



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 001301/2024

Ocenění pozemku parc.č.st. 1445, nově vzniklého oddělením z pozemku parc. č. 1073/3, evidovaného na LV 10001 v k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek cenou obvyklou, k rozhodnému datu 04.01.2024.

Předmět znaleckého posudku:	Pozemek parc.č.st. 1445 o celkové výměře 7 m ² , nově vzniklý oddělením z pozemku parc. č. 1073/3. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše vedené Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Kladno na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek.		
Zadavatel:	EQUANS Services a.s. IČ: 261 21 603 Lhotecká 793/3, 143 00 Praha 4		
Číslo jednací	IE-12-6007726		
Zpracovatel:	Pražská znalecká kancelář, s.r.o. IČ: 489 10 660 Vinohradská 938/37, Vinohrady, 120 00 Praha 2		
Obor a odvětví:	Ekonomika Oceňování nemovitých věcí		
Datum vyhotovení:	8.1.2024		
Počet stran:	34 stran včetně příloh	Počet příloh:	1
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO



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	15
3.6. Územní plán obce	16
3.7. Omezující vlivy a rizika	17
3.8. Analýza trhu	17
4. ZNALECKÝ POSUDEK	18
4.1. Popis postupu při analýze dat	18
4.2. Ocenění prováděné podle cenového předpisu (cena zjištěná)	19
4.2.1. Pozemek parc. č. 1445	19
4.3. Tržní ocenění majetku obvyklou cenou	22
4.3.1. Pozemek parc.č.st. 1445	22
5. ODŮVODNĚNÍ	31
6. ZÁVĚR	32
6.1. Citace zadané odborné otázky	32
6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele	32



6.3.	Volba odůvodnění výsledné částky ocenění.....	32
6.4.	Podmínky správnosti závěru a další skutečnosti ve vztahu k závěru	32
7.	PŘÍLOHY	32
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	34

Seznam obrázků

Obrázek 1	Výpis z katastru nemovitostí	7
Obrázek 2	Geometrický plán	9
Obrázek 3	Umístění předmětných nemovitých věcí v obci	15
Obrázek 4	Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě	16
Obrázek 5	Fotodokumentace	16
Obrázek 6	Umístění předmětných nemovitých věcí ve výkresu územního plánu	17
Obrázek 7	HB Index - pozemky.....	18

Seznam tabulek

Tabulka 1	- Srovnávací případy.....	23
Tabulka 2	- Vyčíslení jednotkové obvyklé ceny	29
Tabulka 3	- Vyčíslení obvyklé ceny.....	30



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, pozemku parc.č.st. 1445 v druhu zastavěná plocha o výměře 7 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 1073/3 podle geometrického plánu č. 1733-425/2022 ze dne 23.03. 2023. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše evidované na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek (dále jen „Předmětné nemovité věci“).

1.2. Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek byl vypracován za účelem vyčíslení hodnoty Předmětných nemovitých věcí 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.**, IČ 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. Milan Karásek, Ing. Petr Neufuss

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

1.4. Zadavatel

Zadavatelem znaleckého posudku je společnost **EQUANS Services a.s.**, IČ: 261 21 603, se sídlem Lhotecká 793/3, 143 00 Praha (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:

Obec Brandýsek, Slánská 62, Olšany, 27341 Brandýsek

1.7. Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 04.01.2024, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).

1.8. Předmět znaleckého posudku

Pozemek:

parc. č. st. 1445 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m², který vznikne dělením pozemku parc. č. 1073/3 podle geometrického plánu č. 1733-425/2023 ze dne 23.03.2023, to vše evidováno na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek.



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. 1733-425/2023 ze dne 23.03.2023.
3. Kolaudační souhlas.
4. Koordinační situace výstavby.
5. 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:

- 1) parc. č. st. 1445 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o výměře 7 m², který vznikne dělením pozemku parc. č. 1073/3 podle geometrického plánu č. 1733-425/2023 ze dne 23.03.2023, to vše evidováno na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek.

ve vlastnictví:

Obec Brandýsek, Slánská 62, Olšany, 27341 Brandýsek



Obrázek 1 Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2024 00:00:00				
Okres: CZ0203 Kladno		Obec: 532118 Brandýsek		
Kat.území: 609285 Brandýsek		List vlastnictví: 10001		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Obec Brandýsek, Slánská 62, Olšany, 27341 Brandýsek		00234168		
ČÁSTEČNÝ VÝPIS				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 1073/3	827	ostatní plocha	ostatní komunikace	
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu				
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů				
Typ vztahu				
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení				
dle článku III. smlouvy a v rozsahu GP 1100-2014090/2015				
Oprávnění pro				
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV- Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035				
Povinnost k				
Parcela: 1073/3				
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6013089/1 ze dne 07.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2017 12:40:26. Zápis proveden dne 09.03.2017.				
Pořadí k 15.02.2017 12:40				
V-1254/2017-203				
D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu				
Plomby a upozornění				
Číslo řízení		Vztah k		
o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou				
V-8792/2023-203				
E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.				
POLVZ:111/1998		Z-1400111/1998-203		
Pro: Obec Brandýsek, Slánská 62, Olšany, 27341 Brandýsek		RČ/IČO: 00234168		
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 Kladno, kód: 203. strana 1				



prokazující stav evidovaný k datu 04.01.2024 00:00:00

[illegible]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 05.01.2024 13:26:37

Podpis, razitko:

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 <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 2

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



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Číslo listu přílohy	Vlastní parcela		Účel pozemku Způsob využití	Číslo listu přílohy	Vlastní parcela		Účel pozemku Způsob využití	Typ stavby	Zápis účel stavby	Přechodní se stavem evidence příslušenství vztahu			
	ha	m ²			ha	m ²				Číslo přílohy z pozemku příslušenství	Číslo listu přílohy	Vlastní parcela	Účel stavby
1073/3	8	27	ostatní střechovní	1073/3	8	20	ostatní střechovní		0				
				st. 1445	7	Zast. pl.	Ing. Jaroslav Kučera	2	1073/3	10001			7
	8	27			8	27							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	X	Y	Č. kda	Ky	Poznámka
1	760042.47	1029341.65	3		
2	760041.50	1029343.72	3		
3	760044.29	1029345.05	3		
4	760045.28	1029342.99	3		

GEOMETRICKÝ PLÁN pro		Seznam příslušenství pozemků	
vlastník: Ing. Michal Jarůšek	vlastník: Ing. Michal Jarůšek		
Číslo přílohy seznamu územní správnosti: 2583/12	Číslo přílohy seznamu územní správnosti: 2583/12		
Dne: 23.3.2023 Číslo: 5059/2023	Dne: 28.03.2022 Číslo: 6044/2023		
Měřítko a přesnost: 1:500			
Vytvořil: ECVANS Services a.s. Lhotecská 793/3 143 00 Praha 4	Vytvořil: Ing. Michal Kušíček KÚ pro Středočeský kraj KP Kladno PGP-477/2023-203 2023.03.28 07:49:19 +02'00'		
Číslo plánu: 1733-425/2022			
Město: Kladno			
Město: Brandýsek			
Číslo území: Brandýsek			
Mapový list: Kladno 4-4/2			
Poznámka: Seznam přílohy listu pozemků a přílohy seznamu územní správnosti je veřejně přístupný na internetové stránce katastru nemovitostí.			

- 9 -

Stanovení ceny zjištěné a obvyklé



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 (standarty) 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 porovnáním.



(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 zaplacená 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 prodeích 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.“

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 prodejní 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

Brandýsek je obec v okrese Kladno ve Středočeském kraji, leží 6 km severovýchodně od Kladna. Má rozlohu 3,89 km² a žije zde přibližně 2 200 obyvatel. Je zde základní i mateřská škola, 4 obchody se smíšeným zbožím, hřiště, záchraná stanice pro divoká zvířata a zdravotní středisko, které navštěvuje i většina obyvatel z okolí. Součástí obce je i část Olšany.

Do obce vedou silnice III. třídy. Okrajem území obce probíhá dálnice D7, obec leží uprostřed mezi exitem 9 (Buštěhrad) a exitem 18 (Slaný-jih).

Obec Brandýsek leží na železniční trati Kralupy nad Vltavou - Kladno. Jedná se o jednokolejnou neelektrifikovanou trať, součást celostátní dráhy. Na území obce leží mezilehlá železniční stanice Brandýsek. V obci zastavují autobusové linky jedoucí do těchto cílů: Kladno, Kralupy nad Vltavou, Praha, Slaný, Pchery, Velvary.

