



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi
konané dne 18.09.2023

Číslo zprávy:

Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: Mgr. Renata Vaculíková, místostarostka

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Čáslavi **schvaluje koupí** pozemku parc. č. 2121/9 o výměře 92 m², v k.ú. Čáslav za cenu 60.000,-Kč a pozemků parc. č. 2117/15 o výměře 3.107 m², parc. č. 2117/28 o výměře 191 m², parc. č. 2117/67 o výměře 37 m², parc. č. 2117/27 o výměře 147 m², parc. č. 2118/5 o výměře 1.156 m², parc. č. St. 3695 o výměře 159 m², parc. č. St. 3696 o výměře 586 m², parc. č. St. 3697 o výměře 201 m², vše v k.ú. Čáslav, a to včetně objektů bez čísla popisného za cenu 10.210.000,-Kč. Od společnosti České dráhy, a.s., IČO: 70994226, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1.

Zpracovaly:

Mgr. Markéta Šafránková, vedoucí OMI

Ing. Klára V... M... referentka OMI



Důvodová zpráva

Město Čáslav již v dřívější době dostalo nabídku od společnosti České dráhy, a.s. k odkupu nepotřebných ploch a budov v k.ú. Čáslav. Jedna z těchto ploch byla již v minulosti využita pro vybudování odstavné plochy u nádraží (parc. č. 2117/51).

Z aktuálního seznamu byly vytipovány další pozemky, o které by město mělo zájem. Některé z nich, které jsou předmětem této důvodové zprávy byly vybrány, jako prioritní, proto k nim společnost ČD nechala vyhotovit znalecké posudky a poslala cenovou nabídku.

Pozemek pod komunikací:

- parc. č. 2121/9 o výměře 92 m² – pozemek pod komunikací před přejezdem v ulici Vrchovská. Znalecký posudek byl vyhotoven na cenu 47.400 Kč a cena schválená dozorčí radou ČD je stanovena na **60.000,- Kč**.

Znalecký posudek č. 143/2023 tvoří přílohu této důvodové zprávy.

Pozemky bývalého areálu stavebního oddílu ČD:

- parc. č. 2117/15 o výměře 3.107 m²
- parc. č. 2117/28 o výměře 191 m²
- parc. č. 2117/67 o výměře 37 m²
- parc. č. 2117/27 o výměře 147 m²
- parc. č. 2118/5 o výměře 1.156 m²
- parc. č. St. 3695 o výměře 159 m²

- parc. č. St. 3696 o výměře 586 m²
- parc. č. St. 3697 o výměře 201 m²

Celková výměra tohoto bývalého areálu stavebního oddílu ČD činí **5.584 m²** a je v ní zahrnuta i část účelové komunikace vedoucí ke kovošrotu společnosti Recycling – kovové odpady a.s. Cena dle znaleckého posudku je 9.700.000,-Kč a cena schválená dozorcí radou ČD byla stanovena na částku **10.210.000,-Kč**.

Znalecký posudek č. 145/2023 tvoří přílohu této důvodové zprávy.

Tento areál je v ideální poloze vzhledem k městu a dalo by se na něm vybudovat sběrné místo s dostatečným zázemím, dále by zde mohli mít zázemí místní dobrovolní hasiči a v neposlední řadě by zde mohli současně být umístěny i městské technické služby.

Rozpočtové krytí: Na paragrafu 3639, položce 6130, ze kterého by se tento prodej čerpal, není dostatečný obnos finančních prostředků, proto by bylo nutné v rámci RO převést prostředky z jiných paragrafů.

Město Čáslav dostalo tuto nabídku jako první. Pokud výše zmíněné pozemky nebudou městem odkoupeny, budou dány k odkupu v rámci výběrového řízení veřejnosti.

- Rada města Čáslavi svým usnesením č. RM/24/352/2023 ze dne 02.08.2023 doporučuje Zastupitelstvu schválit koupi pozemků.

