



Pražská
znalecká kancelář

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 092438/2024

městský úřad příbor

22.01.2025 13:05:05

1311/2025/

listů: 1, přílohy: 7

listů příloh: 0, druh: gec



pribvp25j000jt

**Ocenění pozemku p.č. 1210/2 nově vzniklého oddělením z
pozemku p.č. 1210 evidovaného na LV 10001 v k.ú. Příbor,
obec Příbor cenou obvyklou,
k rozhodnému datu 8.1.2025**

Předmět znaleckého posudku:	Pozemek p.č. 1210/2 o celkové výměře 16 m ² , nově vzniklý oddělením z pozemku p.č. 1210, evidovaného na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor.		
Zadavatel:	ARPEX MORAVA s.r.o. IČ: 268 09 559 Teslova 873/2, 702 00 Ostrava		
Číslo jednací/zakázky:	IV-12-8026336		
Zpracovatel/Znalecká kancelář:	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:	17.1.2025		
Počet stran:	52 stran včetně příloh	Počet příloh:	4
Vydáno tištěné:	-	Vydáno elektronicky:	ANO



Obsah

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	4
1.1	Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele.....	4
1.2	Účel použití znaleckého posudku.....	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku.....	4
1.4	Rozhodné datum ocenění.....	4
2	VÝČET PODKLADŮ	5
2.1	Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat.....	5
2.1.1	<i>Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:</i>	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	5
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem</i>	5
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem</i>	5
2.2.3	<i>Použitá literatura</i>	6
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	6
2.2.5	<i>Další informace</i>	6
2.3	Místní šetření.....	6
2.4	Věrohodnost zdroje dat.....	6
3	NÁLEZ	8
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat.....	8
3.1.1	<i>Postup samotný</i>	8
3.1.2	<i>Pojmy vymežující hodnotu</i>	8
3.1.3	<i>Metodologie ocenění</i>	10
3.1.4	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci</i>	13
3.2	Stanovení kritérií výběru.....	25
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	26
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	26
3.5	Výčet zpracovaných dat.....	26
4	ZNALECKÝ POSUDEK	30
4.1	Popis postupu při analýze dat.....	30
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé</i>	30
4.1.2	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné</i>	34
4.2	Výsledky analýzy dat.....	36
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé</i>	36
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu</i>	37
5	ODŮVODNĚNÍ	38



5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 38 -
5.1.1	Pro určení ceny obvyklé.....	- 38 -
5.1.2	Pro určení ceny zjištěné.....	- 38 -
5.1.3	Výsledky analýzy.....	- 38 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 38 -
5.2.1	Pro určení ceny obvyklé.....	- 38 -
5.2.2	Pro určení ceny zjištěné.....	- 38 -
6	ZÁVĚR.....	- 40 -
6.1	Citace zadané odborné otázky.....	- 40 -
6.2	Závěrečný výrok.....	- 40 -
6.3	Podmínky správnosti závěru.....	- 40 -
7	PŘÍLOHY.....	- 41 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	- 52 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovitě věci v obci.....	- 14 -
Obrázek 2	Geometrický plán, Situace:.....	- 15 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovitě věci v katastrální ortofotomapě.....	- 21 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovitě věci ve výkresu územního plánu.....	- 23 -
Obrázek 5	HB Index – pozemky.....	- 24 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	Výpočet výměry pozemku.....	- 21 -
Tabulka 2	Výčet srovnávacích případů.....	- 26 -
Tabulka 3	Srovnávací případ 1.....	- 27 -
Tabulka 4	Srovnávací případ 2.....	- 27 -
Tabulka 5	Srovnávací případ 3.....	- 28 -
Tabulka 6	Srovnávací případ 4.....	- 28 -
Tabulka 7	Srovnávací případ 5.....	- 29 -
Tabulka 8	Srovnávací případ 1 – analýza dat.....	- 31 -
Tabulka 9	Srovnávací případ 2 – analýza dat.....	- 31 -
Tabulka 10	Srovnávací případ 3 – analýza dat.....	- 32 -
Tabulka 11	Srovnávací případ 4 – analýza dat.....	- 32 -
Tabulka 12	Srovnávací případ 5 – analýza dat.....	- 33 -
Tabulka 13	Určení jednotkové obvyklé ceny.....	- 36 -
Tabulka 14	Určení obvyklé ceny.....	- 37 -



1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Určete cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění pozemku p.č. 1210/2 v druhu zastavěná plocha o výměře 16 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 1210 podle geometrického plánu č. 3615-70393/2024 ze dne 11.11.2024, pozemek p.č. 1210 evidován na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor (dále jen „Předmětná nemovitá věc“).

1.2 Účel použití znaleckého posudku

Tento znalecký posudek bude použit za účelem zjištění hodnoty Předmětné nemovité věci pro potřeby Zadavatele v souvislosti s jednáním o jejím 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 Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěrů posudku

Zadavatel předal podklady a údaje 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 výše uvedeného a podkladů uvedených ve výčtu podkladů tohoto znaleckého posudku.

1.4 Rozhodné datum ocenění

Rozhodným datem ocenění je 8. ledna 2025, tedy datum místního šetření (dále jen „Rozhodné datum“).



2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu Zpracovatele při výběru zdrojů dat

Pro potřeby určení ceny obvyklé (popř. tržní hodnoty) a ceny zjištěné je využit zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění.

2.1.1 Zpracovatel při výběru zdrojů dat vycházel z:

1. Předmětné nemovité věci, která je definovaná podle stavu katastru nemovitostí.
2. Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích, Regionálního informačního servisu (RIS), e-portálu územních samospráv (e-PUSA) a informační databáze, jako je e-government, webové stránky úřadů a měst.
3. Dalších dat a informací poskytovaných stavebními úřady, úřady orgánů státní správy, bankami, poradenskými společnostmi, realitními servery, aplikacemi na vyhledávání realizovaných prodejů apod.
4. Informací a podkladů od Zadavatele.
5. Místního šetření.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Předané podklady Zadavatelem

1. Identifikace Předmětné nemovité věci.
2. Objednávka Zadavatele.
3. Geometrický plán č. 3615-70393/2024 ze dne 11.11.2024 vyhotovený společností RJGEO s.r.o.
4. Situace.
5. Kolaudační rozhodnutí, čj.: R/2024/11251/3, ze dne 18.9.2024.
6. Smlouva o budoucí kupní smlouvě č. 4122112868, č. IV-12-8026336.
7. Revizní zpráva.
8. Územní rozhodnutí čj.: 14040/2023/Hy OSŘP 2493/2023, s nabytím právní moci dne 24.1.2024.

2.2.2 Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem

1. Skutečnosti zjištěné na místě samém při místním šetření.
2. Výpis z katastru nemovitostí k Předmětné nemovité věci.
3. Umístění Předmětné nemovité věci v obci.
4. Fotodokumentace Předmětné nemovité věci k datu místního šetření.
5. Snímky z mapy oblasti, ortofoto mapy a katastru nemovitostí.
6. Územní plán obce.
7. Malý lexikon obcí České republiky 2024.
8. Realizované prodeje zjištěné v cenových údajích a sbírce listin ČÚZK.

