



Pro jednání Zastupitelstva města Čáslavi  
konaného dne 11.12.2023

Číslo zprávy:

## Nakládání s nemovitým majetkem města

Předkládá: Ing. Jaromír Strnad, starosta

### Návrh na usnesení:

- 1) Zastupitelstvo města Čáslavi **schvaluje** koupit pozemek parc. č. st. 316, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 601 m<sup>2</sup>, a to včetně stavby objektu k bydlení číslo popisné 163 jež je součástí pozemku parc. č. st. 316, zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc. č. 158/3, ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Čáslav, vedené na LV č. 2768 pro k.ú. Čáslav, za cenu 6.000.000,-Kč, od pánů Mgr. Milana Kratochvíle, Mgr. Jaroslava Kratochvíle, Čáslav a Josefa Raškovského, Čáslav.
- 2) Zastupitelstvo města Čáslavi **pověřuje** starostu města podepsáním Smlouvy kupní na pozemek parc. č. st. 316, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 601 m<sup>2</sup>, a to včetně stavby objektu k bydlení číslo popisné 163 jež je součástí pozemku parc. č. st. 316, zastavěná plocha a nádvoří a na pozemek parc. č. 158/3, ostatní plocha o výměře 22 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Čáslav, vedené na LV č. 2768 pro k.ú. Čáslav, za cenu 6.000.000,-Kč, mezi prodávajícími Mgr. Milanem Kratochvílem, Mgr. Jaroslavem Kratochvílem, Čáslav a Josefem Raškovským, Čáslav a kupujícím Městem Čáslav.

Zpracovaly:

Mgr. Markéta Šafránková, vedoucí OMI

Ing. Klára Váňková, Mgr. Miroslav Šafránková, referent OMI

## Důvodová zpráva

Město Čáslav má zájem na svém městském rozvoji a již v dřívější době zahájilo činnosti za účelem realizace projektu rezidenčního bydlení v lokalitě Koželuhy spojené se záměrem rozšíření bytového fondu města. Město Čáslav a společnost PROFISTAV Litomyšl, a.s., IČ 277 42 741, se sídlem č.p. 226, 569 53 Cerekvice nad Loučnou, spolu dne 10.2.2022 uzavřely Smlouvu o smlouvě budoucí (dále jen „SOSB“) za účelem realizace developerského projektu zahrnujícího výstavbu 28 rodinných domů, dvou parkových areálů a vybudování nové a rekonstrukce stávající veřejné infrastruktury související s výstavbou a následným užíváním zbudovaných rodinných domů (dále také jen jako „Projekt“).

Po uzavření SOSB bylo zjištěno, že nemovitosti, kde má být realizován Projekt nemají zajištěn takový přístup, aby byl zajištěn po dobu výstavby Projektu přístup pro stavební techniku, jakož že i po vybudování Projektu by byla lokalita obtížně přístupná pro budoucí uživatele rodinných domů. Proto se Město Čáslav dohodlo se společností PROFISTAV Litomyšl, a.s., resp. s její dceřinou společností PROFISTAV Koželuhy s.r.o. na vzájemné spolupráci, tak aby mohl být Projekt realizován.

Město Čáslav prohlašuje, že hodlá nabýt do svého vlastnictví na svůj vlastní náklad nemovitosti, a to pozemek parc. č. st. 316 a parc. č. 158/3, v k.ú. Čáslav, které jsou aktuálně zapsány na LV č. 2768 (dotčené pozemky ulice Na Bělišti), a to za účelem zajištění možnosti vybudování vjezdu do lokality Projektu. Dále se Město Čáslav zavazuje, že zajistí v součinnosti se společností PROFISTAV Koželuhy s.r.o. demolici objektů či jejich částí na dotčených pozemcích a vybuduje na nich přístupovou komunikaci do lokality Projektu, a to nejpozději do 30.6.2025.

Došlo k jednání s vlastníky dotčených nemovitostí pozemek parc. č. st. 316 a parc. č. 158/3, v k.ú. Čáslav, tj. s pány Mgr. Milanem K... Čáslav a Josefem R... Čáslav, kdy Město Čáslav obdrželo od vlastníků dotčených nemovitostí nabídku k odkupu uvedených nemovitostí, a to za kupní cenu ve výši 6.000.000,- Kč. Znalecký posudek byl vyhotoven na obvyklou cenu dotčených nemovitostí ve výši 6.000.000,- Kč. Znalecký posudek č. 062624/2023 zhotovený Znaleckou kancelářím nemovitosti ČR, s.r.o. dne 18.11.2023 tvoří přílohu této důvodové zprávy.

Tyto dotčené nemovitosti jsou v ideální poloze vzhledem k Projektu a jejich nabytím by došlo k vyřešení obtížné situace nezajištěného přístupu do lokality Projektu. Odstraněním stávajících staveb na dotčených pozemcích se nacházejících anebo jen jejich částí by vznikl dostatečný prostor pro vybudování přístupové komunikace – vjezdu do lokality Projektu. Případná neodstraněná část těchto staveb by umožnila její další využití např. pro zřízení občanského vybavení pro lokalitu Projektu.

Na LV č. 2768 (dotčené pozemky ulice Na Bělišti) pro k.ú. Čáslav ze dne 04.12.2023 je v části C (*Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů*) zapsáno Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0808475-8-01. Pohledávka meziúvěr, poskytovaný do výše 2.500.000,- Kč. Budoucí pohledávka úvěr, bude poskytnut do výše 1.500.000,-Kč, s oprávněním pro ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397; a s povinností k parcele č. st. 316. Toto Zástavní právo smluvní bude před nákupem dotčených nemovitostí z katastru nemovitostí vymazáno.

Rozpočtové krytí: S finančními prostředky čerpanými na tento nákup bude uvažováno v základním rozpočtu pro r. 2025.

Pokud výše zmíněné dotčené pozemky nebudou Městem Čáslav odkoupeny, bude obtížné nalézt jiné optimální řešení stavu nezajištěného přístupu do lokality Projektu.

- Rada města Čáslavi svým usnesením č. RM/38/533/2023 doporučila Zastupitelstvu města Čáslavi schválit koupi a pověření starosty města podepsáním kupní smlouvy.