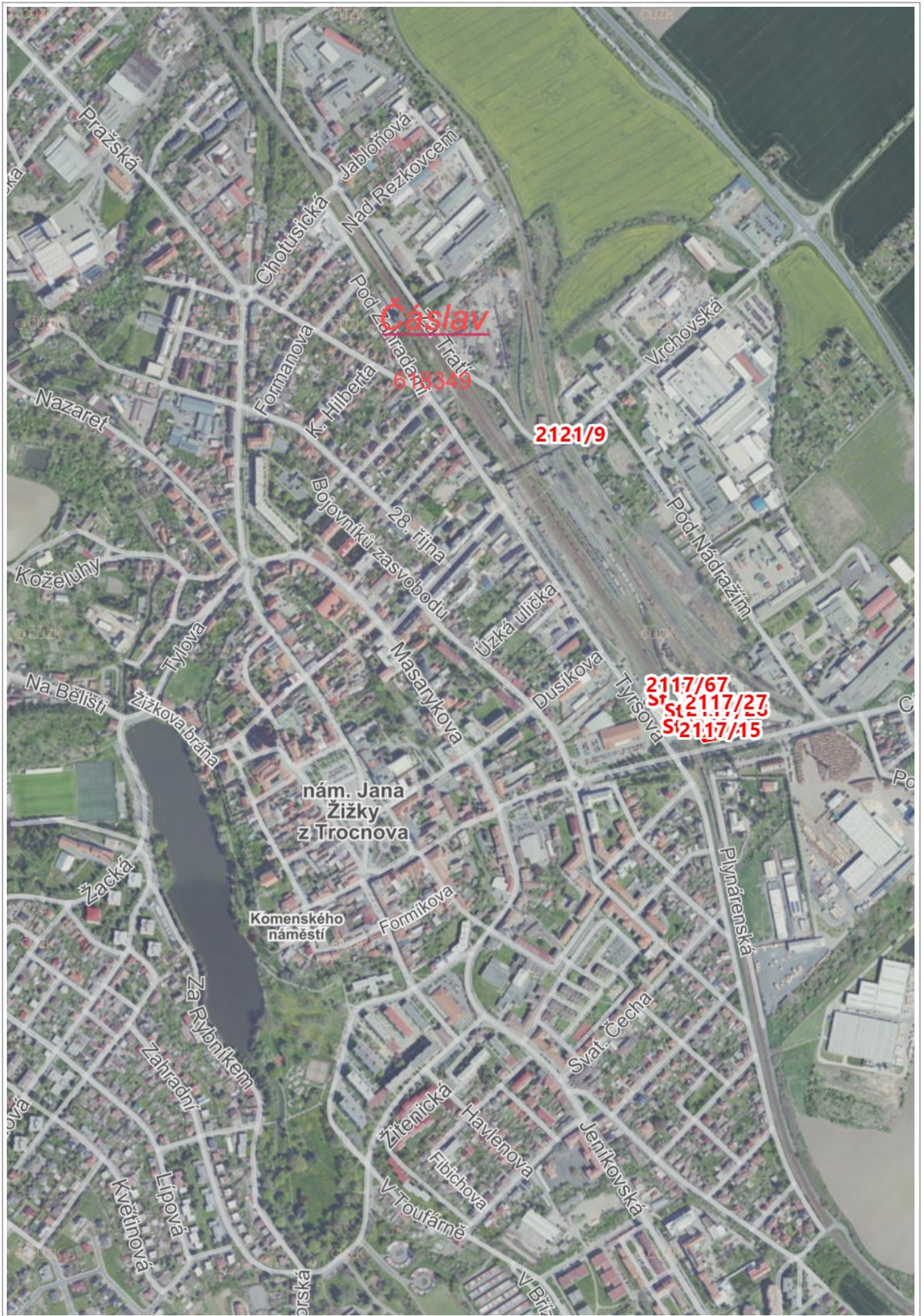
Příloha č. 1: Mapa širší vztahy

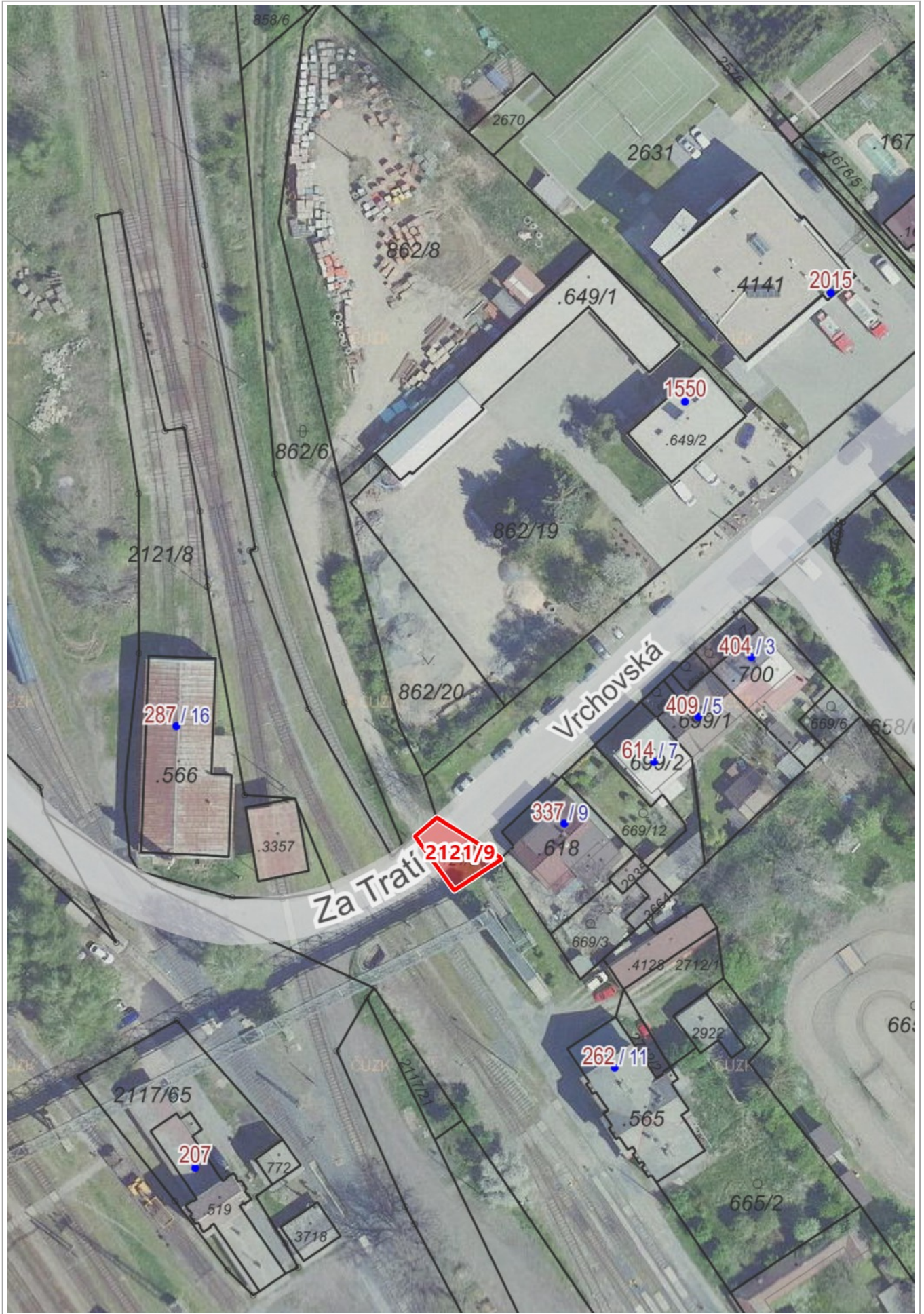
Příloha č. 2: Mapa detail 1

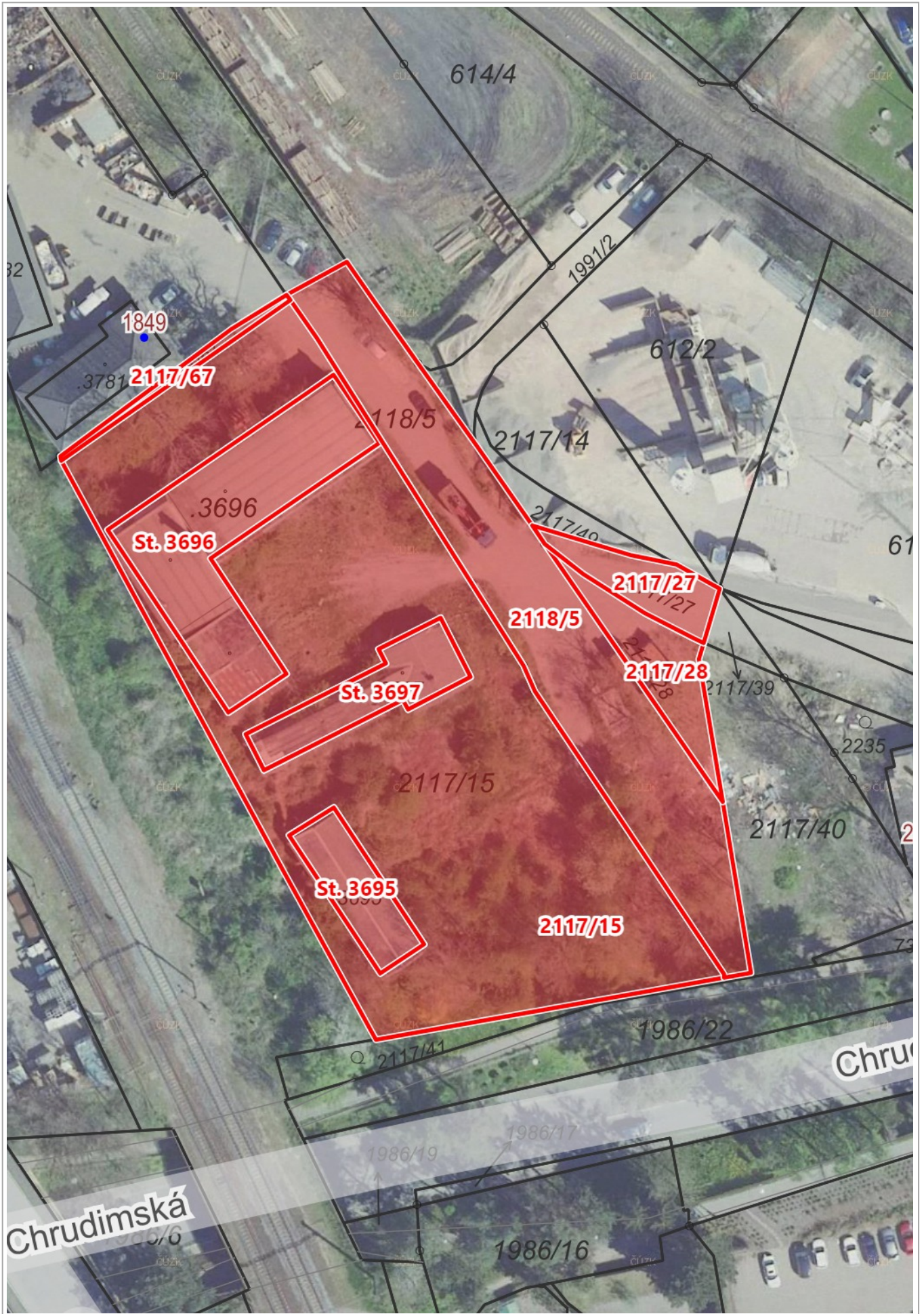
Příloha č. 3: Mapa detail 2

Příloha č. 4: Výňatek znalecký posudek č.: 143/2023

Příloha č. 5: Výňatek znalecký posudek č.: 145/2023







ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 143

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně administrativní a ceny obvyklé případně tržní pozemku p.č. 2121/9 vedeného na LV 11251 v k.ú. Čáslav