2.2.3 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.

2.2.4 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.farmy.cz>
7. <https://www.justice.cz>
8. <https://www.povis.cz>
9. <https://hypotecnibanka.cz>
10. <https://mfcr.cz>
11. <https://mesta.obce.cz>
12. https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr

2.2.5 Další informace

1. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění.
2. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění.
3. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v aktuálním znění.
4. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v aktuálním znění.
5. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, v aktuálním znění.
6. Vyhláška č. 505/2020 Sb. kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, v aktuálním znění.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění.

2.3 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno zástupcem zpracovatele k Rozhodnému datu.

2.4 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla Předmětná nemovitá věc, data o ní zjišťoval zástupce zpracovatele osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zpracovatel použité informace považuje za věrohodné ze strany poskytovatele těchto informací, přičemž je nutno zdůraznit, že



závazným údajem katastru nemovitostí jsou pouze parcelní čísla pozemků a názvy katastrálních území.

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 znaleckého posudku 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 Předmětné nemovité věci, 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 zjištěných skutečnostech obsažených ve znaleckém posudku jsou pravdivé a správné.



3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

3.1.1 Postup samotný

Zpracovatel vybral jako hlavní zdroj dat Předmětnou nemovitou věc a k ní veřejně přístupné informace a data vyhledané na vyjmenovaných zdrojích dat a informací a dat převzatých od Zadavatele. U Předmětné nemovité věci bylo parcelní číslo, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, výměry a vlastnictví převzato z evidence katastru nemovitostí.

Dále byla získána data o obci a poloze Předmětné nemovité věci. Data o skutečném stavu Předmětné nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření. Předmětná nemovitá věc byla popsána podle základních kvalitativních a kvantitativních faktů souvisejících s oceněním, tzn. její skutečný stav, pravděpodobný způsob využití, existence porostů, případně zastavěnost, výměry, stavebně technický stav a vybavení, atd. Umístění Předmětné nemovité věci 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.

Místní šetření proběhlo k rozhodnému datu za účasti zástupce zpracovatele znaleckého posudku Znalecké kanceláře.

Vstupní data Zpracovatel shrnul, analyzoval a použil pro zformulování výsledné obvyklé ceny (popř. tržní hodnoty) Předmětné nemovité věci.

3.1.2 Pojmy vymezuující 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 zbožím, 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.

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 přiřkládaná 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 tísni. 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.

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

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

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

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

Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů

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

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

Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS:

- I. „...odhadnutá částka...“ – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplácena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
- II. „...by měl být majetek směněn...“ – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
- III. „...k datu ocenění...“ – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
- IV. „...mezi ochotným kupujícím...“ – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
- V. „...ochotným prodávajícím...“ – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,



- VI. „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
- VII. „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
- VIII. „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byli k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
- IX. „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

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

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

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

3.1.3 Metodologie ocenění

Pro účel použití znaleckého posudku podle požadavku Zadavatele plně vyhovuje vyčíslení ceny obvyklé.

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., v platném znění, řeší určení obvyklé ceny a tržní hodnoty v § 1a, v § 1b a § 1c.

§ 1a - Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.



(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b - Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činnostmi banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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 popsány v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

„U tříd budov a zařízení, které jsou homogenní, např. motorová vozidla a určité druhy kancelářského vybavení nebo průmyslového strojního zařízení, se běžně používá tržní přístup, protože mohou existovat dostatečné údaje o nedávných prodejkách podobných aktiv. Mnohé druhy budov a zařízení jsou však specializované a tam, kde nebudou u takových položek k dispozici přímé doklady o prodeji, se musí při předkládání názoru o hodnotě utvořeného na základě výnosového nebo nákladového přístupu postupovat s opatrností, jestliže jsou dostupné tržní údaje chabé nebo žádné. Za takových okolností může být 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 prodejny výrobek. Některé z těchto peněžních toků však mohou být přiřaditelné nehmotným aktivům a obtížně oddělitelné od příspěvku budov a zařízení k peněžním tokům. Pokud se k ocenění budov a zařízení používá výnosový přístup, musí ocenění zohledňovat peněžní toky, jejichž generování se očekává za dobu životnosti aktiva nebo aktiv, i hodnotu aktiva na konci životnosti.“

Nákladový přístup

Nákladový přístup je definován dle IVS 300:

„Nákladový přístup se u budov a zařízení používá běžně, zejména v případě jednotlivých aktiv, která jsou specializovaná nebo 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.“

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

Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou a cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění (zákon o oceňování majetku), a dle jeho prováděcích předpisů (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění).

3.1.4 Data získaná o oceňované nemovité věci

3.1.4.1 Vlastnictví

Jako vlastník Předmětné nemovité věci zapsán:

Město Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19, 742 58 Příbor

3.1.4.2 Charakteristika obce

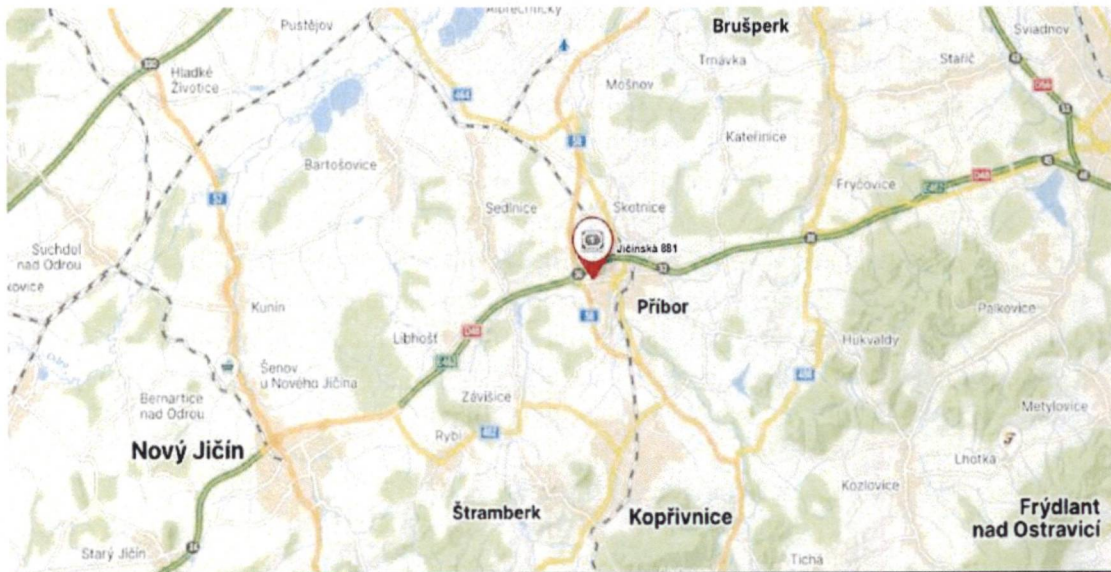
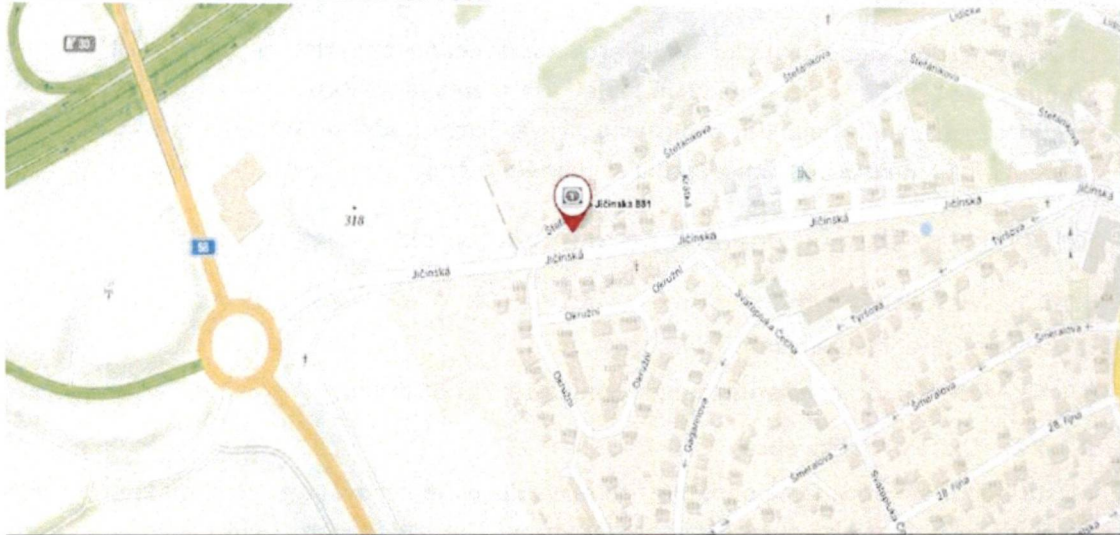
Město Příbor se rozkládá na obou březích řeky Lubiny. Je lemováno ze tří stran krásnou scénérií předhůří Beskyd s vyhlídkou na Štramberskou trubu, Hukvaldy a staroslavný Radhošť. Ve městě je rozšířená občanská vybavenost. Ve městě jsou 4 mateřské školky, 3 základní školy, gymnázium a základní umělecká škola. Příznivci sportu mohou využít pestrou nabídku vhodných sportovišť, jako je například dětské hřiště, dopravní hřiště, tenisové kurty, skatepark, hřiště na minigolf, fitcentrum, sauna, bowling, střelnice, horolezecká stěna, koupaliště a mnoho dalších. Součástí MÚ je Městské informační centrum Příbor, jehož hlavním úkolem je poskytování užitečných informací občanům města i turistům. Dominantou města Příbor je gotický farní kostel Narození Panny Marie ze 14. století s hodnotným interiérem. Dalšími významnými stavbami jsou bývalá Piaristická kolej, kaple Panny Marie Lurdské, kostel sv. Kříže a další. Na území Příbora roste několik památných stromů a nachází se zde mnoho starobylých pomníků či rodný dům Sigmunda Freuda. Historické jádro města je městskou památkovou rezervací. Podél Příboru vede silnice č. 58. Je zde vlaková i autobusová stanice (městská a příměstská doprava). Ve městě je plynofikace, elektřina, kanalizace, ČOV a vodovod.

Statistika podle RIS (Regionální informační servis):

Pošta	1
PSČ	742 58
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ano
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ano
Požární hydrant	ano
Obvodní oddělení policie ČR	ano
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ano

3.1.4.3 Poloha Předmětné nemovité věci a její popis

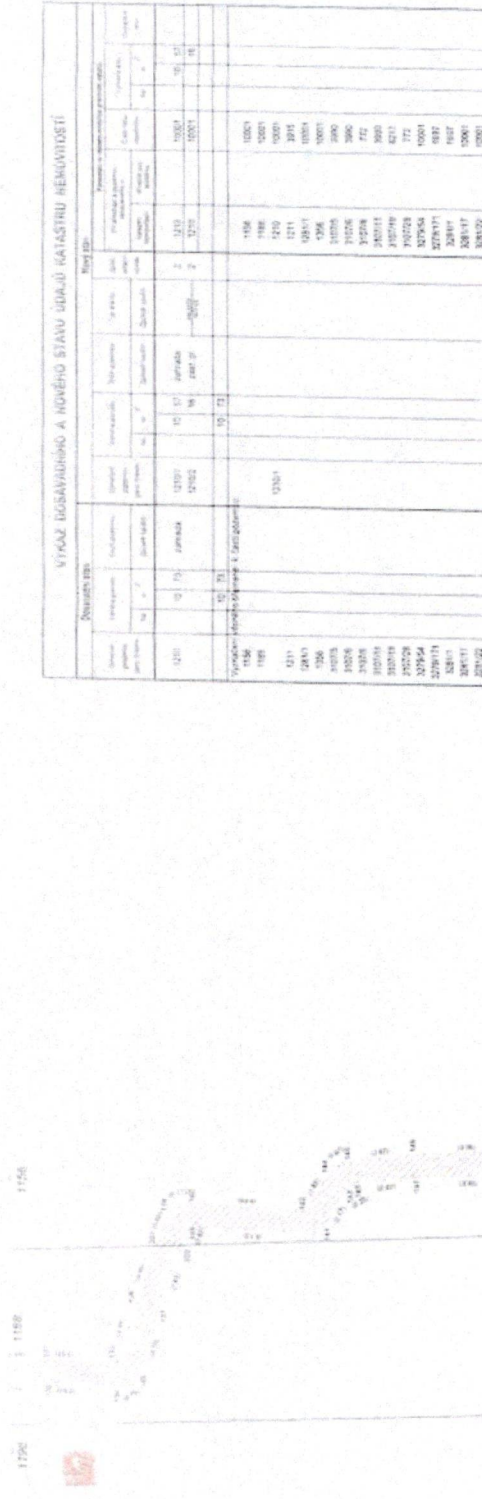
Obrázek 1 Umístění Předmětné nemovité věci v obci



Zdroj: mapy.cz



Obrázek 2 Geometrický plán, Situace:



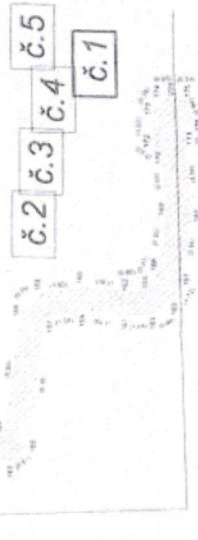
VÝKAZ UDRŽOVÁNÍ A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Průběh státního katastru nemovitostí