Příloha č. 1: Mapa širší vztahy

Příloha č. 2: Mapa detail 1

Příloha č. 3: Mapa detail 2

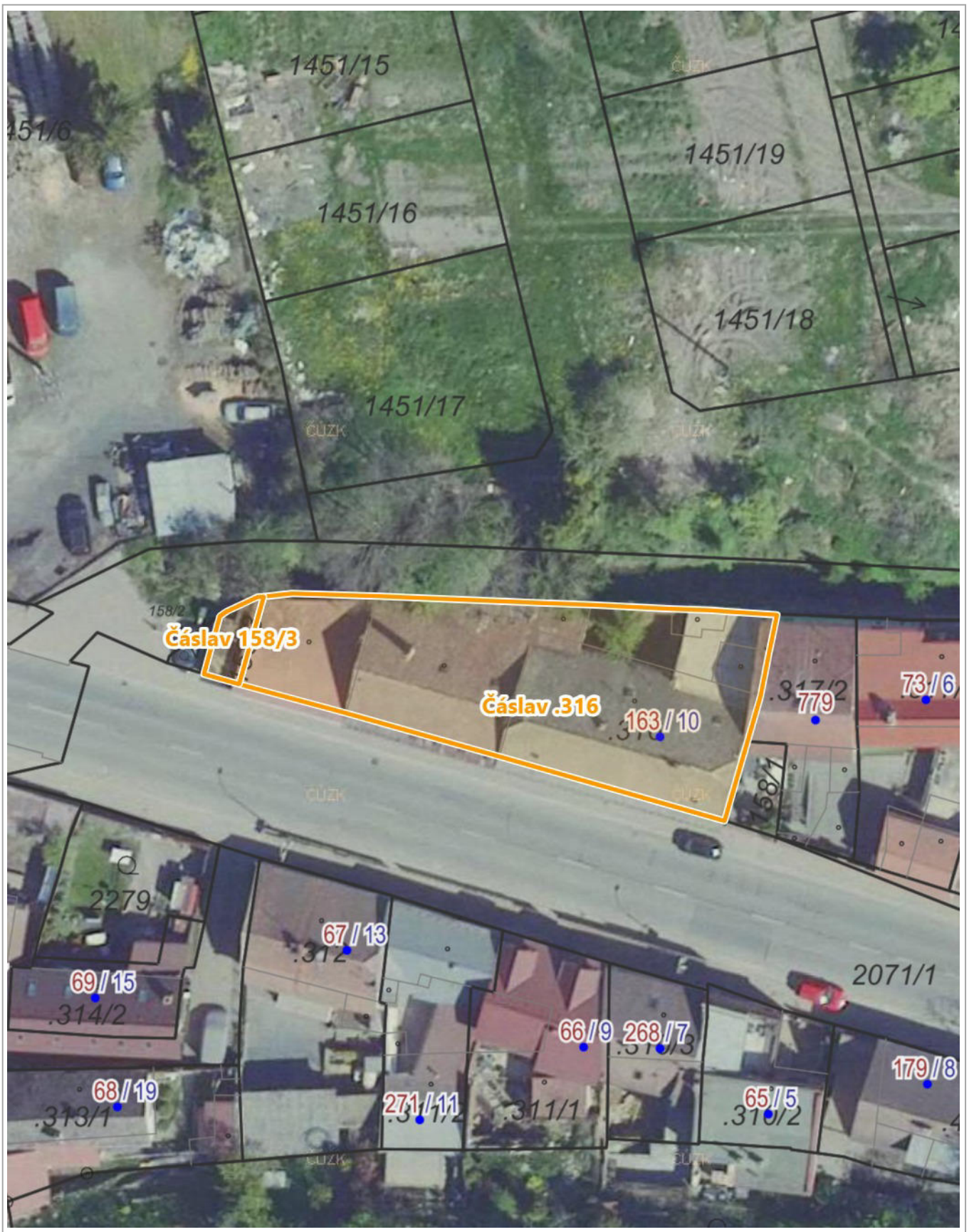
Příloha č. 4: LV č. 2768 pro k.ú. Čáslav ze dne 04.12.2023

Příloha č. 5: Znalecký posudek č. 062624/2023



1 : 8 824

Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

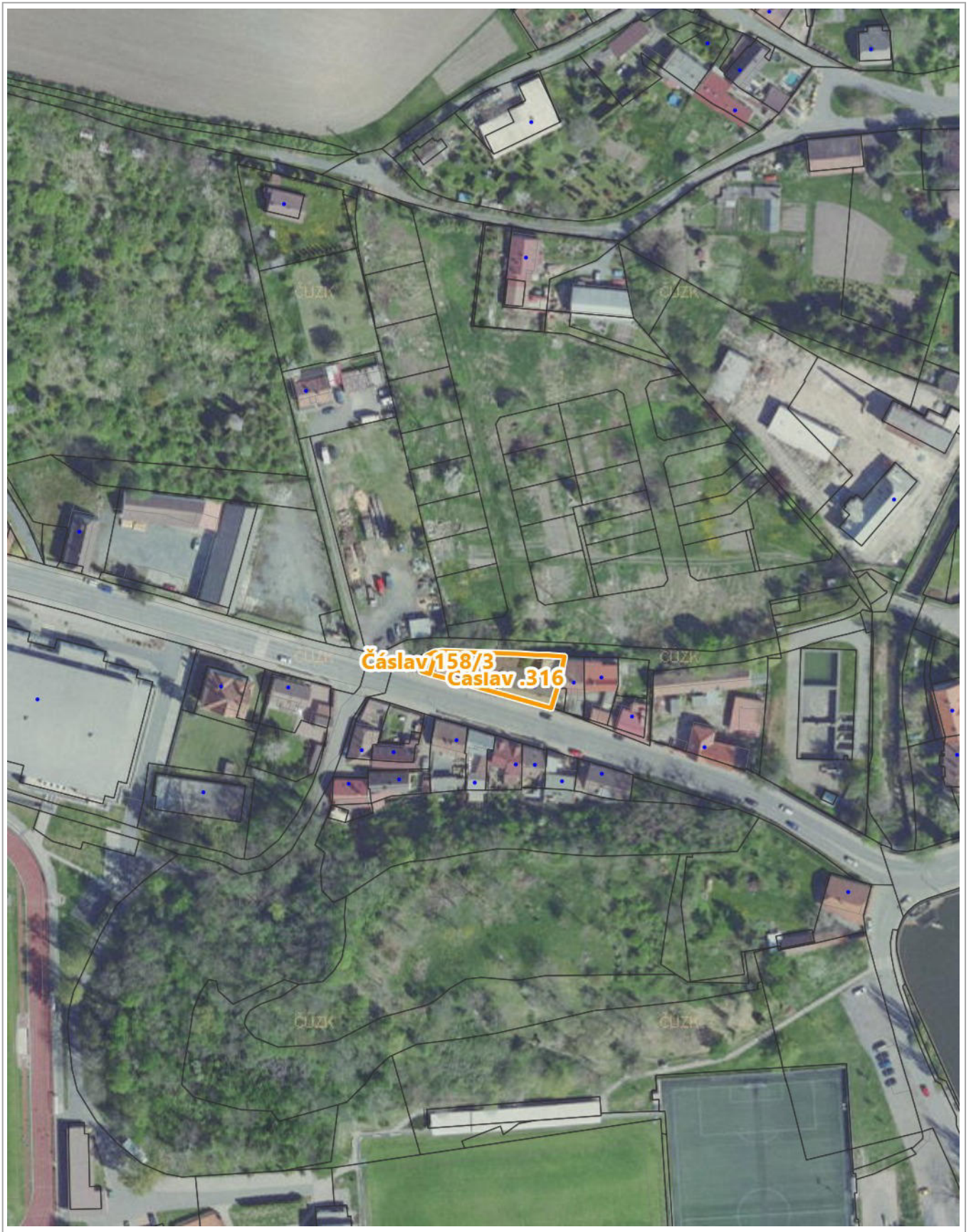


10 m

1 : 472

Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

Vytištěno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY



1 : 1 886

Ortofoto: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2023 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 1058/2023 OMI pro Město Čáslav

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 2768

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo           |               |       |
| K. Milan Mgr.,<br>Čáslav   |               | 1/2   |
| R. Josef,<br>Čáslav        |               | 1/2   |

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 316

601 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Čáslav-Nové Město, č.p. 163, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 316

158/3

22 ostatní plocha

jiná plocha

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

Typ vztahu

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č.0808475-8-01.Pohledávka meziúvěr,poskytovaný do výše 2.500.000,- Kč.Budoucí pohledávka úvěr,bude poskytnut do výše 1.500.000,-Kč.

