

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3661/31/2021

O ceně nemovitých věcí (pozemky, stavby, součásti, příslušenství) zapsaných na LV č. 10001 pro k.ú. Světlá nad Sázavou (obec Světlá nad Sázavou) v okrese Havlíčkův Brod a stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Jedná se o rodinný dům č.p. 6 v ulici Nádražní.



Objednatel znaleckého posudku:

Město Světlá nad Sázavou
Náměstí Trčků z Lípy 18
582 91 Světlá nad Sázavou

Účel znaleckého posudku:

Určení ceny podle platného cenového předpisu pro převod nemovitosti a stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby objednatele posudku

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 26.01.2021 znalecký posudek vypracoval:

Miloš Šimek
Nerudova 696
582 22 Příbyslav
telefon: 602 445 921
e-mail: passovec@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Příbyslavi 03.02.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

A) Znalecký posudek o ceně předmětné nemovitosti v k.ú. Světlá nad Sázavou za účelem určení ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a oceňovacích předpisech platných ke dni 26.1.2021 (datum místního šetření).

B) Odborný posudek o ceně předmětné nemovitosti v k.ú. Světlá nad Sázavou za účelem stanovení její obvyklé ceny (tržní hodnoty). Obvyklou cenou se pro účely tohoto odhadu rozumí cena, kterou je možné za danou nemovitou věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout za předpokladu, že nemovitost je ke dni prodeje volná a neváznou na ní závazky bránící prodeji. V zákoně o oceňování majetku je tato cena uváděná pod názvem **cena obvyklá**, popř. **tržní hodnota**. Tržní hodnotou se pro účely tohoto posudku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek zobchodován.

Pokud je v tomto posudku používán termín **nemovitá věc** (dle ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník) nebo termín **nemovitost** (dle dřívější zákonné úpravy) je tím vždy myšlen předmět ocenění a tyto termíny jsou v tomto posudku postaveny na roveň.

***Ustanovení § 498 NOZ:** Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Cena objektu č.p. 6 bude stanovena ve 3 úrovních.

1. Metoda zjištění ceny nákladovým způsobem - je metoda, která vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení stejného předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

2. Metoda zjištění ceny výnosovým způsobem - je metoda, která vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry). Zde nebylo přihlíženo k údajům z předložených nájemních smluv, ale do výpočtu bylo dosazeno obvyklé nájemné zvlášť pro prodejnu knih (na úrovni 100 Kč/1 m²/1 měsíc), pro byt v 1. patře (na úrovni 120 Kč/1 m²/1 měsíc) a pro byt ve 2. patře (na úrovni 110 Kč/1 m²/1 měsíc).

3. Metoda zjištění ceny porovnávacím způsobem - je metoda, která vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo podobným předmětem a cenou sjednanou - dosaženou při jeho prodeji. V zákoně o oceňování majetku je tato cena uváděná pod názvem **cena obvyklá**, popř. **tržní hodnota**. Tržní hodnotou se pro účely tohoto posudku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek zobchodován. Znalcem bude stanovena tržní hodnota nemovitosti.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 6 v k.ú. Světlá nad Sázavou
Adresa předmětu ocenění: Nádražní 6
582 91 Světlá nad Sázavou
Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Havlíčkův Brod
Obec: Světlá nad Sázavou
Katastrální území: Světlá nad Sázavou
Počet obyvatel: 6 490
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **700,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{509,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.01.2021 za přítomnosti zástupce objednatele posudku paní Císařové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Objednávka na vypracování posudku
2. LV č. 10001 pro k.ú. Světlá nad Sázavou (760510)
3. Snímek z mapy
4. Kopie katastrální mapy
5. Listiny poskytnuté objednatelem posudku
6. Údaje o platném územním plánu obce
7. Zjištění na místě samém dne 26.1.2021
8. Údaje z realitních kanceláří
9. Konzultace se znalci v regionu
10. Údaje sdělené paní Císařovou při místním šetření

4. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod. Nemovitost je vedená v evidenci Katastru nemovitostí (KN) a dle zápisu na LV na ní nevázne žádné omezení vlastnického práva ani jiné věcné břemeno.

