



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1379-1182/2022

Ocenění nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku:	Určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m ² , vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod.	
Zadavatel:	Elmoz Czech, s.r.o Černoleská 2326 25601 Benešov IČO: 47544929	
Číslo zakázky:	IV-12-6027282	
Zpracovatel:	Pražská znalecká kancelář s.r.o. IČO: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2	
Obor a odvětví:	Ekonomika Ceny a odhady nemovitostí	
Datum vyhotovení:	20.12.2022	
Počet stran:	36 stran včetně příloh	
Číslo vyhotovení:	1	Celkový počet vyhotovení: Elektronický posudek



Souhrnná zpráva k ocenění nemovitých věcí

Úkol Zpracovatele

Úkolem zpracovatele je:

Určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m², vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod.

Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek byl vypracován za účelem převodu předmětného pozemku na Zadavatele. *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.*

Zpracovatel

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

Zadavatel

ČEZ Distribuce a.s., IČO: 247 29 035, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly (dále též jako „Zadavatel“).

Rozhodné období znaleckého posudku

Rozhodným obdobím znaleckého posudku pro ocenění nemovitých věcí je datum **06.12.2022**, dle zadání zadavatele.

Rekapitulace

Obvyklá cena předmětných pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m² je použita z provedené porovnávací metodiky, jak je odůvodněno v části 6 tohoto znaleckého posudku a jako výsledná částka pro potřeby tohoto ocenění byla zvolena cena obvyklá.

Závěrečný výrok

Na základě požadavku Zadavatele jsme provedli odhad obvyklé ceny předmětné Nemovité věci k datu ocenění **06.12.2022** po rámcovém zaokrouhlení a ve zdůvodnění na částku:

60 300 Kč

(slovy: Šedesát tisíc tři sta Kč)

Obsah znaleckého posudku

A. ÚVODNÍ ČÁST.....	- 5 -
1 Úvod znaleckého posudku	- 5 -
1.1 Úkol Zpracovatele	- 5 -
1.2 Účel použití znaleckého posudku	- 5 -
1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem	- 5 -
1.4 Zpracovatel.....	- 5 -
1.5 Zadavatel	- 5 -
1.6 Vlastník Nemovitých věcí	- 5 -
1.7 Rozhodné datum ocenění	- 5 -
1.8 Předpoklady a omezující podmínky	- 6 -
B. NÁLEZOVÁ ČÁST.....	- 7 -
2 Výčet podkladů a jejich zpracování	- 7 -
2.1 Popis postupu znalce.....	- 7 -
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 7 -
2.2.1 Podklady předané Zadavatelem.....	- 7 -
2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....	- 7 -
2.2.3 Použitá literatura.....	- 7 -
2.2.4 Internetové zdroje	- 8 -
2.2.5 Katastrální úřad.....	- 8 -
2.2.6 Další informace.....	- 8 -
2.3 Místní šetření	- 8 -
2.4 Popis postupu při sběru či tvorbě dat	- 8 -
2.5 Popis předmětu znaleckého posudku	- 9 -
2.6 Specifikace kategorie hodnoty	- 9 -
2.6.1 Rozbor účelu ocenění vzhledem k volbě kategorie hodnoty.....	- 10 -
2.6.2 Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů.....	- 11 -
2.7 Výčet vybraných nebo vytvořených dat.....	- 11 -
3 Místopis.....	- 12 -
3.1 Celkový popis.....	- 14 -
3.2 Územní plán obce.....	- 17 -
3.3 Omezující vlivy a rizika	- 17 -
3.4 Analýza trhu	- 17 -
4 Metodologie	- 20 -
4.1 Oceňovací přístupy a metody podle IVS 300	- 20 -
4.1.1 Tržní přístup.....	- 20 -
4.1.2 Výnosový přístup	- 20 -
4.1.3 Nákladový přístup.....	- 20 -
4.2 Oceňovací přístupy a metody podle další literatury	- 21 -
4.2.1 Porovnávací metoda (přístup).....	- 21 -
C. POSUDKOVÁ ČÁST.....	- 22 -
5 Popis postupu při analýze dat	- 22 -
6 Ocenění nemovitých věcí.....	- 22 -
6.1 Ocenění při použití oceňovacích předpisů (cena zjištěná).....	- 22 -
6.2 Ocenění porovnáním.....	- 25 -
6.2.1 Porovnání s realizovanými prodeji	- 26 -
7 Odůvodnění	- 31 -
7.1 Interpretace výsledků.....	- 31 -
Ocenění nemovitých věcí	- 3 -



7.2	Kontrola postupu Zpracovatele.....	- 31 -
D.	výroková část.....	- 32 -
8	Závěrečný výrok.....	- 32 -
8.1	Úkol tohoto znaleckého posudku.....	- 32 -
8.2	Odpovědi na jednotlivé otázky Zadavatele.....	- 32 -
8.3	Volba a odůvodnění výsledné částky ocenění.....	- 32 -
8.4	Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru.....	- 32 -
9	Přílohy.....	- 34 -
10	Znalecká doložka.....	- 36 -

Seznam tabulek

Tabulka 1	Srovnávací případy.....	- 27 -
Tabulka 2	Výpočet porovnávací hodnoty.....	- 30 -
Tabulka 3	Vyčíslení obvyklé ceny.....	- 30 -

Seznam obrázků

Obrázek 1	Lokalita v mapě.....	- 13 -
Obrázek 2	Širší vztahy.....	- 14 -
Obrázek 3	Kopie katastrální mapy.....	- 14 -
Obrázek 4	Geometrický plán.....	- 15 -
Obrázek 5	Územní plán obce.....	- 17 -
Obrázek 6	Statistické vyhodnocení HB Index pro pozemky.....	- 18 -
Obrázek 7	Statistické vyhodnocení míry inflace.....	- 19 -

A. ÚVODNÍ ČÁST

1 Úvod znaleckého posudku

1.1 Úkol Zpracovatele

Úkolem zpracovatele je:

Určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m², vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod.