Číslo parcely	Územní jednotka	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí
1201	1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1201/10, 1201/11, 1201/12, 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/30, 1201/31, 1201/32, 1201/33, 1201/34, 1201/35, 1201/36, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/46, 1201/47, 1201/48, 1201/49, 1201/50, 1201/51, 1201/52, 1201/53, 1201/54, 1201/55, 1201/56, 1201/57, 1201/58, 1201/59, 1201/60, 1201/61, 1201/62, 1201/63, 1201/64, 1201/65, 1201/66, 1201/67, 1201/68, 1201/69, 1201/70, 1201/71, 1201/72, 1201/73, 1201/74, 1201/75, 1201/76, 1201/77, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83, 1201/84, 1201/85, 1201/86, 1201/87, 1201/88, 1201/89, 1201/90, 1201/91, 1201/92, 1201/93, 1201/94, 1201/95, 1201/96, 1201/97, 1201/98, 1201/99, 1201/100	1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1201/10, 1201/11, 1201/12, 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/30, 1201/31, 1201/32, 1201/33, 1201/34, 1201/35, 1201/36, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/46, 1201/47, 1201/48, 1201/49, 1201/50, 1201/51, 1201/52, 1201/53, 1201/54, 1201/55, 1201/56, 1201/57, 1201/58, 1201/59, 1201/60, 1201/61, 1201/62, 1201/63, 1201/64, 1201/65, 1201/66, 1201/67, 1201/68, 1201/69, 1201/70, 1201/71, 1201/72, 1201/73, 1201/74, 1201/75, 1201/76, 1201/77, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83, 1201/84, 1201/85, 1201/86, 1201/87, 1201/88, 1201/89, 1201/90, 1201/91, 1201/92, 1201/93, 1201/94, 1201/95, 1201/96, 1201/97, 1201/98, 1201/99, 1201/100	1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1201/10, 1201/11, 1201/12, 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/30, 1201/31, 1201/32, 1201/33, 1201/34, 1201/35, 1201/36, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/46, 1201/47, 1201/48, 1201/49, 1201/50, 1201/51, 1201/52, 1201/53, 1201/54, 1201/55, 1201/56, 1201/57, 1201/58, 1201/59, 1201/60, 1201/61, 1201/62, 1201/63, 1201/64, 1201/65, 1201/66, 1201/67, 1201/68, 1201/69, 1201/70, 1201/71, 1201/72, 1201/73, 1201/74, 1201/75, 1201/76, 1201/77, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83, 1201/84, 1201/85, 1201/86, 1201/87, 1201/88, 1201/89, 1201/90, 1201/91, 1201/92, 1201/93, 1201/94, 1201/95, 1201/96, 1201/97, 1201/98, 1201/99, 1201/100	1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1201/10, 1201/11, 1201/12, 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/30, 1201/31, 1201/32, 1201/33, 1201/34, 1201/35, 1201/36, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/46, 1201/47, 1201/48, 1201/49, 1201/50, 1201/51, 1201/52, 1201/53, 1201/54, 1201/55, 1201/56, 1201/57, 1201/58, 1201/59, 1201/60, 1201/61, 1201/62, 1201/63, 1201/64, 1201/65, 1201/66, 1201/67, 1201/68, 1201/69, 1201/70, 1201/71, 1201/72, 1201/73, 1201/74, 1201/75, 1201/76, 1201/77, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83, 1201/84, 1201/85, 1201/86, 1201/87, 1201/88, 1201/89, 1201/90, 1201/91, 1201/92, 1201/93, 1201/94, 1201/95, 1201/96, 1201/97, 1201/98, 1201/99, 1201/100	1201/1, 1201/2, 1201/3, 1201/4, 1201/5, 1201/6, 1201/7, 1201/8, 1201/9, 1201/10, 1201/11, 1201/12, 1201/13, 1201/14, 1201/15, 1201/16, 1201/17, 1201/18, 1201/19, 1201/20, 1201/21, 1201/22, 1201/23, 1201/24, 1201/25, 1201/26, 1201/27, 1201/28, 1201/29, 1201/30, 1201/31, 1201/32, 1201/33, 1201/34, 1201/35, 1201/36, 1201/37, 1201/38, 1201/39, 1201/40, 1201/41, 1201/42, 1201/43, 1201/44, 1201/45, 1201/46, 1201/47, 1201/48, 1201/49, 1201/50, 1201/51, 1201/52, 1201/53, 1201/54, 1201/55, 1201/56, 1201/57, 1201/58, 1201/59, 1201/60, 1201/61, 1201/62, 1201/63, 1201/64, 1201/65, 1201/66, 1201/67, 1201/68, 1201/69, 1201/70, 1201/71, 1201/72, 1201/73, 1201/74, 1201/75, 1201/76, 1201/77, 1201/78, 1201/79, 1201/80, 1201/81, 1201/82, 1201/83, 1201/84, 1201/85, 1201/86, 1201/87, 1201/88, 1201/89, 1201/90, 1201/91, 1201/92, 1201/93, 1201/94, 1201/95, 1201/96, 1201/97, 1201/98, 1201/99, 1201/100

Opisování, vznikala nová kartační listy 1:1000, 1:2000 a 1:5000.
 Druh měřičského přístroje: Magnetický
 Datum měření: 2011

klad výkresů



Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí
1201	1201	1201	1201	1201

GEOMETRICKÝ PLÁN		Průběh státního katastru nemovitostí	
Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí	Průběh státního katastru nemovitostí
1201	1201	1201	1201