Dle zápisu na LV č. 10001 jsou vlastnické vztahy k nemovitosti následující:

Město Světlá nad Sázavou, náměstí Trčků z Lípy 18, 582 91 Světlá nad Sázavou

Rekapitulace nemovitých věcí dle LV:

pozemek p.č. st. 111/2, výměra 129 m².....zastavěná plocha a nádvoří

stavba na pozemku p.č. st. 111/2.....rodinný dům č.p. 6

pozemek p.č. 123/5, výměra 33 m².....zahrada

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Pro identifikaci pozemků a stavby v terénu posloužily snímky z katastrální mapy, letecký snímek lokality a územní plán obce. Hranice pozemků zjištěny mobilním GPS zařízením (pozemky jsou oplocené ve funkčním celku). Dle platného územního plánu obce se tento oplocený celek nachází v ploše SM (plocha smíšená městská) a jsou zde přípustné stavby dle regulativů územního plánu.

2. Celkový popis nemovité věci

Kraj: Vysočina

Okres: Havlíčkův Brod

Obec: Světlá nad Sázavou

K. ú.: Světlá nad Sázavou (760510)

Město Světlá nad Sázavou se nachází cca 12 km vzdušnou čarou SZ od Havlíčkova Brodu a to na souběhu silnic II. třídy č. 150 a 347, železniční trati a řece Sázava. Předmětná nemovitost č.p. 6 se nachází v centru centra města, v ulici Nádražní, cca 100 m severně od budovy městského úřadu. Příjezd a přístup k nemovitosti je právě z ulice Nádražní. V lokalitě jsou k dispozici všechny inženýrské sítě včetně rozvodu zemního plynu. Rodinný dům č.p. 6 se nachází uprostřed sekce 3 vzájemně spojených domů (mezi č.p. 161 a č.p. 27).

Popis funkčního celku:

Hlavní stavbou ve funkčním celku je stavba rodinného domu. Dále se pod společným oplocením nachází venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky (2 parc. čísla).

Hlavní stavba – rodinný dům:

Jedná se o rodinný dům v původní zástavbě na okraji městského centra. Dům je podsklepený, v přízemí se nachází drobná provozovna – prodejna knih se zázemím a komunikační prostor chodeb a schodišť. V 1. patře a ve 2. patře se pak nachází vždy jedna bytová jednotka přístupná ze společného schodiště. Na tomto schodišti se dále nachází vždy jedna malá komora, která tvoří příslušenství jednotlivých bytů. Z tohoto schodiště je rovněž přístupný podstřešní prostor, který je užíván jako půda.

Základy kamenné nebo betonové, na jižní straně kamenný sokl, obvodové konstrukce klasické zděné nezateplené, stropy s rovným podhledem, ve sklepě pevné nespalné, v dalších podlažích

dřevěné trámové s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný, krytina běžného provedení, klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, okna v bytech po výměně plastová, v prodejně v přízemí kovové výkladce, fasáda hladká štuková s nátěrem, vytápění lokálními topidly na elektřinu (spodní byt) nebo ústřední radiátorové s kotlem na zemní plyn (horní byt), hromosvod osazen, výtah není, ostatní konstrukce standardního běžného provedení. Technologické zařízení nebylo zjištěno. Zastavěná plocha stavbou činí 129 m², celkový obestavěný prostor pak 1.967 m³. Rodinný dům pochází ze 30-tých let minulého století, ve 40-tých letech byla provedena nástavba objektu o jedno podlaží a bylo provedeno sociální zařízení v jednotlivých bytech. Celkový stav objektu je hodnocen jako celkem dobrý. Vzhledem k absenci zateplení obálky budovy se bude jednat o budovu se zvýšenou energetickou náročností.

V podzemí se nachází komunikační prostor chodby s několika schody a dále několik malých prostorů ve špatném stavu (zavlhlé zdivo, odpadá omítka, špatné podlahy).

V přízemí se nachází prostor prodejny knih s malým skladem a s WC a dále komunikační prostor chodeb, schodiště k jednotlivým bytům a schodiště do sklepa a k zadnímu vchodu na malou zahrádku.

V prvním patře se nachází jedna bytová jednotka dispozice: vstupní zádveří, obytná kuchyň s jídelnou, 2 obytné pokoje, WC a koupelna. Příslušenství bytu tvoří jedna malá komora na schodišti, sklepní prostory a dále nájemníci využívají půdu k uložení věcí, popř. k sušení prádla. Jako vytápění bytu slouží lokální elektrická akumulární kamna.

Ve druhém patře se nachází jedna bytová jednotka dispozice: vstupní zádveří, kuchyň, 3 obytné pokoje, WC a koupelna. Příslušenství bytu tvoří jedna malá komora na schodišti, sklepní prostory a dále nájemníci využívají půdu k uložení věcí, popř. k sušení prádla. Jako vytápění bytu slouží ústřední radiátorové vytápění s kotlem na zemní plyn.