Statistika podle www.mesta.obce.cz:

Statut:	Obec
Počet částí:	3
Katastrální výměra:	481 ha
Počet obyvatel:	1795 (2200)

Z toho v produkt. věku:	949
Průměrný věk:	39,7
Pošta:	Ano
Škola:	Ano
Zdravotnické zařízení:	Ano
Policie:	Ne
Kanalizace (ČOV):	Ano
Vodovod:	Ano
Plynofikace:	Ano

Obrázek 3 Umístění předmětných nemovitých věcí v obci



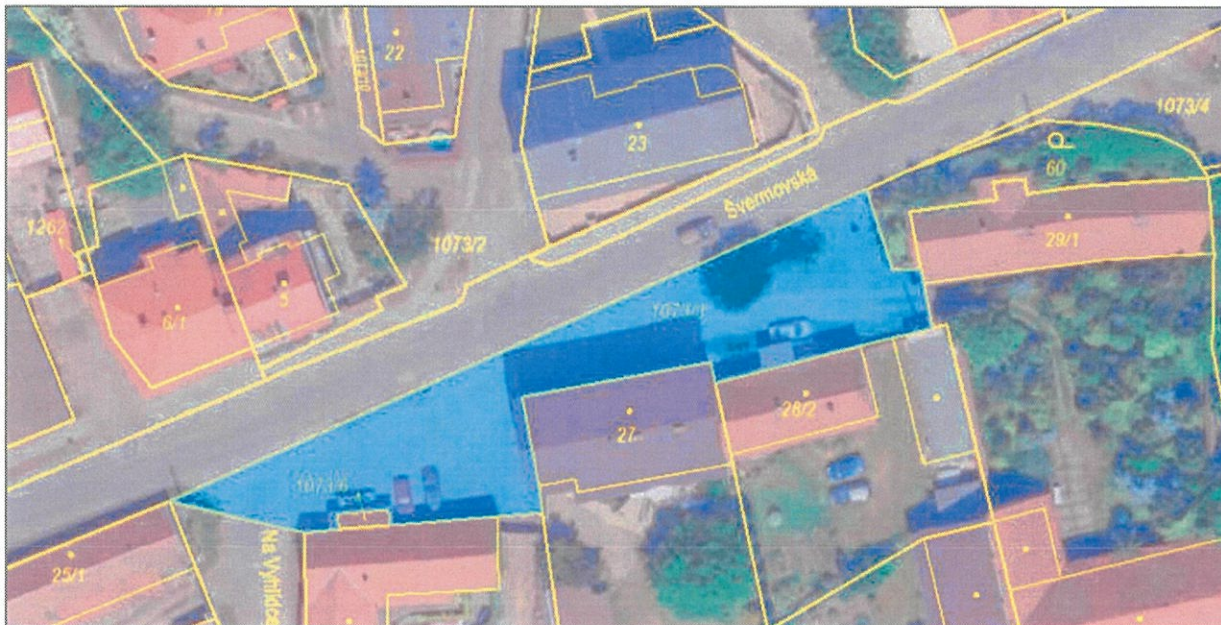
Zdroj: mapy.cz

3.5. Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.st. 1445, který vznikne oddělením z pozemku parc.č. 1073/3 podle předloženého geometrického plánu a bude v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří. Ve skutečnosti se jedná k Rozhodnému datu o pozemek skutečně zastavěný kioskovou trafostanicí. Pozemek je umístěn pod niveletou sousední vozovky, není oplocen. Výměra pozemku parc.č. 1445 dle předloženého geometrického plánu činí 7 m².

Na základě výše uvedených skutečností se jedná o stavební pozemek zastavěný stavbou jiného vlastníka.

Obrázek 4 Umístění Předmětných nemovitých věcí v katastrální ortofotomapě



Zdroj: Katastr nemovitostí

Obrázek 5 Fotodokumentace



Zdroj: místní šetření

3.6. Územní plán obce

Dle územního plánu města Liberec je pozemek v druhu PV – veřejné prostranství.

PV Veřejná prostranství – urbanistické osy

Hlavní využití

- náměstí, návěs, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

Přípustné využití

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení

- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

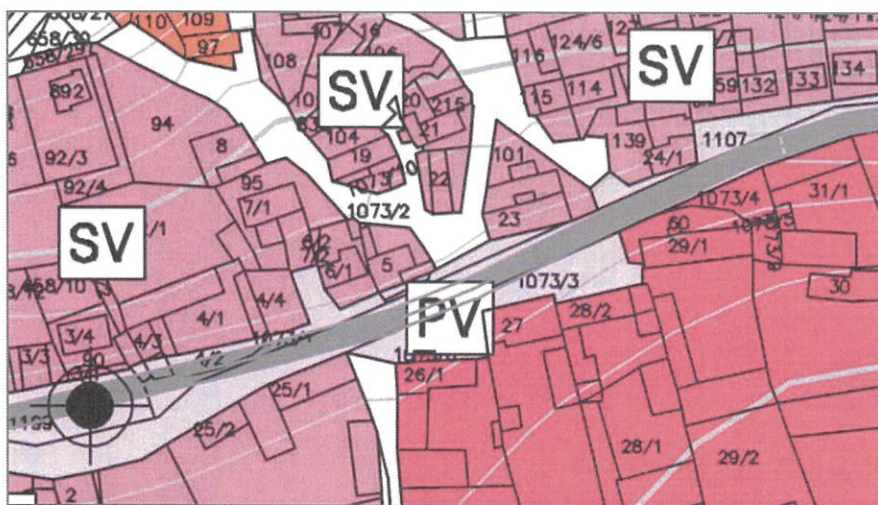
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavním dopravním módem je pěší pohyb, kterému se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy
- na kvalitu parteru na veřejných prostranstvích a s nimi pohledově souvisejících staveb musí být kladen zvýšené estetické a hygienické nároky