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,  
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 316

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.10.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.10.2011.

V-4064/2011-205

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje**

Typ vztahu

**o Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: St. 316

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

**o Kupní smlouva V11 355/1995.**

POLVZ:128/1995

Z-1900128/1995-205

Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 04.12.2023 00:00:00

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 2768

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

Listina

Ko: Milan Mgr.,  
Čáslav

RČ/IČO:

R: Josef, Čáslav

- o Smlouva kupní UZSVM/SKO/2976/2023-SKOM ze dne 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 09:02:43. Zápis proveden dne 22.06.2023.

V-2724/2023-205

Pro: K: Milan Mgr.,  
Čáslav

RČ/IČO: 570505/1979

R: Josef, Čáslav

620505/1655

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.12.2023 10:01:32

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 062624/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.


## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitých věcí - pozemky st. 316 a pč. 158/3 včetně staveb, Na Bělišti, Čáslav, okres Kutná Hora



|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| MĚSTSKÝ ÚRAD ČÁSLAV<br>ÚSTŘEDNÍ ÚŘAD | Spec. znak      |
| Došlo: 21-11-2023                    | Skartovací znak |
| C.j. MěU/ 40824/23/05M               | Zpracovat       |
| Počet listů ..... Příloh ..... 3     |                 |

**Účel :** ocenění pro účely prodeje

**Znalec:** Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.  
Nad Svahem 2046/8  
140 00 Praha 4 – Krč  
Ing. Marcela P 

**Zadavatel:** Město Čáslav  
Náměstí Jana Žižky z Trocnova 1  
286 01 Čáslav

**Počet stran:** 17 stran textu a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení :** 2/3

**Podle stavu ke dni:** 31.10.2023

**Vyhotoveno:** V Čáslavi 18.11.2023

**Seznam příloh :** uveden na str. 16



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí :

- pozemek st. 316 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek pč. 158/3 ostatní plocha, jiná plocha

Včetně staveb, zapsáno na LV č. 2768 pro obec a katastrální území Čáslav, okres Kutná Hora.

## 1.2. Účel znaleckého posudku


Účelem znaleckého posudku je ocenění nemovitostí pro plánovaný prodej.



## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku


Zadavatelem nebyly sdělené žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.10.2023 za účasti osob :

Za Znaleckou kancelář nemovitosti ČR, s.r.o. : Ing. Marcela P.  znalec

Za zadavatele : ing. Klára V.  M. 

Za vlastníky : pan Josef R. 

O průběhu místního šetření nebyl vypracován protokol.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdroje dat vycházel z údajů v katastru nemovitostí, cenových údajů katastru nemovitostí, náhledem na stránky [www.meucaslav.cz](http://www.meucaslav.cz), z podkladů doložených zadavatelem posudku.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- 1) Objednávka č. 1058/2023 OMI ze dne 17.10.2023
- 2) LV č. 2768 pro obec a katastrální území Čáslav – náhled na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 3) Snímek katastrální mapy pro katastrální území Čáslav – náhled na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 4) Územní plán Města Čáslav ve znění po 4.změně z 04/2022
- 5) Rozhodnutí o přípustnosti stavby – adaptace garáží u čp. 163 Čáslav, čj. 1897/67-výst. ze dne 31.08.1967 včetně částečné projektové dokumentace – archiv MěÚ Čáslav
- 6) Cenové údaje z katastru nemovitostí

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovitých věcech byla získána při osobním místním šetření, z podkladů doložených zadavatelem, náhledem na stránky [www.meucaslav.cz](http://www.meucaslav.cz) – územní plán, náhledem na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), a tudíž jsou považována za věrohodná.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

#### 3.1.1. Postup samotný

Nejprve byla získávána data o obci a poloze nemovitých věcí. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitých věcí. Data o oceňovaných nemovitých věcech byla opatřena v rámci místního šetření, doložením podkladů od zadavatele a z údajů o nich uvedených v katastru nemovitostí. Místní šetření proběhlo dne 31.10.2023 za účasti výše uvedených osob.

#### 3.1.2. Data získaná o oceňované nemovitosti

##### Charakteristika obce

Čáslav je město s počtem obyvatel těsně nad 10.000 situované při komunikaci č. 38 směr Kolín - Havlíčkův Brod. Vzdálenost od okresního města Kutná Hora je cca 12 km, od Hl.m.Praha cca 80 km.

V místě je úplná občanská vybavenost, soustava úřadů s místní působností včetně finančního úřadu a sídla státní i městské policie, čtyři banky, tři ZŠ, tři střední školy, dále nádraží autobusové i vlakové ČD na trati Kolín - Jihlava, městská nemocnice s poliklinikou, divadlo, sportovní areál, městské lázně s krytým plaveckým bazénem, koupaliště.

Ve městě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Město má zpracovaný územní plán, aktuální je z 04/2022 včetně změny č.4.

##### Poloha nemovitých věcí

Předmětné nemovité věci jsou situované v západní okrajové části města, při ulici Na Bělišti. V blízkosti se nachází zimní stadion, městské lázně, sportovní areál Vodranty. Severním směrem se rozkládá lokalita určená k nové zástavbě soliterních rodinných domů Koželuhy.

Centrum města je vzdáleno cca 5 minut pěší chůze.

##### Popis nemovitých věcí

Jedná se o pozemky st. 316 a pč. 158/3 včetně stavby k bydlení čp. 163 a příslušenství situované při ulici Na Bělišti. Okolní zástavba při ulici je rezidenční. Pozemky tvoří jeden funkční celek, jsou rovinné, cca lichoběžníkového půdorysného tvaru, napojené na všechny v místě dostupné inženýrské sítě. V převážném rozsahu jsou zastavěné stavbou k bydlení čp. 163 a navazujících staveb výrobního charakteru.

Stavba k bydlení není cca 2 roky užívaná. Před cca 10 – 15 lety byla rozpracovaná přestavba na restauraci se zázemím, kuchyní a sociálním zařízením. Tato přestavba není stavebně dokončená a zkolaudovaná.

Do objektu vedou dva samostatné vchody dveřmi přímo z ulice. Podél severní hranice st. 316 je situovaný malý uzavřený dvorek přístupný chodbou.

Západním směrem na čp. 163 stavebně navazuje včetně provozního a funkčního propojení prostřední autoopravářská dílna se sociálním zázemím a s vlastním vjezdem vraty z ulice.

Na tuto dílnu stavebně navazuje bez provozního a funkčního propojení krajní dílna včetně sociálního zázemí s vlastním vjezdem vraty z ulice.

Na tuto dílnu stavebně navazuje garáž na pč. 158/3 bez provozního a funkčního propojení, přístupná vraty z ulice.

### Popis pozemků

Pozemky jsou rohové, rovinné, napojené na všechny inženýrské sítě.

Na pozemcích nejsou vysázené žádné trvalé porosty, na dvorku roste pouze náletová zeleň.