Dle nájemních smluv jsou podlahové plochy následující:

provozovna v přízemí (knihy).....	57,99 m ²
byt v 1. patře (Patrik Ulč).....	72,27 m ²
byt ve 2. patře (M. Dočkalová).....	80,20 m ²

Venkovní úpravy:

Jako venkovní úpravy byla zjištěna obecní přípojka vody, přípojka obecní kanalizace, přípojka elektřiny, přípojka zemního plynu, jímka na odpadní vody, jednoduchá dřevěná pergola, venkovní schodiště se zábradlím, ocelové sušáky prádla (2 kusy), oplocení pozemku malé zahrádky a opěrná kamenná zídka.

Trvalé porosty:

Jako trvalé porosty byl zjištěn 1 kus ovocného stromu stáří cca 15 roků.

Pozemky:

Ve funkčním celku se nachází pozemek p.č. st. 111/2 s výměrou 129 m² a pozemek p.č. 123/5 s výměrou 33 m². Celková výměra obou pozemků činí 162 m².

Výhody (klady) nemovitosti

poloha v centru města
bezproblémový přístup z obecní komunikace
napojení na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu
masivní zděné provedení obvodových konstrukcí
pěkný výhled jižním směrem k řece Sázava a místnímu zámku
možnost komerčního využití (drobné provozovny, prodejny, služeb)

Nevýhody (zápory) nemovitosti

zvýšená energetická náročnost budovy (není zateplená)
minimální příslušenství a malý pozemek zahrádky na jižní straně
u bytů zvýšená světlá výška obytných místností
hlavní nosné konstrukce původního provedení a stáří (hlavně stř. krytina a klempířské prvky)
sklepní prostory ve špatném stavu

3. Obsah znaleckého posudku

1. Nákladová cena
2. Výnosová cena - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
3. Pozemky ve FC
4. Trvalé porosty

D. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - uvažováno v plné výši, zvýšená poptávka po nemovitostech	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - uvažováno v plné výši, preferované místo	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských	II	1,10

míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách

- | | | |
|--|----|------|
| 8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel | VI | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,571}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - uvažováno v plné výši	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,480}$$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 2,325$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 2,013$

1. Nákladová cena

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
sklep	11,50*11,20	=	128,80
přízemí	11,50*11,20	=	128,80
1. patro	11,50*11,20	=	128,80
2. patro	11,50*11,20	=	128,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklep	128,80 m ²	2,90 m	373,52
přízemí	128,80 m ²	3,00 m	386,40
1. patro	128,80 m ²	3,00 m	386,40
2. patro	128,80 m ²	3,00 m	386,40
Součet	515,20 m²		1 532,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 532,72 / 515,20	= 2,97 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	515,20 / 4	= 128,80 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
sklep	(11,50*11,20)*(2,90+0,15)	=	392,84 m ³
přízemí	(11,50*11,20)*(3,00+0,32)	=	427,62 m ³
1. patro	(11,50*11,20)*(3,00+0,45)	=	444,36 m ³
2. patro	(11,50*11,20)*(3,00+0,45)	=	444,36 m ³
zastřešení	(11,50*11,20)*2,00	=	257,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
sklep	PP	392,84 m ³
přízemí	NP	427,62 m ³
1. patro	NP	444,36 m ³
2. patro	NP	444,36 m ³
zastřešení	Z	257,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 966,78 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	pevné, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	běžná krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	běžné povrchy	S	100
15. Vytápění	ústřední nebo aku	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové a plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžná linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní provedení	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	venkovní úpravy	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70

16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9712
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 577,36
Plná cena: 1 966,78 m ³ * 4 577,36 Kč/m ³	=	9 002 660,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,393
=	3 538 045,42 Kč
*	2,013
=	7 122 085,43 Kč

Nákladová cena - zjištěná cena

= **7 122 085,43 Kč**

2. Výnosová cena - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
sklep	11,50*11,20	=	128,80
přízemí	11,50*11,20	=	128,80
1. patro	11,50*11,20	=	128,80
2. patro	11,50*11,20	=	128,80

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklep	128,80 m ²	2,90 m	373,52
přízemí	128,80 m ²	3,00 m	386,40
1. patro	128,80 m ²	3,00 m	386,40
2. patro	128,80 m ²	3,00 m	386,40
Součet	515,20 m²		1 532,72