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

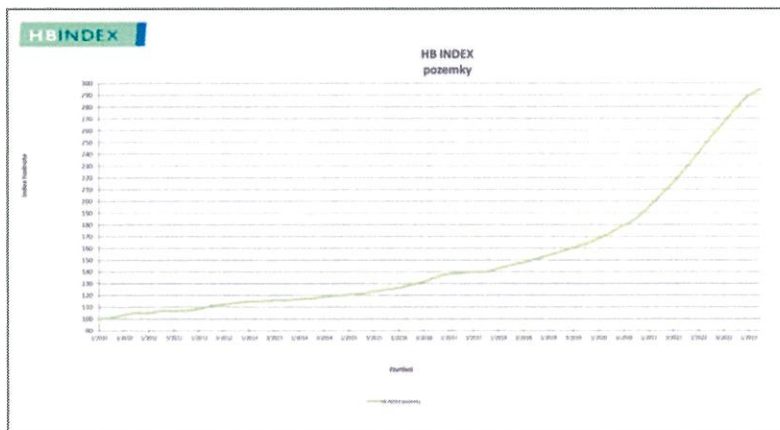
3.7. Omezující vlivy a rizika

Podle LV 10001 pro k.ú. Brandýsek jsou k pozemku parc. č. 1445 na části C LV zapsána věcná práva – viz. Obrázek č. 1 (výpis z katastru nemovitostí). Práva k nemovitosti jsou dotčeny změnou V-8792/2023-203. Na pozemku je vybudována trafostanice ve vlastnictví jiného subjektu. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení pozemku. Předmětné nemovité věci se nachází v zóně IV. se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

Oproti bytům a rodinným domům je diametrálně odlišná situace na trhu s pozemky, kde poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak roste také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. Zde však nabídku výrazně brzdí zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Pro pozemky komerčního charakteru pak nelze uvažovat s tak vysokými nárůsty, neboť nemají tak vysokou poptávku a způsob využití má rovněž nižší bonitu.

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., č. 337/2022 Sb. a 434/2023 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)

4.2.1. Pozemek parc. č. 1445

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: Kladno
Obec: Brandýsek
Katastrální území: Brandýsek
Počet obyvatel: 2 222
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 6 566,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,930,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění cenou zjištěnou

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) - Různí vlastníci stavby a pozemku.	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: Ostatní obce	IV	0,90



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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,890}$$

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	0,05
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,630}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,561}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,611}$$

1. Pozemek parc.č.st. 1445

Ocenění

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



Index polohy pozemku $I_p = 0,630$

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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,970 * 0,970 * 0,630 = 0,593$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 930,-	0,593		1 737,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1445	7	1 737,49	12 162,43
Stavební pozemek celkem				7	12 162,43

Pozemek parc.č.st. 1445 - zjištěná cena celkem

= 12 162,43 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č.st. 1445	12 162,- Kč
----------------------------	-------------

Závěr části ocenění:

1. Pozemek parc.č.st. 1445

12 162,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

12 160,- Kč

4.3. Tržní ocenění majetku obvyklou cenou

4.3.1. Pozemek parc.č.st. 1445

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 zastavěné území obce, z čehož je v základu vycházeno. Konkrétně jsou Předmětné nemovité věci řešeny v plochách PV Veřejná prostranství – urbanistické osy.

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

- / Nemovitá věc je Pozemek, který je částečně a k datu ocenění je zastavěn trafostanicí KL_0426-22/0,4kV.
- / 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 širokém okolí oceňované nemovitosti.

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) 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 vyplývajících 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 Sbírky 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 do konce roku 2022, poté stagnace cen.

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 specifickým – 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.