Podle platného územního plánu Města Čáslav jsou pozemky zahrnuté do ploch VD – plochy výroby a skladování drobné výroby.

| pozemek   | druh a způsob užívání        | stavby            | výměra m <sup>2</sup>    |
|-----------|------------------------------|-------------------|--------------------------|
| st. 316   | zastavěná plocha a nádvoří   | čp. 163 k bydlení | 601                      |
| pč. 158/3 | ostatní plocha, jiná plocha  | garáž bez čp/če   | 22                       |
|           | <b>Výměra pozemků celkem</b> |                   | <b>623 m<sup>2</sup></b> |

### Popis staveb

#### Stavba k bydlení čp. 163 na st. 316

Jedná se o jednopodlažní objekt masivní smíšené nosné konstrukce stáří více jak 100 let, zastřešený sedlovým krovem.

Půdorysný tvar objektu je obdélníkový s přistavěnou obdélníkovou přístavbou směrem do uzavřeného dvorku.

Z uliční strany vedou do stavby dva samostatné vchody, pomocný vchod je ze dvorku do přístavby.

Jak je uvedeno již výše, před cca 10 – 15 lety byla stavebně rozpracovaná přestavba na restauraci včetně zázemí, kuchyně a sociálního zařízení. Přestavba není dokončena, proto není objekt ve stávajícím stavu rekolaudovaný a není užívaný.

Přestavba spočívala ve vybudování přístavby včetně nové kuchyně a sociálního zařízení, dále stavebních úprav dispozice na restauraci o dvou místnostech.

Provedení konstrukcí a vybavení objektu je uvedený v tabulce.

**PENB nebyl při místním šetření předložen. S ohledem na nosnou konstrukci – zdivo v tl. nad 60 cm bez zateplení fasády – lze předpokládat nehospodárnou energetickou třídu F až G.**

#### Dispozice obsahuje :

1.NP vstupní hala, sklad, místnost, chodba, koupelna s WC, druhý vchod, restaurace, kuchyň, WC muži, WC ženy, zadní chodba

**Popis provedení konstrukcí a vybavení stavby čp. 163**

| <b>Konstrukce</b>           | <b>Popis</b>   |
|-----------------------------|--|
| 1. Základy                  | základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti  |
| 2. Zdivo                    | masivní smíšené zdivo v tl. nad 60 cm  |
| 3. Stropy                   | klenuté, v přístavbě rovné podhledy z SDK desek  |
| 4. Střecha                  | sedlový krov   |
| 5. Krytina                  | eternitové šablony   |
| 6. Klempířské konstrukce    | kompletní z pozinkovaného plechu   |
| 7. Vnitřní omítky           | hladké   |
| 8. Fasádní omítky           | stříkané omítky  |
| 9. Vnější obklady           | chybí  |
| 10. Vnitřní obklady         | WC muži a ženy, kuchyně v přístavbě<br>dřevěné kulákové obklady stěn v restauraci a v hale |
| 11. Schody                  | chybí  |
| 12. Dveře                   | hladké   |
| 13. Okna                    | dřevěná, v přístavbě plastová  |
| 14. Podlahy obyč. místností | keramická dlažba   |
| 15. Podlahy ostat.místností | keramická dlažba   |
| 16. Vytápění                | chybí  |
| 17. Elektroinstalace        | 220/400 V  |
| 18. Bleskosvod              | chybí  |
| 19. Rozvod vody             | studené i teplé  |
| 20. Zdroj teplé vody        | bojler   |
| 21. Instalace plynu         | chybí  |
| 22. Kanalizace              | z WC a kuchyně   |
| 23. Vybavení kuchyně        | chybí  |
| 24. Vnitřní vybavení        | sprchový kout, umývadlo, WC mísa   |
| 25. WC                      | splachovací v koupelně   |
| 26. Ostatní                 | chybí  |

**Výměry****Podlahové plochy místností**

| <b>Název podlaží</b> |                             |            |                             |
|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Název místnosti      | Podlahová plocha            | Koeficient | Započitatelná plocha        |
| <b>1.NP</b>          |                             |            |                             |
| vstupní hala         | 33,88 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 33,88m <sup>2</sup>         |
| sklad                | 12,68 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 12,68m <sup>2</sup>         |
| místnost             | 16,22 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 16,22m <sup>2</sup>         |
| chodba               | 15,36 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 15,36m <sup>2</sup>         |
| koupelna s WC        | 4,08 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 4,08m <sup>2</sup>          |
| 2.vchod              | 11,30 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 11,30m <sup>2</sup>         |
| restaurace           | 57,66 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 57,66m <sup>2</sup>         |
| kuchyně              | 17,84 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 17,84m <sup>2</sup>         |
| WC muži              | 5,71 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 5,71m <sup>2</sup>          |
| WC ženy              | 8,50 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 8,50m <sup>2</sup>          |
| vchod na dvorek      | 4,64 m <sup>2</sup>         | 1,00       | 4,64m <sup>2</sup>          |
| <b>1.NP - celkem</b> | <b>187,87 m<sup>2</sup></b> |            | <b>187,87 m<sup>2</sup></b> |

**Prostřední dílna**

Jedná se o jednopodlažní objekt masivní smíšené nosné konstrukce stáří více jak 100 let, zastřešený sedlovým krovem. Objekt byl v roce 1967 předmětem stavebních úprav z původního objektu - adaptace na garáže, dílnu.

Půdorysný tvar objektu je lichoběžníkový s přistavěnou obdélníkovou přístavbou směrem do uzavřeného dvorku. V přístavbě je situovaná koupelna s WC.

Z uliční strany vedou do stavby samostatná vrata a dřevěné dveře do části užívané spolu s krajní dílnou. Tato část je od prostředí dílny stavebně oddělena.

Objekt je provozně i funkčně propojen se stavbou k bydlení čp. 163.

Stavba je užívaná jako opravářská dílna včetně zázemí. Chybí pravidelná údržba a opravy.

Objekt má samostatný odběr elektro a plynu, voda je společná s ostatními objekty.

Provedení konstrukcí a vybavení objektu je uvedený v tabulce.

**PENB nebyl při místním šetření předložen. S ohledem na nosnou konstrukci – zdivo v tl. nad 60 cm bez zateplení fasády – lze předpokládat nevhodnou energetickou třídu F až G.**

**Dispozice obsahuje :**

1.NP opravářská dílna, denní místnost, koupelna s WC

**Popis provedení konstrukcí a vybavení opravářské dílny**

| Konstrukce                  | Popis  |
|-----------------------------|--|
| 1. Základy                  | základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti        |
| 2. Zdivo                    | masivní smíšené zdivo v tl. nad 60 cm                  |
| 3. Stropy                   | dřevěné trámové s plechovým podhledem včetně zateplení |
| 4. Střecha                  | sedlový krov   |
| 5. Krytina                  | eternitové šablony                                     |
| 6. Klempířské konstrukce    | kompletní z pozinkovaného plechu                       |
| 7. Vnitřní omítky           | hladké   |
| 8. Fasádní omítky           | stříkané omítky  |
| 9. Vnější obklady           | chybí  |
| 10. Vnitřní obklady         | koupelna s WC  |
| 11. Schody                  | chybí  |
| 12. Dveře                   | hladké , vrata plechová                                |
| 13. Okna                    | ocelová, světlíky                                      |
| 14. Podlahy obyt. místností | keramická dlažba                                       |
| 15. Podlahy ostat.místností | keramická dlažba                                       |
| 16. Vytápění                | ÚT na plyn   |
| 17. Elektroinstalace        | 220/400 V  |
| 18. Bleskosvod              | chybí  |
| 19. Rozvod vody             | studené i teplé  |
| 20. Zdroj teplé vody        | bojler   |
| 21. Instalace plynu         | zemní plyn   |
| 22. Kanalizace              | z koupelny s WC  |
| 23. Vybavení kuchyně        | chybí  |
| 24. Vnitřní vybavení        | sprchový kout, umývadlo, WC mísa                       |
| 25. WC                      | splachovací v koupelně                                 |
| 26. Ostatní                 | okenní mříže   |

