

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 925 – 31 / 18

Na základě požadavku Město Lysá nad Labem, Odbor správy majetku Ing. Vladimíra KOPECKÉHO, znalec zjišťuje administrativní cenu **NJ 582/102** v **ul. Masarykova 582/58**, k. ú. Lysá nad Labem v souladu s **LV 11777**, včetně podílu na společných částech budovy a **par. č. st. 680** s podílem (**41937/176968**) pro **SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina**. Zároveň i ocenění **par. č. 624/6** ostatní plocha, s vlastnickým právem pro **Ivan Ročejdl (1/2)** a **SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina (1/2)**, vše k. ú. Lysá nad Labem v souladu s **LV 3212**.

Požadavek je pro účel výkupu uvedených nemovitostí, podle objednávky č. 0453/2018/SM ze dne 22. 10. 2018 (viz příloha č. 1. znaleckého posudku). Požadováno je určit cenu nemovitých věcí, 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. a 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., 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. a č. 457/2017 Sb.,** a podle stavu ke dni prohlídky nemovitosti.

V přílohách ZP uvést aktuální výpis z výše uvedenými LV, snímek části pozemkové a katastrální mapy, identifikace pozemků ze snímků KÚ, získaných na Internetu, fotodokumentace ze dne 2. 11. 2018 a další potřebné dokumentace zařazené znalcem.



Objednavatel znaleckého posudku:

**Město Lysá nad Labem, Odbor správy majetku,
Ing. Vladimír KOPECKÝ, IČO: 00239402
Husovo náměstí 23
289 22 Lysá nad Labem**

Účel znaleckého posudku: V souladu s požadavkem objednatele posudku ze dne 22. 10. 2018, znalec zjišťuje cenu **NJ č. 582/102** v **ul. Masarykova 582** s **par. č. st. 680** a s **par. č. 624/6**, k. ú. Lysá nad Labem v souladu s **LV 11777** a **LV 3212**. Požadavek je v souladu pro účel výkupu nemovitosti ve vlastnictví **SJM Ročejdlových** a pana **Ročejdla**, podle objednávky č. **0453/2018/SM** ze dne 22. 10. 2018 (viz příloha č. 1. znaleckého posudku).

Znalecký posudek je zpracován podle:

A: zákona č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony 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. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhláškou 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 2. 11. 2018, jako cena zjištěná.

B: cenou v místě a čase obvyklé (obvyklá cena - tržní cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c) a se stanovením ceny k 6. 11. 2018.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 2. 11. 2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Fejfar
Pod Jarovem 2029/16
130 00 Praha 3

Počet stran: 29 včetně titulního listu a 25 listů příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze 8. 11. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitého majetku uvedeného v účelu ocenění pro účel výkupu nemovitých věcí, ke dni prohlídky znalcem. Prohlídka se zaměřením a fotodokumentace provedena osobně znalcem dne 2. listopadu 2018.

2. Základní informace

1. LV 11777 s NJ 582/102

Název předmětu ocenění:	Víceúčelový dům č. p. 582
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova 582/58 289 22 Lysá nad Labem
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Lysá nad Labem
Katastrální území:	Lysá nad Labem
Počet obyvatel:	9 460
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 828,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 402,00\ Kč/m^2$

2. LV 3212 s par. č. 624/6

Název předmětu ocenění: Par. č. 624/6 - ostatní plocha, manipulační plocha

Adresa předmětu ocenění: Masarykova
289 22 Lysá nad Labem

Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Lysá nad Labem

Katastrální území: Lysá nad Labem

Počet obyvatel: 9 460

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 1\ 828,00\ Kč/m^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 402,00\ Kč/m^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2. 11. 2018 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka NJ č. 582/102 a par. č. 624/6, Ivan Ročejdl.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Objednávka číslo 0453/2018/SM od Město Lysá nad Labem, Odbor správy majetku ze dne 22. 10. 2018 (viz příl. č. 1. znaleckého posudku);
2. Informace o pozemku par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018 (viz příl. č. 2. znaleckého posudku);
3. Informace o stavbě č. p. 582, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 2018 (viz příl. č. 3. znaleckého posudku);
4. Informace o jednotce č. 582/102, jiný nebytový prostor v budově č. p. 582, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018 (viz příl. č. 4. znaleckého posudku);
5. Informace o pozemku par. č. 624/6, ostatní plocha, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018 (viz příl. č. 5. znaleckého posudku);
6. Výpis z KN, částečný výpis LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018 a Seznam nemovitostí na LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 2018 (viz příl. č. 6. znaleckého posudku);
7. Seznam nemovitostí na LV 11777, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 2018 (viz příl. č. 7. znaleckého posudku);
8. Katastrální mapa + ortofoto v měř. 1:500 oceňovaných nemovitých věcí a okolních pozemků ze dne 25. 10. 2018 (viz příl. č. 8. znaleckého posudku);
9. Schéma půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s tučným vyznačením NJ č. 582/102 od spoluvlastníka této NJ ze dne 22. 10. 2018 (viz příl. č. 9. znaleckého posudku);
10. Schéma půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s popisem a zákresem nebytových jednotek č. p. 582, podklad z dokumentů od MěÚ Lysá n. L. (viz příl. č. 10. znaleckého posudku);
11. Schéma částečného půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s popisem členění sálu, jeviště, přísálí, čekárna, šatna, sociální část, doklad z 12. 6. 1943, podklad z dokumentů od MěÚ Lysá n. L. (viz příl. č. 11. znaleckého posudku);
12. Zaměření objektu č. p. 582 - situace z 11/2009 v ul. Masarykova, Lysá nad Labem (viz příl. č. 12. znaleckého posudku);
13. Výpis z KN, LV 11797, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 10. 10. 2018 (viz příl. č. 13. znaleckého posudku);
14. Výpis z KN, LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 10. 10. 2018
15. Rozhodnutí o změně v užívání stavby čj: SÚ/22059/16/Fia od MěÚ Lysá nad Labem, SÚ ze dne 23. 3. 2016 (viz příl. č. 15. znaleckého posudku);
16. Výběr znalce z "Prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 16. 12. 2006 nemovitosti č. p. 582 na par. č. st. 680, včetně NJ č. 582/102 (viz příl. č. 16. znaleckého posudku);
17. Fotodokumentace z prohlídky ze dne 2. 11. 2018 s popisem oceňované nemovitosti (viz příl. č. 17. znaleckého posudku);
18. Certifikát ze školení „Oceňování lesních porostů, pozemků a okrasných rostlin - dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., od České unie soudních znalců v lesním hospodářství pro Ing. Miroslava Fejfara z 6. 11. 2010 (viz příl. č. 18. znaleckého posudku);
19. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 30. 11. 2017 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultants s. r. o. s licencí No 310001-116742004 pro Ing. Miroslava Fejfara (viz příl. č. 19. znaleckého posudku);
20. Zjištění nabídek ostatní komerčních nemovitostí do 5 km od ul. Masarykova 582, Lysá nad Labem dne 6. 11. 2018 na Internetu „SReality.cz“, se zadáním zásadních požadavků na porovnávanou nemovitost (viz příl. č. 20. znaleckého posudku);