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Znalecký posudek byl vypracován za účelem vyčíslení hodnoty Nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím odkupu. 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.

Podrobnější vymezení předmětu je provedeno v kapitole č. 2.5 (Popis předmětu znaleckého posudku).

1.3 Skutečnosti sdělené Zadavatelem

Zadavatel nesdělil Zpracovateli žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4 Zpracovatel

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

Na znaleckém posudku pracoval tým ve složení: Ing. Milan Karásek, vedoucí znalec, a Ing. Petr Neufuss, který se podílel na vypracování kapitol 1 až 10.

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

1.5 Zadavatel

ČEZ Distribuce a.s., IČO: 247 29 035, Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly (dále též jako „Zadavatel“).

1.6 Vlastník Nemovitých věcí

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod

1.7 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným obdobím pro ocenění nemovitých věcí je datum **06.12.2022**.

1.8 Předpoklady a omezující podmínky

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 pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, jež jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví a které bylo eventuálně sděleno Zpracovateli.
3. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné a správné.
4. Tento 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 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 vlastnictví cílové společnosti, které jsou předmětem Posudku, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k zahrnutým částem.
9. Analýzy, názory a závěry uvedené v Posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v Posudku uvedeny a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry Zpracovatele.
10. Údaje o skutečnostech obsažených v Posudku jsou pravdivé a správné.

B. NÁLEZOVÁ ČÁST

2 Výčet podkladů a jejich zpracování

2.1 Popis postupu znalce

Jako hlavním zdrojem dat je vlastní předmět znaleckého posudku, tedy dotčená Nemovitá věc včetně součástí a příslušenství, které jsou definované Zadavatelem v předaných podkladech.

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

2.2.1 Podklady předané Zadavatelem

- / Objednávka Zadavatele.
- / Geometrický plán č. 2397-27085/2022.
- / Smlouva o budoucí kupní smlouvě.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

- / Skutečnosti zjištěné na místě samém za přítomnosti znalce Zpracovatele.
- / Výpis z katastru nemovitostí, prokazující evidovaný stav Nemovité věci.
- / Snímky z ortofotomapy a katastru nemovitostí.
- / Územní plán obce.
- / Fotodokumentace.
- / Realizované prodeje pozemků zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 Použitá literatura

- / MAŘÍKOVÁ, Pavla. Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku: ekonomická přidaná hodnota: tržní přidaná hodnota. Praha: Ekopress, 2001. ISBN 80-861-1936-X;
- / KISLINGEROVÁ, Eva. Oceňování podniku: ekonomická přidaná hodnota: tržní přidaná hodnota. 2., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2001. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-717-9529-1;
- / Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí akt. Vydání 2016 (Prof. Ing. A.Bradáč DrSc. a kol.)

- / 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.
- / Komentář k určování obvyklé ceny – komentář MF ČR.

2.2.4 Internetové zdroje

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

2.2.5 Katastrální úřad

1. Veřejné údaje z dálkového přístupu.

2.2.6 Další informace

1. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění.
2. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
3. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.
4. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.
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.
7. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.
8. Zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Samotná šetření byla provedena z poskytnutých listinných podkladů, popisů a veřejně dostupných informací, převážně internetových. Místní šetření bylo konáno dne 06.12.2022.

2.4 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat vlastní oceňované nemovité věci a k nim veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U oceňovaných pozemků bylo jejich parcelní číslo, druh pozemku, výměra a vlastnictví převzaty z evidence katastru nemovitostí. Při prohlídce byly oceňované pozemky popsány podle

základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. jejich skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů na pozemcích a případně jejich zastavěnost. U vlastních oceňovaných nemovitých věcí Zpracovatel provedl šetření z dostupných informací a informací sdělených Zadavatelem. Umístění pozemků bylo posuzováno s ohledem na katastrální mapu spojenou s ortofotomapou, s ohledem na mobilní aplikaci katastr v kapse a s ohledem na platnou územně plánovací dokumentaci. Oceňované nemovité věci včetně oceňovaných součástí a příslušenství byly při prohlídce popsány podle jejich základních charakteristik. K dostupným nemovitým věcem byla pořízena fotodokumentace. Dále zpracovatel zajistil srovnávací etalony z aplikace cenovamapa.cz a ostatních veřejně dostupných zdrojů a zjistil jejich kvalitativní a kvantitativní fakta, jako polohové určení na katastrální mapě a ortofotomapě nebo ve zjednodušené evidenci, výměru, kupní cenu, období obchodní transakce, předpoklady využití území podle územně plánovací dokumentace. Pro cenové porovnání s oceňovanými pozemky byly vyhledány obdobné srovnávací pozemky odprodané v období 2017-2022. Vstupní data srovnávacích etalonů Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil koeficienty odlišnosti pro zohlednění rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián.

2.5 Popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem tohoto znaleckého posudku je:

Pozemky parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m², vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod (dále také jen Nemovitá věc).

2.6 Specifikace kategorie hodnoty

Hodnota je ekonomický pojem, který lze chápat jako vztah mezi určitým subjektem a objektem. Hodnota není objektivní vlastností. Je závislá jednak na účelu ocenění a jednak na subjektu, z jehož hlediska je určována. Cena je historická skutečnost. Naproti tomu, hodnota není skutečnost, ale odhad pravděpodobné ceny, která by měla být zaplacená za zboží nebo služby v dané době v souladu s konkrétní definicí (kategorií) hodnoty. Následující dva body zdůvodňují volbu konkrétní kategorie hodnoty a definují ji v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy.

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.

2.6.1 Rozbor účelu ocenění vzhledem k volbě kategorie hodnoty

Účelem použití znaleckého posudku je ocenění majetku zjištěnou cenou a cenou obvyklou pro jeho zavedení do účetnictví a prodej.

