



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1628-235/2023

Ocenění pozemků p.č. 311/2 a p.č. St.761, nově vzniklých oddělením z pozemku p.č. 311, evidovaného na LV 10001 v k.ú. Štolmíř, obec Český Brod cenou obvyklou, k rozhodnému datu 8. 2. 2023.

Předmět znaleckého posudku:	Pozemek p.č. 311/2 o celkové výměře 46 m ² a pozemek p.č. St. 761 o celkové výměře 7 m ² , nově vzniklý oddělením z pozemku p.č. 311, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV 10001 pro k.ú. Štolmíř, obec Český Brod.		
Zadavatel:	AZ Elektrostav a.s.		
	IČO: 45149909		
	Bobnická 2020, 288 01 Nymburk		
Číslo zakázky:	IV-12-6027690		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o.		
	IČO: 489 10 660		
	Vinohradská 938/37, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika		
	Ceny a odhady nemovitostí		
Datum zpracování:	23.02.2023		
Počet stran:	37 stran včetně příloh		
Číslo vyhotovení:	1	Celkový počet vyhotovení:	Elektronický posudek



Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1. Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zpracovatele	4
1.2. Účel použití znaleckého posudku	4
1.3. Zpracovatel	4
1.4. Zadavatel	4
1.5. Skutečnosti sdělené Zadavatelem	4
1.6. Vlastník Nemovitých věcí.....	4
1.7. Rozhodné datum ocenění.....	4
1.8. Předmět znaleckého posudku	4
2. VÝČET PODKLADŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ	5
2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat	5
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	5
2.3. Popis předmětu znaleckého posudku	6
2.4. Místní šetření.....	10
2.5. Věrohodnost zdroje dat.....	10
3. NÁLEZ.....	10
3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat	10
3.2. Popis postupu při zpracování dat	11
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat	14
3.4. Místopis	14
3.5. Celkový popis.....	16
3.6. Územní plán obce	18
3.7. Omezující vlivy a rizika.....	19
3.8. Analýza trhu.....	20
4. ZNALECKÝ POSUDEK	21
4.1. Popis postupu při analýze dat	21
4.2. Ocenění prováděné podle cenového předpisu (cena zjištěná)	21
4.3. Tržní ocenění majetku obvyklou cenou.....	24
5. ODŮVODNĚNÍ.....	33
6. ZÁVĚR	34
6.1. Citace zadané odborné otázky	34
6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele	34
6.3. Volba odůvodnění výsledné částky ocenění.....	34
6.4. Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru	34



7. PŘÍLOHY	34
8. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	37

Seznam obrázků

Obrázek 1 Výpis z katastru nemovitostí	7
Obrázek 2 Geometrický plán	8
Obrázek 3 Umístění předmětných nemovitých věcí v obci	15
Obrázek 4 Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě	17
Obrázek 5 Fotodokumentace	17
Obrázek 6 Umístění předmětných nemovitých věcí ve výkresu územního plánu	19
Obrázek 7 HB Index - pozemky	20

Seznam tabulek

Tabulka 1- Srovnávací případy.....	26
Tabulka 2 – Vyčíslení jednotkové obvyklé ceny	32
Tabulka 3 – Vyčíslení obvyklé ceny.....	32



1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zpracovatele

Jaká je cena obvyklá dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků p.č. 311/2 a p.č. St.761, nově vzniklých podle geometrického plánu č. 945-61/2022 ze dne 17.1 2023 oddělením z pozemku p.č. 311, evidovaného na LV 10001 v k.ú. Štolmíř, obec Český Brod, k rozhodnému datu 8. 2. 2023 (dále jen „Předmětné nemovité věci“).

1.2. Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem vyčíslení hodnoty Předmětných nemovitých věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejich nákupu. Tomuto účelu ocenění pak plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Tento znalecký posudek je použitelný pouze pro účely, které jsou vymezeny v tomto posudku, a závěry, v něm uvedené, nelze zobecňovat k jakýmkoli jiným případům a účelům.

1.3. Zpracovatel

Znalecký posudek zpracovala **Pražská znalecká kancelář, s.r.o.**, IČO: 489 10 660, se sídlem Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále též jako „Zpracovatel“).

Vedoucí znalec: Ing. Milan Karásek

Části 1 až 8 zpracoval: Ing. Michal Dohányos

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

1.4. Zadavatel

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost AZ Elektrostav a.s. IČO: 45149909 Bobnická 2020, 288 01 Nymburk (dále též jako „Zadavatel“).

1.5. Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel předal podklady uvedené níže, ze kterých je v tomto znaleckém posudku vycházeno.

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou další skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku, kromě podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto posudku.

1.6. Vlastník Nemovitých věcí

Jako vlastník Předmětných nemovitých věcí zapsán:

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

1.7. Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 8. února 2023, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

1.8. Předmět znaleckého posudku

Pozemek:

- p.č. 311/2 v druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 46 m²,
- p.č. St. 761 v druhu zastavěná plocha a nádvoří (stavba bez čp/če, jiná stavba) o výměře 7 m²

které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 311 podle geometrického plánu č. 945-61/2022 ze dne 17.1. 2023, to vše evidováno na LV 10001 pro k.ú. Štolmíř obec Český Brod.



2. VÝČET PODKLADŮ A JEJICH ZPRACOVÁNÍ

2.1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Jako hlavním zdrojem dat je vlastní předmět znaleckého posudku, tedy Předmětné nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, které jsou definovány Zadavatelem a Zadavatelem poskytnutá dokumentace k oceňovaným Předmětným nemovitým věcem, uvedená dále.

Dalšími zdroji dat jsou informace a data poskytovaná katastrálními úřady, stavebními úřady, obecními úřady, statistickým úřadem, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, legislativou, odbornou literaturou, apod. a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst, katastr nemovitostí, registr smluv, Regionální informační servis (RIS), e-portál územních samospráv (e-PUSA), realitní servery, aplikace na vyhledávání realizovaných prodejů, apod.

Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že závazným údajem katastru jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace předmětu ocenění.
2. Geometrický plán č. 945-61/2022 ze dne 17.1.2023, vyhotovený AZ Elektrostav, a.s. Bobnická 2020, 288 01 Nymburk
3. Objednávka Zadavatele.

Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém k Rozhodnému datu znalcem Zpracovatele.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětným nemovitým věcem.
3. Umístění Předmětných nemovitých věcí v obci.
4. Fotodokumentace Předmětných nemovitých věcí k datu místního šetření.
5. Snímky z ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Realizované prodeje pozemků zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZAK.

Použitá literatura

1. Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8.
2. Mezinárodní oceňovací standardy 2017, zpracovatel překladu do českého jazyka ASA Europe, z.s., Karolínská 654/2, 186 00 Praha, vydalo nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2018, ISBN 978-80-87865-44-6.
3. Stanovisko MF odboru cenová politika č. 03/2022 – Stanovisko k obvyklé ceně po 1. 1. 2021.
4. Odpovědi na často kladené otázky k DPH ze dne 26. 1. 2022 – MF ČR, odbor 16 – Cenová politika, odd. 1602 – Oceňování majetku.

Internetové zdroje

1. <https://mapy.cz>
2. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
3. <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce>
4. <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>
5. <https://www.cenovamapa.cz>
6. <https://www.justice.cz>
7. <https://www.wikipedia.org>
8. <https://hypotecnibanka.cz>
9. <https://mfcr.cz>



Použité zákony a vyhlášky

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.
2. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
3. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
5. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.