Tabulka 1 - Srovnávací případy

Srovnávací případ 1

Lokalita:	Unhošť, parc.č. st. 2511	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí ve středu obce, ulice Dvořákova. Ve městě Unhošť žije cca 4 800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	224 000 Kč	
Plocha (m ²):	100	
ID zakázky:	V-1243/2020-203 (05/2019)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	2 240	
Korekce		
K1 časový skok	21,5%	
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)	2 722	
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/m ²)	2 586	





Srovnávací případ 2		
Lokalita:	Unhošť, parc.č. st. 2551	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí uprostřed sídliště bytových domů, ulice 1. máje. Ve městě Unhošť žije cca 4 800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	102 000 Kč	
Plocha (m ²):	51	
ID zakázky:	V-5740/2022-203 (06/2022)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	2 000	
Korekce		
K1 časový skok		3,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		2 060
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 854





Srovnávací případ 3		
Lokalita:	Unhošť, parc.č. st. 2630	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí ve středu obce, ulice K Ovčandě. Ve městě Unhošť žije cca 4 800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	20 600 Kč	
Plocha (m ²):	12	
ID zakázky:	V-6414/2020-203 (08/2020)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 717	
Korekce		
K1 časový skok		14,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 957
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
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)		1 761



Srovnávací případ 4		
Lokalita:	Svárov u Unhoště, parc.č. 83/3	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pro trafostanici ve středu obce, na rohu ulic Ptická a Za Rybníkem. V obci Svárov žije cca 600 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	30 000 Kč	
Plocha (m ²):	20	
ID zakázky:	V-9492/2019 (12/2019)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 500	
Korekce		
K1 časový skok		18,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		1 770
K2 lokalita		5%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		5%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)		1 859





Srovnávací případ 5		
Lokalita:	Otovovice, parc.č. 874/6	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji obce u komunikace směr Kralupy nad Vltavou. V obci Otovice žije cca 800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	89 850 Kč	
Plocha (m ²):	55	
ID zakázky:	V-6430/2022-203 (08/2022)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 634	
Korekce		
K1 časový skok		2,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 666
K2 lokalita		10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 833



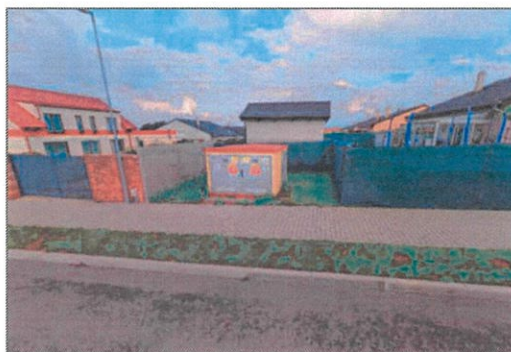
Srovnávací případ 6		
Lokalita:	Makotřasy, parc.č. st. 279	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji obce u komunikace směr Středokluky a D7. V obci Makotřasy žije cca 500 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	7 920 Kč	
Plocha (m ²):	6	
ID zakázky:	V-4934/2022-203 (06/2022)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 320	
Korekce		
K1 časový skok		3,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 360
K2 lokalita		5%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		5%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 428







Srovnávací případ 7		
Lokalita:	Buštěhrad, parc.č. 1821/30	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji obce v nově vzniklé lokalitě zástavby RD. V obci Buštěhrad žije cca 3700 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	36 224 Kč	
Plocha (m ²):	27	
ID zakázky:	V-1533/2017-203 (01/2017)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 342	
Korekce		
K1 časový skok		35,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 818
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-10%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 636



Srovnávací případ 8		
Lokalita:	Buštěhrad, parc.č. 876/5	Popis: Pozemek pod trafostanicí na okraji obce mezi bytovými domy, ulice Kladenská. V obci Buštěhrad žije cca 3700 obyvatel.
Typ transakce:	prodej	
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	9 000 Kč	
Plocha (m ²):	6	
ID zakázky:	V-2478/2017-203 (01/2017)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 500	
Korekce		
K1 časový skok		35,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		2 033
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
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)		1 829