Cena zjištěná

Podle „Komentáře k určování obvyklé ceny“ vydaného Ministerstvem financí ČR je cena zjištěná definována následovně (neaktualizováno poslední změnou zákona):

„Někdy nesprávně označována jako cena administrativní či úřední, je cena určená podle oceňovacích předpisů (zákon č. 151/1997 Sb., a jeho prováděcí vyhláška); viz ustanovení § 2 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

Cena určená podle tohoto zákona jinak, než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

Zjištěná cena je cena, kterou určíme podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku v souladu s jeho ustanovením § 1 a podle prováděcí vyhlášky jiným způsobem než obvyklou cenu.“

Cena zjištěná je tedy netržní kategorií hodnoty.

„Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“

Je tedy statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů (historických cen). Tato hodnota je tedy podkategorií tržní hodnoty a je možné ji určit pouze porovnáním.

„Tržní hodnotou se pro účely zákona 151/1997 Sb. 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 nikoliv v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

2.6.2 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 nezávislymi partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- / *„...odhadnutá částka...“* – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacená za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislymi partnery,
- / *„...by měl být majetek směněn...“* – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- / *„...k datu ocenění...“* – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- / *„...mezi ochotným kupujícím...“* – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- / *„...ochotným prodávajícím...“* – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,
- / *„...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“* – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- / *„...po náležitém marketingu...“* – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- / *„...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,
- / *„...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.“

2.7 Výčet vybraných nebo vytvořených dat

Jako srovnávací etalony byly využity 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.

Detaily konkrétních realizovaných transakcí jsou uvedeny v dalších kapitolách.

3 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.

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.

Lokalita v obci:

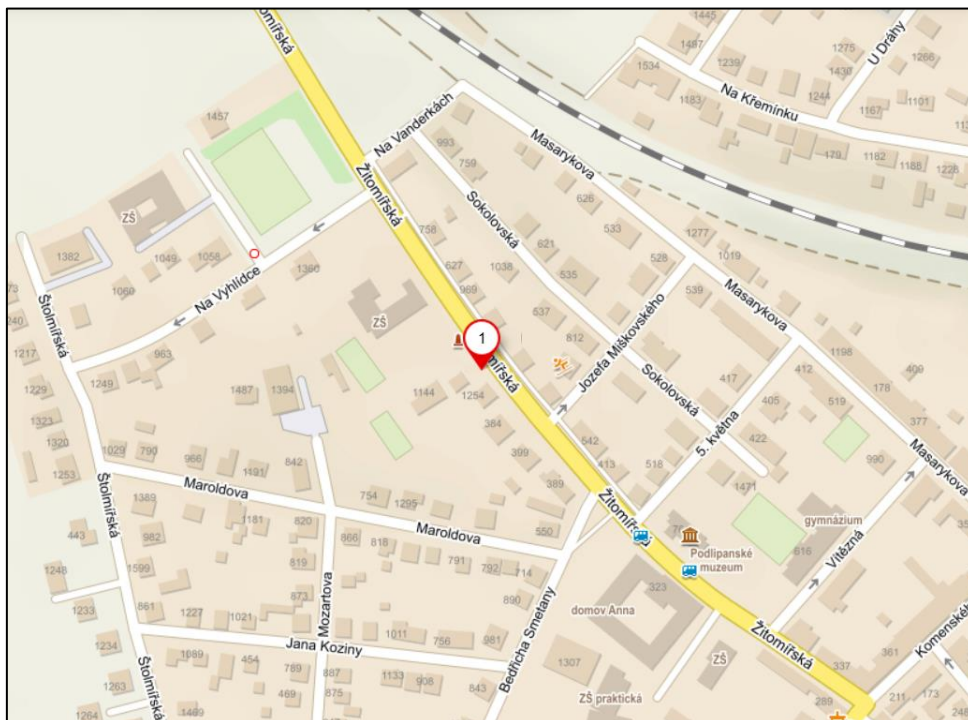
Předmětná nemovitost se nachází v severozápadní části obce, ulice Žitomířská.

Statistika:

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ano	3
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ne	
Nachází se v obci ČOV?	Ano	1
Nachází se v obci Dům pro seniory?	Ano	1
Nachází se v obci Dům s pečovatelskou službou?	Ano	1
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ne	
Nachází se v obci Herna?	Ano	7
Nachází se v obci Hospic?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	3
Nachází se v obci Infocentrum?	Ano	1
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	3

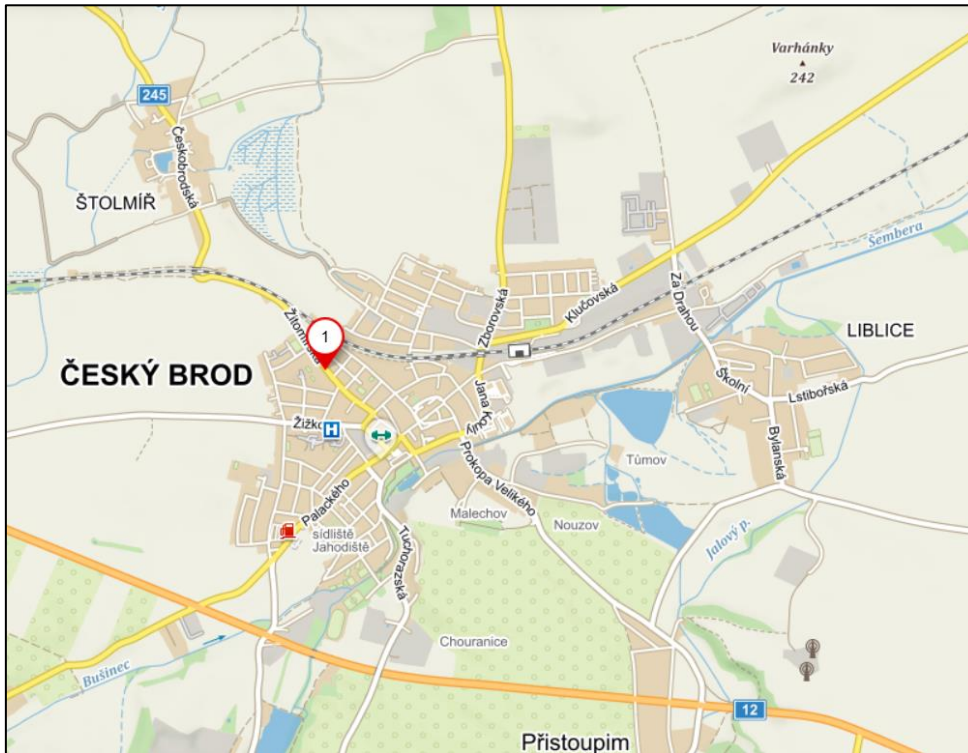
Nachází se v obci LDN?	Ano	1
Nachází se v obci Lékárna?	Ano	3
Nachází se v obci most?	Ano	11
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	14
Nachází se v obci Ordinace lékaře?	Ano	19
Nachází se v obci Parkoviště?	Ano	4
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ano	1
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	11
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygóny)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	55
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ano	2
Nachází se v obci Skladový areál?	Ano	1
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	20
Nachází se v obci Škola?	Ano	13
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	23
Nachází se v obci Vodojem?	Ano	2