Znalec:

Luboš S

Zebrák

telefon:

e-mail:

Číslo posudku v evidenci znalce: 143/2023

Zadavatel:

České dráhy, a.s., RČ/IČO: 70994226

Nábřeží L.Svobody 122

110 15 Praha 1

Číslo jednací: 4501264258

Tržní hodnota	47 400 Kč
----------------------	------------------

Počet stran: 11

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.6.2023

Vyhotoveno: V Žebráku 16.6.2023

Vlastnické a evidenční údaje

České dráhy a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1, LV: 229, podíl 1 / 1

Vlastnictví k oceňované nemovitosti odpovídá podle informací objednatele ocenění údajům v Katastru nemovitostí. Ke dni ocenění byla provedena kontrola vlastnického práva na serveru ČÚZK. (Aplikace "Nahlížení do katastru nemovitostí" umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, budov a jednotek (bytů nebo nebytových prostor), evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.)

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací a podkladů dodaných objednatelem a informací a podkladů zajištěných při zpracování ocenění.

Místopis

Pozemek je situován v areálu nádraží Čáslav na severním okraji obce.

Celkový popis nemovitosti

Pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha - dráha, užívány jako ostatní plocha - ostatní komunikace. V územním plánu jsou pozemky veden v území dopravní infrastruktury. Jedná se o pozemek malé výměry jako součást místní zpevněné komunikace. Přesné určení hranic v terénu není možné, pouze orientačně dle katastrální mapy.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek komunikace

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky ostatních ploch

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Vrchovská - Za tratí , 280 02 Čáslav
LV:	11251
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav
Katastrální území:	Čáslav
Počet obyvatel:	10 128

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 767,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
01. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
02. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
03. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
04. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
05. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
06. 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2 019,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek komunikace



Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	2 019,-	0,255 1,000	514,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2121/9	92	514,85	47 366,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			92		47 366,20

Pozemek komunikace - zjištěná cena celkem

= 47 366,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ostatních ploch

Pozemek nelze blíže v terénu určit a vymezit. Výměry jsou uvažovány z KN a z předmětného geometrického plánu.

V územním plánu veden jako dopravní infrastruktura.

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	2 019,-	0,255	1,000	514,85	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	2121/9	92	514,85	47 366,20
Ostatní stavební pozemek - celkem			92		47 366,20
Pozemky ostatních ploch - zjištěná cena celkem				=	47 366,20 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek komunikace

47 366,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

47 366,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

47 370,- Kč

slovy: Čtyřicetsedmtisícťřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

47 370 Kč

slovy: Čtyřicetsedmtisícťřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky ostatních ploch

47 366,20 Kč

Hodnota pozemku

47 366 Kč

Obvyklá cena

47 400 Kč

slovy: Čtyřicetsedmtisícčtyřista Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

U pozemku komunikace s ohledem na absenci nabídek obdobných pozemků bylo postupováno podle Komentáře MF a je určena cena zjištěná.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

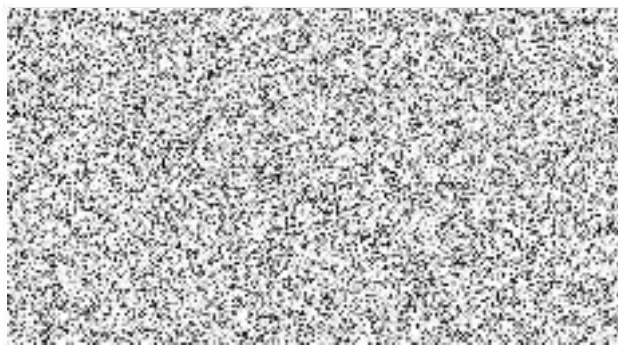
Znalečné účtuji dokladem č. 14323.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 143.