- Prohlídka na místě s měřením, pomocí ručního laserového dálkoměru „DISTO lite⁵“, výr. č. 729529 od f. Leica;
- Informace poskytnuté dne 2. 11. 2018 od spoluvlastníka oceňovaných, nemovitých věcí;
- Dopis „GO hotelu ”U nádraží,, v Lysé n. L.“ od ONV v Nymburce, odbor komise výstavby, čj:výst - 4377/65-Jeř.-65/2382 ze dne 23. 12. 1965;
- Průvodní a technická zpráva - stavební úpravy sálu a přísálí hotelu ”U nádraží,, Lysá n. L. od Projekčního střediska při MNV Dymokury z 11. 6. 1968;
- ZP o ceně hotelu ”Král,, v Lysé n. L. č. p. 582 s par. č. st. 680 a par. č. 624/6, okr. Nymburk ze dne 15. 8. 1994 od Ing. arch. Josefa Čápa;
- Statický posudek ”BD-Hotel Král, Lysá n. L. z června 2011 od Ing. Dušana Melzera

5. a) Vlastnické a evidenční údaje, podle LV 11777

- Vlastníci stavby:** Klára Bednářová, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17847 / 221210
David Cáska, Jedličkova 1370/2, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7497 / 160880
Ing. Tamara Čermáková, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5783 / 176968
SJM Doubek David , Mgr. a Doubková Klára, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnický podíl: 76353 / 884840
Drahomíra Holubová, Zahradní 923/10, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6293 / 176968
Jaroslav Konečný, S. K. Neumanna 1213/7, 250 88 Čelákovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 98163 / 884840
Miroslav Konečný, Stržiště 761/53, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 343539 / 1769680
Richard Machala, náměstí 5. května 1/11, 250 88 Čelákovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 409 / 22121
Martin Nedvěd, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5507 / 353936
Světlana Nedvěďová, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5507 / 353936
Mgr.Ing. Zdeněk Leopold Polda, Za sídlištěm 2178/6, 143 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 36079 / 442420
SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina, Dr. Nováka 487/12, 294 71 Benátky nad Jizerou, vlastnický podíl: 41937 / 176968
SJM Stefaniv Mykola a Stefaniv Ivanna, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnický podíl: 7963 / 176968
- Vlastníci pozemku:** Klára Bednářová, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17847 / 221210
David Cáska, Jedličkova 1370/2, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 7497 / 160880
Ing. Tamara Čermáková, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5783 / 176968
SJM Doubek David , Mgr. a Doubková Klára, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnický podíl: 76353 / 884840
Drahomíra Holubová, Zahradní 923/10, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6293 / 176968
Jaroslav Konečný, S. K. Neumanna 1213/7, 250 88 Čelákovice, vlastnictví:

podílové, vlastnický podíl: 98163 / 884840
Miroslav Konečný, Stržiště 761/53, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 343539 / 1769680
Richard Machala, náměstí 5. května 1/11, 250 88 Čelákovice, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 409 / 22121
Martin Nedvěd, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem, vlastnictví:
podílové, vlastnický podíl: 5507 / 353936
Světlana Nedvědová, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá nad Labem,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5507 / 353936
Mgr.Ing. Zdeněk Leopold Polda, Za sídlištěm 2178/6, 143 00 Praha 4,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 36079 / 442420
SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina, Dr. Nováka 487/12, 294 71
Benátky nad Jizerou, **vlastnický podíl: 41937 / 176968**
SJM Stefaniv Mykola a Stefaniv Ivanna, Masarykova 582/58, 289 22 Lysá
nad Labem, vlastnický podíl: 7963 / 176968

5. b) Vlastnické a evidenční údaje, podle LV 3212

Vlastníci pozemku: Ročejdl Ivan, Dr. Nováka 487/12, 294 71 Benátky nad Jizerou, **vlastnický podíl: 1 / 2**
SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina, Dr. Nováka 487/12, 294 71
Benátky nad Jizerou, **vlastnický podíl: 1 / 2**

Požadované údaje jsou uvedeny v příloze č. 2. až č. 8., znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Jednotlivé součásti nemovitosti s výčtem staveb jsou uvedeny v bodě 9. „Obsah posudku“ znaleckého posudku. Znalec vychází ze skutečností zjištěných prohlídkou ze dne 2. 11. 2018.

Kromě podkladů k provedení posudku nebyly předloženy doklady, které jsou vyžadovány v souladu s ustanovením zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jak vyplývá ze změn a doplnění provedenými zákony č. 103/1990 Sb., č. 425/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., č. 19/1997 Sb., č. 83/1998 Sb., nálezem ÚS č. 95/2000 Sb., nálezem ÚS č. 96/2000 Sb. a zákonů č. 132/2000 Sb., č. 151/2000 Sb., č. 239/2000 Sb., č. 59/2001 Sb., č. 254/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., nálezem ÚS č. 405/2002 a zákona č. 422/2002 ze dne 18. 9. 2002 a podle úplného znění zákona č. 197/1998 Sb., resp. podle **zák. č. 183/2006 Sb.** v platnosti od 1. 1. 2007, který je měněn **zákonem č. 191/2008 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona **č. 225/2017 Sb.**

V souladu s ustanovením § 9, odst. 3, zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. ***Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.***

Prohlášení vlastníka převáděných nemovitostí bylo znalci v rámci zpracování ZP předloženo jen s vybranými listy a jsou uvedené v příloze č. 16. znaleckého posudku, jako podklad od prodávajícího nemovitost.