Obrázek 1 Lokalita v mapě



Zdroj: mapy.cz

Obrázek 2 Širší vztahy



Zdroj: mapy.cz

3.1 Celkový popis

Předmětné pozemky parc. č. st. 2484 a parc.č. 996/33 o celkové výměře 45 m². Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e. ve vlastnictví ČEZ distribuce a.s. Pozemek pod trafostanicí je umístěn u komunikace v severozápadní části obce, ulice Žitomířská.

Pozemek je zastavěn trafostanicí KO_1509, není oplocen.

Stavba trafostanice je obdélníkového půdorysu, jedná se o kompaktní trafostanici. Stavba a technologie trafostanice není předmětem ocenění.

Obrázek 3 Kopie katastrální mapy



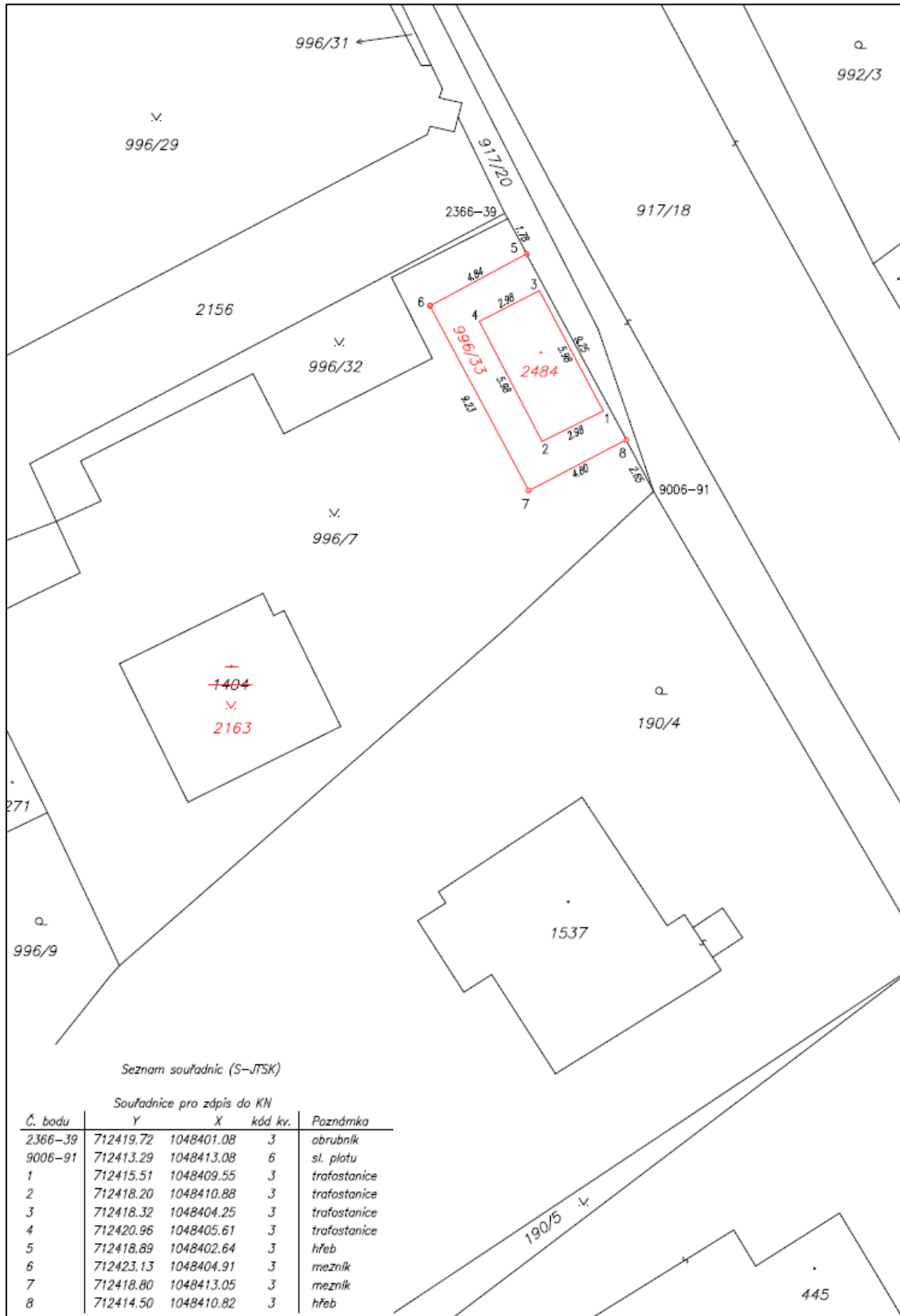
Zdroj: Veřejný přístup do katastrálního rejstříku