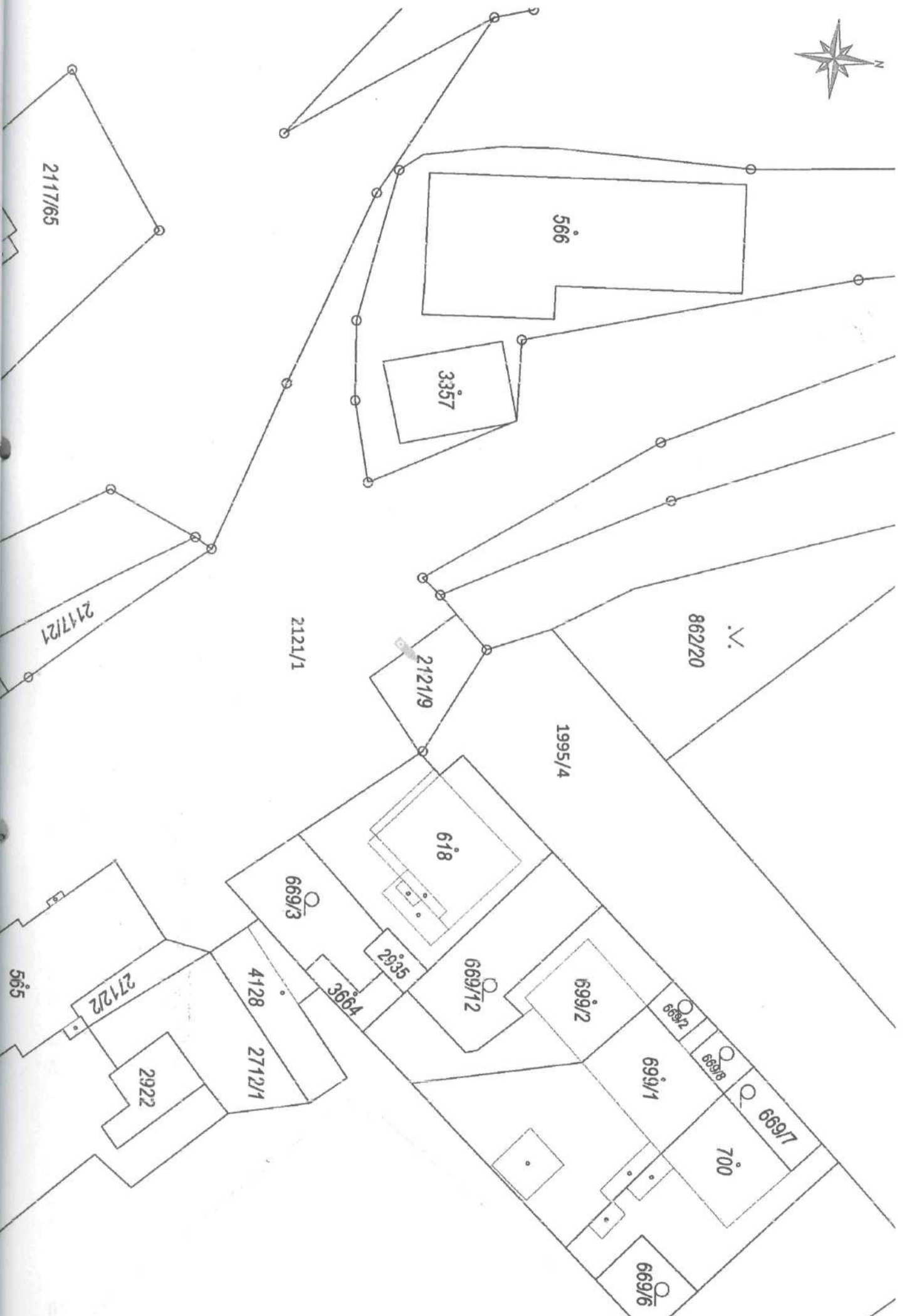
V Žebráku 16.6.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Luboš S
Zebrák

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 145

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně administrativní a ceny obvyklé případně tržní pozemku p.č. st. č.p. 3695 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku p.č. st. 3697 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku p.č. st. 3696 jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemků p.č.č. 2117/15., 2117/28, 2117/67, 2117/27 a 2118/5 vše vedené na LV 11251 pro k.ú. Čáslav

Znalec:

Luboš Š

Zebrák

telefon:

e-mail:

Číslo posudku v evidenci znalce: 145/2023

Zadavatel:

České dráhy, a.s., RČ/IČO: 70994226

Nábřeží L.Svobody 122

110 15 Praha 1

Číslo jednací: 4501264263

Tržní hodnota	9 700 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 40

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.6.2023

Vyhotoveno: V Žebráku 16.6.2023

pozemky veden s účelem dopravní infrastruktura - dráhy což odpovídá skutečnému původnímu využití.

Celkově jsou stavby demolovány, stavební konstrukce s krátkou dobou životnosti byly demontovány . okna, dveře, podlahy, topení, rozvody, vybavení příslušenství. Části střech zatéká, , pozemky jsou zarostlé náletovými porosty, místně nepropustné a neprůchodné.

Na stavby nebylo vydáno demoliční výměry, budou oceněny jako nedokončené budovy a haly s nízkou konečnou životností.

Z pohledu realitního trhu je hodnotou pozemek s možností nové výstavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou

NE Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Bez právních závad

Rizika spojená s umístěním nemovitosti:

ANO Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Nemovitost ve výrobní zóně na okraji drážního tělesa.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavby dlouhodobě neužívané, neudržované . S ohledem na stav odpovídají stavba před demolicí.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Sklad paliva na st. 3695
2. Sklad materiálu na st. 3697
3. Sklad materiálu na st. 3696
4. Silo u budovy na p.č. 3696
5. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Sklad paliva na st. 3695
- 1.2. Sklad materiálu na st. 3697
- 1.3. Sklad materiálu na st. 3696

2. Věcná hodnota ostatních staveb

- 2.1. Silo u budovy na p.č. 3696

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Pozemky ostatních ploch

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Čáslav nádraží , 280 02 Čáslav
LV:	11251
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav
Katastrální území:	Čáslav
Počet obyvatel:	10 128

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 767,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2 019,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,408$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,408$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,408$$

1. Sklad paliva na st. 3695



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	22,25*7,15	=	159,09
krov	22,25*7,15	=	159,09

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	159,09 m ²	3,10 m	493,18
krov	159,09 m ²	0,85 m	135,23
Součet	318,18 m²		628,41

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	628,41 / 318,18	= 1,98 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	318,18 / 2	= 159,09 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(22,25*7,15)*(3,10)	=	493,17 m ³
krov	(22,25*7,15)*(0,85)/2	=	67,61 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	493,17 m ³
krov	Z	67,61 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		560,78 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7087