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = 1 532,72 / 515,20 = 2,97 m
 Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = 515,20 / 4 = 128,80 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
sklep	(11,50*11,20)*(2,90+0,15)	=	392,84 m ³
přízemí	(11,50*11,20)*(3,00+0,32)	=	427,62 m ³
1. patro	(11,50*11,20)*(3,00+0,45)	=	444,36 m ³
2. patro	(11,50*11,20)*(3,00+0,45)	=	444,36 m ³
zastřešení	(11,50*11,20)*2,00	=	257,60 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
sklep	PP	392,84 m ³
přízemí	NP	427,62 m ³
1. patro	NP	444,36 m ³
2. patro	NP	444,36 m ³
zastřešení	Z	257,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 966,78 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	pevné, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	běžná krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100

9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	běžné povrchy	S	100
15. Vytápění	ústřední nebo aku	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená i teplá voda	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové a plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojlery	S	100
22. Vybavení kuchyní	běžná linka	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní provedení	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	venkovní úpravy	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	5,60	100	0,46	2,58
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9712
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0071
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 577,36
Plná cena: 1 966,78 m ³ * 4 577,36 Kč/m ³	=	9 002 660,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 91 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 59 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 91 / 150 = 60,7 %

Koeficient opotřebení: (1 - 60,7 % / 100)	*	0,393
---	---	-------

Budova - zjištěná cena	=	3 538 045,42 Kč
-------------------------------	---	------------------------

Rekapitulace nákladových cen:

Budova	=	3 538 045,42 Kč
--------	---	-----------------

Nákladové ceny - celkem	=	3 538 045,42 Kč
--------------------------------	---	------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Do výnosového výpočtu ocenění dosazeno obvyklé nájemné. Na sjednané nájemné dle předložených nájemních smluv se nepřihlíží.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
provozovna (knihy)	57,99	1 200,-	5 799,-	69 588,-
byt v 1. patře	72,77	1 440,-	8 732,40	104 788,80
byt ve 2. patře	80,20	1 320,-	8 822,-	105 864,-
Výnosy celkem				280 240,80

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	280 240,80 Kč
---	---	---------------

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	165 988,44 Kč
- výměra stavebního pozemku:	162,00 m ²
- skutečně zastavěná plocha:	129,00 m ²

- cena skutečně zastavěné plochy: 132 175,98 Kč
 Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 6 608,80 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

280 240,80 * 40 % - 112 096,32 Kč
 Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 161 535,68 Kč
 Míra kapitalizace 4,00 % / 4,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 4 038 392,- Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: A) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem CN = 3 538 045,42 Kč
 Ocenění výnosovým způsobem CV = 4 038 392,00 Kč
 Rozdíl R = 500 346,58 Kč

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

CV * 1,15 = 4 644 150,80 Kč

Výnosová cena - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena = 4 644 150,80 Kč

3. Pozemky ve FC

Pozemky jsou užívané ve funkčním celku s rodinným domem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku $I_P = 1,480$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - neuvažováno	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,480 = 2,013$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny

odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	509,-	2,013		1 024,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 111/2	129	1 024,62	132 175,98
§ 4 odst. 1	zahrada	123/5	33	1 024,62	33 812,46
Stavební pozemky - celkem			162		165 988,44

Pozemky ve FC - zjištěná cena celkem = **165 988,44 Kč**

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	409 235,00
Celková výměra pozemku	m ²	834,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	0,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	0,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	0,00

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
ostatní ovocné druhy na pozemku p.č.: 123/5						
	15	1 Ks	693,-	- 50 %	346,50	346,50
Součet:					=	346,50 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	346,50 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **346,50 Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Znalecký posudek je zpracovaný dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), a v souladu s vyhláškou č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), vše v platném a úplném znění. Poslední aktualizace zákona č. 151/1997 Sb. byla provedena novelou č. 237/2020 Sb. Poslední aktualizace vyhlášky č. 441/2013 Sb. byla provedena novelou č. 488/2020 Sb.

Rekapitulace

1. Nákladová cena	7 122 085,- Kč
2. Výnosová cena - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	4 644 151,- Kč
3. Pozemky ve FC	165 988,- Kč
4. Trvalé porosty	347,- Kč

F. ZÁVĚR

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti č.p. 6:

Obvyklá cena je odhadnutá částka, za kterou by měla být nemovitost prodána v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejné, popřípadě obdobné nemovitosti ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývajícího z osobního vztahu k nim.