2.3. Popis předmětu znaleckého posudku

Identifikace Předmětných nemovitých věcí:

Pozemek:

- p.č. 311/2 v druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 46 m²,
- p.č. St. 761 v druhu zastavěná plocha a nádvoří (stavba bez čp/če, jiná stavba) o výměře 7 m²

které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 311 podle geometrického plánu č. 945-61/2022 ze dne 17.1. 2023, to vše evidováno na LV 10001 pro k.ú. Štolmíř obec Český Brod

ve vlastnictví:

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod



Obrázek 1 Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2023 00:00:00				
Okres: CZ0204 Kolin	Obec: 533271 Český Brod			
Kat.území: 622818 Štolmiř	List vlastnictví: 10001			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod		00235334		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra [m2]		Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela	Druh pozemku			
311	4725 ostatní plocha		manipulační plocha	
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění - Bez zápisu				
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.				
POLVZ:6/1996		Z-2500006/1996-204		
Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod		RČ/IČO: 00235334		
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 Kolin, kód: 204.				
Vyhotovil:		Vyhotoveno: 13.02.2023 22:03:07		
Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD				
Vyhotoveno dálkovým přístupem				
Podpis, razítko:		Řízení PÚ:		
Poučení: Údaje katastru lze užit 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 http://www.cuzk.cz/.				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.				
strana 1				

Zdroj: <https://katastr.cuzk.cz/>



Obrázek 2 Geometrický plán

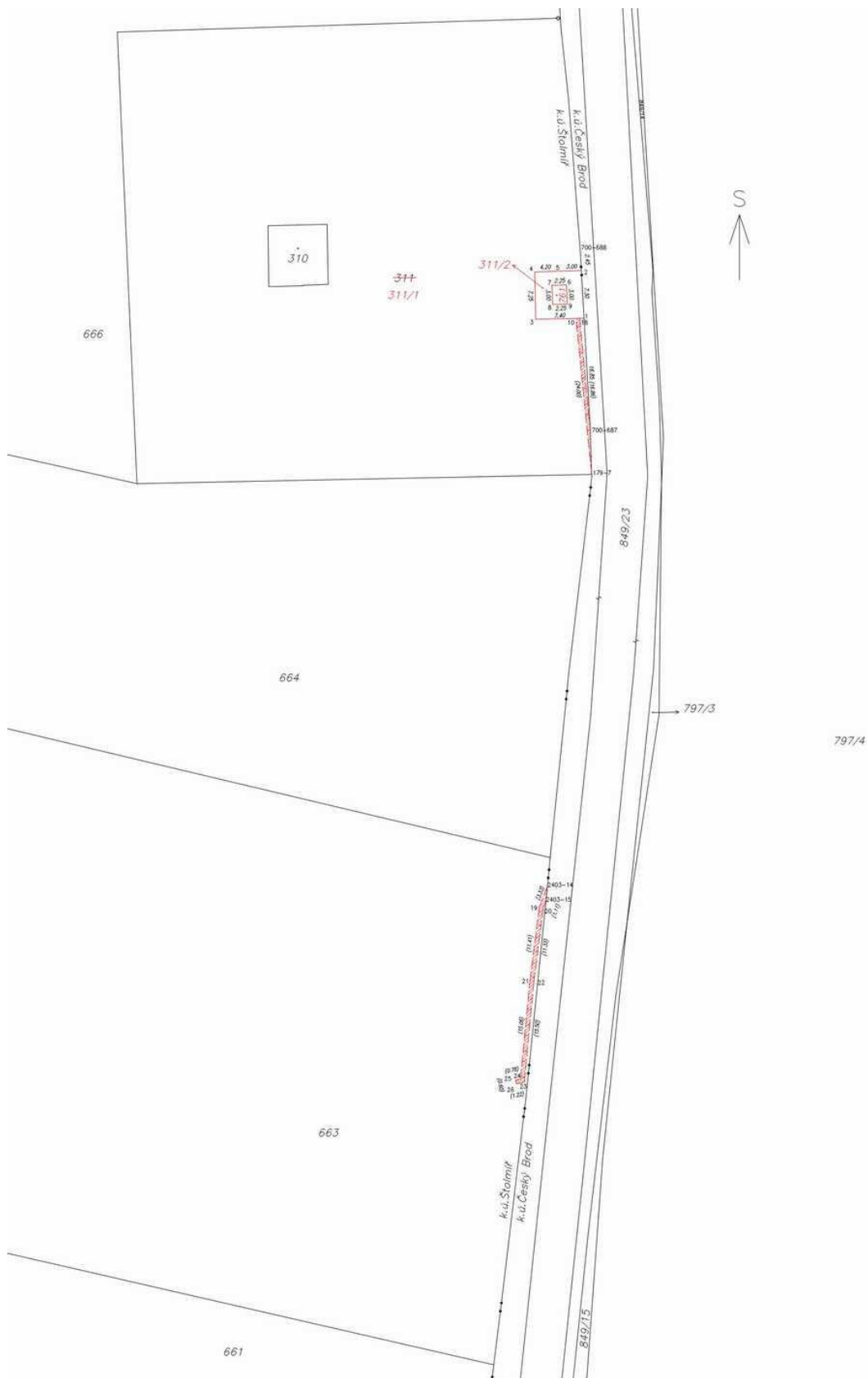
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav					Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
663 311	47	25	ostat.pl.	311/1	46	72	ostat.pl. manipulační pl.		2	663 311	2863 10001	46	72	
				311/2	46		ostat.pl. jiná plocha		2	311	10001		46	
				761	7		zast. pl. bez čp/če jiná st.		2	311	10001		7	
	47	25			47	25								

Oprávněný : dle listin
Druh věcného břemene : dle listin

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
179-7	711299.46	1047051.69	3	
700-688	711301.16	1047018.08	4	dř.kolk
700-687	711299.68	1047044.58	4	dř.kolk
2403-14	711306.27	1047114.77	4	bod věc.břemene
2403-15	711306.49	1047116.98	4	bod věc.břemene
1	711300.62	1047027.78	4	roh obrubniku-barva
2	711301.02	1047020.51	4	dř.kolk
3	711308.02	1047027.97	3	roh obrubniku-barva
4	711308.21	1047020.72	3	sl.plotu
5	711304.02	1047020.58	3	sl.plotu
6	711303.31	1047022.69	3	roh TS
7	711305.55	1047022.75	3	roh TS
8	711305.44	1047025.73	3	roh TS
9	711303.20	1047025.65	3	roh TS
10	711301.88	1047027.81	4	bod věc.břemene
18	711301.28	1047027.80	4	bod věc.břemene
19	711307.48	1047117.87	3	bod věc.břemene
20	711306.90	1047118.01	3	bod věc.břemene
21	711308.91	1047129.19	3	bod věc.břemene
22	711308.31	1047129.25	3	bod věc.břemene
23	711309.81	1047144.68	3	bod věc.břemene
24	711310.37	1047144.18	3	bod věc.břemene
25	711311.13	1047144.35	3	bod věc.břemene
26	711311.00	1047144.94	3	bod věc.břemene

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vyznačení obvodu budovy, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
		Jméno, příjmení: Ing. Martin Oliva	Jméno, příjmení: Ing. Martin Oliva	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2810/2017
	Dne: 17.1.2023	Číslo: 8/2023	Dne: 20.01.2023	Číslo: 18/2023
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel:  AZ Elektrostav, a.s. Boblícká 2020 288 01 Nymburk	Katastrální úřad souhlasí s očíslovaním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 945-61/2022	Pavlina Henkrichová KÚ pro Středočeský kraj KP Kolín PGP- 101/2023-204 2023.01.19 09:12:11 +01'00'			
Okres: Kolín				
Obec: Český Brod				
Kat. území: Štolmíř				
Mapový list: DKM, Český Brod, 4-3/32				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: sl.plotu, rohem obrubniku-barva, rohem TS, dř.kolkem* dočasné*				



Zdroj: Zadavatel

2.4. Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno znalcem Zpracovatele k Rozhodnému datu. Samotné šetření bylo provedeno z poskytnutých listinných podkladů, popisů a veřejně dostupných informací, převážně internetových. Z hlediska umístění Předmětných nemovitých věcí bylo přihlédnuto zejména k mapě katastru nemovitostí a ortofoto mapě.

