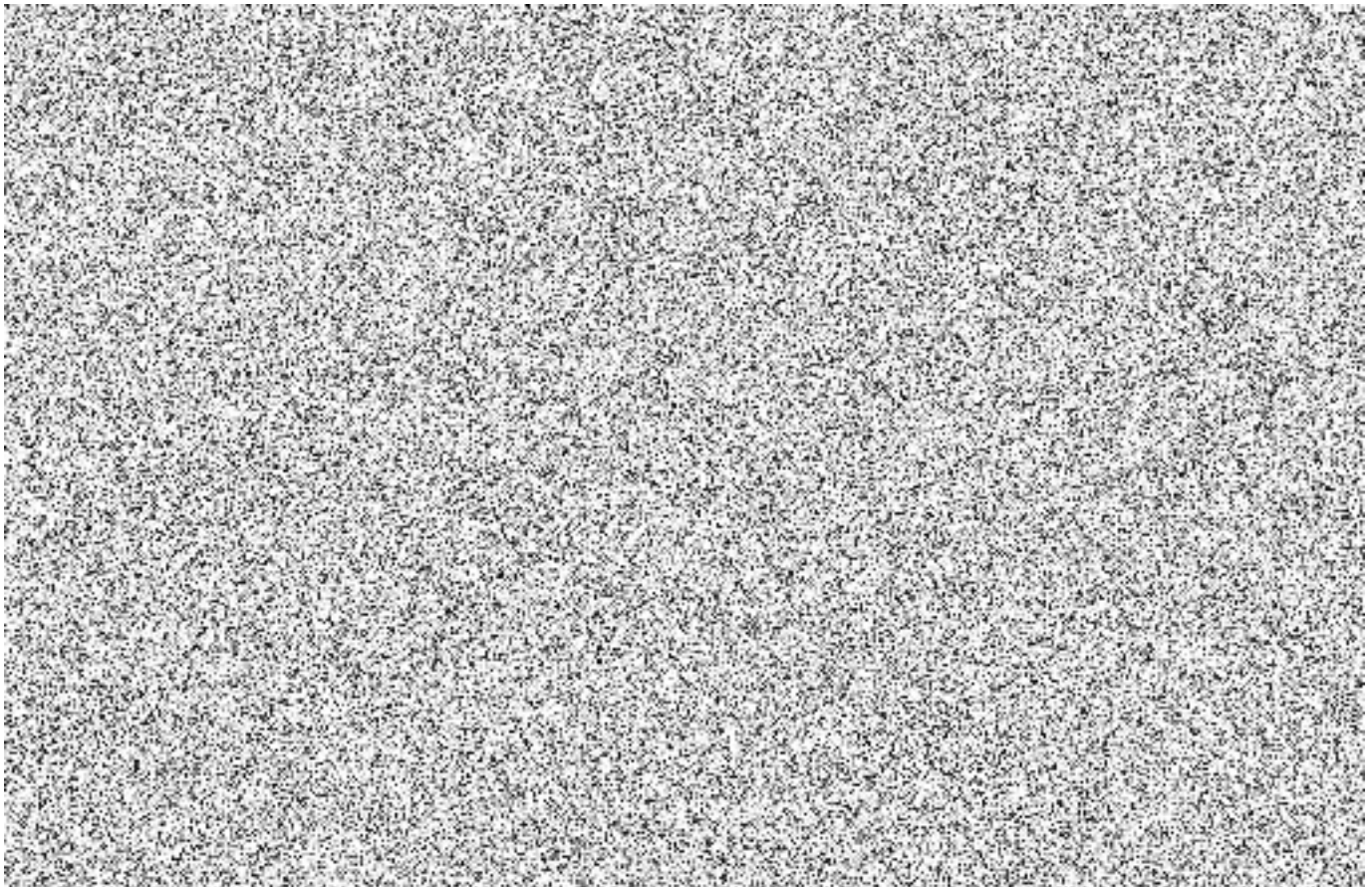
**Ocenění podle oceňovacího předpisu** - metoda, která pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty využívá zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek platných k datu ocenění a odborného odhadu. Vychází z technickohospodářských ukazatelů URS Praha, které jsou upraveny převodními indexy na cenovou úroveň danou ke dni ocenění.