V souladu s ustanovením § 9 zák. č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemky člení na stavební, kterými jsou pozemky evidované v KN v druhu pozemky

zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny a nebo tvoří funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaný v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu. Dále jsou to plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN.

V souladu s ustanovením § 9, odst. 3, zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. ***Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.***

Část přízemí bytového domu (NJ č. 582/102), byl rozhodnutím Městského úřadu Lysá nad Labem - Stavební úřad, čj:SÚ/22059/16/Fia ze dne 23. 3. 2016 o změně v užívání stavby, povoleno užívání stavby na „**hudební klub CALYPSSO,**“ (viz příloha č. 15. znaleckého posudku),

7. Celkový popis nemovité věci

Jednotlivé součásti nemovitosti s výčtem staveb jsou uvedeny v bodě 9. „Obsah posudku“ znaleckého posudku. Znalec vychází ze skutečností zjištěných prohlídkou ze dne 2. 11. 2018.

Nemovitost je situována v zastavěném katastrálním území Lysá nad Labem v bloků domů pořízených na přelomu 20. století mezi ul. Masarykova, Čapkova a Čechova, kdy bytový dům (BD) s hotelem je nárožní stavbou ul. Masarykova a Čapkova. BD je na strategickém místě města, sousedí s areálem „Výstaviště Lysá“ a propojuje Husovo náměstí s ul. Masarykova a s prostorem před železniční stanicí Lysá nad Labem, která je významnou železniční stanicí, spojující tratě do Čelákovic a Prahy, dále do Milovic, Nymburka a Brandýsa n. L. Zároveň k tomuto žel. uzlu směřují místní spoje autobusů. Dojezd do těchto míst je možný autem po místních, dopravně upravených komunikacích, kdy zde je velké parkoviště s placeným stáním.

I. část k LV 11777

Částečný přehled o situování nemovitosti je doložen na plánu, vedeného v příloze č. 8. a č. 12. znaleckého posudku. Vlastní BD č. p. 582 je rohovým domem s užíváním od roku 1902, kdy následovaly přístavby, kdy byl i tak uzpůsoben sál s jevištěm z roku 1921.

Dům je v péči společenství vlastníků z toho je 11 vlastníků BJ a 5 vlastníků NJ s vlastnickým podílovým právem (viz příloha č. 3. a 16. znaleckého posudku). BD č. p. 582 má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní podlaží o nestejných výškách.

V prohlášení vlastníka (viz příloha č. 16. znaleckého posudku) je popis budovy, vymezení jednotek v budově, určení společných částí budovy a další potřebná ustanovení dle zákona.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, kteří není stavebně její součástí, jako jsou venkovní úpravy, sloužící výhradně společnému užívání.

Ze zapůjčených dokladů k BD č. p. 582, znalec uvádí tyto poznatky:

- a) Restaurační a bytovací část postavena v období 1897 - 1901, nástavba, přístavba v roce 1917 - 1921, postupně další stavební úpravy a modernizace v částech až do roku 1985;
- b) Restaurační část je podsklepena a k tomu 1. a 2. patro pro ubytování. V přízemní části restaurace a kuchyň. Vytápění je ÚT, nyní na bázi kotle na plyn a TUV;
- c) Sál a přísálí postaveno s restaurací. Jeviště a rekonstrukce sálu, přísálí, sociální části s nadstavbou BJ nad jevištěm provedeno v roce 1970.
- d) Souhlas ONV v Nymburce z 23. 12. 1965 ke generální opravě hotelu „U nádraží“ za 900 000,-

Kčs.

e) Vydána „Průvodní a technická zpráva investora Restaurace a jídelny Lysá n. L. z 11. 6. 1968, kde jsou popsány stavební úpravy (viz bod d) této stati), realizace do roku 1972. Podle skutečnosti rekonstrukce - adaptace sálu, přísálí, podia a skladu rekvizit, údaje použity do ocenění, analytickou metodou výpočtu opotřebení;

f) Celkový stav nosných konstrukcí budovy č. p. 582 podle vyjádření statika z roku 2011 je velmi dobrý.

Zjištěné poznatky jsou částečně dokumentovány (viz příloha č. 17., obr. č. 1., č. 2., a č. 3. až č. 25. znaleckého posudku).

II. část k LV 3212

Jedná se o **pozemek, par. č. 624/6**, který sousedí s par. č. st. 680 na S straně. Vlastníkem je s podílem (1/2) pan **Ivan Ročejdl** a dále druhou polovicí vlastní v **SJM Ročejdl Ivan a Ročejdlová Kateřina**.

Pozemek je uveden v KN jako **ostatní plocha, manipulační plocha**. Jedná se o pozemek ve funkčním celku s par. č. st. 680, vedený na LV 11777. V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění, jsou stavebními pozemky, pro účely oceňování, nezastavěné pozemky a to tak, jak uvedeno a doloženo v popisu, při ocenění této parcely. Na pozemku jsou dvě stavby, vedlejší stavba "kůlna,, a zpevněná, vyvýšená dřevěná plocha pro relaxaci a sportovní vyžití. Dále na pozemku je vlastní plný, masivní plot s plechovými vraty ve směru k ul. Masarykova, ostatní oplocení je sousedů. Na pozemku je jeden okrasný strom, lípa. Uvedený popis je dokumentován (viz příloha č. 17., obr. č. 3., a č. 26. až č. 29. znaleckého posudku).

8. Základní pojmy a metody ocenění

A: zákonem č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku dle změn provedených navazujícími zákony 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. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 2. 11. 2018, jako cena zjištěná.**

B: cenou v místě a čase obvyklé (obvyklá cena- tržní cena) porovnávacím způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. (5), písm. c) a se stanovením ceny ke dni 6. 11. 2018.