klad výkresů

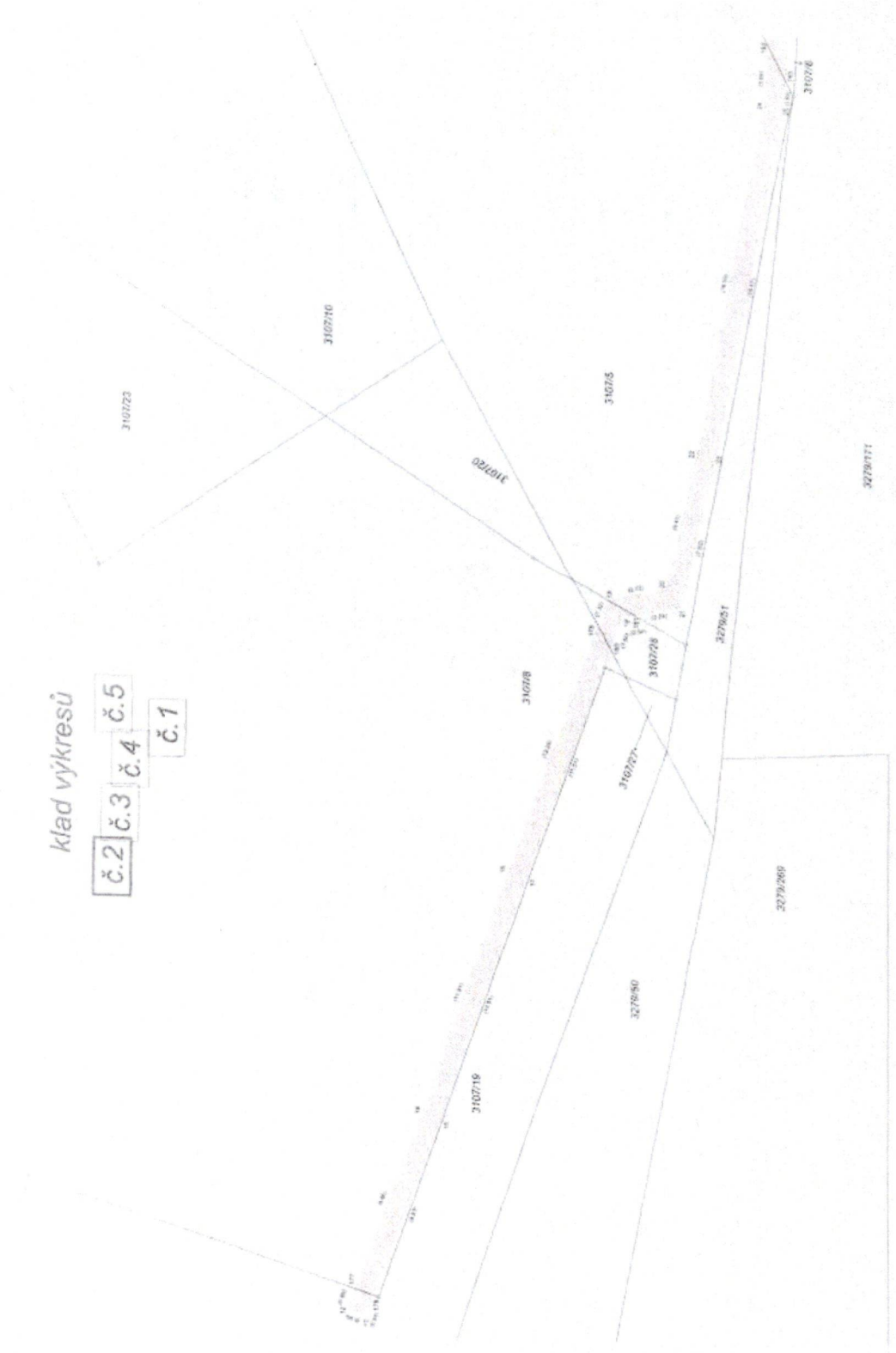
č.2

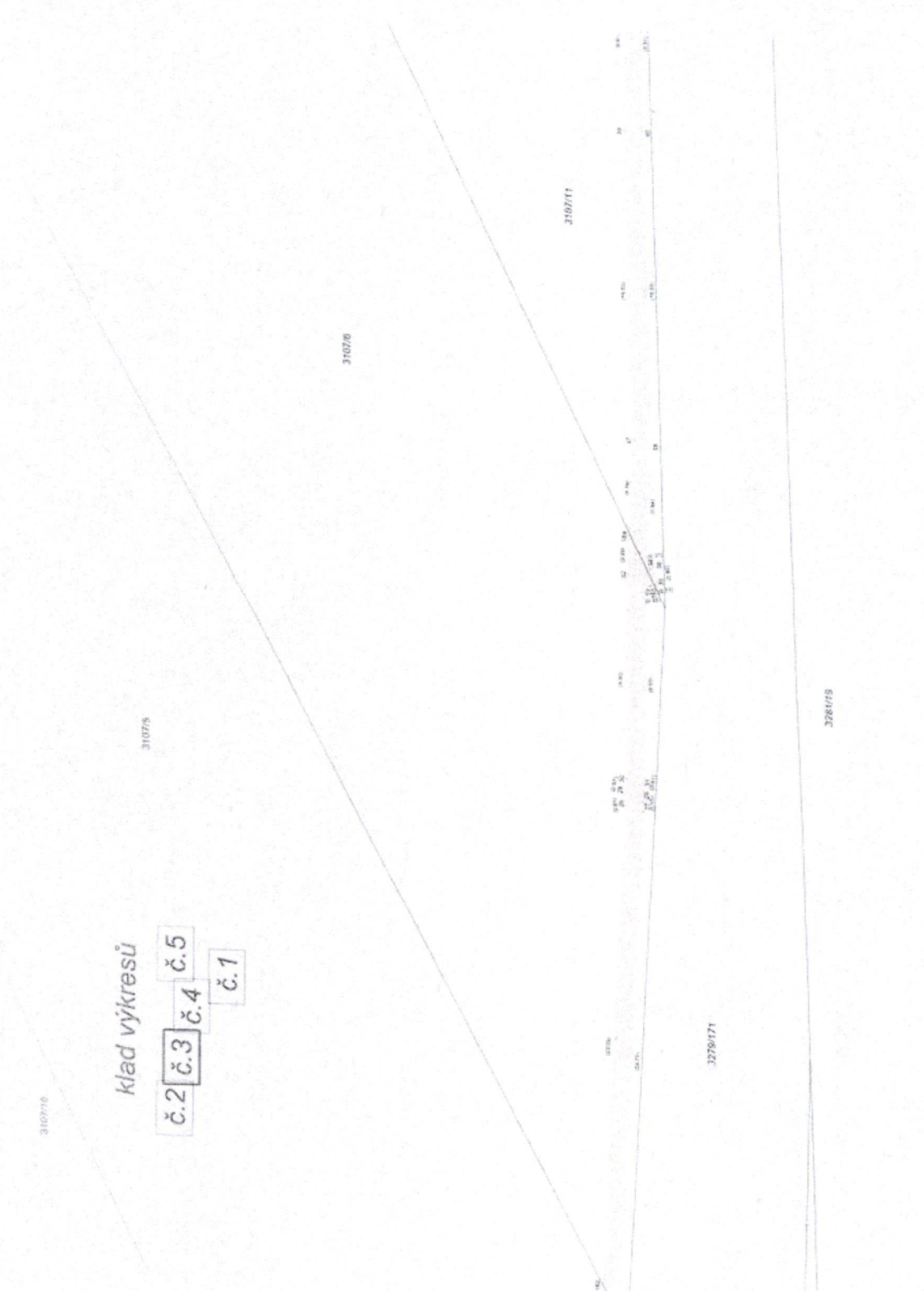
č.3

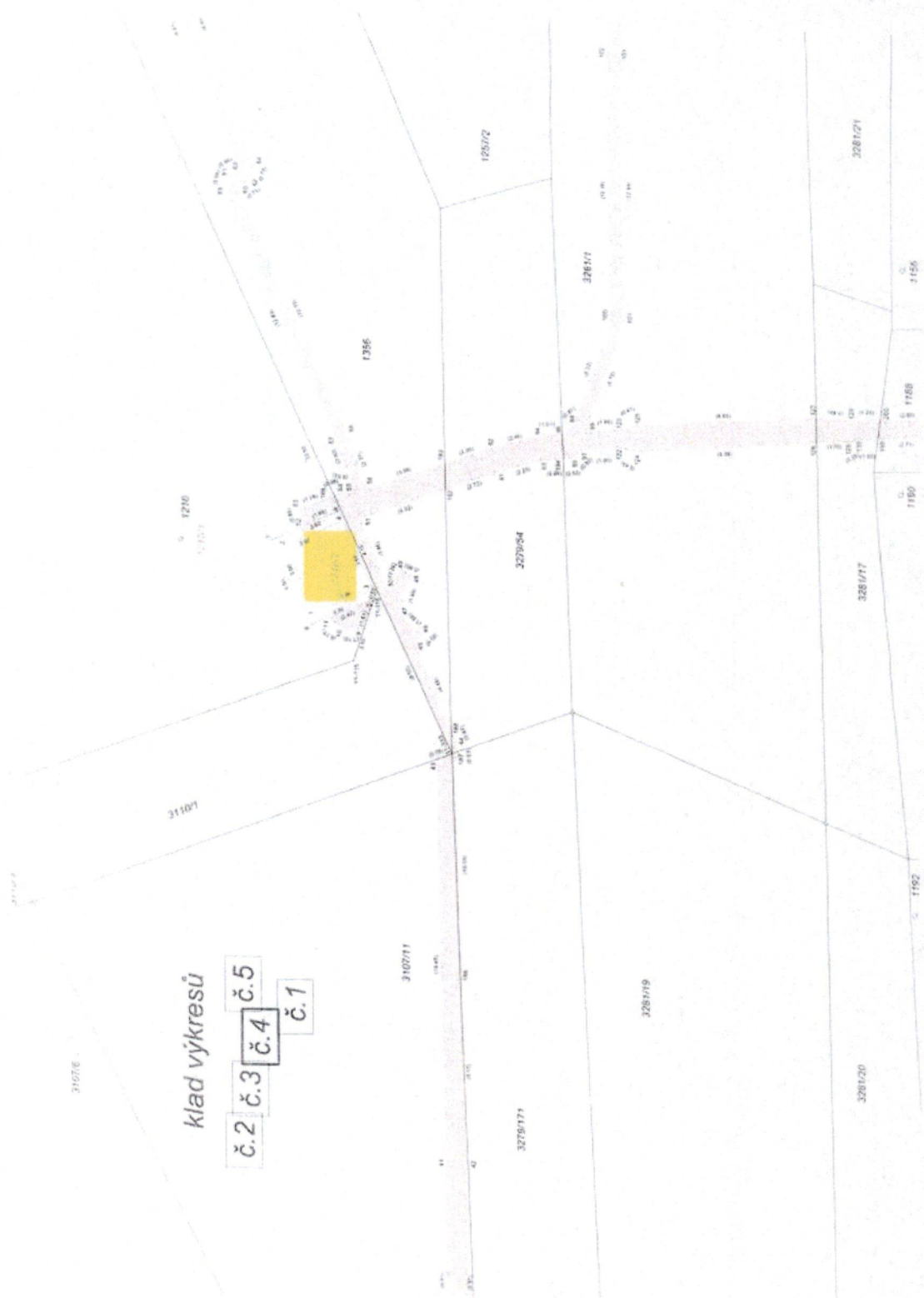
č.4

č.1

č.5

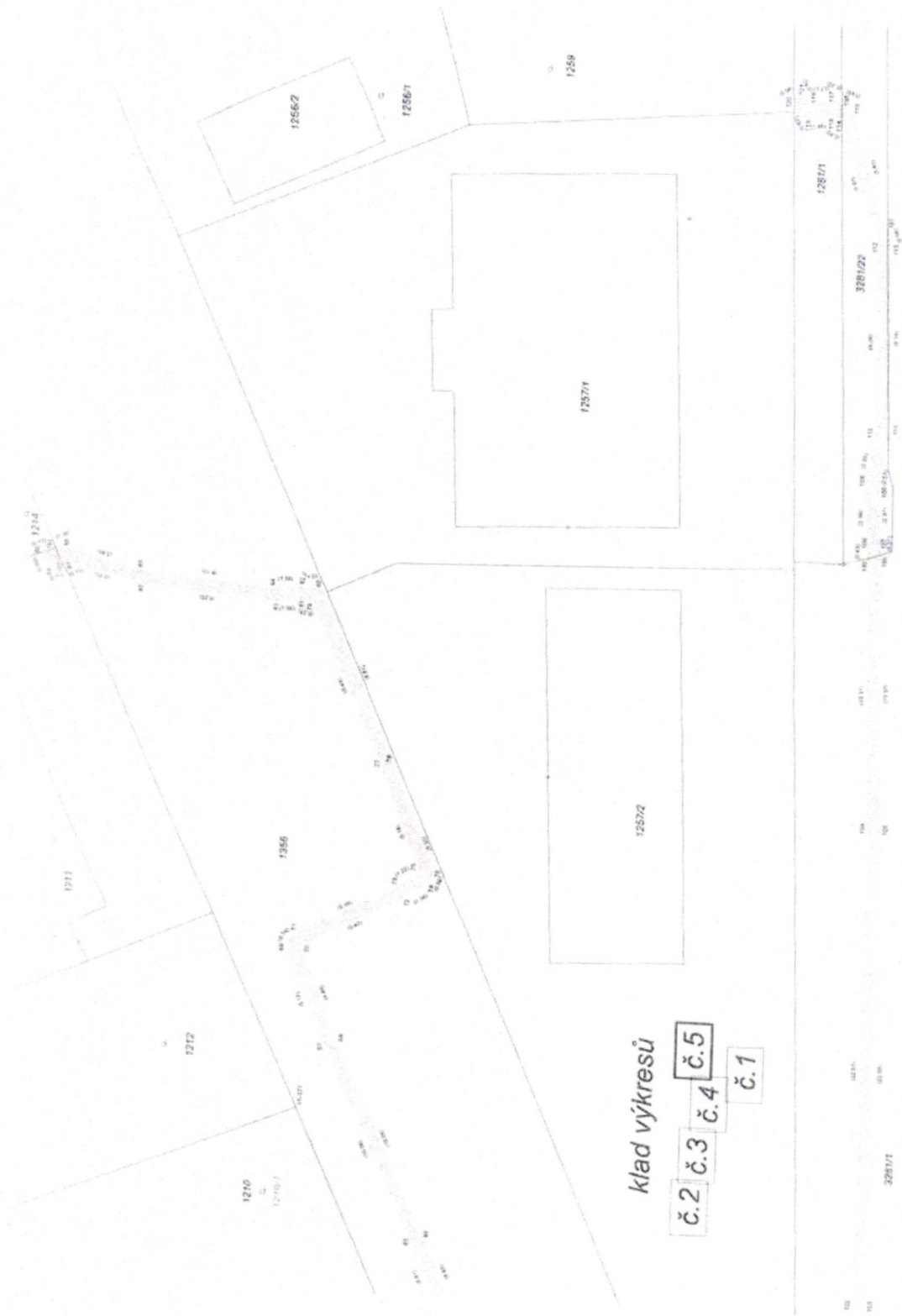






klad výkresů

č.2 č.3 č.4 č.5
č.1



klad výkresů
č.2 č.3 č.4 č.5
č.1

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1210/2, který vznikne oddělením z pozemku p.č. 1210 podle předloženého geometrického plánu a bude v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří.