Ocenění nemovitých věcí

Obrázek 4 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 určení výměr	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
996/7	4	03	zast.p.l. zast.	996/7	3	58	zast.p.l. zast.		0				
				996/33			27			zast.p.l. jind.pacto	2	996/7	10001
st. 1404		50	zast. pl.	st. 2484	18		zast. pl.	bez čísla tech.úob	2	996/7	10001		18
				zaniklá 2163			50			zast.p.l. zast.	2	st. 1404	2203
	4	53			4	53							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyměření budovy, rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úřední oprávněný zeměměřičský inženýr:	Strojopis ověřil úřední oprávněný zeměměřičský inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Tomáš Mojžíšek	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů: 2497/2010	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřičských inženýrů:
	Dne: 21.10.2022	Dne: 17.11.2022
	Náležitosti a přehlednost odpovídá právním předpisům.	Tento strojopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: G+ s.r.o. Sadová 625 251 68 Kamenice Číslo plánu: 2397-27085/2022 Okres: Kolín Obec: Český Brod Kat. území: Český Brod Mapový list: Český Brod 4-4/11 Dosavadním vlastním pozemkem byla poskytnuta možnost vyznačit se v terénu a položením měřicových nových hranic. Konec byly označeny předepsaným způsobem: zdiemi, mezníky, hřeby	Katastrální úřad souhlasí s odřezáním parcel. Pavlína Henkřichová KÚ pro Středočeský kraj KP Kolín PGP - 2158/2022-204 2022.11.01 16:32:23 +01'00'	Ověření strojopisu geometrického plánu v listinné podobě.

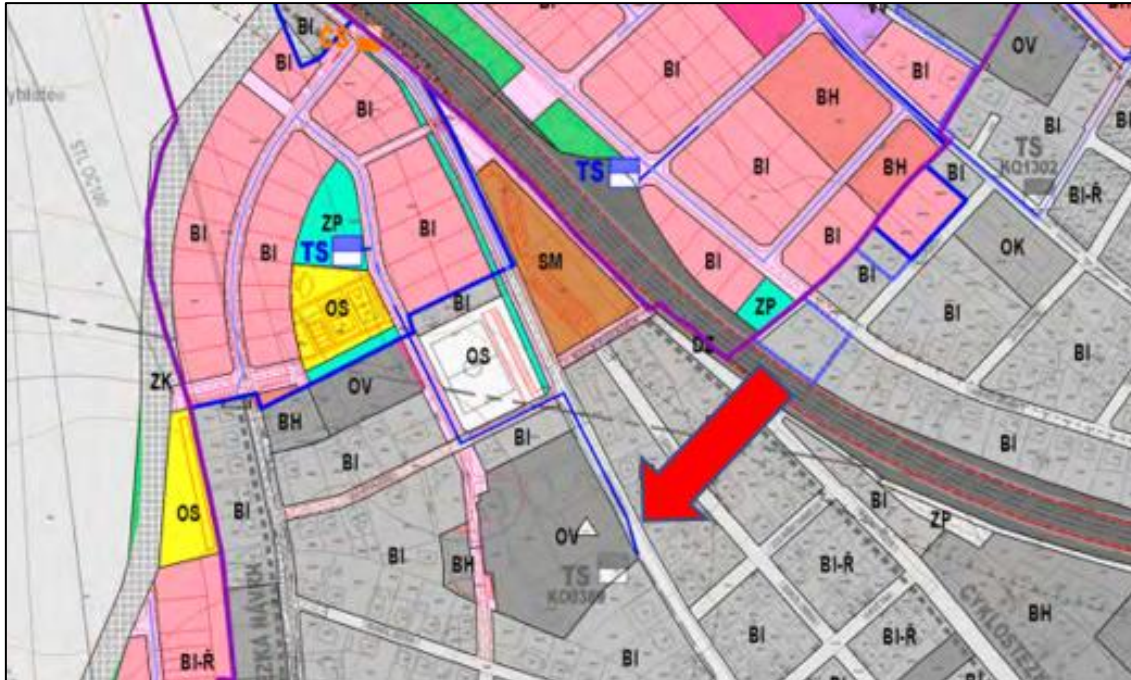


Zdroj: Zadavatel

3.2 Územní plán obce

Oceňovaný pozemek je umístěn v ploše OV – plochy občanského vybavení, technická infrastruktura.