9. Obsah znaleckého posudku

1. LV 11777 s NJ 582/102

1. NJ č.582/102 - kulturní sál s příslušenstvím
2. Pozemek par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem

2. LV 3212 s par. č. 624/6

1. Kůlna na par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem
2. Zpevněná dřevěná plocha (venkovní podium) na par. č. 624/6, k. ú. Lysá n. L.
3. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

4. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků
5. Pozemek par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem
6. Trvalé porosty na par. č. 624/6

POSUDEK část A:

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. LV 11777 s NJ 582/102

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Strategické situování nemovitosti v bezprostřední blízkosti železniční stanice, s parkovišti vozidel, u hlavní přístupové komunikace, ul. Masarykova, navazující na centrum města.	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Pozitivní zájem města na koupení části NJ (pro kulturní vyžití občanů) s navazující částí par. č. 624/6.	III	0,03
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Provozovaný hudební klub, součást NJ č. 582/102 ve funkčním stavu s možností následné modernizace či přístavby na par. č. 624/6.	III	0,10
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní	I	1,05

(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)		
--	--	--

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,260}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,200}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - k 30. 9. 2018, nejvyšší nezaměstnanost je v Karviné (7,0%), Nymburk je na 17. místě (3,6%), nejnižší nezaměstnanost je v okr. Rychnov n. Kn. (1,1%), průměr v ČR (3,0%).	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Bez jiných vlivů, kdy zvyšuje cenu situování, oceňované nemovitosti a provozování na komerčním základě.	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,300}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,638}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,560$



1. NJ č. 582/102 - kulturní sál s příslušenstvím

Nebytová jednotka č. 582/102 - dříve kulturní sál, postaveno s původním hotelem z roku 1902. NJ je situovaný v objektu, domu č. p. 582 v 1. N. P. při SZ straně.

Spoluvlastnictví na pozemcích je uvedeno, což shrnují údaje uvedené v prohlášení vlastníka (viz příloha č. 16. znaleckého posudku). Dále jsou to fotografie (viz příloha č. 17. znaleckého posudku).

Největší opravy sálu a přísálí jsou podle technické zprávy vedené od „Restaurace a hotely Lysá n. L. z roku 1968, kdy realizace dokončena do roku 1972. Z původního přísálí vyčleněn prostor pro umývárnu bílého nádobí. Vyměněny všechna okna do ulice, a všechny dveře. Předsálí propojeno přímo se sálem, na podium ze sálu postaveny dvě schodiště (šířky 90 cm o čtyřech stupních), provedena nová fasáda a přestavěn interiér a modernizován. Podlahy z vlýsek do asfaltu rovněž v novém provedení. Elektroinstalace provedena samostatně pro vlastní rozvaděč. Zachováno vytápění provedené do roku 1968, jako součást GO hotelu. Celý prostor nově vymalován. V roce 1993 - 1994 prováděny větší opravy, GO a rekonstrukce u střeš, klempířských prací, omítek, částečně dveře, inženýrské vnitřní sítě, vybavení sociálního zařízení.

V roce 2011 zpracován statický posudek od Ing. Dušana Melzera, kdy podle dokumentace stav budovy od sklepů až po 3. N. P., včetně krovu je velmi dobrý i celkový stav nosných konstrukcí. Zjištěné drobné závady jsou způsobeny povětrnostními vlivy, vlivem okolní dopravy či běžným opotřebením objektu. Nejedná se ale o jakoukoliv statickou poruchu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v hale § 21

Hala: A. kulturní účely

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1261

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
NJ č. 582/102 - hudební klub s příslušenstvím:	419,37*	1,00 =	419,37 m ²

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: **419,37 m²**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 65 cm cihla	N	100
3. Stropy	závěsné, nepochozí, nespalné	S	75
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	25
4. Krov, střecha	sedlový	S	85
4. Krov, střecha	rovný	S	15
5. Krytiny střech	osinkocementové šablony	S	85
5. Krytiny střech	živičná, svařovaná, vícevrstvá	S	15
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné štukové	S	40
7. Úprava vnitřních povrchů	akustické obklady	N	35
7. Úprava vnitřních povrchů	standardní obklady	S	25
8. Úprava vnějších povrchů	upravená fasáda, stěrka, nátěr	S	100
9. Vnitřní obklady	běžné obklady	S	100
10. Schody	teraco, beton	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	50
11. Dveře	dýhované	S	50
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěná zdvojená okna, atypická	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky	S	90
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba	S	10
15. Vytápění	plynové, rozvod teplé vody do lit. radiátorů	S	65
15. Vytápění	plynový kotel	S	35
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	75
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	25
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev teplé vody	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienická vybavení	WC, umyvadla,	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	VZT, protihluková konstrukce, požární hydranty, mříže	N	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	7,30	75	1,00	5,48
3. Stropy	S	7,30	25	1,00	1,83
4. Krov, střecha	S	8,20	85	1,00	6,97

4. Krov, střecha	S	8,20	15	1,00	1,23
5. Krytiny střech	S	2,30	85	1,00	1,95
5. Krytiny střech	S	2,30	15	1,00	0,35
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	40	1,00	2,84
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,10	35	1,54	3,83
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	25	1,00	1,78
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Dveře	S	3,80	50	1,00	1,90
11. Dveře	S	3,80	50	1,00	1,90
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,70	100	1,00	5,70
14. Povrchy podlah	S	4,00	90	1,00	3,60
14. Povrchy podlah	S	4,00	10	1,00	0,40
15. Vytápění	S	4,80	65	1,00	3,12
15. Vytápění	S	4,80	35	1,00	1,68
16. Elektroinstalace	S	6,30	75	1,00	4,72
16. Elektroinstalace	S	6,30	25	1,00	1,58
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	N	4,10	100	1,54	6,31
Součet upravených objemových podílů					111,97
Koeficient vybavení K ₄ :					1,1197

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	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,51	97	200	48,50	3,1574
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,93	97	200	48,50	11,6061
3. Stropy	S	7,30	75,00	1,00	5,48	4,89	3	50	6,00	0,2934
3. Stropy	S	7,30	25,00	1,00	1,83	1,63	97	200	48,50	0,7906
4. Krov, střecha	S	8,20	85,00	1,00	6,97	6,22	24	127	18,90	1,1756
4. Krov, střecha	S	8,20	15,00	1,00	1,23	1,09	24	127	18,90	0,2060
5. Krytiny střech	S	2,30	85,00	1,00	1,95	1,74	24	80	30,00	0,5220
5. Krytiny střech	S	2,30	15,00	1,00	0,35	0,31	24	70	34,29	0,1063
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,54	24	70	34,29	0,1852
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	40,00	1,00	2,84	2,54	24	80	30,00	0,7620
7. Úprava vnitřních povrchů	N	7,10	35,00	1,54	3,83	3,42	3	40	7,50	0,2565