2.5. Věrohodnost zdroje dat

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Zadavatel prohlásil, že poskytnuté podklady a informace jsou pravé, správné a věrohodné, a tudíž Zpracovatel již neověřoval jejich pravost a správnost.
2. Dále se předpokládá, že vlastnictví je založeno na řádné, poctivé a pravé držbě a je prosté všech právních vad, zejm. zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví.
3. Informace z jiných zejména veřejně dostupných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.
5. Zpracovatel nepřebírá odpovědnost za změny v tržních podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
6. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
7. Ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé Zpracovateli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
8. Zpracovatel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na nabytí Předmětných nemovitých věcí, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou ve znaleckém posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat vlastní Předmětné nemovité věci a k nim veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětných nemovitých věcí bylo parcelní číslo, druh pozemku, výměra a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí. Při prohlídce byly Předmětné nemovité věci popsány podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů a charakteristik souvisejících s jejich oceněním, tzn. jejich skutečný stav, konstrukce, vybavení, rozměry, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, zastavěnost, atd. Umístění Předmětných nemovitých věcí bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofoto mapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci. Předmětné nemovité věci včetně oceňovaných součástí a příslušenství byly při prohlídce popsány podle základních charakteristik. K Předmětným nemovitým věcem byla pořízena fotodokumentace. Dále Zpracovatel zajistil srovnávací etalony z aplikace cenovamapa.cz a z ostatních veřejně dostupných zdrojů a zjistil jejich kvalitativní a kvantitativní fakta, jako polohové určení na katastrální mapě a ortofoto mapě, výměru, kupní cenu, období obchodní transakce, předpoklady využití území podle územně plánovací dokumentace. Pro cenové porovnání s Předmětnými nemovitými věcmi byly vyhledány obdobné srovnávací nemovité věci v místě a čase odprodané v přiměřeném časovém období. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanými

Předmětnými nemovitými věcmi a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné obvyklé ceny Předmětných nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pojmy vymezující hodnotu

Pro ucelenost popisu znalecké terminologie uvádíme rozdíl v pojmech:

Cena je výrazem pro požadovanou, nabízenou, nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to fakt veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Může, nebo nemusí mít nějaký vztah k hodnotě, která je zboží, nebo službám, připisována jinými, a proto je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Hodnota je ekonomický pojem, týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Na rozdíl od ceny, hodnota není skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce reálné hodnoty odráží objektivizovaný názor na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti takto stanovené hodnoty.

Kategorie hodnoty nebo také standard hodnoty je v odborné literatuře (Miloš Mařík a kolektiv, Metody oceňování podniku: Proces ocenění, základní metody a postupy. 3. upravené a rozšířené vydání – Praha 2011: Ekopress, s.r.o. ISBN 978-80-86929-67-5, Kategorie (standardy) hodnoty, str. 21-22) popisován následovně: „...můžeme podle našeho názoru rozlišit několik základních kategorií hodnoty ... (můžeme mluvit též o standardech hodnoty nebo typech hodnoty). Tyto kategorie v podstatě plynou z následujících praktických otázek:

Kolik je ochoten ... zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu? Jaké je tedy tržní ocenění?

Jakou má ... hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího? ... ocenění investiční (netržní) hodnotou.

Jakou hodnotu lze považovat za nejméně spornou? ... ocenění plní arbitrážní funkci.

*Z těchto hledisek lze rozeznávat tržní hodnotové báze a tzv. netržní úrovně hodnoty (dle IVS jde o tzv. Investiční hodnotu) založené na jiné definici než tržní hodnota. Vedle tohoto tržního oceňování se v určitých legislativně vymezených případech aplikuje též **administrativní oceňování**...“ Administrativní ocenění se používá v zákonem předepsaných případech, kdy zákonodárce požaduje určení určitého administrativního poplatku (nejčastěji daně) nezávisle na změně tržních podmínek.*

Hodnotové báze podle současně platné legislativy ČR

Jsou kodifikované v ustanovení § 2 zákona č. 151/1997 Sb. - Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba **tržní hodnotou**, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) **Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je **cena zjištěná**.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005 (International Valuation Standards 2005, str. 82-83), kde:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. *„...odhadnutá částka...“* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. *„...by měl být majetek směněn...“* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. *„...k datu ocenění...“* – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. *„...mezi ochotným kupujícím...“* – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. *„...ochotným prodávajícím...“* – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- VI. *„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“* – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. *„...po náležitém marketingu...“* – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. *„...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“* – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. *„...a bez nátlaku“* – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota aktiva bez ohledu na náklady prodeje nebo koupě a bez započtení souvisejících daní.



Tržní hodnota však obsahuje ještě jeden předpoklad, a to je **nejlepší možné využití**, které je v mezinárodních oceňovacích standardech definováno jako:

„Nejpravděpodobnější použití majetku, které je fyzicky možné, odpovídajícím způsobem oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

Metodologie ocenění

Metody ocenění – přístupy ocenění

Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300

V závislosti na povaze aktiv, dostupných informacích a skutečnostech a okolnostech doprovázejících ocenění mohou být při oceňování aktiv tvořených budovami a zařízeními použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být namísto zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

Výnosový přístup

Výnosový přístup je definován dle IVS 300:

„Výnosový přístup k ocenění budov a zařízení je možné použít tam, kde je možné pro aktivum nebo skupinu komplementárních aktiv určit specifické peněžní toky, např. jestliže je skupina aktiv tvořících technologické zařízení v provozu, a vyrábí tak prodejny výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo určené pro speciální použití. Prvním krokem je odhad nákladů účastníka trhu na nahrazení oceňovaného aktiva pomocí nižší z hodnot nákladů reprodukce nebo nákladů nahrazení. Náklady nahrazení jsou náklady na získání alternativního aktiva s ekvivalentní užitečností; může se jednat buď o moderní ekvivalent poskytující stejnou funkcionalitu, nebo o náklady na reprodukci přesné repliky oceňovaného aktiva. Po zformování závěru o nákladech nahrazení by měla být hodnota upravena tak, aby odrážela dopad fyzického a morálního opotřebení, technologické zastaralosti a ekonomického znehodnocení na hodnotu.“

Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

Porovnávací metoda (přístup)

„Porovnávací metoda vychází ze skutečných, resp. prodejních cen realizovaných na trhu nemovitostí. Tato metoda spočívá ve srovnání většího počtu obdobných nemovitostí, resp. jejich realizovaných cen. Obdobností nemovitostí je třeba chápat zejména jejich podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů, jakými jsou typ nemovitosti, poloha, velikost apod. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.“