Na stanovení obvyklé ceny má vliv několik faktorů, zejména kvalita nemovitosti, lokalita, ve které se nemovitost nachází a kupní síla obyvatelstva. Obvyklou cenu lze také stanovit na základě porovnání nemovitosti s již realizovaným prodejem nemovitostí srovnatelných parametrů. Při stanovení obvyklé ceny jsou zohledněny všechny dostupné informace a výše popsané skutečnosti. Určitou vypovídající hodnotu mají také informace získané na městských a obecních úřadech jednotlivých měst a obcí. Dále bylo čerpáno z vlastní databáze zrealizovaných obchodů a znalosti místního trhu. Při stanovení obvyklé ceny bylo rovněž přihlédnuto k informacím z realitních kanceláří, zajišťujících prodeje v dané lokalitě.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Tato hodnota je časově proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití jednotlivých metod a způsobu stanovení obvyklé ceny je také ovlivněno i účelem, pro který se obvyklá cena nemovitosti zjišťuje.

V odstavci 3 paragrafu 2 zákona o oceňování majetku jsou uvedeny jiné způsoby oceňování stanovené zákonem nebo na jeho základě. Jedním z uvedených způsobů je pod písmenem c) uvedený způsob porovnávací, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. Podle výkladů a stanovisek předkladatele zákona, Ministerstva financí ČR, lze cenu obvyklou stanovit na základě porovnávacího způsobu ocenění oceňované věci (nemovité věci) se srovnatelnými věcmi (nemovitými věcmi), se kterými se obchoduje na volném trhu. Veškeré ostatní způsoby ocenění jsou náhradní pomocné způsoby v případě, že neexistuje

přiměřené srovnání.

Práva a závady spojené s nemovitou věcí.

Nebyly zjištěny.

Na základě vyhodnocení všech výhod a nevýhod oceňované nemovitosti je znalcem stanovena obvyklá cena (tržní hodnota) na úrovni 5.900.000 Kč.

Obvyklá cena oceňované nemovitosti č.p. 6 podle odborného odhadu znalce činí 5.900.000,- Kč:

Výsledná částka, která reprezentuje předpokládanou výši obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti, vyjadřuje názor znalce o obvyklé ceně na základě znalostí a empirických zkušeností s přihlédnutím ke specifickým podmínkám současného realitního trhu v České republice a to v souladu s dobrými mravy.

Vymezení platnosti ceny v místě a čase obvyklé:

Obvyklá cena je stanovena ke dni místního šetření 26.1.2021. Pokud nedojde k žádné nebo zásadní změně předmětu ocenění, je možné tuto obvyklou cenu považovat za aktuální do konce tohoto roku, proto stanovuji platnost obvyklé ceny do 31.12.2021.

Závěrečná rekapitulace cen (budova+pozemky+porosty)

Nákladová cena nemovitosti: $7.122.085 + 165.988 + 347 = 7.288.420$ Kč

Výnosová cena nemovitosti: $4.644.151 + 165.988 + 347 = 4.810.490$ Kč

Tržní hodnota nemovitosti: stanovena znalcem.....5.900.000 Kč

G. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 (výňatek)	1
Fotodokumentace ze dne 26.1.2021	2

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 29.dubna 2004 č.j.Spr.5051/2003 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Ministerstvem spravedlnosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3661/31/2021 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21033.

Závěrem prohlašuji, že při zpracování tohoto znaleckého a odborného posudku jsem osobou nezávislou bez jakékoliv vazby na objednatele posudku a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