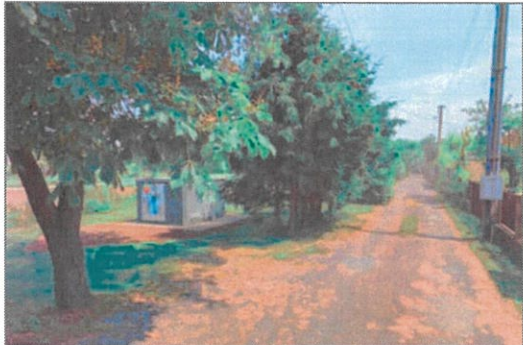


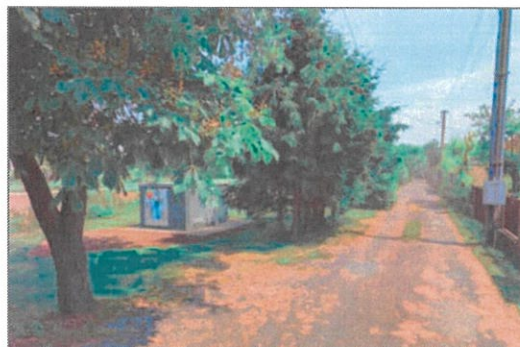


Srovnávací případ 9		
Lokalita:	kú. Středokluky, parc.č.st. 593	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí na okraji části obce Nové Středokluky. Okraj komerční zóny. V obci Středokluky žije cca 1300 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	15 000 Kč	
Plocha (m ²):	6	
ID zakázky:	V-15757/2018-210 (11/2018)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	2 500	
Korekce		
K1 časový skok		24,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		3 113
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele (komerční zóna)		-15%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		-25%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		2 334



Srovnávací případ 10		
Lokalita:	kú. Středokluky, parc.č.st. 622, parc.č. 910/2	Popis: Pozemek pod trafostanicí na okraji části obce Nové Středokluky. Mezi novou výstavbou rodinných domů. V obci Středokluky žije cca 1300 obyvatel.
Typ transakce:	prodej	
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	2 880 Kč	
Plocha (m²):	12	
ID zakázky:	V-13223/2018-210 (10/2018)	
Jednotková hodnota (Kč/m²):	240	
Korekce		
K1 časový skok		25,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m²)		300
K2 lokalita		-10%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
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)		270







Srovnávací případ 11		
Lokalita:	kú. Velká Dobrá, parc.č.st. 1057, parc.č. 1501	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí mezi rodinnými domy, ulice Vodárenská, Velká Dobrá. V obci Velká Dobrá žije cca 1800 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	37 000 Kč	
Plocha (m ²):	37	
ID zakázky:	V-7991/2021-203 (08/2021)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 000	
Korekce		
K1 časový skok		8,0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 080
K2 lokalita		0%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		0%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 080



Srovnávací případ 12		
Lokalita:	kú. Kačice, parc.č. 324/2	Popis: Pozemek pod trafostanicí mezi rodinnými domy, ve středu obce Kačice V obci Kačice žije cca 1200 obyvatel.
Typ transakce:	prodej	
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	12 000 Kč	
Plocha (m ²):	12	
ID zakázky:	V-9932/2019-203 (11/2019)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 000	
Korekce		
K1 časový skok		18,5%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 185
K2 lokalita		15%
K3 investiční připravenost		0%
K4 dopravní obslužnost		0%
K5 výměra pozemku		0%
K6 zdroj - katastr nemovitostí		0%
K7 úvaha zpracovatele		0%
Jednotková hodnota po korekci		
Celková úprava		15%
Upravená jednotková hodnota (Kč/m ²)		1 363





Srovnávací případ 13		
Lokalita:	kú. Lány, parc.č.st. 635/1, parc.č. 185/42, 185/104	Popis:
Typ transakce:	prodej	Pozemek pod trafostanicí mezi rodinnými domy, ve středu obce Lány ulice Lípová. V obci Lány žije cca 2300 obyvatel.
Zdroj:	Katastr nemovitostí	
Plná hodnota (Kč):	346 000 Kč	
Plocha (m ²):	189	
ID zakázky:	V-2358-203 (03/2023)	
Jednotková hodnota (Kč/m ²):	1 831	
Korekce		
K1 časový skok		0.0%
upr. jedn. hodnota v čase (Kč/m ²)		1 831
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/m ²)		1 922



Tabulka 2 – Vyčíslení jednotkové obvyklé ceny

Výpočet porovnávací hodnoty:		
Srovnávací případ 1	2 586	Kč/m ²
Srovnávací případ 2	1 854	Kč/m ²
Srovnávací případ 3	1 761	Kč/m ²
Srovnávací případ 4	1 859	Kč/m ²
Srovnávací případ 5	1 833	Kč/m ²
Srovnávací případ 6	1 428	Kč/m ²
Srovnávací případ 7	1 636	Kč/m ²
Srovnávací případ 8	1 829	Kč/m ²
Srovnávací případ 9	2 334	Kč/m ²
Srovnávací případ 10	270	Kč/m ²
Srovnávací případ 11	1 080	Kč/m ²
Srovnávací případ 12	1 363	Kč/m ²
Srovnávací případ 13	1 922	Kč/m ²
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	270	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	1 673	Kč/m ²
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	2 586	Kč/m ²
MEDIÁN	1 829	Kč/m ²
Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení	1 830	Kč/m ²



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

Pozemek parc.č.st. 1445	7	m ²
Stanovená jednotková cena po zaokrouhlení	1 830	Kč/m ²
Cena obvyklá	12 810	Kč
Cena obvyklá pozemku po zaokrouhlení	12 800	Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemku parc.č.st. 1445 určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení:

12 800 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 při principiální shodnosti metodických postupů k těmto odhadnutým částkám:

cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb.	12 160 Kč
cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb.	12 800 Kč

Výsledné částky z obou metodických postupů jsou téměř totožné, cena zjištěná dle oceňovacího předpisu přibližně odpovídá ceně obvyklé oceňovaného pozemku.