Obrázek 5 Územní plán obce



Zdroj: webové stránky města

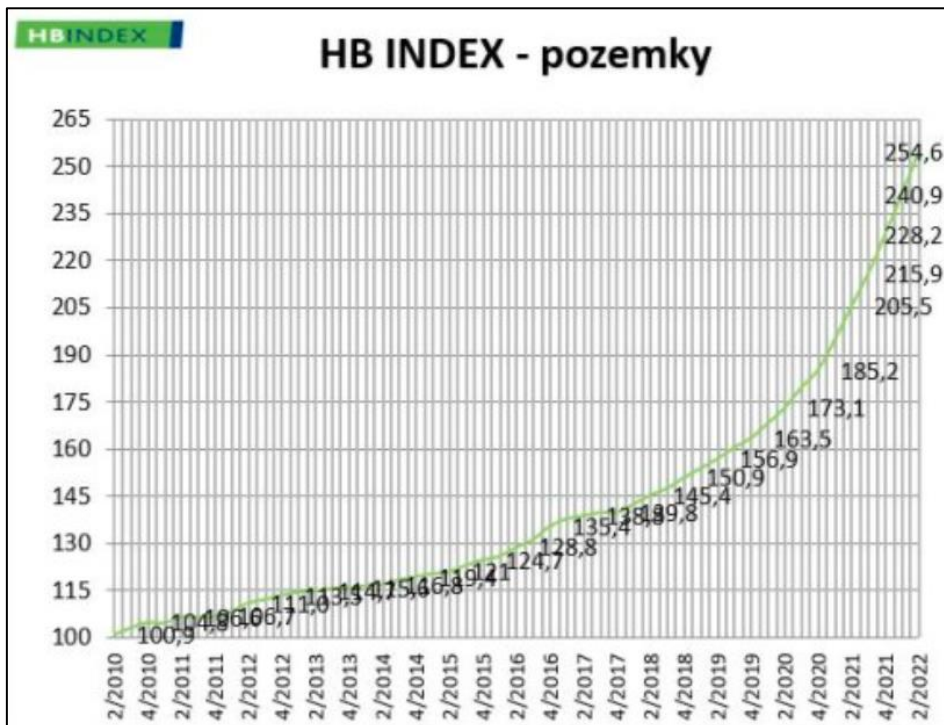
3.3 Omezující vlivy a rizika

K Nemovité věci v katastru nemovitostí nejsou vedena žádná omezení. Pozemek je zastaven stavbou trafostanice ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s.. Pozemek je mimo záplavové území. Tyto omezující vlivy mají dopady rovněž na obchodovatelnost Nemovité věci na volném trhu.

3.4 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 6 Statistické vyhodnocení HB Index pro pozemky



Zdroj: Hypoteční banka

„Ve druhém čtvrtletí roku došlo k částečnému zpomalení růstu nemovitostí, bytů a rodinných domů. Pozemky naopak atakovaly další rekordy. Postupně se tak začínají projevovat kroky České národní banky v oblasti úrokových sazeb a zpřísnění úvěrových ukazatelů, které měly za cíl trh ochladit. Vysoké úrokové sazby a snížený zájem o hypotéky prozatím v 2. čtvrtletí neměly větší dopad na ceny nemovitostí. Těch je na trhu dlouhodobý nedostatek, a i investice do nich je stále mezi veřejností brána jako vhodný cíl jejich investic. Očekáváme však, že v druhé polovině roku se tyto vlivy začnou více projevovat na snížení tempa růstu cen nemovitostí,“ vysvětluje Jiří Feix, předseda představenstva Hypoteční banky a ČSOB Stavební spořitelny.

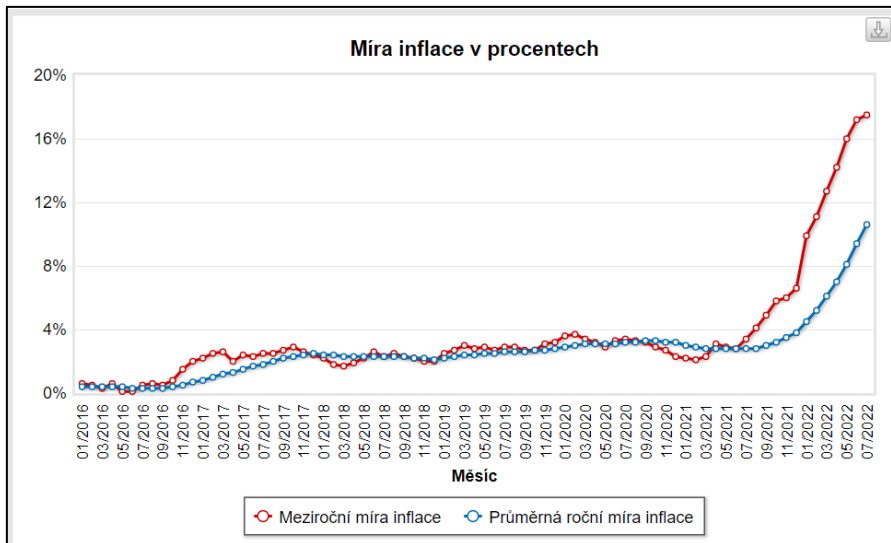
„Pouze kategorie pozemků si tento kvartál udržela rostoucí pozici, dokonce dosáhla na historicky nejvyšší meziroční růst téměř 24 %. Důvodem je dlouhodobý převis poptávky nad nabídkou, na kterou prozatím nedopadl vliv rostoucích úrokových sazeb. Pozemky se stále potýkají s limity trhů, které jsou spojené s problematikou zastaralých územních plánů a nedostatečné kapacity inženýrských sítí pro výstavbu. V této kategorii prozatím stále roste zájem o pozemky vzdálené od měst, především díky jejich cenové dostupnosti,“ (zdroj Hypoteční banka).

Pro nemovitosti komerčního charakteru pak nelze uvažovat s tak vysokými nárůsty, neboť nemají tak vysokou poptávku a způsob využití má rovněž oproti nemovitostem rezidenčního využití nižší bonitu.

Česká republika se potýká s pokračujícími inflačními tlaky a po zbytek roku 2022 se předvídá oslabení hospodářského růstu. Hlavní příčinou kontrakce je vysoká inflace spojená s velmi nízkou mírou nezaměstnanosti a rostoucími cenami komodit. V souladu s Oxford Economics se domníváme, že růst zůstane pro rok 2022 na úrovni kolem 2,2 % a v roce 2023 se mírně zlepší. Míra nezaměstnanosti se v květnu snížila na 3,2 %, což situaci na trhu práce dále zhoršuje. Zatímco mzdy nominálně vzrostly díky inflaci, reálné mzdy většiny pracovníků se v tomto čtvrtletí snížily. Meziroční inflace dosáhla v červnu 17,2 %, a patří tak k nejvyšším v Evropské unii. Tento tlak bude mít vliv na

spotřebitelské výdaje, protože reálné mzdy klesají a vyvolávají pokles spotřebitelské důvěry. Očekáváme, že celková inflace bude v průběhu roku klesat jen velmi pozvolna. (zdroj Colliers).

Obrázek 7 Statistické vyhodnocení míry inflace



Zdroj: Český statistický úřad

4 Metodologie

4.1 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.