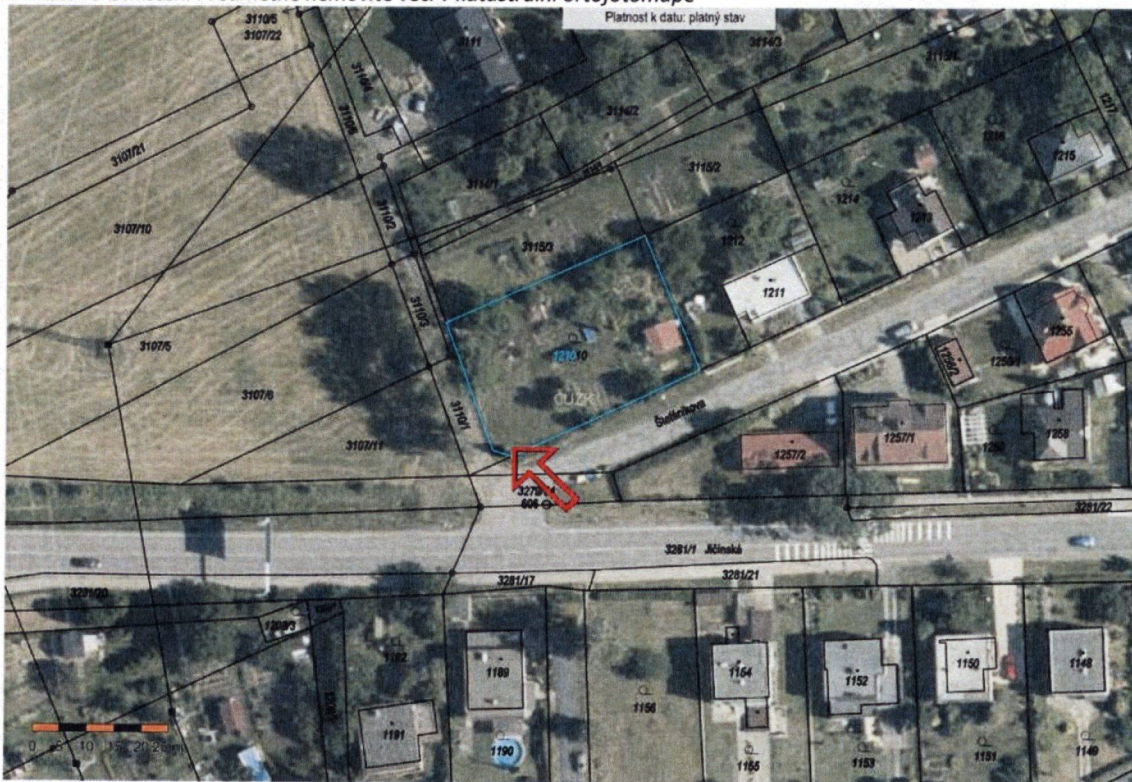
Ve skutečnosti se jedná k Rozhodnému datu o pozemek skutečně zastavěný kioskovou trafostanicí jiného vlastníka. Pozemek je rovinatý a není oplocen. Výměra pozemku p.č. 1210/2 dle předloženého geometrického plánu činí 16 m².

Na základě výše uvedených skutečností se jedná o stavební pozemek zastavěný stavbou technické infrastruktury (trafostanice) jiného vlastníka (Zadavatele). Tato stavba není v tomto znaleckém posudku oceněna.

Tabulka 1 Výpočet výměry pozemku

Výpočet výměry pozemku		
Parcelní číslo	Druh pozemku - způsob využití	Výměra (m ²)
p.č. 1210/2	Zastavěná plocha a nádvoří	16
	Výměra celkem	16

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz



Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách SO – plochy smíšené obytné.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	SO
<p>Využití hlavní:</p> <ul style="list-style-type: none">- rodinné domy, stávající venkovské usedlosti;- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;- stavby a zařízení pro obchod, stravování, administrativu, ubytování, (hotely, penziony);- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou. <p>Využití přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- nové venkovské usedlosti s ohledem na charakter okolní zástavby;- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, případně převod vhodných staveb na stavby pro rodinnou rekreaci;- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu včetně maloplošných hřišť;- byty majitelů a správců zařízení;- samostatné zahrady;- bytové domy - s ohledem na výškovou hladinu zástavby a organizaci zástavby v lokalitě;- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, které nebudou snižovat pohodu bydlení, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit;- stavby a zařízení pro drobnou pěstební a skladovací činnost a drobný chov hospodářských zvířat pro vlastní potřebu (negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru), a které lze s ohledem na organizaci zástavby lokality připustit;- zařízení a stavby technického vybavení a přípojek na technickou infrastrukturu;- hromadné garáže podzemní i nadzemní vestavěné do bytových domů - s ohledem na architekturu a organizaci okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;- přístřešky pro odstavení vozidel (pouze jako stavby vedlejší ke stavbě hlavní)- účelové komunikace, nezbytné manipulační plochy;- nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích, plochy pro realizaci územ. systému ekol. stability. <p>Využití podmíněně přípustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- fotovoltaické systémy a solární zařízení na střeších a fasádách objektů pouze v plochách mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a výhradně v případě, že jejich umístění nebude narušovat pohledové souvislosti na území centra města a pohledy z území centra města;- větrné elektrárny s max. výškou stožáru 9 m pouze pro výrobu elektřiny související nemovitostí a pouze v plochách mimo ochranné pásmo městské památkové rezervace a výhradně v případě, že jejich umístění nebude narušovat pohledové souvislosti na území centra města a pohledy z území centra města;- garáže (v ochranném pásmu městské památkové rezervace pouze za předpokladu souhlasu orgánu památkové péče). <p>Využití nepřipustné:</p> <ul style="list-style-type: none">- hřišťovky, plošně rozsáhlé sportovní areály, zahrádkové osady;- komerční zařízení s prodejní plochou nad 400 m²;- stavby ostatních ubytovacích zařízení (turistické ubytovny, kempy, skupiny chat);- stavby a zařízení pro výrobu zemědělskou, výrobu průmyslovou, pro těžbu nerostných surovin a pro výrobu elektrické energie (kromě fotovoltaických systémů a větrných elektráren uvedených ve využití podmíněně přípustném);- samostatné sklady, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy.	