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	8,56	48	100	48,00	4,1088
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	42,90	48	80	60,00	25,7400

3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	19,47	48	50	96,00	18,6912
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,88	48	70	68,57	6,7747
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	48	48	100,00	4,0900
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,99	48	48	100,00	0,9900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,93	48	50	96,00	5,6928
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	48	48	100,00	4,0900
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	48	48	100,00	4,0900
Opotřebení:										74,3 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9615
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3606
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 273,24
Plná cena: 560,78 m ³ * 5 273,24 Kč/m ³	=	2 957 127,53 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 74,3 % / 100)	*	0,257
Nákladová cena stavby CS_N	=	759 981,78 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	310 072,57 Kč
Sklad paliva na st. 3695 - zjištěná cena	=	310 072,57 Kč

2. Sklad materiálu na st. 3697



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1252
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	8,97*8,40	= 75,35

krov	8,97*8,40	=	75,35
1.NP	5,80*20,90	=	121,22
krov	121,22	=	121,22

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	75,35 m ²	3,20 m	241,12
krov	75,35 m ²	1,55 m	116,79
1.NP	121,22 m ²	2,68 m	324,87
krov	121,22 m ²	0,95 m	115,16
Součet	393,14 m²		797,94

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	797,94 / 393,14	= 2,03 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	393,14 / 4	= 98,29 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(8,97*8,40)*(3,20)	=	241,11 m ³
krov	(8,97*8,40)*(1,55)/2	=	58,39 m ³
1.NP	(5,80*20,90)*(2,68)	=	324,87 m ³
krov	(121,22)*(0,95)/2	=	57,58 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	241,11 m ³
krov	Z	58,39 m ³
1.NP	NP	324,87 m ³
krov	Z	57,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		681,95 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100	1,00	4,20
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00

12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7087

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100,00	0,46	6,07	8,56	57	100	57,00	4,8792
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	42,90	57	80	71,25	30,5663
3. Stropy	S	13,80	100,00	1,00	13,80	19,47	57	57	100,00	19,4700
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	9,88	57	70	81,43	8,0453
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	57	57	100,00	4,0900
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,99	57	57	100,00	0,9900
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,20	100,00	1,00	4,20	5,93	57	57	100,00	5,9300
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	57	57	100,00	4,0900
14. Povrchy podlah	S	2,90	100,00	1,00	2,90	4,09	57	57	100,00	4,0900
Opotřebení:									82,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9871
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,3345
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7087
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7150
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 309,79
Plná cena: 681,95 m ³ * 5 309,79 Kč/m ³	=	3 621 011,29 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 82,2 % /100)	*	0,178
Nákladová cena stavby CS_N	=	644 540,01 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	262 972,32 Kč

Sklad materiálu na st. 3697 - zjištěná cena

= 262 972,32 Kč

3. Sklad materiálu na st. 3696



Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.NP	27,55*10,25-2,1*0,85	=	280,60
krov	280,60	=	280,60
patrová část	9,45*16,85	=	159,23
krov	158,23	=	158,23
sklad řeziva	12,70*9,45	=	120,02
krov	120,02	=	120,02

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	280,60 m ²	5,00 m	1 403,00
krov	280,60 m ²	1,55 m	434,93
patrová část	159,23 m ²	7,95 m	1 265,88
krov	158,23 m ²	0,95 m	150,32
sklad řeziva	120,02 m ²	2,65 m	318,05
krov	120,02 m ²	1,15 m	138,02
Součet	1 118,70 m²		3 710,20

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP = $3\,710,20 / 1\,118,70 = 3,32\text{ m}$

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP = $1\,118,70 / 6 = 186,45\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(27,55*10,25-2,1*0,85)*(5,00)$	=	1 403,01 m ³
krov	$(280,60)*(1,55)/2$	=	217,47 m ³

patrová část	$(9,45 \cdot 16,85) \cdot (7,95)$	=	1 265,90 m ³
krov	$(158,23) \cdot (0,95) / 2$	=	75,16 m ³
sklad řeziva	$(12,70 \cdot 9,45) \cdot (2,65)$	=	318,04 m ³
krov	$(120,02) \cdot (1,15) / 2$	=	69,01 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 403,01 m ³
krov	Z	217,47 m ³
patrová část	NP	1 265,90 m ³
krov	Z	75,16 m ³
sklad řeziva	NP	318,04 m ³
krov	Z	69,01 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 348,59 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	P	3,10	100	0,46	1,43
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	5,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	P	3,80	100	0,46	1,75
16. Elektroinstalace	P	6,40	100	0,46	2,94
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100	0,46	0,92
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					65,00

Koeficient vybavení K_4 :