4.1.1 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 namíste zvolit k ocenění buď výnosový přístup, nebo nákladový přístup.“

4.1.2 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.“

4.1.3 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 určená 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.“

4.2 Oceňovací přístupy a metody podle další literatury

4.2.1 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 a koeficientů podle Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí I. vydání Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1, 8.2.3.6.1 Ocenění pozemků přímým porovnáním, str. 442-443.

Z výše uvedených definic je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Obvyklá cena je pak specifickou odnoží tržní hodnoty vyplývající zásadně z realizovaných obchodních případů.

Ve vztahu k výše uvedeným definicím, je tímto znaleckým posudkem pracováno s cenou obvyklou.

C. POSUDKOVÁ ČÁST

5 Popis postupu při analýze dat

Volba způsobu ocenění pro určení ceny obvyklé ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. – Pro samotné vlastní ocenění je použita porovnávací metodika. Jedná se o metodický postup, který je pro tyto potřeby jediný možný, a to jak ve vztahu k zákonu o oceňování majetku, tak např. pro potřeby zajišťovacích práv u bankovních ústavů. Stejně tak se jedná o postup, který je prioritní pro soudní jednání či vyvlastňovací řízení. Další metodický postup, kterým je použití oceňovací vyhlášky, kterou se provádí zákon č. 151/1997 Sb. s výstupem ceny zjištěné pak nelze označovat za tržní hodnoty či dokonce ceny obvyklé. Nicméně v daném případě je tento postup vyžadován a je tedy rovněž součástí ocenění.

6 Ocenění nemovitých věcí

6.1 Ocenění při použití oceňovacích předpisů (cena zjištěná)

Jedná se o ocenění, které je provedeno podle oceňovacích předpisů platných k datu ocenění, tj. podle zák. č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek Vlastním výpočtem zjištěné ceny byla vypočtena následující částka:

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Český Brod
Katastrální území: Český Brod
Počet obyvatel: 7 066

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 129,00 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
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 569,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,080}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00

5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,594}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,642}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,576}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,970}$

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{0,594}$

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 - Ochranné pásmo trafostanice.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 0,970 * 0,594 = \mathbf{0,559}$$

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	1 569,-	0,559		877,07	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2484	18	877,07	15 787,26
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	996/33	27	877,07	23 680,89
Stavební pozemky - celkem			45		39 468,15
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	39 468,15 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemky 39 468,- Kč

Výsledná cena - celkem: 39 468,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 39 470,- Kč

6.2 Ocenění porovnáním

Pro použití samotné porovnávací metodiky je nejdříve přistoupeno k zařazení předmětu ocenění ve vztahu k jeho možnému využití. Co se týče umístění předmětu ocenění ve vztahu k územnímu plánu, jedná se o zastavitelné území obce, z čehož je v základu vycházeno. Konkrétně je předmětný pozemek převážně umístěn do plochy OV – plochy občanského vybavení, technický infrastruktura. Technická infrastruktura je přípustná v tomto území – stavba a její využití je v souladu s územním plánem.

- / Nemovitá věc je Pozemek, který je částečně a k datu ocenění je zastavěn trafostanicí KO_1509 - 22/0,4kV.
- / Ve zcela převažující části se Nemovitá věc nachází ve vlastním ochranném pásmu. Další jiné, než stávající využití předmětného pozemku zcela závisí na souhlasu vlastníka trafostanice, ale vzhledem k výměře je prakticky nerealizovatelné.
- / V tomto kontextu bylo prováděno šetření za účelem obstarání srovnávacích etalonů.

V těchto kvalitativních vlastnostech je pak i v rámci celého okolí velmi problematické získat srovnatelné etalony. Byly vybrány pozemky pod trafostanicemi v okrese Kolín.

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 přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) 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, případně nabídek realitních kanceláří a to, jestliže jsou v obou případech k dispozici. 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 vhodnost 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 cca 6%/rok.

K2 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám.

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

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

K5 velikost pozemku – zohledňující fakt, že větší pozemky se zpravidla prodávají za vyšší jednotkovou cenu, než pozemky nižší.

K6 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.

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

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. Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

6.2.1 Porovnání s realizovanými prodeji

Porovnání je touto částí provedeno se skutečně realizovanými prodeji s provedenými vklady do katastru nemovitostí. Pro porovnání byly vybrány pozemky pod trafostanicemi z okresu Kolín.

Tabulka 1 Srovnávací případy

Srovnávací případ 1		
Lokalita:	k.ú. Český Brod, parc.č. st. 2353	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji obce, ulice Jana Kouly u Penny marketu. V obci žije cca 7 100 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	19 000 Kč	
Plocha (m ²):	10	
ID zakázky:	V-7753/2018-204 (04/2018)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 900	
Korekce		
K1 časový skok		27,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		2 423
K2 lokalita		0%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		-5%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-5%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		2 301



Srovnávací případ 2		
Lokalita:	k.ú. Liblice u Českého Brodu, parc.č. 24/2	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji části obce Liblice, ulice K Vysíláči. V obci Český Brod žije cca 7 100 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	12 000 Kč	
Plocha (m ²):	12	
ID zakázky:	V-6186/2017-204 (06/2017)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 000	
Korekce		
K1 časový skok		32,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 325
K2 lokalita		5%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		-5%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		0%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 325



Srovnávací případ 3		
Lokalita:	k.ú. Liblice u Českého Brodu, parc.č. 790/36	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji části obce Liblice, ulice Školní. V obci Český Brod žije cca 7 100 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	10 530 Kč	
Plocha (m ²):	12	
ID zakázky:	V-9794/2017-204 (04/2017)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	878	
Korekce		
K1 časový skok		33,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 171
K2 lokalita		5%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		-5%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		0%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 171