7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,10	25,00	1,00	1,78	1,59	24	60	40,00	0,6360
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,95	24	60	40,00	1,1800
9. Vnitřní obklady	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,50	24	60	40,00	1,0000
10. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	0,89	24	80	30,00	0,2670
11. Dveře	S	3,80	50,00	1,00	1,90	1,70	46	70	65,71	1,1171
11. Dveře	S	3,80	50,00	1,00	1,90	1,70	24	70	34,29	0,5829
13. Okna	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,09	46	70	65,71	3,3446
14. Povrchy podlah	S	4,00	90,00	1,00	3,60	3,22	46	80	57,50	1,8515
14. Povrchy podlah	S	4,00	10,00	1,00	0,40	0,36	46	65	70,77	0,2548
15. Vytápění	S	4,80	65,00	1,00	3,12	2,79	24	50	48,00	1,3392
15. Vytápění	S	4,80	35,00	1,00	1,68	1,50	15	40	37,50	0,5625
16. Elektroinstalace	S	6,30	75,00	1,00	4,72	4,22	24	50	48,00	2,0256
16. Elektroinstalace	S	6,30	25,00	1,00	1,58	1,41	3	25	12,00	0,1692
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	24	50	48,00	0,1296
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100,00	1,00	3,30	2,95	24	50	48,00	1,4160
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,77	24	60	40,00	1,1080
20. Vnitřní plynovod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,27	15	50	30,00	0,0810
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,61	15	40	37,50	0,6038
23. Vnitřní hygienická vybavení	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,75	24	60	40,00	1,5000
25. Ostatní	N	4,10	100,00	1,54	6,31	5,64	3	40	7,50	0,4230
Opotřebení:										38,7 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ²]:	=	7 295,25
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0750
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1197
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1550
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 923,33
Plná cena: 419,37 m ² * 18 923,33 Kč/m ²	=	7 935 876,90 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 38,7 % /100)	*	0,613
	=	4 864 692,54Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

Vzduchotechnika 150 000,00Kč 10,00 %	+ 135 000,- Kč
Hodnota technologického zařízení celkem	= 135 000,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+ 135 000,- Kč
Nákladová cena C_N	= 4 999 692,54 Kč
Koeficient pp	* 1,638
Cena C_J	= 8 189 496,38 Kč

NJ č. 582/102 - kulturní sál s příslušenstvím - zjištěná cena = 8 189 496,38Kč

2. Pozemek par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem

Pozemek par. č. st. 680 je celý zastavěn budovou č. p. 582, kde vlastnické právo mají stávající spoluvlastníci, podle velikosti vymezených bytových jednotek (BJ) a nebytových jednotek (NJ). Jedná se celkem o 11 BJ a 5 NJ (viz příloha č. 2. a č. 3. znaleckého posudku).

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,200$

Index polohy pozemku $I_P = 1,300$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,200 * 1,000 * 1,300 = 1,560$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	1 402,-	1,560		2 187,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 680	1 195	2 187,12	2 613 608,40
Stavební pozemek - celkem			1 195		2 613 608,40

Pozemek par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem - výchozí cena pro = **2 613 608,40 Kč**

výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 41 937 / 176 968

Pozemek par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem - zjištěná cena = **619 359,97 Kč**

2. LV 3212 s par. č. 624/6

(1/2 podílu pro SJM a 1/2 jen Ivan Ročejdl)

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Cena par. č. 624/6 je ve funkčním celku s par. č. st. 680, tyto souvislosti zvyšují přiměřeně poptávku.	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Pozitivní - Prodejnost je v souvislosti s NJ č. 582/102 a spolu s par. č. 624/6 pozitivním jevem, oceněné přiměřeně.	III	0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Ostatní plocha je částečně zastavěna kůlnou a upravenou plochou pro sport a odpočinek.	III	0,10
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$Index\ trhu \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,208$$

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

$$Index\ trhu \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,150$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Obchodní centra	II	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,04
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,01

6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha - Par. č. 624/6 je ve funkčním celku s par. č. st. 680 pro případné rozšíření komerční činnosti.	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jiné vlivy nezjištěny.	II	0,00

7

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } p_p = I_T * I_P = \mathbf{0,834}$$

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

$$\text{Koeficient } p_p = I_T * I_P = \mathbf{0,793}$$



1. Kůlna na par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem

Jednoduchá stavba dřevěné kůlny na par. č. 624/6, provedená z OSB desek, pultová střecha, postaveno v roce 2018. Stavba dokumentována (viz příloha č. 17., obr. č. 26. a č. 28. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1. N. P.	5,00 * 3,00	=	15,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná	Konstr. výška
-------	-----------	---------------

	plocha	
1. N. P.	15,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
celkový	15,00 * 2,40	=	36,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkový	NP	36,00 m ³

Obestavěný prostor - celkem: 36,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	P	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené desty OBS	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	chybí, jen nátěr	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,10	100	0,46	5,11
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,53

Koeficient vybavení K ₄ :	0,7453
--------------------------------------	---------------

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7453
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1420</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 548,54
Plná cena: 36,00 m ³ * 1 548,54 Kč/m ³	=	55 747,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 30 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)	*	<u>1,000</u>
--	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	55 747,44 Kč
---	---	---------------------

Koeficient pp	*	<u>0,793</u>
---------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	44 207,72 Kč
-----------------------	---	---------------------

Kůlna na par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem - zjištěná cena	=	44 207,72 Kč
---	---	---------------------

2. Zpevněná dřevěná plocha (venkovní podium) na par. č. 624/6, k. ú. Lysá n.L.

Ve výklenku budovy č. p. 582 na SV straně, kde je oplocení k ul. Masarykova, je zbudována upravená, rovná plocha ze dřeva, jako pódium, pokryta zeleným kobercem „umělá tráva“, vytvářející odpočinkovou - relaxační část s možností i omezeného sportování. Postaveno v roce 2018. Stav dokumentován (viz příloha č. 17., obr. č. 27. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 35.2. Jiné - výměra

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

5,0 * 3,0 = 15,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	<u>2 000,-</u>
----------------------------------	----------------------	---	----------------

Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	2 000,-
---	---	----------------

Plná cena: 15,00 m ² * 2 000,- Kč/m ²	=	30 000,- Kč
--	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 20 = 0,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 0,0 % / 100)	*	<u>1,000</u>
--	---	--------------