0,6500

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	8,30	100,00	0,46	3,82	5,88	36	100	36,00	2,1168
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100,00	1,00	21,40	32,93	36	80	45,00	14,8185
3. Stropy	S	11,30	100,00	1,00	11,30	17,39	36	57	63,16	10,9835
4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	9,54	36	70	51,43	4,9064
5. Krytiny střech	S	2,20	100,00	1,00	2,20	3,38	36	57	63,16	2,1348
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,92	36	57	63,16	0,5811
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100,00	1,00	5,80	8,92	36	57	63,16	5,6339
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100,00	1,00	3,20	4,92	36	57	63,16	3,1075
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100,00	1,00	0,80	1,23	36	57	63,16	0,7769
10. Schody	P	3,10	100,00	0,46	1,43	2,20	36	80	45,00	0,9900
14. Povrchy podlah	P	2,90	100,00	0,46	1,33	2,05	36	57	63,16	1,2948
15. Vytápění	P	3,80	100,00	0,46	1,75	2,69	36	57	63,16	1,6990
16. Elektroinstalace	P	6,40	100,00	0,46	2,94	4,52	36	57	63,16	2,8548
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,46	36	57	63,16	0,2905
18. Vnitřní vodovod	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,55	36	57	63,16	0,9790
19. Vnitřní kanalizace	P	2,00	100,00	0,46	0,92	1,42	36	57	63,16	0,8969
Opotřebení:										54,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9554
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9325
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6500
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 197,89
Plná cena: 3 348,59 m ³ * 4 197,89 Kč/m ³	=	14 057 012,48 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 54,1 % / 100)	*	0,459
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 452 168,73 Kč
Koeficient pp	*	0,408
Cena stavby CS	=	2 632 484,84 Kč
Sklad materiálu na st. 3696 - zjištěná cena	=	2 632 484,84 Kč

4. Silo u budovy na p.č. 3696

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

35.1. Jiné - počet

Nemovitá věc je součástí pozemku

Počet: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	114 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	<u>114 000,-</u>
Plná cena: 1,00 ks * 114 000,- Kč/ks	=	114 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 45 / 45 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 17 100,- Kč

Koeficient pp

* 0,408

Cena stavby CS

= 6 976,80 Kč

Silo u budovy na p.č. 3696 - zjištěná cena

= 6 976,80 Kč

5. Pozemky

§ 5

Společná ustanovení pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1)

Pozemky oceňované podle § 4§ 4odst. 3 a 5 se oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,408$

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: Ochranné pásmo	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 0,408 = 0,404$

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	2 019,-	0,404		815,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3696	586	815,68	477 988,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3697	201	815,68	163 951,68
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3695	159	815,68	129 693,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	2117/15	3 107	815,68	2 534 317,76
Stavební pozemky - celkem			4 053		3 305 951,04

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ostatních ploch

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Komerční pozemek

Lokalita: Neškaredice

Popis: Prodej komerčního pozemku 23 964 m²

Kutná Hora - Neškaredice, okres Kutná Hora

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě 21 567 600 Kč (900 Kč za m²)

Pozemky a budovy ke komerčnímu využití, 3km od Kutné Hory

Pozemky o výměře 23.964m² ke komerčnímu využití, v obci Neškaredice. Na pozemcích jsou 3 hospodářské budovy: stodola (580m²), konírna (363m²) a špýchar (120m²). Špýchar má novou střechu. Pod špýcharem jsou krásné sklepy s klenutými stropy. Budovy lze přestavět na sídlo firmy, na průmyslovou výrobu, garáže. Elektrárna, vod.řád, kanalizace, v blízkosti. Na pozemcích 2 kopané studny. Pozemky možno i rozdělit a prodat samostatně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
21 567 600	23 964	900,00	1,23	1 107,00

Název: Komerční pozemek

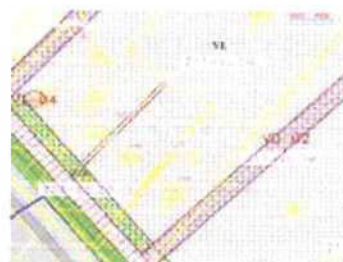
Lokalita: Poděbrady

Popis: Prodej komerčního pozemku 12 845 m²
 Poděbrady, okres Nymburk Panorama
 23 814 630 Kč (1 854 Kč za m²)

Podmínky pro využívání území: dle územně plánovací dokumentace, Územního plánu Poděbrady je pozemek PK 4226 vk.ú. Poděbrady vymezen jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování (NZ) a pozemek PK 4229 v k.ú. Poděbrady je z části vymezen jako plochy zemědělské – zemědělské obhospodařování (NZ) a jako plochy změn v krajině pod ozn. K08 ZO – plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační. Pozemek PK 4140 v k.ú. Poděbrady je z části součástí zastavitelné plochy pod ozn. Z11 – VL, DM – plochy výroby a skladování – lehký průmysl, plochy dopravní infrastruktury – místní komunikace a z části zastavitelné plochy pod ozn. Z 58 – DS, ZO – plochy dopravní infrastruktury – silniční a plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační. Dále je na pozemku navržena veřejně prospěšná stavba VD – 02 – plochy a koridory dopravní infrastruktury. Pozemek PK 4140 v k.ú. Poděbrady se z části nachází v ochranném pásmu železniční dráhy a je limitován vedením VTL plynovodu a jeho ochranným pásmem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 814 630	12 845	1 854,00	1,08	2 002,32

Název: Komerční pozemek

Lokalita: Nové Dvory

Popis: Prodej komerčního pozemku 3 385 m²
Nové Dvory, okres Kutná Hora Panorama
6 093 000 Kč (1 800 Kč za m²)

Pozemky s platným stavebním povolením na výstavbu skladovací haly a zpevněných ploch, včetně jímky odpadních vod a přípojky vody. Projekt představuje stavbu o jednom nadzemním podlaží ve tvaru písmene „L“. Zamýšlená hala je zděná budova o zastavěné ploše 400 m² se sedlovou střechou. Stavební dokumentace je pro budoucího investora k dispozici.