## Výměry

## Podlahové plochy místností

| Název podlaží        | Podlahová plocha            | Koeficient | Započitatelná plocha        |
|----------------------|-----------------------------|------------|-----------------------------|
| Název místnosti      |                             |            |                             |
| <b>1.NP</b>          |                             |            |                             |
| dílna opravářská     | 110,73 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 110,73m <sup>2</sup>        |
| denní místnost       | 16,61 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 16,61m <sup>2</sup>         |
| koupelna s WC        | 10,44 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 10,44m <sup>2</sup>         |
| <b>1.NP – celkem</b> | <b>137,78 m<sup>2</sup></b> |            | <b>137,78 m<sup>2</sup></b> |

## Krajní dílna

Jedná se o jednopodlažní objekt masivní smíšené nosné konstrukce stáří více jak 100 let, zastřešený pultovým krovem. Objekt byl v roce 1967 předmětem stavebních úprav z původního objektu - adaptace na garáže, dílnu.

Půdorysný tvar objektu je lichoběžníkový.

Z uliční strany vedou do stavby plechová vrata. Spolu s dílnou je užívaná část sousední prostření dílny (kancelář a denní místnost).

Cca před 7 lety byla provedena nová střešní krytina včetně zateplení stropu. Jinak je údržba nízká.

Provedení konstrukcí a vybavení objektu je uvedený v tabulce.

**PENB nebyl při místním šetření předložen. S ohledem na nosnou konstrukci – zdivo v tl. nad 60 cm bez zateplení fasády – lze předpokládat nevhodnou energetickou třídu F až G.**

## Dispozice obsahuje :

1.NP dílna, kancelář denní místnost s koupelnou, WC

## Popis provedení konstrukcí a vybavení dílny

| Konstrukce                  | Popis   |
|-----------------------------|---|
| 1. Základy                  | základové pasy bez izolací proti zemní vlhkosti |
| 2. Zdivo                    | masivní smíšené zdivo v tl. nad 60 cm           |
| 3. Stropy                   | dřevěné stropy s plechovým podhledem            |
| 4. Střeška                  | pultový krov                                    |
| 5. Krytina                  | plechová  |
| 6. Klempířské konstrukce    | kompletní z pozinkovaného plechu                |
| 7. Vnitřní omítky           | hladké  |
| 8. Fasádní omítky           | stříkané omítky                                 |
| 9. Vnější obklady           | chybí   |
| 10. Vnitřní obklady         | denní místnost                                  |
| 11. Schody                  | chybí   |
| 12. Dveře                   | hladké, vrata plechová                          |
| 13. Okna                    | dřevěná zdvojená                                |
| 14. Podlahy obyt. místností | PVC   |
| 15. Podlahy ostat.místností | betonová mazanina                               |
| 16. Vytápění                | ÚT na plyn                                      |
| 17. Elektroinstalace        | 220/400 V                                       |

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| 18. Bleskosvod       | chybí                              |
| 19. Rozvod vody      | studené i teplé                    |
| 20. Zdroj teplé vody | průtokový ohřivač                  |
| 21. Instalace plynu  | zemní plyn                         |
| 22. Kanalizace       | z WC a koupelny                    |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí                              |
| 24. Vnitřní vybavení | sprchový kout, umývadlo, WC mísa   |
| 25. WC               | splachovací v samostatné místnosti |
| 26. Ostatní          | chybí                              |

### Výměry

#### Podlahové plochy místností

| Název podlaží | Název místnosti            | Podlahová plocha      | Koeficient | Započitatelná plocha  |
|---------------|----------------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| I.NP          | dílna opravářská           | 85,63 m <sup>2</sup>  | 1,00       | 85,63m <sup>2</sup>   |
|               | kancelář                   | 20,20 m <sup>2</sup>  | 1,00       | 20,20m <sup>2</sup>   |
|               | denní místnost s koupelnou | 20,02 m <sup>2</sup>  | 1,00       | 20,02m <sup>2</sup>   |
|               | WC                         | 1,05 m <sup>2</sup>   | 1,00       | 1,05m <sup>2</sup>    |
| I.NP - celkem |                            | 126,90 m <sup>2</sup> |            | 126,90 m <sup>2</sup> |

#### Garáž na pč. 158/3

Jedná se o jednopodlažní objekt zděné nosné konstrukce stáří cca 60 let, zastřešený pultovým krovem. Je přistavěný podél západní stěny krajní dílny, na pč. 158/3.

Půdorysný tvar objektu je obdélníkový, z uliční strany vedou do stavby plechová vrata.

Objekt je v původním stavu, bez údržby a oprav.

S ohledem na celkový zhoršený stav není objekt zahrnovaný do ocenění.

#### Celkem započitatelné plochy staveb

| stavba                      | podlahová plocha            |
|-----------------------------|-----------------------------|
| stavba k bydlení čp. 163    | 187,87 m <sup>2</sup>       |
| prostřední dílna se zázemím | 137,78 m <sup>2</sup>       |
| krajní dílna se zázemím     | 126,90 m <sup>2</sup>       |
| <b>Celkem</b>               | <b>452,55 m<sup>2</sup></b> |

#### Popis vlastnických vztahů zapsaný na LV č. 2768 pro kú Čáslav

Nemovitě věci jsou ve spoluvlastnictví:

1/2 Kř. Milan Mgr., Čáslav

1/2 R. Josef, Čáslav

**Popis rizik****Přístup a příjezd k nemovitým věcem**

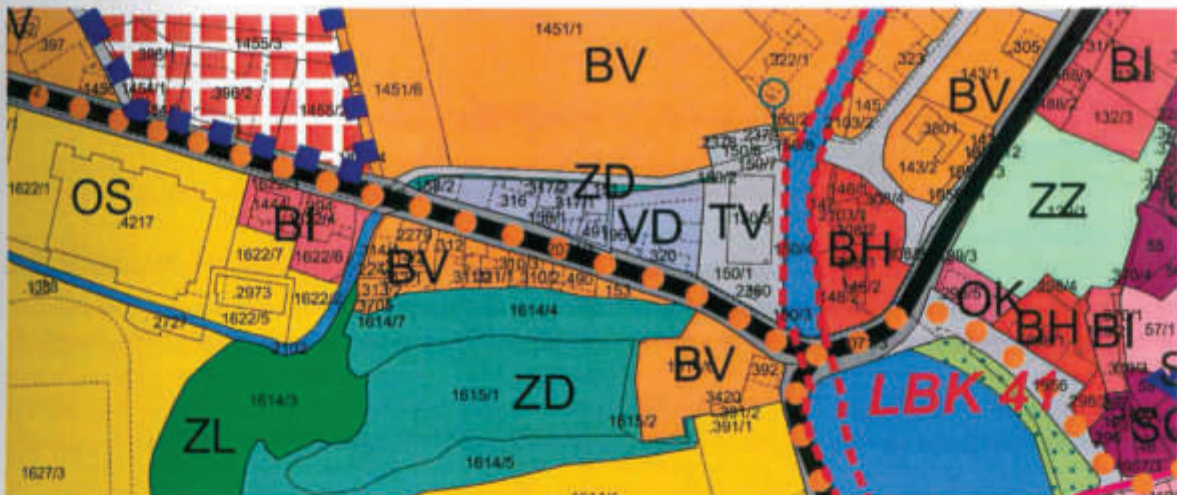
| RIZIKO | Parc. Číslo | Druh pozemku | Vlastník pozemku |
|--------|-------------|--------------|------------------|
| NE     | 2071/1      | silnice      | Středočeský kraj |
| NE     | 2102        | vodní plocha | Město Čáslav     |
| NE     | 158/2       | zahrada      | Město Čáslav     |