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, pozemku parc.č.st. 1445 v druhu zastavěná plocha o výměře 7 m², který vznikne oddělením z pozemku parc. č. 1073/3 podle geometrického plánu č. 1733-425/2022 ze dne 23.03. 2023. Na pozemku stojí stavba trafostanice bez č.p./č.e, která není předmětem ocenění. Vše evidované na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek.

6.2. Odpovědi na zadané otázky Zadavatele

Cenu obvyklou pozemku parc.č.st. 1445, který vznikne dělením pozemku parc. č. 1073/3 podle geometrického plánu č. 1733-425/2022 ze dne 23.03.2023, to vše evidované na LV 10001 pro k.ú. Brandýsek, obec Brandýsek odhadujeme k datu ocenění 04.01.2024 ve výši

12 800,- Kč.

(slovy: dvanáct tisíc osm set korun českých)

6.3. Volba odůvodnění výsledné částky ocenění

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

12 800,- Kč.

(slovy: dvanáct tisíc osm set 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 2024, 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



DISTRIBUCE

V Praze, dne: 3.1.2024

číslo zakázky (stavby): IE-12-6007726 Brandýsek-ul. Švermovská zahuštění TS
naše značka:

Zpracovatel projektové dokumentace (objednavatel ZP):

EQUANS Services a.s.
Lhotecká 793/3
143 00 Praha
IČ:26121603, DIČ: CZ26121603
Kontaktní osoba: Michal Karafiát,
michal.karafiat@equans.com, tel:725888012

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

1. **Identifikace nemovitého majetku:** z pozemku č. 1073/3 v k.ú. Brandýsek bude na základě GP č. 1733-425/2022 oddělen pozemek st. 1445 v k.ú. Brandýsek. Výměra tohoto pozemku dle GP je 7 m². Na tomto pozemku se nachází Nová kiosková trafostanice CTSbbP 1x630/1-24 s transformátorem 400kVA.
2. **Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván):** kupní smlouva – určení kupní ceny
3. **Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):** Určení ceny zjištěné pro potřeby stanovení kupní ceny za pozemek pod trafostanicí pro technickou infrastrukturu
4. **Rozhodné datum ocenění:** *vypsat k jakému datu je ocenění potřeba (pokud není povahou posudku stanovené jiné datum - např. v případě soudního sporu zpětné), jinak bude rozhodným datem datum místního šetření provedené znalcem)*
5. **Podoba a počet výtisků¹:** znalecký posudek postačí v elektronické podobě
6. **Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy):**
michal.karafiat@equans.com, tel:725888012
7. **U věcných břemen je možné buď předložit geometrický plán, nebo nákres ve formátu dgn, dxf, nebo dwg specifikovaný na listu 2, nebo 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 ceniku uvedeného v Rámcové objednávce

Michal Karafiát

Jméno a příjmení + podpis

Potvrzení **obdržení** objednávky ZP (razítko + podpis): _____

Nezbytné přílohy: GP, PD, SOBS, tabulka délek a ploch

¹ po přechodu na elektronickou verzi počet vyhotovení nebude nutné uvádět

CEZ 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 podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor

- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování metodiky určování převodních cen mezi spojenými osobami (transferové ceny)
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti obchodování na kapitálových trzích
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování otázek v oblasti úvěrování a bankovních obchodů
- Ekonomika - Finance a finanční řízení - Posuzování správy investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů neobchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů obchodovaných na kapitálových trzích
- Ekonomika - Oceňování cenných papírů - Určování hodnoty investičních nástrojů
- Ekonomika - Oceňování lesa, rostlinstva a nerostů - Určování hodnoty lesních pozemků
- Ekonomika - Oceňování nemovitých věcí
- Ekonomika - Oceňování obchodních závodů
- Ekonomika - Účetnictví - Posuzování souladu vykazovaných údajů s předmětem účetnictví

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001301/2024.