Předmětem prodeje jsou parcely o celkové výměře 3385 m², na kterých jsou vybudovány dvě studny (dále nevyužívané). Pozemky jsou rovinné, na hranici je přivedena el. energie a je vybudována rozvodná skříň s možností připojení dvou odběrných míst. Uložený materiál bude před prodejem odvezen, případně lze domluvit jiný způsob kompenzace.

Dle územního plánu jsou nemovitosti situované v oblasti „výroba lehká“, jejichž převažující využití je nerušící výroba a skladování (nerušící výrobou se rozumí takové funkční využití, které nevyžaduje stanovení žádných ochranných pásem, nebude mít významně negativní vliv na životní prostředí obce svým dopravním zatížením, emisemi a imisemi).

Pozemky jsou umístěny přímo u frekventované místní komunikace Kolín - Čáslav (sjezd je povolen a vybudován), v části obce zvané Na kuchyňce. V tomto úseku je plánována přeložka silnice, která bude navazovat na obchvat obce Církvice a umožní tak bezproblémový přístup z obou směrů i pro nadměrné náklady.⁸

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 093 000	3 385	1 800,00	0,94	1 692,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 107,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 600,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 002,32 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena byla stanovena na základě porovnání s nabídkovými hodnotami obdobných pozemků v regionu. Koeficienty redukuje cenu dle polohy, přístupnosti, zastavitelnosti a vybavenosti jednotlivých porovnávacích a oceňovaných pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	2117/15	3 107	1 600,44		4 972 567
zastavěná plocha a nádvoří	3696	159	1 600,44		254 470
zastavěná plocha a nádvoří	3696	586	1 600,44		937 858
zastavěná plocha a nádvoří	3697	201	1 600,44		321 688
Celková výměra pozemků		4 053	Hodnota pozemků celkem		6 486 583

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Sklad paliva na st. 3695	310 072,60 Kč
2. Sklad materiálu na st. 3697	262 972,30 Kč
3. Sklad materiálu na st. 3696	2 632 484,80 Kč
4. Silo u budovy na p.č. 3696	6 976,80 Kč
5. Pozemky	4 094 186,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

7 306 692,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

7 306 690,- Kč

slovy: Sedmmilionůtřistašesttisícšestsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 306 690 Kč

slovy: Sedmmilionůtřistašesttisícšestsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Sklad paliva na st. 3695	310 072,60 Kč
1.2. Sklad materiálu na st. 3697	262 972,30 Kč
1.3. Sklad materiálu na st. 3696	2 632 484,80 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	3 205 529,70 Kč

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Silo u budovy na p.č. 3696	6976,80,- Kč
---------------------------------	--------------

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky ostatních ploch	6 486 583,- Kč
------------------------------	----------------

Tržní hodnota	9 699 090 Kč
z toho hodnota pozemku	6 486 583 Kč

Silné stránky

Poloha v regionu a obci s ohledem na účel pozemku dle územního plánu.

Slabé stránky

Neudržovaný pozemek se stavbou za svojí životností.

Tržní hodnota

9 700 000 Kč

slovy: Devětmilionůsedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Podle Komentáře MF se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle ustanovení zákona o oceňování majetku a určí se tržní hodnota. Podrobný postup stanovení tržní hodnoty je uveden v Stanovisku odboru cenové politiky MFČR.

Výsledná tržní hodnota je zástupnou hodnotou, je méně vypovídající, neuvažuje s mimořádnými okolnostmi trhu které mají vliv na konečnou hodnotu. Tržní hodnota pak vyjadřuje odhad nejpravděpodobnější ceny, která by byla k datu ocenění uskutečněna na trhu při splnění uvedených podmínek. Skutečná tržní cena se může od stanovené tržní hodnoty značně lišit.

V konečné analýze stanovení tržní hodnoty se přikláním k hodnotě stanovené porovnávací metodou s využitím nabídek obdobných nemovitých věcí.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

O ceně administrativní a ceny obvyklé případně tržní pozemku p.č. st. č.p. 3695 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku p.č. st. 3697 jehož součástí je stavba bez č.p., pozemku p.č. st. 3696 jehož součástí je stavba bez č.p. a pozemků p.č.č. 2117/15., 2117/28, 2117/67, 2117/27 a 2118/5 vše vedené na LV 11251 pro k.ú. Čáslav

Cena zjištěná dle cenového předpisu

7 306 690 Kč

slovy: Sedmmilionůtřistašesttisícšestsetdevadesát Kč

Tržní hodnota

9 700 000 Kč

slovy: Devětmilionůsedmsettisíc Kč

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

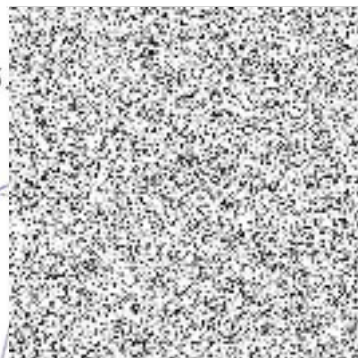
Znalečné účtuji dokladem č. 14523.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. 4. 1996 č. j. Spr. 4141/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 145

V Žebráku 16.6.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Luboš
120
Zebrák