**Rizika spojená s právním stavem nemovitých věcí**

| RIZIKO | Popis rizika   |
|--------|--|
| ANO    | Stavba čp. 163 je na LV zapsaná jako stavby k bydlení, je ve stavu rozpracované rekonstrukce na restauraci včetně zázemí, bez dokončení a rekolaudace. |
| ANO    | Ke stavbě čp. 163 je severním směrem přistavěna přístavba nezakreslená v katastrální mapě.   |
| ANO    | Na pozemku pč. 158/3 je vystavěna stavba garáže bez evidence v katastru nemovitostí.   |

**Rizika spojená s umístěním nemovitých věcí**

| RIZIKO | Popis rizika   |
|--------|--|
| NE     | Nemovité věci jsou situované mimo záplavové území, podle platného územního plánu Města Čáslav se jedná o plochy výroby a skladování. |

**Reálná břemena a obdobná zatížení**

| RIZIKO | Popis rizika  |
|--------|---|
| NE     | Bez reálných břemen                                       |
| ANO    | Na LV č. 2768 je v části C zapsané zástavní právo smluvní |

**Ostatní rizika**

| RIZIKO | Popis rizika  |
|--------|---|
| ANO    | střešní krytina na objektu bydlení čp. 163 a navazující prostřední garáži je eternitová, jedná se o ekologickou zátěž do budoucna (výměna krytiny, skládkování, apod.). |



**3.1.3. Stanovení kritérií výběru**

Na základě popisu oceňovaných nemovitých věcí znalec stanovil kritéria, podle kterých bude vybírat realizované obchody srovnatelných nemovitých věcí.

| kritérium                        | popis                         |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Časové hledisko                  | rok prodeje 2021 až 2023      |
| Lokalita                         | Čáslav a okolí, obdobná města |
| Typ nemovitých věcí              | komerční stavby               |
| Celková výměra podlahových ploch | do 800 m <sup>2</sup>         |
| Výměra pozemků                   | neomezeno                     |

**3.1.4. Výčet srovnatelných nemovitostí**

Výběr byl provedený na základě těchto kritérií: Časové hledisko, lokalita, typ nemovitých věcí, celková výměra podlahových ploch, výměra pozemků, jiné.

Na základě výše uvedeného byly pro dané nemovité věci vybrány tři porovnávací vzorky:


|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Porovnávací nemovitosti č. 1</b> | Žleby bez čp/če Ronovská, na st. 234/2       |
| <b>Porovnávací nemovitosti č. 2</b> | Přelouč čp. 35, Václavské náměstí            |
| <b>Porovnávací nemovitosti č. 3</b> | Čáslav bez čp/če Nad Rezkovcem na st. 1667/8 |

**3.2. Popis postupu při zpracování dat**

Získaná data o oceňovaných nemovitých a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny kupní ceny se souvisejícími údaji.

**3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Oceňované nemovité věci</b>   | pozemky st. 316, pč. 158/3 v kú Čáslav |
| Kritérium                        | Popis                                  |
| Časové hledisko                  | -                                      |
| Lokalita                         | Čáslav , Na Bělišti                    |
| Typ                              | komerční objekty                       |
| Celková výměra podlahových ploch | 452,55 m <sup>2</sup>                  |
| Výměra pozemků                   | 623 m <sup>2</sup>                     |

|  |   |
|--|---|
| <b>Porovnávací nemovitosti č. 1</b>  | Žleby bez čp/če Ronovská, na st. 234/2  |
| Kritérium  | Popis   |
| P1 Časové hledisko   | prodej v 02/2023  |
| P2 Lokalita  | Žleby   |
| P3 Typ   | komerční objekt   |
| P4 Celková výměra podlahových ploch  | 258,30 m <sup>2</sup>   |
| P5 Výměra pozemků  | 421 m <sup>2</sup>  |
| P6 Jiné  | pekárna v původním stavu, na křižovatce frekventovaných komunikací  |
| Realizovaná cena   | 2 501 888,-Kč   |
| Vklad do katastru  | V-24448/2023  |
|  | <p>Prodej formou veřejné aukce - pozemek st. 234/2, celková výměra 421 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, budova bez č.p./č.e., víceúčelová, vše zapsáno v katastru nemovitostí na LV č. 10244 pro katastrální území Žleby, obec Žleby.</p> <p>Jedná se o provozní budovu pekárny přízemní, zděnou, bez obytného podkrovní. Vytápění ústřední plynovým kotlem, ohřev TUV průtokový ohříváčem a bojler.</p> <p>Do stavby se vchází přes prodejnu - 32,9 m<sup>2</sup>, dále jsou místnosti pekárny - 23,9 m<sup>2</sup>, 59,2 m<sup>2</sup>, 31,6 m<sup>2</sup>, s pecí 7,6 m<sup>2</sup>, kotelna 5,2 m<sup>2</sup>, zázemí (přípravný, šatny, WC atd.) o celkové výměře 36,6 m<sup>2</sup>. Z prodejny je přístupná přístavba - 2 místnosti, původně kancelář a sklad - 10,1 m<sup>2</sup>, 16,5 m<sup>2</sup>, a zvenčí přístupný sklad 34,7 m<sup>2</sup>. Celková užitná plocha objektu je 258,3 m<sup>2</sup>. Přístup je z veřejné komunikace, ul. Ronovská. Budova je napojena na všechny inženýrské sítě (voda, el., plyn, kanalizace). Kategorie energetické náročnosti G.</p> |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Porovnávací nemovitosti č. 2</b> | Přelouč čp. 35 Václavské náměstí   |
| Kritérium                           | Popis  |
| P1 Časové hledisko                  | prodej v 01/2021   |
| P2 Lokalita                         | Přelouč, blízkost centra   |
| P3 Typ                              | komerční areál   |
| P4 Celková výměra podlahových ploch | 786,47 m <sup>2</sup>  |
| P5 Výměra pozemků                   | 3 968 m <sup>2</sup>   |
| P6 Jiné                             | neuvedeno  |
| Realizovaná cena                    | 10 350 000,-Kč   |
| Vklad do katastru                   | V-665/2021   |
|                                     | Víceúčelový areál, ve kterém se nachází provozovna autoškoly, autoopravna (autoservis /pneuservis), zámečnictví, skladové prostory, prodejny, byt 3+kk a venkovní plochy s možností využití pro parkování a nekruté skladování. Plochy provozní tj. nebytové v |




areálu převažují nad plochami obytnými.