Určení tržní hodnoty majetku porovnávacím způsobem je přístupem prioritním a je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnávací způsob nebo též srovnávací či komparativní, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Ocenění provádíme porovnáním na základě řady hledisek, jako druhu a účelu věci, technických parametrů, materiálu, kvality provedení, technického stavu, obce, kde se nemovitá věc nachází, umístění v obci, velikosti, využitelnosti, příslušenství, možnosti rozšíření, atd. Je tedy třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně. Pro posouzení vlivu jedné vlastnosti nemovité věci na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovité věci se určuje koeficient odlišnosti. Je-li v daném kritériu (koeficientu) oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient srovnatelné nemovitosti větší než 1. Je-li oceňovaná nemovitost cenově horší, je koeficient srovnatelné nemovitosti menší než 1. Mezi základní metody ocenění porovnávacím způsobem patří metoda přímého a nepřímého porovnání. V našem případě jsme přistoupili k uplatnění metody přímého porovnání podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí II. doplněné vydání 2021, ISBN 978-80-7623-066-8, 7. Porovnávací (komparativní) metody. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

Závěr:

Účelem použití znaleckého posudku je ocenění majetku pro jeho nákup. Proto bude provedeno ocenění předmětného majetku cenou obvyklou a cenou zjištěnou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Jako srovnávací etalony byly využity obdobné realizované obchodní případy, které jsou dle názoru Zpracovatele použitelné s úpravami na kvalitativní úroveň předmětu ocenění, čímž je naplněna podmínka určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

3.4. Místopis

Český Brod je město ve Středočeském kraji. Leží asi 27 km západně od Kolína, 18 km jihozápadně od Nymburka a 9 km východně od Úval. Žije zde přibližně 7 100 obyvatel. Městem také protéká malá říčka Šembera, do které se zde vlévá Jalový potok a potok Bušinec. Součástí města jsou dříve samostatné obce Liblice a Štolmíř a na březích Podvinného a Mlýnského rybníka osada Zahrady, která splývá se sousedními obcemi Vrátkov a Tuchoraz v jeden sídelní celek.

Ve městě není žádný dominantní zaměstnavatel a velká část obyvatel využívá snadné dopravní dostupnosti k dojíždění do Prahy a Kolína. Nepříliš velké město je ale zároveň přirozeným centrem dosti rozlehlé oblasti a přestupním uzlem, proto mnoho osob naopak dojíždí do něj a nachází práci ve službách, obchodě, školách a správních úřadech.

K vybavení města patří tři mateřské školy (jedna v místní části Liblice), dvě základní školy, základní umělecká škola. Střední školy jsou ve městě zastoupeny gymnáziem, střední odbornou školou specializující se na ekonomii a informační technologie, a také praktickou školou. Dále je zde poliklinika, banky i další služby.

Pozemní komunikace – Po obchvatu města Český Brod prochází silnice I/12 Praha–Kolín; začínají/končí zde silnice II. třídy II/113 Český Brod – Mukařov – Chocerady – Vlašim, II/245 Brandýs nad Labem – Čelákovice – Český Brod, II/272 Český Brod – Lysá nad Labem – Benátky nad Jizerou – Bělá pod Bezdězem a II/330 Nymburk – Sadská – Český Brod.

Železnice – Městem Český Brod vede železniční trať Praha – Česká Třebová. Je to elektrizovaná celostátní trať zařazená do evropského železničního systému, součást 1. a 3. koridoru.

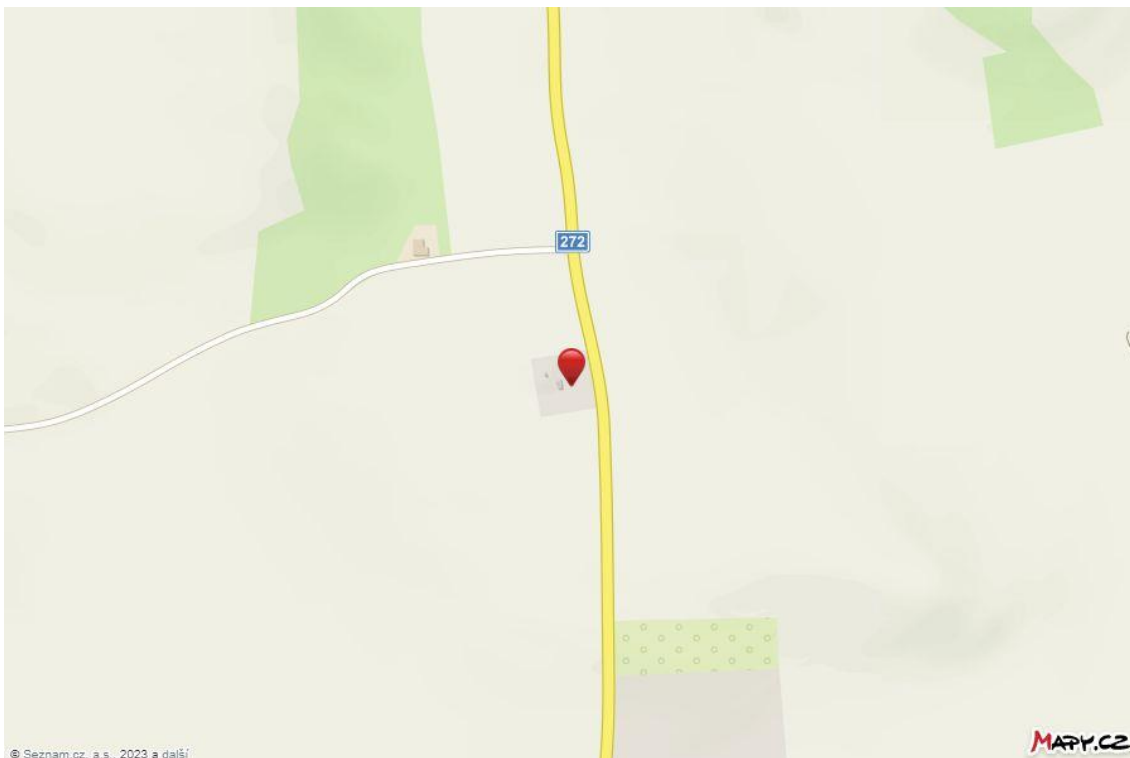
Český Brod se nachází jen 8 km od východní hranice Prahy, výborná dostupnost do Prahy: vlakem cca 35 minut na Masarykovo nádraží nebo autem po dálnici D11 cca 20 minut na Černý Most, po silnici I. tř. č. 12 přes Úvaly a Újezd n. Lesy.