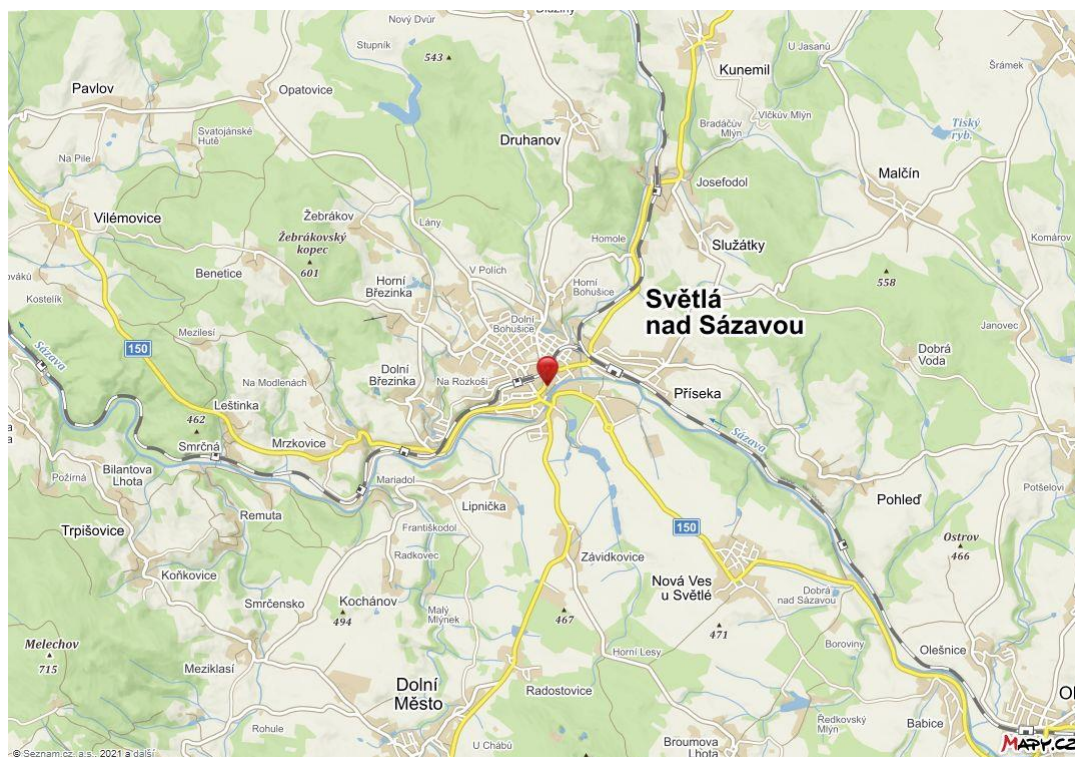
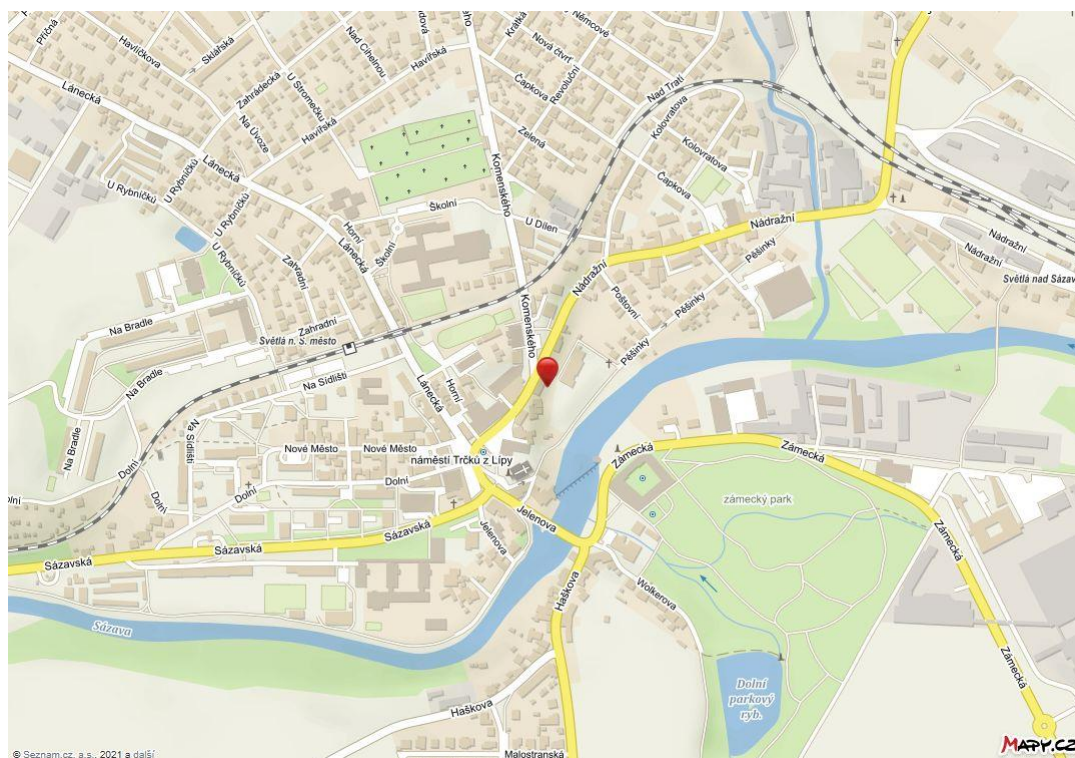
V Příbyslavi 03.02.2021

Miloš Šimek
Nerudova 696
582 22 Příbyslav
telefon: 602 445 921
e-mail: passovec@seznam.cz