Otisk znaleckých pečeti:

Znalecký posudek sestavili:

Ing. Milan Karásek, Ing. Petr Neufuss

Případná vysvětlení podají:

Ing. Milan Karásek, Ing. Petr Neufuss

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Milan
Karásek

Digitálně podepsal
Ing. Milan Karásek
Datum: 2024.01.08
18:23:41 +01'00'

Ing. Milan Karásek
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr
Šmíd

Digitálně
podepsal Ing. Petr
Šmíd
Datum: 2024.01.09
09:40:28 +01'00'

Ing. Petr Šmíd
jednatel
Pražská znalecká kancelář, s.r.o.

V Praze dne 08.01.2024



Statutární město **Kladno**

Magistrát města Kladna
Odbor výstavby – Oddělení stavebně-správní

ADRESA PRACOVIŠTĚ:

Magistrát města Kladna
Odbor výstavby
272 52 Kladno

ČEZ Distribuce, a. s.
Teplická 874
405 02 Děčín-Děčín IV-Podmokly

Vaše zn.:
Č. jednací: OV/4103/22-2/Mi
Spis. zn.: Výst./4103/22/330/Mi

Vyřizuje: Millerová Marcela, T-22/2011-OV
Kladno: 24.10.2022

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Odbor výstavby Magistrátu města Kladna, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 5.10.2022 podala spol.

ČEZ Distribuce, a. s., IČO 24729035, Teplická 874, 405 02 Děčín-Děčín IV-Podmokly,
kterou zastupuje ENERCON Dobříš, s.r.o., Miloslav Kordule, IČO 25727362,
Průmyslová 1665, 263 01 Dobříš

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

kolaudační souhlas,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

"Brandýsek, Švermovská ul. zahuštění TS"
Brandýsek, Olšany

(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 2, 3/1, 3/4, 4/1, 4/2, 4/3, 5, 6/1, 7/1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24/1, 25/1, 26/1, 27, 28/2, 29/1, 31/1, 32/1, 97, 114, 115, 116, 117, 118, 126, 127, 128, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 166, 167, 179, 215, 278, 380, 381, 383, 384, 397, 398, 399, 400, 410, 411, 431, 893, 996, 1107, parc. č. 41, 60, 88/13, 88/14, 88/15, 88/16, 106, 116/1, 124/1, 124/8, 124/17, 580/1, 658/1, 658/17,

Kontaktní spojení:

Tel: 312 604 310

Fax:

Email: marcela.millerova@mestokladno.cz

Web: <http://www.mestokladno.cz>

658/23, 658/31, 658/32, 659, 1041/10, 1066/2, 1066/13, 1066/14, 1066/15, 1066/16, 1068/2, 1070/1, 1072/3, 1073/1, 1073/2, 1073/3, 1073/4, 1073/5, 1073/6, 1073/10, 1107, 1108/2, 1136/1, 1199 v katastrálním území Brandýsek provedené podle územního rozhodnutí spis.zn. Výst./3889/20/330/Mi ze dne 16.12.2020.

Vymezení účelu užívání stavby:

- SO 01 - Kabelové vedení VN
- Nová TS je připojena zasmyčkováním stáv. kabelového vedení VN 3x 22-AXEKVCE 1x120 pomocí kabelového vedení 3x 22-AXEKVCE 1x120 a kabelových spojek VN POU-24/1X 70-150.
- SO 02 - Kabelové vedení NN
- Z nové TS je vyvedeno kabelové vedení AYKY 3x120+70 a 3x240+120, které je smyčkované v přípojkových skříních u přepojovaných nemovitostí. Na koncích rekonstruované lokality je nové kabelové vedení propojeno se stáv. distribuční sítí.
- SO 03 - TS
- Nová kiosková trafostanice CTSbbP 1x630/1-24 s transformátorem 400kVA.
- SO 04 - HDV - hlavní domovní vedení
- Přepojení HDV stávajících odběratelů na nově vybudované kabelové vedení.

Odůvodnění:

Dne 5.10.2022 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu s předpokládaným dokončením 10/2022. Stavební úřad podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Stavební úřad podle § 122 odst. 6 upustil od závěrečné kontrolní prohlídky, protože byly splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby.

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

Marcela Millerová
oprávněná úřední osoba

Obdrží:

účastníci (doručenky)

ENERGON Dobříš, s.r.o., IDDS: cgx38h8

sídlo: Průmyslová č.p. 1665, 263 01 Dobříš

zastoupení pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874, 405 02 Děčín-Děčín IV-Podmokly

ostatní

Obecní úřad Brandýsek, IDDS: nfzbfci

sídlo: Slánská č.p. 62, Olšany, 273 41 Brandýsek