Nákladová cena stavby CS_N	=	30 000,- Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,793
Cena stavby CS	=	23 790,- Kč

Zpevněná dřevěná plocha (venkovní podium) na par. č. 624/6, k. ú. Lysá n. L. - zjištěná cena = 23 790,- Kč

3. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Oplocení par. č. 624/6 na V straně, k ul. Masarykova. Plný plot zděný s hladkou obnovenou omítkou. Stav dokumentován (viz příloha č. 17., obr. č. 3., č. 27. a č. 29. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra:

$17,00 * 2,40 * 0,30 = 12,24 \text{ m}^3$ obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	3 750,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	8 887,50
Plná cena: 12,24 m ³ * 8 887,50 Kč/m ³	=	108 783,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 48 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 52 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 48 / 100 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS _N	*	0,520
Koeficient pp	=	56 567,16 Kč
Cena stavby CS	*	0,793
	=	44 857,76 Kč

Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování - zjištěná cena = 44 857,76 Kč

4. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Vrata pro vjezd na par. č. 624/6, plechová o šíři 3,0 m. Stav dokumentován (viz příloha č. 17., obr. č. 3. a č. 29. znaleckého posudku).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.6. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 1,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 700,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3820
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	8 813,40
Plná cena: 1,00 ks * 8 813,40 Kč/ks	=	8 813,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 40 = 75,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 75,0 \% / 100)$

*	0,250
=	2 203,35 Kč
*	0,793
=	1 747,26 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků - zjištěná cena = 1 747,26 Kč

5. Pozemek par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem

Pozemek je uveden v KN jako **ostatní plocha, manipulační plocha**. Jedná se o pozemek ve funkčním celku s par. č. st. 680, vedený na LV 11777. V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění, jsou stavebními pozemky pro účely oceňování nezastavěné pozemky a to:

3. evidované v KN v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku, tedy související pozemek evidovaný v KN zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití (viz služebnost přístupu pro jednotku č. 582/7);

4.b) 2. zastavěné pozemky, evidované v KN v druhu pozemku **ostatní plochy**, které jsou již zastavěny (viz upravená plocha sportovně odpočinková část, při JV okraji par. č. 624/6 a stavba kůlny v SZ části par. č. 624/6);

4.c) plocha pozemků skutečně zastavěná stavbami, bez ohledu na evidovaný stav v KN.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,150$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Jiné vlivy nezjištěny, kromě věcného břemene za služebnost přístupu a příjezdu, bezúplatné pro BJ č. 582/7.	I	-0,02

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,150 * 0,980 * 0,690 = \mathbf{0,778}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	1 402,-	0,778		1 090,76

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	624/6	147	1 090,76	160 341,72
Stavební pozemek - celkem			147		160 341,72

Pozemek par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem - zjištěná cena = 160 341,72 Kč

6. Trvalé porosty na par. č. 624/6

Snížení ceny na nekvalitu habitu lípy. Dokumentováno částečně (viz příloha č. 17., obr. č. 3. znaleckého posudku).

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název		Stáří	Počet / Výměra	
Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
lípa srdčitá na pozemku p.č.: 624/6		65 roků	1,00 ks	
Listnaté stromy III	54 660,-	- 30 %	38 262,-	38 262,-
Součet:			38 262,-	

Koeficient stanoviště K_Z (dle příl. č. 39): * 1,000

Koeficient polohy K₅ (příl. č. 20) * 1,000

Celkem - okrasné rostliny = 38 262,- Kč

Trvalé porosty na par. č. 624/6 - zjištěná cena

= 38 262,- Kč

C. REKAPITULACE

1. LV 11777 s NJ 582/102

1. NJ č.582/102 - kulturní sál s příslušenstvím

8 189 496,38 Kč

2. Pozemek par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem

619 360,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

1. LV 11777 s NJ 582/102 - celkem:

8 808 856,38Kč

2. LV 3212 s par. č. 624/6

(1/2 podílu pro SJM Ročejdlových a 1/2 podílu Ivan Ročejdl)

1. Kůlna na par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem

44 207,70 Kč

2. Zpevněná dřevěná plocha (venkovní podium) na par. č. 624/6,

23 790,- Kč

k. ú. Lysá n.L.

3. Plot zděný tl. nad 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování

44 857,80 Kč

4. Vrata ocelová plechová nebo z profilů vč. sloupků

1 747,30 Kč

5. Pozemek par. č. 624/6, k. ú. Lysá nad Labem

160 341,70 Kč

6. Trvalé porosty na par. č. 624/6

38 262,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 1

2. LV 3212 s par. č. 624/6 - celkem:

313 207,- Kč

Výsledná cena - celkem:

9 122 063,38Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

9 122 060,- Kč

slovy: Devětmilionůjedenstodvacetdvatisícšedesát Kč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10.

POSUDEK část B:

D. Odhad

Propoččet cen nemovitosti (stavby):

Popis:

Popis nemovitostí je uveden v **části A. 7.** tohoto posudku, kdy dále doplňuji:

Význam slova „obvyklý“ je podle slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. Chodíme-li nakupovat potraviny, víme, jaká je jejich obvyklá cena, neboť

jejich cena nebude sice ve všech obchodech stejná, ale bude se pohybovat obvykle v nějakém relativně malém cenovém rozpětí. Pokud se stane, že čerstvý rohlík stojí jeden den v jednom obchodě 1,00 Kč, není to ovšem jeho obvyklá cena, když víme, že obvykle stojí 3,00 Kč a více, podle druhu pečiva. Chceme-li si koupit automobil nějaké značky, ať nový, nebo ojetý, prolustrujeme několik prodejen nebo autobazarů, koupíme si inzertní noviny a víme, jaká je obvyklá cena automobilu, který bychom si rádi pořídili. Provedli jsme totiž analýzu trhu. A to je odpověď na otázku, **jak se zjišťuje obvyklá cena**. Právě a **jedině** takovou **analýzou trhu a nijak jinak**. Obvyklá cena existuje pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout poměrně s velkou přesností, nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Obvyklou cenu nemovitosti však nelze stanovit, ale jen odhadnout a to **jen tam, kde se právě obchoduje s prakticky zcela shodnými, nebo velmi podobnými nemovitostmi**. Může se znalec pokusit o odhad tržní hodnoty. Může dodat, že jím odhadnutou tržní hodnotu lze podle jeho názoru považovat za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Pro ujasnění terminologie je nezbytné vysvětlit základní pojmy, především rozdíl mezi pojmy **cena a hodnota**. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

Cena je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízena nebo zaplacená za zboží, nebo službu. Je **historickým faktem**, ať už je zveřejněna, nebo uchovávána v obchodním utajení. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je **přesným číslem**. Podle zákona č. **526/1991** Sb. je cenou peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro oceňování zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům.