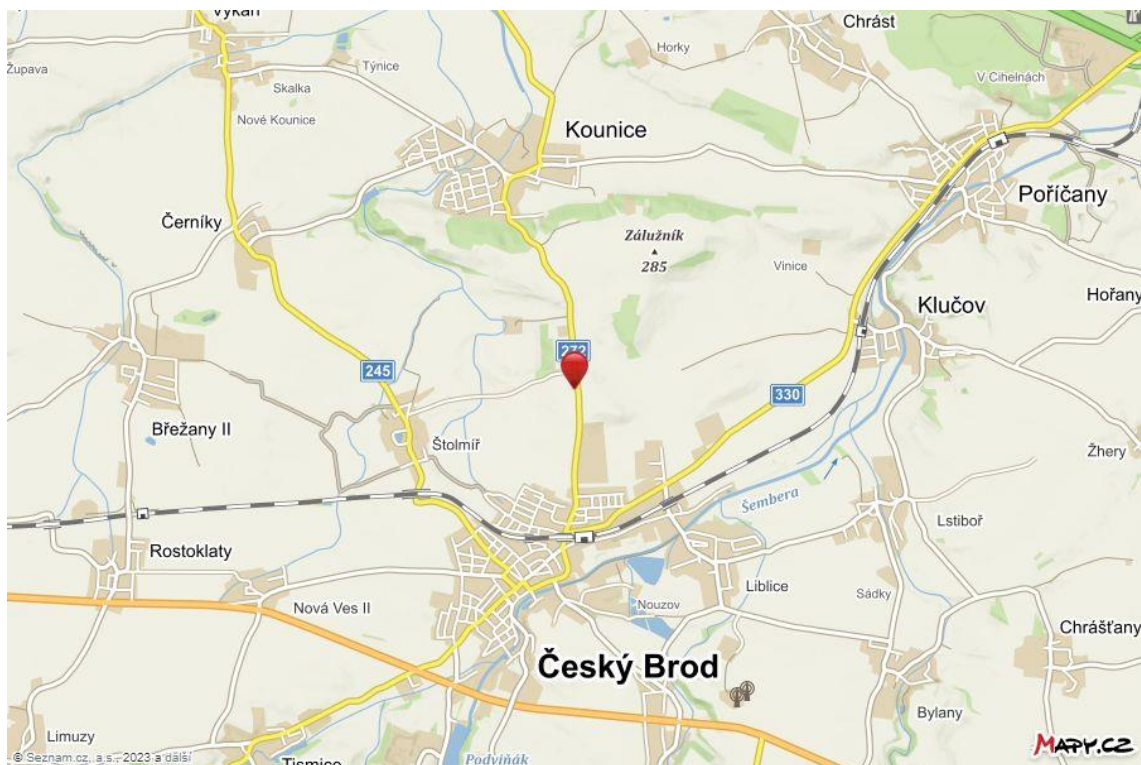
Štolmíř je vesnice ve Středočeském kraji, okrese Kolín. Bývalá samostatná obec je od roku 1964 částí města Český Brod.

Lokalita v obci:

Předmětná nemovitost se nachází severně od města, mimo souvisle zastavěnou část města, západně při silnici II/272 Český Brod – Kounice u vodohospodářského areálu vodojemu Na Vrabčici. Nemovitost je dobře dostupná po silnici.

Obrázek 3 Umístění předmětných nemovitých věcí v obci





Zdroj: mapy.cz

3.5. Celkový popis

Předmětem ocenění jsou pozemky, které dle předloženého geometrického plánu vzniknou oddělením z pozemku p.č.311:

- pozemek p.č. St. 761 v druhu zastavěná plocha, zastavěno jinou stavbou bez čp/če o výměře 7m², skutečně zastavěno kioskovou trafostanicí KO 1499 22/0,4 kV ve vlastnictví Zadavatele
- pozemek p.č. 311/2, v druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 46 m², ve skutečnosti tvoří prstenec bezprostředně obklopující pozemek p.č. St. 761.

Pozemky jsou rovinaté, neoplocené, nemovitost je dobře dostupná po silnici, lze u ní i parkovat.

Předmětné pozemky nejsou k datu ocenění zapsány do katastru nemovitostí.

Na základě výše uvedených skutečností se jedná o stavební pozemky v jednotném funkčním celku zastavěné stavbou jiného vlastníka.

Obrázek 4 Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě



Zdroj: MYSIS

Obrázek 5 Fotodokumentace





Zdroj: místní šetření

3.6. Územní plán obce

Dle územního plánu města Český Brod se pozemek nachází v plochách TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ.

Rámcová charakteristika: plochy areálů technické infrastruktury.

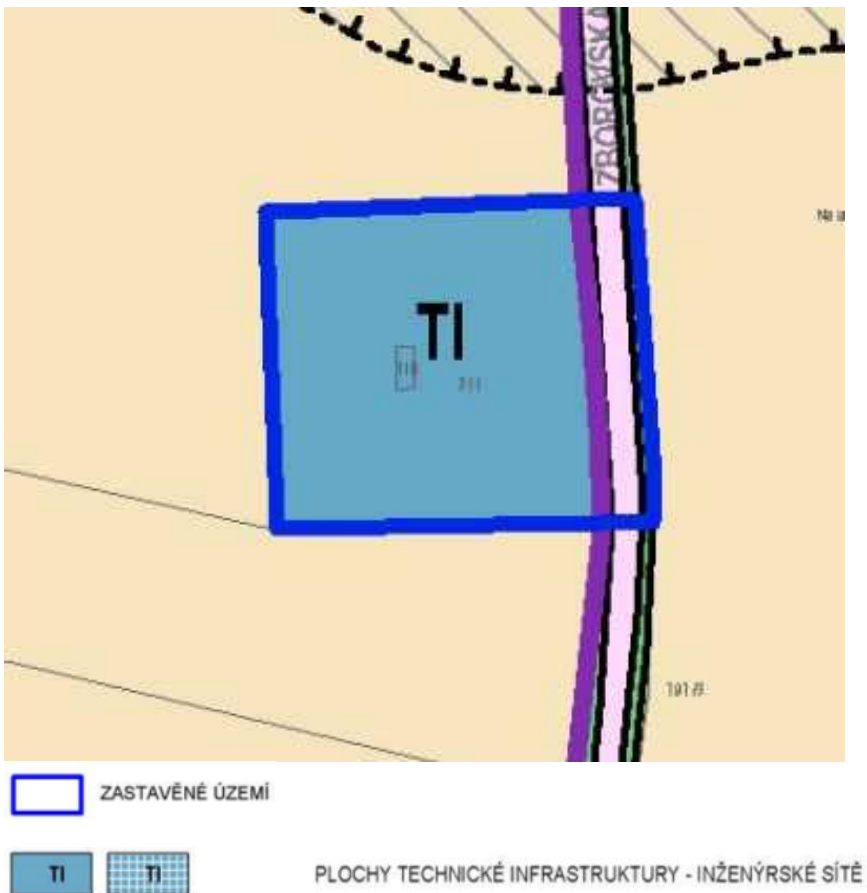
- Určené využití (dominantní): zařízení technického vybavení území místního nebo nadmístního významu, tj. zařízení pro zajištění rozvodu vody a odkanalizování (například úprava vody, vodojem, čistírna odpadních vod), zařízení výroby a distribuce energetických medií (například regulační stanice, rozvodny a transformovny, malé vodní elektrárny, fotovoltaické elektrárny), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Oplocení.
- Přípustné využití: vedlejší drobná výrobní, servisní a skladovací činnost spojená s určeným využitím. Služební a pohotovostní prostory (i byty), administrativa. Nezbytné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, to vše pro obsluhu daného území. Drobné plochy parkově upravené a plochy zeleně.
- Nepřípustné využití: veškeré plochy, stavby a zařízení, které nejsou jmenovány v určeném nebo přípustném využití. Větrné elektrárny.
- Regulativy prostorového uspořádání:

Objekty musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zástavby respektovat měřítko a kontext okolí. V případě potřeby takového objemu a výšky stavby, který by měl dopad na panorama města, lze stavbu umístit jen za předpokladu, že stavba je nezbytná pro funkci města a není možno ji technicky řešit jiným, k panoramatu města citlivým způsobem nebo lokalizovat v jiné méně exponované poloze.

Pro získání podrobnějších technických a prostorových údajů o potřebě výsledné velikosti a zařízení městské čistírny odpadních vod se předepisuje poříditi studii ČOV k výslednému stavu počtu obyvatel řešeného území i okolních sídel, které je možné a vhodné na ČOV napojit.

Pozemek je zastavěn stavbou technické infrastruktury, tedy v souladu s územním plánem.

Obrázek 6 Umístění předmětných nemovitých věcí ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

3.7. Omezující vlivy a rizika

Podle LV 10001 pro k.ú. Štolmíř nejsou k pozemku p.č. 311 na části C LV zapsána žádná věcná práva – viz. Obrázek č. 1.

Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení pozemku p.č. 311 v k.ú. Štolmíř. Předmětné nemovité věci se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

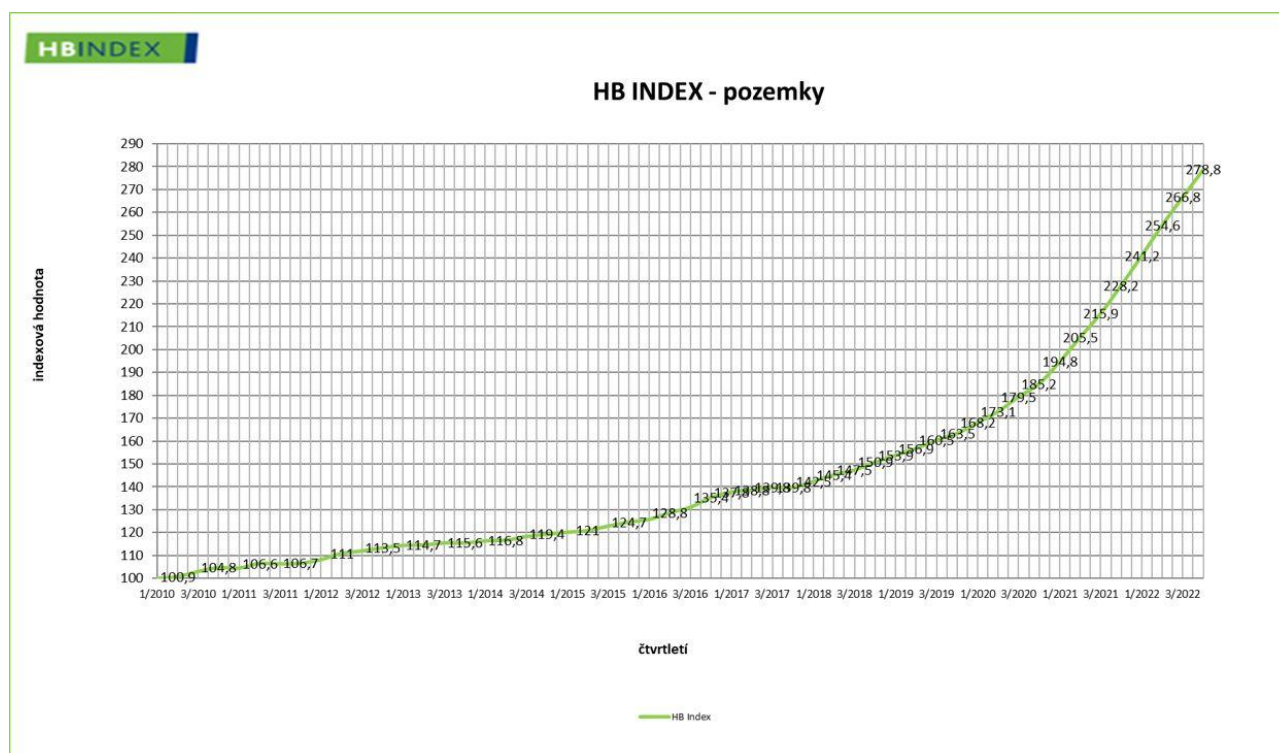
Na pozemku je vybudována trafostanice ve vlastnictví jiného subjektu.

Pozemek se nachází v ochranném pásmu technické infrastruktury.

3.8. Analýza trhu

Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v roce 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

Obrázek 7 HB Index - pozemky



Zdroj: Hypoteční banka

Cenový růst se zpomalil také u pozemků. Avšak poptávka zde oproti bytům a rodinným domům neklesla. Nabídku brzdí zastaralé územní plány, rostoucí náklady na zasíťování a zvyšující se poplatky spojené s odvody do obecního rozpočtu. S rostoucí cenou roste zájem o pozemky v lokalitách vzdálenějších od okrajů velkých měst. Projevuje se i zájem i o nestavební pozemky s možností postavit mobilheim. Meziroční nárůst cen pozemků v rámci rezidenčního bydlení je za poslední rok cca 22,2 %. Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemky v rámci výrobních a skladových ploch a technické infrastruktury, zvolili jsme jako průměrnou výši meziročního nárůstu 12 %.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Volba metody ocenění pro určení ceny obvyklé

Základní metodou (způsobem), jak určit výši obvyklé ceny, je porovnávací způsob s realizovanými prodeji obdobného majetku. Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby jediný možný ve vztahu k zákonu o oceňování majetku. Zpracovatel našel několik etalonů k porovnání skutečně realizovaných prodejů pozemků v daném místě a čase, které vzájemně porovnal a zohlednil jejich rozdíl v ceně koeficienty odlišnosti.

Z důvodu, že byly nalezeny k porovnání realizované prodeje u pozemků v daném místě a čase, lze zjistit tzv. **obvyklou cenu** dle zákona č. 151/1997 Sb.

Volba metody ocenění pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zadavatele je dále stanovit ve smyslu vyhlášky č. 441/2013 Sb., § 1c cenu zjištěnou.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 284/2021 Sb. a č. 36/2021 Sb a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2 zákona č. 151/1997 Sb., odst. 7 zní: „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“

Na základě výše uvedeného byla cena zjištěná stanovena podle jednotlivých příslušných paragrafů oceňovacího předpisu.

4.2. Ocenění prováděné podle cenového předpisu (cena zjištěná)

LV: 10001
Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Český Brod
Katastrální území: Štolmíř
Počet obyvatel: 7 071

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 535,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava, popřípadě příměstská doprava	I	1,00



06. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) I 1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 868,00\ Kč/m^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,039}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti:	I	-0,10



Nevýhodná poloha

7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází mimo I -0,15
zastavěné území obce.

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,450$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,468$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,437$$

1. Budoucí p.č. 311/2 a p.č. 761

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,450$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,450 = 0,423$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 868,-	0,423		790,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------



§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	311/2	46	790,16	36 347,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	761	7	790,16	5 531,12
Stavební pozemky - celkem			53		41 878,48
Budoucí p.č. 311/2 a p.č. 761 - zjištěná cena celkem				=	41 878,48 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná předmětných pozemků činí po rámcovém zaokrouhlení podle § 50 oceňovací vyhlášky:

41 880 Kč

4.3. Tržní ocenění majetku obvyklou cenou

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týká umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o lokalitu mimo souvisle zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno. Konkrétně jsou Předmětné nemovité věci řešeny v plochách TI – **Plochy technické infrastruktury**.

V daném případě je nutno poukázat na další kvalitativní vlastnosti předmětu ocenění, zjištěné z místního šetření, LV a územně plánovací dokumentace a to:

- / Na předmětu ocenění se nachází stavba trafostanice.
- / Pozemek je řešen jako stavební.

V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

Pro samotné ocenění byla zvolena porovnávací metoda (komparace), tedy porovnáním s vybraným vzorkem srovnatelného majetku s úpravou na kvalitativní úroveň předmětu ocenění. Určení ceny obvyklé majetku porovnávací metodou je nesporně v praxi přístupem prioritním a jeho výsledkům je obvykle přiřkládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění běžně obchodovaného majetku je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelného majetku stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných. V případě specifických nemovitých věcí nebo jiného majetku (obecně stavby a nestandardní nemovitosti) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnosti pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání. Jednotlivé případy použité pro porovnání byly pořízeny prostřednictvím Cenových údajů a Sbírkou listin ČÚZK, případně prostřednictvím hrazeného aplikačního prostředí www.cenovemapy.cz s využitím přístupu do KN s rejstříkem realizovaných prodejů a jsou Zpracovatelem upraveny pro zohlednění případných odlišností s předmětem ocenění. Další relevantní odlišnosti jsou upraveny přiměřenými koeficienty. Úpravy jednotlivými koeficienty zohledňují:

K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 12 % ročně. Koeficient byl



vyčíslen s použitím vztahu $12\%/12$ měsíců * počet měsíců mezi obdobím od právních účinků vkladu kupní smlouvy do února 2023.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.