Areál má hlavní vstup a vjezd z ulice Václavské náměstí a další vjezd z ulice Sportovní, areál je oplocený. Areál v minulosti sloužil původně jako výroba kartonů. Po roce 2000 byly objekty v areálu postupně částečně rekonstruovány a modernizovány. I přes tuto skutečnost lze konstatovat, že poměrně podstatná část prostor v areálu je bez zásadní rekonstrukce a modernizace a část prostor (převážně skladových) je tedy ve zhoršeném stavu, bez úprav a pouze omezeně/obtížně využitelná/pronajimatelná.

Nemovitosti sestávají z pozemků se třemi stavbami:

- s objektem k bydlení č.p. 35 umístěným v uliční čáře obsahujícím byt o velikosti 3+kk, volnou prodejnu, průchod a prodejnu pekařství
- s objektem ve dvoře vpravo obsahujícím provozovnu autoškoly, provozovnu kadeřnictví, garáže a skladové plochy
- s objektem ve dvoře vlevo obsahujícím dílny (provozovny autoservis/pneuservis a zámečnictví), volnou prodejnu a skladové plochy a s příslušenstvím a trvalými porosty.

| Porovnávací nemovitosti č. 3  | Čáslav bez čp/če na st. 1667/8 Nad Rezkovcem   |
|---|--|
| Kritérium   | Popis  |
| P1 Časové hledisko  | prodej v 02/2023   |
| P2 Lokalita   | Čáslav, Nad Rezkovcem  |
| P3 Typ  | komerční - sklady  |
| P4 Celková výměra podlahových ploch   | 632,80 m <sup>2</sup>  |
| P5 výměra pozemků   | 2 629 m <sup>2</sup>   |
| P6 Jiné   | prodej spoluvlastnického podílu 1/2  |
| Realizovaná cena  | 3 000 000,-Kč za podíl 1/2   |
| Vklad do katastru   | V-1117/2023  |
|  | Prodej spoluvlastnického podílu 1/2 na nemovitých věcech – pozemky st. 1667/5, st. 1667/8, pč. 874/8, 874/17 a 874/19 včetně stavby skladu bez čp/čer na st. 1667/8. Stavba je rohová v rámci původního areálu Státního statku Čáslav se vjezdem z ulice Nad Rezkovcem. Sklad je zděná stavba s přední otevřenou stěnou do dvora, napojení na elektro. Pozemky pč. 874/8, 874/17 a 874/19 mají zpevněnou plochu. |

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

#### 4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku 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 vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovitých věcí provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu 31.10.2023. Pro analýzu dat byl použit porovnávací způsob. Vzhledem k druhu nemovité věci – pozemky se stavbami komerčního charakteru byla určena základní jednotka 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.

Ke stanovení ceny obvyklé je dále nutné uvést, že nemovitosti komerčního charakteru obdobného typu (dílny) na trhu zcela chybí, nejsou ani předmětem nabídky (realitní inzerce) za dobu posledních 2 let jsou v lokalitě minimálně obchodované. Z tohoto důvodu lze očekávat vyšší realizovanou cenu při případném prodeji. Tento faktor je proto zahrnut do úvahy o výši určené jednotkové ceny (v odstavci 4.2.) stanovené na 13.200,-Kč/m<sup>2</sup> pro výpočet obvyklé ceny.

Určení korekcí dle parametrů s významným podílem na ceně pozemků určené znalcem pro srovnávací analýzu:

| kritérium                    | parametr    | porovnávací nemovitosti č. 1                      |
|------------------------------|-------------|---|
| P1 časové hledisko           | 1,00        | prodej v 02/2023                                  |
| P2 lokalita                  | 1,10        | menší obec Žleby                                  |
| P3 typ                       | 1,05        | komerční - pekárna                                |
| P4 celková výměra podl.ploch | 0,95        | menší výměra o 194 m <sup>2</sup>                 |
| P5 výměra pozemků            | 1,05        | menší výměra o 202 m <sup>2</sup>                 |
| P6 jiné                      | 1,05        | v zatáčce, na křižovatce frekventované komunikace |
| <b>celková korekce</b>       | <b>1,21</b> |   |

| kritérium          | parametr | porovnávací nemovitosti č. 2 |
|--------------------|----------|------------------------------|
| P1 časové hledisko | 1,10     | prodej v 01/2021             |
| P2 lokalita        | 1,00     | obdobné město                |
| P3 typ             | 1,00     | komerční – dílny, autoškola  |

|                              |             |                                    |
|------------------------------|-------------|------------------------------------|
| P4 celková výměra podl.ploch | 1,20        | větší výměra o 331 m <sup>2</sup>  |
| P5 výměra pozemků            | 0,90        | větší výměra o 3345 m <sup>2</sup> |
| P6 jiné                      | 0,95        | blízkost centra města              |
| <b>celková korekce</b>       | <b>1,13</b> |                                    |

| kritérium                    | parametr    | porovnávací nemovitosti č. 3       |
|------------------------------|-------------|------------------------------------|
| P1 časové hledisko           | 1,00        | prodej v 02/2023                   |
| P2 lokalita                  | 1,00        | Čáslav                             |
| P3 typ                       | 1,05        | komerční - sklady                  |
| P4 celková výměra podl.ploch | 1,15        | větší výměra o 200 m <sup>2</sup>  |
| P5 výměra pozemků            | 0,90        | větší výměra o 2006 m <sup>2</sup> |
| P6 jiné                      | 1,10        | prodej spoluvlastnického podílu    |
| <b>celková korekce</b>       | <b>1,20</b> |                                    |

#### 4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Ve smyslu zadání zadavatele je určeno stanovit pouze cenu obvyklou.

Zjištěná cena proto není stanovena.

## 4.2. Výsledky analýzy dat obvyklé ceny

### Pozemky st. 316, pč. 518/3 včetně staveb

| nemovitost                                | porovnávací č. 1   | porovnávací č. 2          | porovnávací č. 3          |
|---|--|---------------------------|---------------------------|
| kupní cena                                | 2 501 888,-Kč  | 10 350 000,- Kč           | 6 000 000,-Kč             |
| výměra                                    | 258,30 m <sup>2</sup>  | 786,47 m <sup>2</sup>     | 632,80 m <sup>2</sup>     |
| jednotková cena                           | 9 686,-Kč/m <sup>2</sup>   | 13 160,-Kč/m <sup>2</sup> | 9 482,-Kč/m <sup>2</sup>  |
| celková korekce                           | 1,21   | 1,13                      | 1,20                      |
| upravená jednotková cena                  | 11 720,-Kč/m <sup>2</sup>  | 14 871,-Kč/m <sup>2</sup> | 11 378,-Kč/m <sup>2</sup> |
| <b>Vyhodnocení souboru upravených cen</b> |  |                           |                           |
| postup výpočtu                            | průměrná jednotková cena je 12.656,-Kč/m <sup>2</sup> , pro ocenění je upravená jednotková cena odhadovaná ve výši 13.200,-Kč/m <sup>2</sup> |                           |                           |
| určená jednotková cena                    | 13 200,-Kč/m <sup>2</sup>  |                           |                           |
| Celkem podlahová plocha                   | 452,55 m <sup>2</sup>  |                           |                           |
| Postup výpočtu                            | 452,55 m <sup>2</sup> x 13 200,- Kč/m <sup>2</sup>   |                           |                           |
| <b>Porovnávací hodnota</b>                | <b>5 973 660,- Kč</b>  |                           |                           |
| <b>Zaokrouhleno</b>                       | <b>6 000 000,- Kč</b>  |                           |                           |

**Obvyklá cena celkem**

**6 000 000,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií: Pro určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí – komerční nemovitosti situované v Čáslavi, Přelouči a Žlebech. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z kritérií P1 – P6 včetně jejich zdůvodnění. K dispozici byly aktuální údaje o prodeji srovnatelných komerčních nemovitostí, sjednané (realizované) ceny byly upraveny korekcí.