Hodnota je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. **Nelze** tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích, či pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

Tržní hodnota nemovitostí je většinou definována jako hodnota, jejíž lze s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů (prodej v tísní, nekalá soutěž apod.), tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje; jednají tedy se znalostí věci, obezřetně a bez donucení.

Cena obecná byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. **V současné době se místo ní** používá pojem **cena obvyklá**. Můžeme tedy říci, že pojmy cena obecná a cena obvyklá jsou synonyma. Výše je uvedeno, že **obvyklou cenou** se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem realizovaných prodejů, nebo vybudování staveb, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za nemovitost srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínek, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k

úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu ocenění této cenové kategorie. Podle současných mezinárodních standardů pro oceňování se vžil názor, že dřívější pojem "**obecná cena nemovitosti**", která se dnes nahrazuje pojmem „**obvyklá cena**“, odpovídá současnému pojmu "**tržní hodnota nemovitosti**". To jistě platí tam, kde se s obdobným majetkem obchoduje, a proto tam existuje obvyklá cena. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu. To ovšem neznamená, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. Proto, pokud se domníváme, že „obvyklá cena“ a „tržní hodnota“ jsou synonyma, měli bychom si tento názor trochu opravit.

Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitost skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.

Obvyklá cena je stanovena k datu **6. 11. 2018**, kdy bylo provedeno zjištění podkladů z inzerce „SReality“ a zároveň proveden výpočet ceny v souladu s vyhláškou č. 457/2017 Sb. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitých věcí na trhu, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

Tato cena je tudíž hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla průměrem realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase. Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie. **Tržní cena čili kupní cena je pevná částka neboli cena, která byla v daném místě a čase za určitou nemovitou věc skutečně zaplacená. Tuto cenu nelze v žádném případě předem vypočítat, lze ji pouze dodatečně zjistit z kupní smlouvy.**

Z výše uvedeného výkladu vyplývá tedy závěr, že znalec může pouze odhadnout obvyklou cenu nemovité věci, nelze ji tedy přesně stanovit. Problematiku odhadu obvyklé hodnoty nemovité věci je možné provést pomocí ekonomických metod. Je však nutné zdůraznit, že každou nemovitou věc lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla

sebedokonalejší vědeckou metodou stanovena. Cena zaplacená za nemovitou věc vyjadřuje její hodnotu z hlediska kupujícího a může být značně odlišná od objektivně stanovené ceny (např. dle platného cenového předpisu), odhadnuté obvyklé ceny, která je předpokládána prodávajícím. Na odhad obvyklé ceny má vliv řada faktorů, např. očekávaný budoucí zisk z nemovité věci, poloha, prostředí, dopravní relace, vzdálenost nákupních center, krajinný reliéf apod. Jde o názor vykonstruovaný na základě dostupných informací a následné zpracování odhadnutých údajů k datu zpracování posudku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění, zákon připouští v § 2 ocenění obvyklou cenou pouze v případech, kdy nestanoví jiný způsob oceňování. Protože pro stavby zákon předepisuje ocenění jinými způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací), než obvyklou cenu a zároveň stanoví, jak se oceňují pozemky a některý další, v zákoně vyjmenovaný majetek, je požadavek na takové ocenění možný, ale je podružný. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota nemovitostí, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde tedy o subjektivní názor vykonstruovaný na základě dostupných informací k datu zpracování posudku. Proto také platnost takového posudku je omezena jen na krátké časové období, což bývá max. 6 měsíců. Zjištění kapitálové hodnoty předpokládá shromáždění mnoha podrobných údajů a formulování úsudku o návratnosti investice, jako předešly pro nezbytné matematické výpočty k provedení ocenění, které je však jen přesným zpracováním odhadnutých údajů. Každá samostatná nemovitost je jedinečná, i když co do podoby se od porovnávané nemovitosti nedá odlišit - zaujímá jiné místo a může mít i odlišnou cenu ovlivněnou třeba i osobním názorem.

Rekapitulace z posudku části A:

Podle vyhlášky je průměrná cena oceňovaných nemovitostí NJ č. 582/102 s podílem na společných částech včetně par. č. st. 680 a pozemku par. č. 624/6 za 1 m² v části A:

9 122 060 : 566,37m² = 16 106,19Kč ve funkčním celku.

Oceňovaná nemovitost je **nebytová jednotka**, součást BD o jedenácti BJ a pěti nebytových jednotek z toho je **NJ č. 582/102 oceňována**. BD má podzemní podlaží a tři nadzemních podlaží s členitými valbovými střechami o nestejně výšce a navazující sedlová střecha a s rovnou střechou na nadstavbě nad jevištěm.

Oceňovaná nemovitost je „unikátní“ z hlediska své polohy, velikosti, výměry a druhu pozemků i ve svém uspořádání či dalších parametřů. Ve smyslu výše popsaných úvah je zde specifčnost pro vyrovnání se podílového vlastnictví a uváděných skutečností z hlediska jednostranného zhodnocení NJ č. 582/102, jak uvedeno v části „A“ znaleckého posudku.

Vzhledem k tomu, že obdobné nemovitosti nejsou zcela běžně obchodovány a realizovaných prodejů nemovitostí obdobného charakteru je relativně mizivé množství pro stanovení porovnávací ceny (viz příloha č. 20. znaleckého posudku), nelze tuto (porovnávací) cenu přibližně stanovit a přihlídnout k možnostem trhu v dané lokalitě při odhadu tržní hodnoty.

Vlastní zdůvodnění skutečnosti.

Jedná se zde skutečně o „vnitřní“ část stavby BD, je stavbou z roku 1902 pro rozšíření plochy hotelu o situování tanečního sálu s jevištěm a s potřebným zázemím následně rekonstruované k roku 1972 a upravené stávajícím vlastníkem této jednotky pro komerční účely.