Srovnávací případ 4		
Lokalita:	k.ú. Velký Osek, parc. č. 765/14	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pro trafostanicí na okraji průmyslové oblasti, sever obce Velký Osek žije zde cca 2 500 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	17 000 Kč	
Plocha (m ²):	17	
ID zakázky:	V-9535/2018-204 (10/2018)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 000	
Korekce		
K1 časový skok		24,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 245
K2 lokalita		10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		-5%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		5%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 307



Srovnávací případ 5		
Lokalita:	k.ú. Velký Osek, parc. č. st. 1337	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí ve středu obce, ulice Revoluční, uvnitř areálu firmy, V obci Osek žije cca 2 500 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	15 000 Kč	
Plocha (m ²):	10	
ID zakázky:	V-10916/2020-204 (11/2020)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 500	
Korekce		
K1 časový skok		12,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 680
K2 lokalita		10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		5%
K5 výměra pozemku		-5%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 848



Srovnávací případ 6		
Lokalita:	k.ú. Kostelec nad ČL, parc.č. 3426	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí ve středu obce, nám. Smiřických, uvnitř areálu firmy, V obci Kostelec nad Černými lesy žije cca 3 800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	36 000 Kč	
Plocha (m ²):	38	
ID zakázky:	V-7318/2017-204 (06/2017)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	947	
Korekce		
K1 časový skok		29,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 227
K2 lokalita		5%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		5%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 350



Tabulka 2 Výpočet porovnávací hodnoty

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	2 301	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	1 325	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	1 171	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	1 307	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	1 848	Kč/m ²
Srovnávací případ 6	1 350	Kč/m ²
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 171	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 550	Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 301	Kč/m ²
MEDIÁN	1 337	Kč/m ²
Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení	1 340	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 případech 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

Pozemky parc. č. st. 2484, parc.č. 996/33	45	m ²
Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení	1 340	Kč/m ²
Cena obvyklá	60 300	Kč
Cena obvyklá pozemku po zaokrouhlení	60 300	Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33 o celkové výměře 45 m², na které stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e. určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení včetně všech součástí a příslušenství:

60 300 Kč

7 Odůvodnění

7.1 Interpretace výsledků

Znalecký posudek má za úkol určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m², vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod.

Ve znaleckém posudku je provedeno určení ceny obvyklé dle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném 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 nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián.

Vlastním oceněním došel zpracovatel při principiální shodnosti metodických postupů k těmto odhadnutým částkám:

/	cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb.	39 430 Kč
/	cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.	60 300 Kč

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají určitého 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, dalším důvodem je rychlé zastarávání konstant při výpočtu ceny zjištěné v době dynamického růstu cen nemovitostí.

7.2 Kontrola postupu Zpracovatele

Zpracovatel vybral jako zdroj dat vlastní oceňované nemovité věci, veřejné údaje z operátu katastru nemovitostí, územních plánů obcí, cenové údaje a sbírka listin ČÚZK a aplikaci cenovamapa. U vlastní oceňované Nemovité věci Zpracovatel provedl šetření z dostupných informací a informací sdělených Zadavatelem. Výměry 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 oceňovanou nemovitou věcí a použitými porovnávacími případy. Pro zformulování výsledné hodnoty nemovitých věcí použil Zpracovatel výpočet z upravených etalonů, přičemž pro výsledek použil medián. Výsledná cena obvyklá Nemovité věci byla odhadnuta porovnávací metodou (komparací). Jedná se o metodický postup, který je z hlediska zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění jediný možný.

D. VÝROKOVÁ ČÁST

8 Závěrečný výrok

8.1 Úkol tohoto znaleckého posudku

Dle zadání je úkolem tohoto znaleckého posudku:

Určení ceny obvyklé dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemků parc. č. st. 2484 a parc. č. 996/33, o celkové výměře 45 m², vzniklé oddělením dle GP č. 2397-27085/2022 z pozemku parc. č. 996/7. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kolín na LV č. 10001 pro obec Český Brod, katastrální území Český Brod.

8.2 Odpovědi na jednotlivé otázky Zadavatele

Odpovědi na otázky Zadavatele jsou:

Vlastním oceněním došel zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

/	cena zjištěná podle oceňovacích předpisů	39 430 Kč
/	cena obvyklá z porovnání	60 300 Kč

8.3 Volba a odůvodnění výsledné částky ocenění

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají určitého 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, dalším důvodem je rychlé zastarávání konstant při výpočtu ceny zjištěné v době dynamického růstu cen nemovitostí. Výsledná cena obvyklá činí:

60 300 Kč

(slovy: Šedesát tisíc tři sta Kč)

8.4 Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2022, nejdéle však do případné novelizace oceňovacích předpisů či změnám v možnostech zatřídění předmětu ocenění. S cenou obvyklou pak lze teoreticky uvažovat při stabilitě realitního trhu v řádu cca až dvou kalendářních měsíců. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá, že předmětná nemovitost je prosta ekologických zátěží či jiných vad, které nejsou vizuálně či z poskytnutých podkladů patrné.



Výsledná cena obvyklá 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.

9 Přílohy

Příloha č.1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 08.12.2022 14:55:02				
Okres: CZ0204 Kolín		Obec: 533271 Český Brod		
Kat.území: 622737 Český Brod		List vlastnictví: 10001		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod		00235334		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
996/7	403	ostatní plocha	zeleň	
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:51/1992	Z-2300051/1992-204		
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 Kolín, kód: 204.				
Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhотовeno dálkovým přístupem		Vyhotoveno: 08.12.2022 15:12:09		
Podpis, razítko:		Řízení PŮ:		
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 Kolín, kód: 204. strana 1				

Příloha č.2 – Fotodokumentace





10 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 1379-1182/2022 znaleckého deníku.

Znalecký posudek sestavili: Ing. Milan Karásek, Ing. Petr Neufuss
Případná vysvětlení podají: Ing. Petr Neufuss, 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 znalecké kanceláře

V Praze dne 20.12.2022