#### Silné stránky nemovitých věcí

Silnou stránkou nemovitých věcí je situování v Čáslavi, v dostupné vzdálenosti od centra města, podlahová plocha staveb 452,55 m<sup>2</sup>, rohové pozemky, přístup přes veřejné pozemky.

#### Slabé stránky nemovitých věcí

Slabou stránkou je zhoršený stavebnětechnický stav staveb, eternitová střešní krytina.

### 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé byl použit postup :

- 1) Zdrojem dat bylo místní šetření, cenové údaje a veřejně dostupné údaje katastru nemovitostí, územní plán Města Čáslav.
- 2) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy - data jednotlivých nemovitých věcí byla zpracována.
- 3) Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny.
- 4) Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovitých věcí.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí :

- pozemek st. 316 zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek pč. 158/3 ostatní plocha, jiná plocha

Včetně staveb, zapsáno na LV č. 2768 pro obec a katastrální území Čáslav, okres Kutná Hora.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření 31.10.2023.

### 6.2. Odpověď

#### Obvyklá cena nemovitých věcí

Pozemky st. 316, pč. 158/3 včetně staveb, Na Bělišti, Čáslav,  
ke dni 31.10.2023

**6 000 000,-Kč**

Tj. slovy = Šestmilionů Kč =

### 6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění obvyklou cenou je založeno na porovnání s uskutečněnými prodeji a na vlastním úsudku znalce.

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr.

#### Předpisy a literatura:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů

#### Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro vypracování znaleckého posudku nepřibral konzultanta, na vypracování znaleckého posudku se nepodílela žádná další osoba.

#### Seznam příloh

|  |          |
|--|----------|
| Příloha č. 1 Objednávka                            | 1 strana |
| Příloha č. 2 Snímek katastrální mapy pro kú Čáslav | 1 strana |
| Příloha č. 3 Fotodokumentace                       | 3 strany |

**Údaje o výši odměny**

Byla sjednaná smluvní odměna za vypracování znaleckého posudku .

**ZNALECKÁ DOLOŽKA**

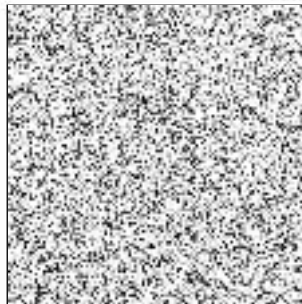
Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znaleckých kanceláří vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor: ekonomika, odvětví: oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon byl zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **062624/2023**.

V Čáslavi dne 18.11.2023

**Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.**

ing. Marcela P





Město Čáslav

Nám. Jana Žižky z Trocnova 1, 286 01 Čáslav

IČ: 00236021

BANKOVNÍ SPOJENÍ:

ČÍSLO ÚČTU:

DIČ:



CZ00236021

V ČÁSLAVI DNE: 17.10.2023

VYŘIZUJE:

TELEFON:

E-MAIL:



## OBJEDNÁVKA ČÍSLO: 1058/2023 OMI

DODAVATEL: Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.

ADRESA: Praha 4 - Krč, Praha 4 - Krč

IČ: 29125855

DIČ:

Objednáváme u Vás:

Dle cenové nabídky ze dne 16.10.2023 objednáváme znalecký posudek na nemovité věci dle LV č. 2768, a to pozemky parc. č. 158/3 a parc. č. st. 316, včetně staveb, v obci a k.ú. Čáslav.

Poznámka:

OBJEDNÁVKA URČENA PRO:

PLÁNOVANÁ Doba DODÁNÍ:

MÍSTO DODÁNÍ:

PŘEDPOKLÁDANÁ CENA VČETNĚ DPH:

OMI

do 31.12.2023

MěÚ Čáslav

25 000,00 Kč



KRYTÍ ROZPOČTEM OVĚŘIL  
PODPIS VEDOUcíHO ODBORU

Objednatel si vyhrazuje právo proplatit fakturu do 30 dnů ode dne doručení, pokud bude obsahovat veškeré náležitosti.

FAKTURE PŘIKLÁDEJTE KOPII NAŠÍ OBJEDNÁVKY. D Ě K U J E M E.

Dne: 17.10.2023

  
Razítko a podpis dodavatele:





Fotodokumentace



Garáž a krajní dílna



Interiér dílny



Denní místnost s koupelnou



WC



Prostřední dílna



interiér dílny



Koupelna



WC



uzavřený dvorek



Budova k bydlení čp. 163

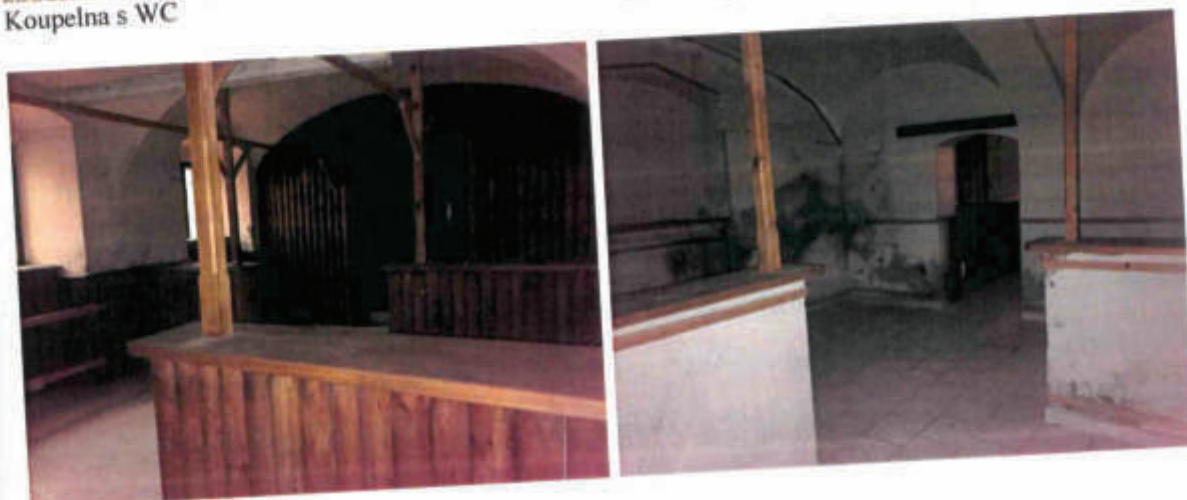


kuchyně



Koupelna s WC

nové koupelny v přístavbě



Prostory restaurace