### 1. 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
- Fotodokumentace
- Videozáznam
- **Původní posudek** viz. záhlaví titulní strany

### 2. Vlastnické a evidenční údaje (před převodem)

**Kraj:** Vysočina  
**Okres:** Pelhřimov  
**Obec:** Humpolec



### 3. Dokumentace a skutečnost

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

### 4. Celkový popis nemovitých věcí

[ viz původní posudek ]

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku 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:

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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

[ viz původní posudek ]

### 1) Venkovní úpravy souhrnná cena

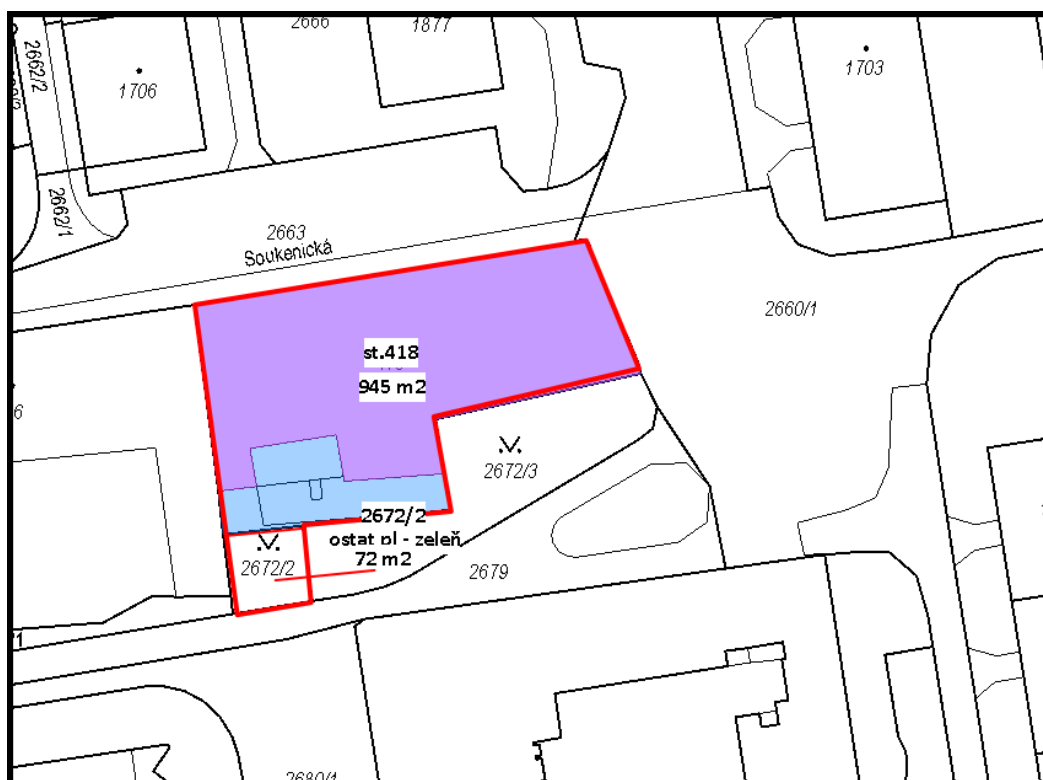
Jedná se o následující objekty:

- 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

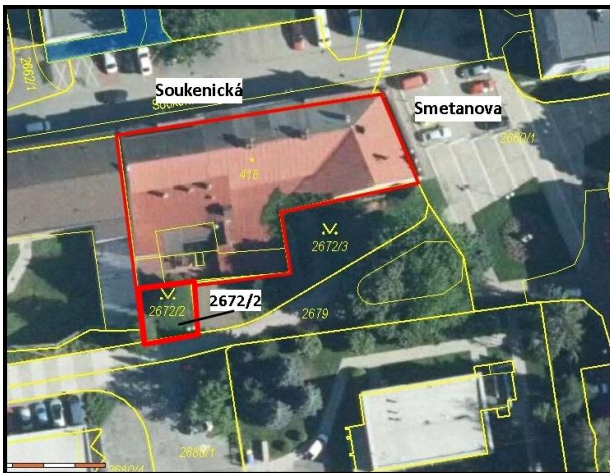


Pohled na pozemky včetně přístavbové části v základním katastru nemovitostí

#### 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.

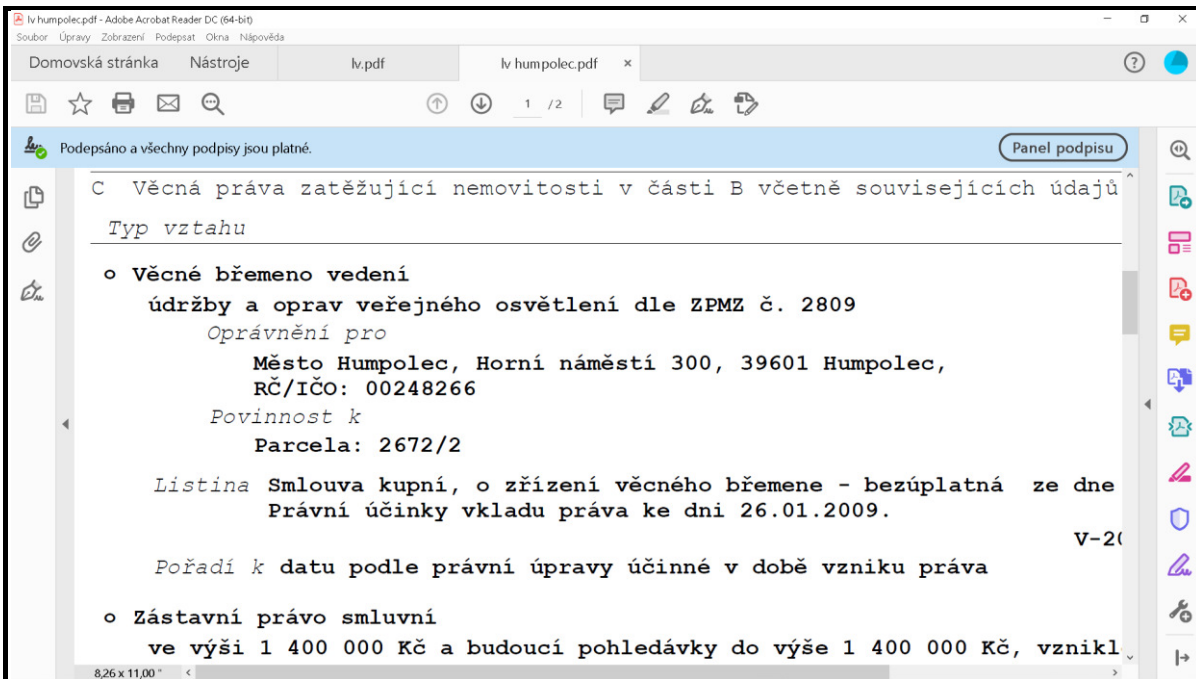
Pozemek parc. č. 2672/2 ostatní plocha zeleň - určení druhu pozemku



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**



V tomto případě se použije částka 10 tis. Kč, která odpovídá hodnotě věcného břemene a není zapotřebí provádět další odborné počty, 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		<u>2 056,56 m<sup>2</sup></u>

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:	=	<u>12 014,33 m<sup>3</sup></u>

### 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 %
2. Svislé konstrukce – cihly 45 cm,	17,20 %	Standardní	70 %
– porotherm, plné cihly, předělané příčky v rámci změny dispozice		Standardní	30 %
3. Stropy – rákosové s rovným podhledem omítnuté	8,20 %	Standardní	70 %
– opravené stropy plus nová galérie provedená formou stropu z bet. překladů, rovněž v přístavbě		Standardní	30 %
4. Krov, střecha – krov dřevěný vázaný, střecha sedlová, v	5,90 %	Standardní	95 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
přístavbě pultová – nové, dřevěné vázané plnými vazbami, věžičky stanové		Standardní	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 %
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 ní 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 %



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl %
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 garáž hliník lamely $140\,000,- / (OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i) =$	0,23 %		

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
7. Úprava vnitřních povrchů	$0,54 \times 7,00 \% \times 5 \%$	+ 0,0019
8. Úprava vnějších povrchů	$0,54 \times 3,60 \% \times 10 \%$	+ 0,0019
	$0,54 \times 3,60 \% \times 90 \%$	+ 0,0175
9. Vnitřní obklady keramické	$0,54 \times 2,10 \% \times 30 \%$	+ 0,0034
10. Schody	$0,54 \times 3,30 \% \times 70 \%$	+ 0,0125
13. Okna	$0,54 \times 5,70 \% \times 97 \%$	+ 0,0299
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,40 \% \times 0 \%$	- 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

#### Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

**= 1,0986**

#### Ocenění:

Základní cena ZC:	2 611,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient konstrukce $K_1$ :	× 0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	× 0,9296
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$ :	× 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>	<b>= 5 562,99 Kč/m<sup>3</sup></b>
<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 %
2.	Svislé konstrukce – standardní 70 % opotřebení: $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$ $61,500 \% \times 17,20 \% \times 70 \% / 1,0986$	+ 6,740 %
2.	Svislé konstrukce – standardní 30 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 17,20 \% \times 30 \% / 1,0986$	+ 1,219 %
3.	Stropy – standardní 70 % opotřebení: $123 / (123 + 77) \times 100 = 61,500 \%$ $61,500 \% \times 8,20 \% \times 70 \% / 1,0986$	+ 3,213 %
3.	Stropy – standardní 30 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 8,20 \% \times 30 \% / 1,0986$	+ 0,581 %
4.	Krov, střecha – standardní 95 % opotřebení: $123 / (123 + 27) \times 100 = 82,000 \%$ $82,000 \% \times 5,90 \% \times 95 \% / 1,0986$	+ 4,184 %
4.	Krov, střecha – standardní 5 % opotřebení: $27 / (27 + 77) \times 100 = 25,962 \%$ $25,962 \% \times 5,90 \% \times 5 \% / 1,0986$	+ 0,070 %
5.	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

Cena po odečtení opotřebení: = 34 188 413,27 Kč

**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 %  
**Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení): = 75 000,- Kč**

**Kompletní vzduchotechnika s filtry a rekuperací**

Náklady na pořízení: 350000 = 350 000,- Kč  
 Snížení ceny o opotřebení (60,000 %): × 40,000 %  
**Zjištěná cena technologického zařízení (vybavení): = 140 000,- Kč**  
 Úprava ceny za technologická zařízení (vybavení) celkem: + 215 000,- Kč  
**Cena objektu včetně technologických zařízení (vybavení): = 34 403 413,27 Kč**

**Výpočet ceny stavby dle § 10:**

**Index trhu:**  $I_T = 1,000$

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

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 34 403 413,27 Kč

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

**Cena stavby:  $CS = CS_N \times pp$  = 27 522 730,62 Kč**

**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 – § 18**

**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:  $CS_N = 180\,000,00 \text{ Kč}$

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

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp = 144\,000,- \text{ Kč}$

**Venkovní úpravy souhrnná cena – zjištěná cena: 144 000,- Kč**

**Ceny objektů celkem včetně opotřebení:**

1) Spolkový dům, budova čp. 59 s jižní přístavbou, na pozemku parc. č. st. 418 27 522 730,62 Kč

2) Venkovní úpravy souhrnná cena 144 000,- Kč

**Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: 27 666 730,62 Kč**

**Cena po zaokrouhlení: 27 666 730,- Kč**

**b) Pozemky**

**b.1) Vyhláška 424/2021 Sb.**

**b.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 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:  $ZC_v = 539,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 389,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Situace na dílčím (segmentu)	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00

trhu s nemovitými věcmi		
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:**

<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 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 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:**

**332 314,92 Kč**

**c) Věcná práva**

**c.1) Cenový předpis**

**c.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
<b>Hodnota věcného břemene:</b>	<b>= -10 000,- Kč</b>

## C. Rekapitulace

Extrakce ceny pozemku platí za předpokladu, že celková kupní cena za převod vlastnictví k předmětu koupě bude sjednána na částku ve výši 28 100 000,- Kč, a že tato cena je složená z ceny nemovitých a movitých věcí (vybavení). Movité věci představují částku 100 000,- Kč z ceny věcí movitých (vybavení).

<b>extrakce ceny pozemků od ceny staveb</b>	<b>Kč</b>	<b>%</b>
<b>celková cena zjištěná podle předpisů k 5.6.2022</b>	<b>27 999 051</b>	<b>100</b>
z toho cena pozemků	332 320	1,19
z toho cena objektů	27 666 731	98,81
<b>cena nemovitých věcí sjednaná v kupní smlouvě</b>	<b>28 000 000</b>	<b>100</b>
z toho cena pozemků	333 200	1,19
z toho cena objektů (vstupní)	27 666 800	98,81

**Cena objektů po extrakci ceny pozemků od celkové sjednané ceny**

**činí ..... 27 667 000,- Kč**

v Okrouhle, 5. 6. 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 36/2071/2022 znaleckého deníku.

v Okrouhle, 5.6.2022

Ing. Vladimír Knop