K3 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.

K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.


K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.


K6 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potenciačních kupujících.


K7 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifickým – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.


Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.


Tabulka 1- Srovnávací případy


Srovnávací případ 1		
Lokalita	Český Brod, Jana Kouly	
Umístění:	st. č. 2353, kú: Český Brod , kú: Český Brod (10 m ² , Zastavěná plocha a nádvoří). Zelená plocha u nákupního centra, dle ÚP jde o PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ,	
Datum transakce:	14.09.2018	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	19 000 Kč	
Výměra (m ²)	10,00	
Číslo řízení:	V-7753/2018-204	
Jednotková cena transakce:	1 900 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase	54 měsíců	1,54
Jednotková hodnota po úpravě v čase		2 925 Kč/m ²
K2 lokalita	výrazně lepší	0,75
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		0,75
Upravená jednotková cena		2 194 Kč/m²
		
Pozemek zastavěný trafostanicí ČEZ Distribuce v centru stejné obce		

Srovnávací případ 2		
Lokalita	Kounice	
Umístění:	Parcela 1095 / 47, kú: Kounice (45 m ² , Orná půda). Nezastavěná část obce při jižním okraji silnice na Černíky, není řešeno v ÚP obce	
Datum transakce:	16.07.2020	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	13 500 Kč	
Výměra (m ²)	45,00	
Číslo řízení:	V-5407/2020-208	
Jednotková cena transakce:	300 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase	32 měsíců	1,32
Jednotková hodnota po úpravě v čase		395 Kč/m ²
K2 lokalita	horší	1,15
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,15
Upravená jednotková cena		454 Kč/m²
		
Regulační stanice plynu GasNet na okraji sousední menší obce		

Srovnávací případ 3		
Lokalita	Tuchoraz	
Umístění:	Parcela p.č. 169/169, k.ú Tuchoraz (38m ² , orná půda). Jižní okraj obce zástavba RD, již nezastavěná část obce, v ÚP plocha zeleně	
Datum transakce:	22.03.2019	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	22 800 Kč	
Výměra (m2)	38,00	
Číslo řízení:	V-2726/2018 - 204	
Jednotková cena transakce:	600 Kč/m2	
Korekce		
K1 změna v čase	48 měsíců	1,48
Jednotková hodnota po úpravě v čase		886 Kč/m2
K2 lokalita	horší	1,15
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,15
Upravená jednotková cena		1 019 Kč/m2
		
Pozemek částečně zastavěný trafostanicí ČEZ Distribuce na okraji sousední menší obce		

Srovnávací případ 4		
Lokalita	Velim	
Umístění:	Parcela 1167 / 2, kú: Velim (33 m2, Zahrada), st. 1412 / , kú: Velim (6 m2, Zastavěná plocha a nádvoří). Zástavba RD	
Datum transakce:	02.07.2021	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	19 500 Kč	
Výměra (m2)	39,00	
Číslo řízení:	V-6441/2021-204	
Jednotková cena transakce:	500 Kč/m2	
Korekce		
K1 změna v čase	20 měsíců	1,20
Jednotková hodnota po úpravě v čase		599 Kč/m2
K2 lokalita	výrazně horší	1,20
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,20
Upravená jednotková cena		719 Kč/m2
		
Pozemek částečně zastavěný trafostanicí ČEZ Distribuce v blízké menší obci		

Srovnávací případ 5		
Lokalita	Velim	
Umístění:	parcela 944 / 12, kú: Velim (31 m2, Ostatní plochy), st. 1415 / , kú: Velim (7 m2, Zastavěná plocha a nádvoří). Zástavba RD	
Datum transakce:	02.07.2021	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	19 000 Kč	
Výměra (m2)	38,00	
Číslo řízení:	V-6445/2021-204	
Jednotková cena transakce:	500 Kč/m2	
Korekce		
K1 změna v čase	20 měsíců	1,20
Jednotková hodnota po úpravě v čase		599 Kč/m2
K2 lokalita	výrazně horší	1,20
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,20
Upravená jednotková cena		719 Kč/m2
		
Pozemek částečně zastavěný trafostanicí ČEZ Distribuce v blízké menší obci		

Srovnávací případ 6		
Lokalita	Cerhenice	
Umístění:	Parcela p. č. 791 / 81, kú: Cerhenice , kú: Cerhenice (30 m ² , Zahrada). Jihozápadní okraj obce, rozhraní zastavěné části a pole.	
Datum transakce:	02.09.2020	
Typ transakce:	Realizovaný prodej	
Cena transakce:	19 000 Kč	
Výměra (m ²)	30,00	
Číslo řízení:	V-6970/2020-204	
Jednotková cena transakce:	633 Kč/m ²	
Korekce		
K1 změna v čase	30 měsíců	1,30
Jednotková hodnota po úpravě v čase		823 Kč/m ²
K2 lokalita	výrazně horší	1,20
K3 investiční připravenost	bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost	srovnatelná	1,00
K5 zdroj	realizovaný prodej	1,00
K6 úvaha zpracovatele	bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti	srovnatelná	1,00
Jednotková upravená cena		
Celková úprava		1,20
Upravená jednotková cena		988 Kč/m²
		
Pozemek částečně zastavěný trafostanicí ČEZ Distribuce v blízké menší obci		

Tabulka 2 – Vyčíslení jednotkové obvyklé ceny

Vyčíslení průměrné jednotkové hodnoty	
Srovnávací případ č. 1 MAX	2 194 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2 MIN	454 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	1 019 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	719 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	719 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	988 Kč/m ²
Průměrné jednotková cena:	1 015 Kč/m²
Průměrné jedn. cena bez min. a max. položek:	861 Kč/m²
1. Kvartil	719 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	853 Kč/m²
3. Kvartil	1 011 Kč/m²
Použitá jednotková cena obvyklá:	853 Kč/m²

Jednotková cena obvyklá předmětu ocenění je v tomto případě zvolena ve výši mediánu ze zjištěných upravených jednotkových cen zjištěných srovnávacích etalonů, kde medián je hodnota, jež dělí řadu vzestupně seřazených výsledků na dvě stejně početné poloviny. Platí, že nejméně 50 % hodnot je menších nebo rovných a nejméně 50 % hodnot je větších nebo rovných mediánu. Medián je tedy kvantil rozdělující statistický soubor na dvě stejně početné množiny. Základní výhodou mediánu a obecně kvantilů jako statistického ukazatele je fakt, že není ovlivněn extrémními hodnotami. Proto se často používá v případě šikmých rozdělení, u kterých aritmetický průměr dává obvykle nevhodné výsledky. Vzhledem k charakteru zjišťovaných cen je jeho použití při stanovení porovnávací hodnoty nemovitostí zpravidla vhodnější, než prostý aritmetický průměr.

Tabulka 3 – Vyčíslení obvyklé ceny

Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemku	53 m ²
Jednotková cena obvyklá	853 Kč/m ²
Celkem	45 234,09 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	45 230 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemků p.č. 311/2 a p.č. 761 určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

45 230 Kč



5. ODŮVODNĚNÍ

Interpretace výsledků

Znaleckým posudkem je provedeno určení ceny obvyklé dle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, a to v souladu s jediným možným postupem, tedy porovnávací metodou na základě sjednaných (realizovaných) cen obdobných předmětů ocenění, s provedení dílčích úprav z důvodu odlišnosti (§1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu). Pro zformulování výsledné ceny obvyklé Předmětných nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián takto upravených cen.