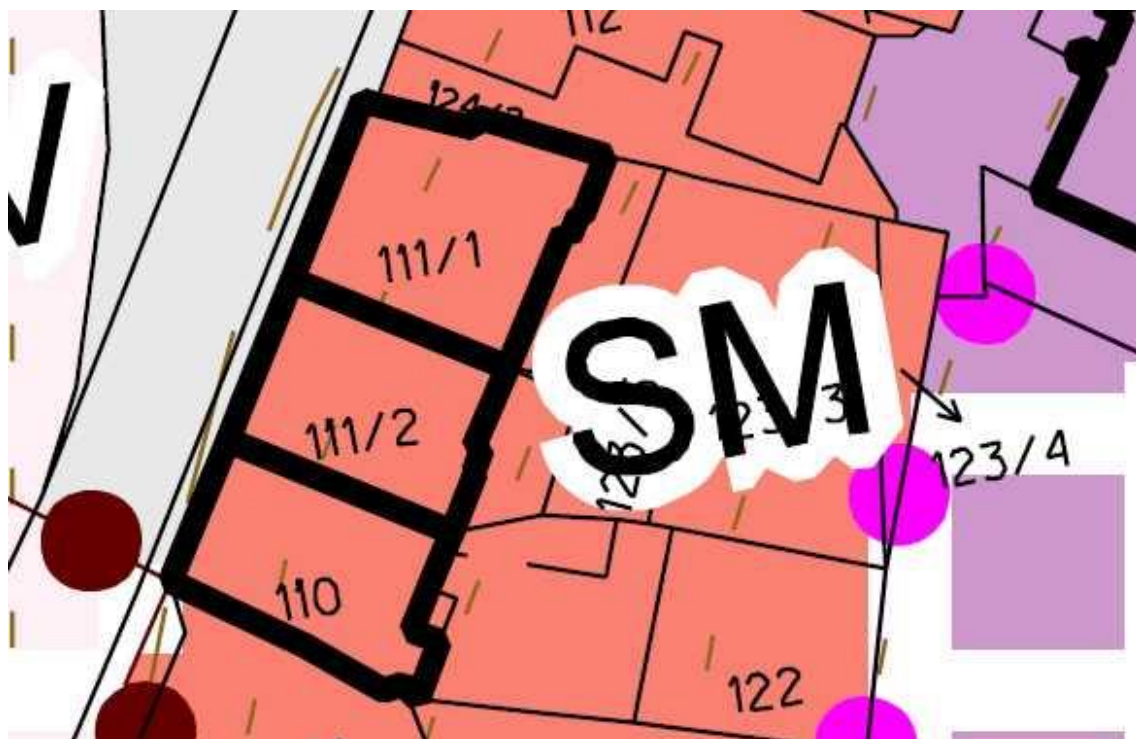
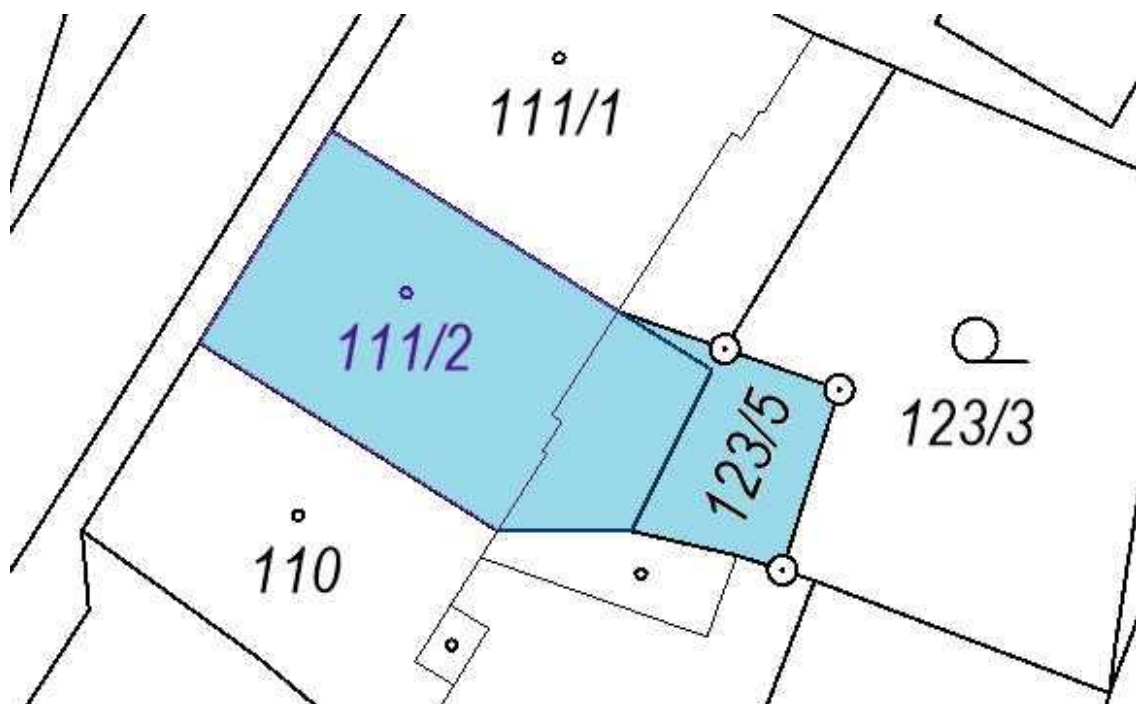
Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.1.