Uvedená NJ je na části par. č. st. 680 a vymezená jednotka má podíl na společných částech BD č. p. 852 v hodnotě **(41937/176968)**. Nelze tedy ani provést relevantní porovnání s obdobnými, případnými stavbami, které jsou odhadem znalce z cca 95% stavbami samostatnými.

Úroveň obvyklých (obecných, tržních) cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, stáří, vlastností a v čase. Navíc se má přihlížet jen k objektivním hlediskům při prodeji a nepřihlíží se k subjektivním znakům (tzv. zvláštní oblíbenosti), kdy se jedná o uvedený specifický prodej a nelze z běžně přístupných nabídek (Internet), získat relevantní srovnání ceny v čase a místě a srovnatelně najít obdobnou nemovitost.

Přesto v příloze č. 20. znaleckého posudku je dokladována snaha zjistit prodeje komerční stavby v druhu „ostatní“, kdy hledán stav objektu (dobrý, před a po rekonstrukci) v okrese Nymburk do vzdálenosti okolí do 5 km s nabízenou cenou v rozsahu 12 000,- Kč až 20 000,- Kč/m². Podařilo se najít ale jen jednu nemovitost, která je sice v k. ú. Lysá nad Labem, tedy v čase a místě. Bohužel porovnávat ocenění jen s jedinou nemovitou věcí nelze, požaduje se min. tři nabídky. Navíc se zde jedná o sportovní centrum s údaji nesrovnatelnými s NJ č. 582/102 (viz příloha č. 20. znaleckého posudku).

Porovnání obdobných staveb znalec na Internetu nezjistil a proto nemohl „*obvyklou cenu stanovit porovnáním porovnatelných staveb*“.

Cenu obvyklou, jak uvádím výše nelze objektivně stanovit, k čemuž se odvolávám na stanovenou cenu, zjištěnou cenou staveb podle vyhlášky č. 457/2017 Sb., kdy lze cenu prohlásit i za obvyklou tohoto druhu stavby v čase a místě, v souladu s ustanovením zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění.

E. Závěr

Zjištěná obvyklá cena, požadovaná zadavatelem pro účel výkupu nemovitostí v rámci odhadu, uvažují s obvyklou cenou, oscilující kolem **9 250 000,- Kč** za oceněné nemovité věci.

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena: 9 250 000,- Kč</p>

slovy: devětmilionůdvěstěpadesát tisíc Kč

V Praze, 8. 11. 2018

Ing. Miroslav FEJFAR

Pod Jarovem 2029/16

130 00 Praha 3

tel.: 723 150 135

e-mail: fejfarmiroslav@seznam.cz

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.4.1982 č.j. Spr. 717/82 pro základní obor stavebnictví, odvětví staveb dopravních, obytných, průmyslových, vodních a zemědělských a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 925-31/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 925-31/18.

G. DOLOŽKA ZNALCE:

Podle trestního řádu, zákon č. 141/1961 Sb., § 106 a doložky ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu a občanského soudního řádu (OSŘ), § 127a **znalec prohlašuje:** Tento znalecký posudek jsem podal ve smyslu ustanovení § 110a trestního řádu, jako kdy se jedná o znalecký posudek vyžádaný soudem. Jsem si plně vědom významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména pak následků trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

1. Objednávka číslo 0453/2018/SM od Město Lysá nad Labem, Odbor správy majetku ze dne 22. 10. 20181 list
2. Informace o pozemku par. č. st. 680, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 20181 list
3. Informace o stavbě č. p. 582, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 20181 list
4. Informace o jednotce č. 582/102, jiný nebytový prostor v budově č. p. 582, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018.....1 list
5. Informace o pozemku par. č. 624/6, ostatní plocha, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 20181 list
6. Výpis z KN, částečný výpis LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 22. 10. 2018 a Seznam nemovitostí na LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 2018.....1 list
7. Seznam nemovitostí na LV 11777, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 25. 10. 2018.....1 list
8. Katastrální mapa + ortofoto v měř. 1:500 oceňovaných nemovitých věcí a okolních pozemků ze dne 25. 10. 20181 list
9. Schéma půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s tučným vyznačením NJ č. 582/102 od spoluvlastníka této NJ ze dne 22. 10. 2018.....1 list
10. Schéma půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s popisem a zákresem nebytových jednotek č. p. 582, podklad z dokumentů od MěÚ Lysá n. L.0 listů

11. Schéma částečného půdorysu 1. N. P. domu č. p. 582 s popisem členění sálu, jeviště, přísálí, čekárna, šatna sociální část, doklad z 12. 6. 1943, podklad z dokumentů od MěÚ Lysá n. L.....1 list
12. Zaměření objektu č. p. 582 - situace z 11/2009 v ul. Masarykova, Lysá nad Labem.....0 listů
13. Výpis z KN, LV 11797, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 10. 10. 2018.....1 list
14. Výpis z KN, LV 3212, k. ú. Lysá nad Labem ze dne 10. 10. 20181 list
15. Rozhodnutí o změně v užívání stavby čj: SÚ/22059/16/Fia od MěÚ Lysá nad Labem, SÚ ze dne 23. 3. 20161 list
16. Výběr znalce z "Prohlášení vlastníka podle § 4 zákona č. 72/1994 Sb., ze dne 16.12. 2006 nemovitosti č. p. 582 na par. č. st. 680, včetně NJ č. 582/102.....5 listů
17. Fotodokumentace z prohlídky ze dne 2. 11. 2018 s popisem oceňované nemovitosti.....4 listy
18. Certifikát ze školení „Oceňování lesních porostů, pozemků a okrasných rostlin - dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.,od České unie soudních znalců v lesním hospodářství pro Ing. Miroslava Fejřara z 6. 11. 20101 list
19. Certifikát z absolvovaného mezinárodního kurzu expertízy stavebních konstrukcí, uskutečněné dne 30. 11. 2017 v Praze v gesci KSZ ČR, o. s.; ČVUT - FS; ASN Experts & Consultans s. r. o. s licenci No 310001-116742004 pro Ing. Mir. Fejřara1 list
20. Zjištění nabídek ostatní komerčních nemovitostí do 5 km od ul. Masarykova 582, Lysá nad Labem dne 6. 11. 2018 na Internetu „SReality.cz” se zadáním zásadních požadavků na porovnávanou nemovitost.....1 list

Celkem listů příloh:

25