Vlastním oceněním došel Zpracovatel podle vymezených metodických postupů k těmto odhadnutým částkám:

cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. 41 880 Kč

cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. 45 230 Kč

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají cca 7 % rozdílu. Cena obvyklá přesahuje cenu zjištěnou, což lze odůvodnit faktem, že se jedná o poměrně běžnou záležitost, kdy cena zjištěná byla v minulosti koncipována především pro potřeby vyměření daně z nabytí nemovitých věcí a svými konstantami nemůže plně zohlednit veškeré faktory trhu s nemovitým majetkem.

Kontrola postupu Zpracovatele

Kontrola postupu Zpracovatele je provedena podle § 57 Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, kontrolou postupu podle § 52 písm. a) až e) této Vyhlášky.

Zpracovatel vybral jako zdroj dat vlastní oceňované Předmětné nemovité věci, veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí, územních plánů obcí, cenové údaje a sbírka listin ČÚZK a aplikaci cenovamapa.cz. U vlastních Předmětných nemovitých věcí Zpracovatel provedl šetření z dostupných informací a informací sdělených Zadavatelem. Výměry Předmětných nemovitých věcí byly převzaty z katastrálního operátu a ověřeny Zadavatelem. Údaje nezbytné pro vyčíslení ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů byly zpracovány pomocí softwaru Nemexpres. Srovnávací etalony a jejich kvalitativní vlastnosti Zpracovatel zjistil podle evidence v katastru nemovitostí, realizovaných kupních cen, výměr a času, ve kterém byly obchodní transakce realizovány. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi Předmětnými nemovitými věcmi a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné hodnoty Předmětných nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián. Výsledná cena obvyklá Předmětných nemovitých věcí byla odhadnuta porovnávací metodou (komparací). Jedná se o metodický postup, který je z hlediska zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění jediný možný.



6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je cena obvyklá dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků p.č. 311/2 a p.č. St.761, nově vzniklých podle geometrického plánu č. 945-61/2022 ze dne 17.1 2023 oddělením z pozemku p.č. 311, evidovaného na LV 10001 v k.ú. Štolmíř, obec Český Brod, k rozhodnému datu 8. 2. 2023 (dále jen „Předmětné nemovitě věci“).

6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele

**Cenu obvyklou pozemku pozemků p.č. 311/2 a p.č. St.761, které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 311 podle geometrického plánu č. 945-61/2022 ze dne 17.1 2023, to vše evidované na LV 10001 v k.ú. Štolmíř, obec Český Brod, odhadujeme k rozhodnému datu ve výši
45 230,- Kč.**

(slovy: čtyřicet pět tisíc dvě stě třicet korun českých)

6.3. Volba odůvodnění výsledné částky ocenění

Výslednou částkou samotného ocenění Předmětných nemovitých věcí je tedy cena obvyklá ve výši:

45 230,- Kč.

(slovy: čtyřicet pět tisíc dvě stě třicet korun českých)

6.4. Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

Cena zjištěná má ve vztahu k charakteristice metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2023, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zařídění předmětu ocenění. S cenou obvyklou pak lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až tří kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětný pozemek je prost ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.

V rámci použitých srovnávacích případů sjednaných cen pro porovnání jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje. Výsledná cena obvyklá ve znaleckém posudku neobsahuje daň z přidané hodnoty. O tom, zda jde o konečnou cenu, rozhodují podmínky transakce, pro který je tento znalecký posudek použit.

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zpracovatelem.

7. PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Objednávka Zadavatele

2A4



DISTRIBUCE

Interní / Internal

číslo zakázky (stavby): IV-12-6027690
naše značka: VB 73336

V Nymburce dne: 25.1.2023

Objednavatel ZP (Zpracovatel projektové dokumentace):

AZ Elektrostav, a.s., IČ:45149909
Bobnická 2020, 288 01 Nymburk

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

- 1. Identifikace nemovitého majetku:** pozemek 311/2 a st. 761 v k.ú.Štolmíř
- 2. Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván):** - nákup pozemku pod a kolem TS
- 3. Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):**
- Určení ceny/hodnoty předmětu ocenění pro účely jeho nákupu
- 4. Rozhodné datum ocenění:** rozhodným datem bude datum místního šetření provedené znalcem
- 5. Podoba:** elektronický znalecký posudek, popřípadě výstup z kontroly ZP v elektronické podobě.
- 6. Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy):** Ing. Mgr. Martin Stibor;
stibor@az-elektrostav.cz; 724956460
- 7. U věcných břemen je možné buď předložit geometrický plán, nebo nákres ve formátu dgn, dxg, nebo dwg specifikovaný na listu 2, a vše podrobně vypsát do tabulky uvedené na listu 3 tohoto formuláře**

Termín vyhotovení posudku je do 4 týdnů po obdržení všech potřebných podkladů, včetně dodatečně vyžádaných, což bude potvrzeno akceptací objednávky;

Cena posudku je stanovena dle ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

Ing. Mgr. Martin Stibor

Jméno a příjmení + podpis

AZ Elektrostav, a.s.
geodezie a věcná břemena
Bobnická 2020
288 02 Nymburk

Nezbytné přílohy:

- A. k ocenění pozemků a staveb:
- částečné LV všech oceňovaných nemovitostí,
 - uzavřené nájemní smlouvy, pachtu, smlouvy o věcných břemenech, jiné smlouvy vázající na pozemcích,

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02



DISTRIBUCE

Interní / Internal

- dřívější znalecké posudky,
 - projektovou dokumentaci staveb, stavebně právní dokumentaci – kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o užívání, soupis rozsáhlejších rekonstrukcí,
 - další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti,
- B. k ocenění věcných břemen:
- částečné LV všech dotčených nemovitostí,
 - dřívější znalecké posudky,
 - geometrický plán včetně výkazu výměr, a pokud neexistuje geometrický plán tak elektronické nákresy a plány ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, obsahující výměry dotčených ploch na pozemcích a šířku zatížení plochy technickou infrastrukturou při umístění v silničním a pomocném silničním pozemku,
 - potvrzení, že se jedná o silniční nebo pomocný silniční pozemek,
 - návrh smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,
 - způsob vedení technické infrastruktury (nadzemní, podzemní),
 - napěťové hladiny elektrického vedení,
 - další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti a podrobnosti plánovaných věcných břemen,
- C. v případě kontroly již zpracovaných znaleckých posudků
- je potřeba přiložit (kontrolovaný) znalecký posudek vypracovaný původním znalcem a původní zadání včetně podkladů.

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02



8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme zpracovali jako znalecký ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a ustanovení §6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, na základě Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j. MSP-57/2019-OINS-SZN/5 pro následující znalecké činnosti:

v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování podniků, ceny a odhady cenných papírů, účetní evidence, nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1628-235/2023 znaleckého deníku.

Otisk znaleckých pečeti:

Znalecký posudek sestavili: Ing. Michal Dohányos

Případná vysvětlení podají: Ing. Michal Dohányos, Ing. Milan Karásek

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis vedoucího znalce v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí:

.....
Ing. Milan Karásek

Podpis za znaleckou kancelář:

.....
Ing. Petr Šmíd
Jednatel Pražské znalecké kanceláře, s.r.o.

V Praze dne 23.02. 2023