PŘÍLOHY

Mapa oblasti



Kopie katastrální mapy, výřez z územního plánu



Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10001 (výňatek)

Parcelní číslo:	<u>st. 111/2</u>
Obec:	<u>Světlá nad Sázavou [569569]</u>
Katastrální území:	<u>Světlá nad Sázavou [760510]</u>
Číslo LV:	<u>10001</u>
Výměra [m²]:	129
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Světlá nad Sázavou [160512]; č. p. 6; rodinný dům</u>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>st. 111/2</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 6</u>
Ulice:	<u>Nádražní</u>
Adresní místa:	<u>Nádražní č. p. 6</u>

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Město Světlá nad Sázavou, náměstí Trčků z Lípy 18, 58291 Světlá nad Sázavou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 25.01.2021 10:00.

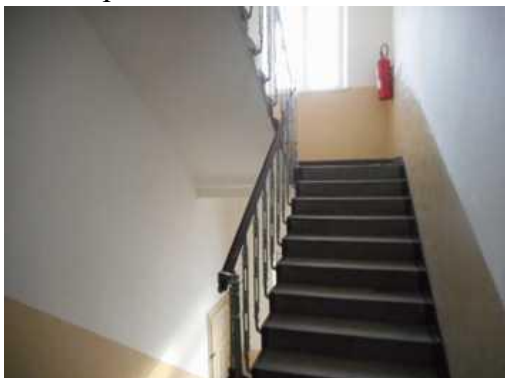
Fotodokumentace ze dne 26.1.2021



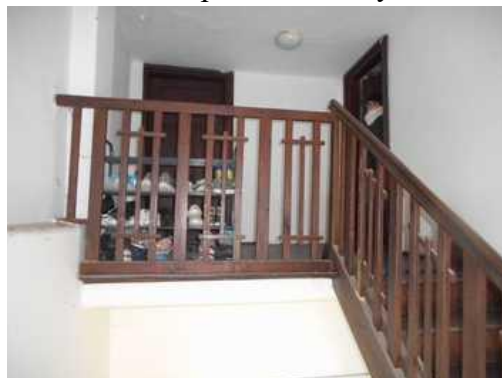
pohled z ulice Nádražní



zadní pohled od řeky



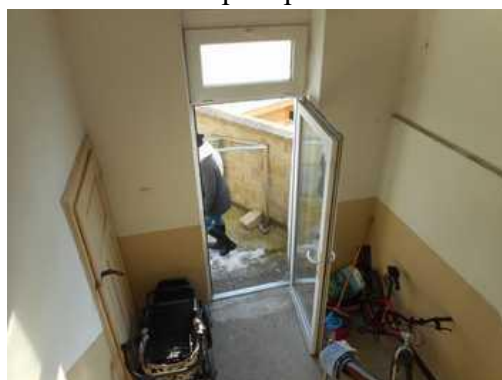
vnitřní schodiště



vstup na půdu



půda



zadní vchod na zahrádku



sklepy



sklepy



byty, interiér



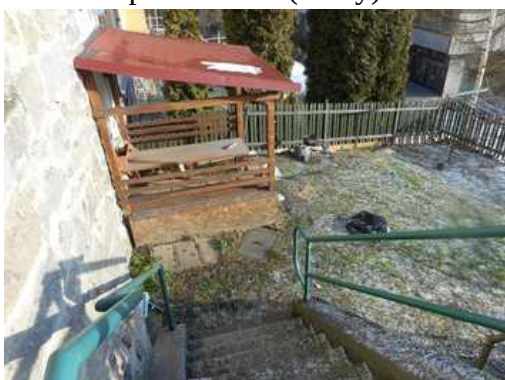
komora na schodišti



provozovna (knihy)



provozovna (knihy)



pozemek zahrádky



venkovní úpravy



výhled na řeku



jižní výhled k zámku