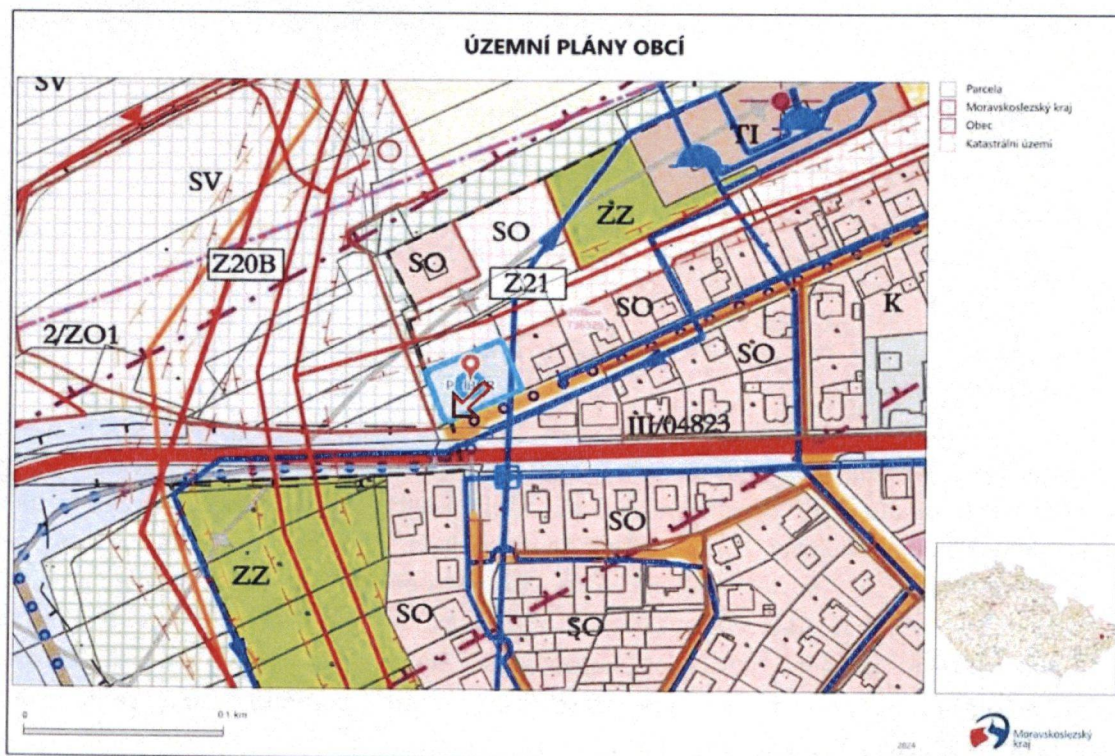
- vřakoviště a další výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením;
- v zastavitelných plochách stavby garáží a stavby, které lze umístit na pozemcích rodinných domů jako stavby první bez prokázání možnosti umístění stavby rodinného domu;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- na zastavitelné ploše 1/Z37 v k. ú. Hájev je přípustné umístit pouze stavbu rodinného domu nebo venkovské usedlosti a staveb souvisejících s bydlením, výšková hladina zástavby na zastavitelné ploše 1/Z37 v k. ú. Hájev max. 1 NP a podkrovi;
- v zastavitelné ploše 3/Z5, navazující na zástavbu ul. Hájovské až ke křížení s ul. Hukvaldskou, je možná částečná zástavba řadovými domy a dvojdomy, tato míra nepřesáhne 1/2 z celkové výměry plochy 3/Z5. Zastavitelnost pozemků řadových domů je 60% a zastavitelnost pozemků dvojdomů je 50%;
- v jižní části zastavitelné plochy 1/Z37 udržovat vzrostlou zeleň;
- zastavitelnost pozemků rodinných domů a usedlosti do 40 %;
- zastavitelnost pozemků rodinných domů a usedlosti situovaných ve vymezené údolní nivě do 30 %;
- zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném do 60 %;
- zastavitelnost pozemků pro další stavby uvedené ve využití hlavním a přípustném ve vymezené údolní nivě do 50 %;
- výšku objektů navrhovat s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby;
- při realizaci staveb ve stávající uliční zástavbě v maximální možné míře respektovat uliční čáru a orientaci staveb s ohledem na stavby stávající (rovnoběžnost staveb).

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

Obrázek 4 Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu



Zdroj: Územní plán obce

3.1.4.4 Omezující vlivy a rizika

Podle části C na LV nejsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc, ale v části D je uvedeno: Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Příbor, dále Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou – viz Příloha č. 1. Předmětná nemovitá věc se dále nachází v ochranném pásmu trafostanice a chráněném ložiskovém území. Zpracovateli nebyly předloženy žádné další informace k zatížení Předmětné nemovité věci. Předmětná nemovitá věc se nachází ve IV. povodňovém riziku – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Na pozemku je vybudována trafostanice ve vlastnictví jiného subjektu.

3.1.4.5 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB. 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. ČSOB Index bydlení 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 5 HB Index – pozemky

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q3/2023	+1,1	298,5	
Q4/2023	+0,1	298,8	
Q1/2024	+0,7	300,9	+3,5 %
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	

Zdroj: Hypoteční banka

Trh nemovitostí definitivně obrátil směr k růstu. Ceny bytů, domů i pozemků nabírají vzestupný trend a kopírují situaci v Evropě. Poptávku podporují snižující se sazby hypotečních úvěrů, mírnější pravidla ČNB pro poskytování hypoték a snaha kupujících pořídit nemovitost za stávající ceny, neboť tržní predikce spíše napovídají dalšímu růstu. Zájemci o pořízení vlastního bydlení na hypotéku nemají důvody váhat. Růst všech kategorií nemovitostí ve třetím letošním čtvrtletí zesílil. V mezičtvrtletním srovnání se největším tempem zvýšily ceny bytů, a to o 2,6 procenta. Meziročně pak nejsilněji stouply ceny domů, které narostly o 4,7 procenta, pozemky o 2,0 procenta, vyplývá z aktuálních výsledků ČSOB Indexu bydlení.

Pozemky:

Nabídku pozemků v České republice brzdí zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity inženýrských sítí. S rostoucí cenou se zvyšuje i zájem o pozemky, které se nacházejí daleko od velkých měst. Zájem je i o stavební pozemky, které nelze připojit na inženýrské sítě, protože díky



novým technologiím, jako jsou fotovoltaika, domácí čističky nebo ostrovní domy, už to není potřeba. Na trhu s pozemky stále platí, že poptávka zákazníků dlouhodobě převyšuje nabídku. Tato situace se v dohledné době měnit nebude, proto jsou pozemky i vhodným nástrojem pro dlouhodobé investování.

Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemky v rámci technické infrastruktury, zvolili jsme jako průměrnou výši meziročního nárůstu 6 %.

3.2 Stanovení kritérií výběru

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.

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

- Na předmětu ocenění se nachází stavba trafostanice.
- Pozemek je řešen jako stavební, zastavěný stavbou technické infrastruktury.

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

Na základě popisu Předmětné nemovité věci byla stanovena tato kritéria srovnatelných nemovitých věcí:

- K1 zohlednění změny v čase – tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Vývoj hodnot cen v čase je použit pro danou lokalitu a ve vztahu k využitelnosti přibližně na úrovni 6 % ročně. Koeficient byl vyčíslen z použití vztahu $6\%/12$ měsíců * počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do prosince 2024.
- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- K3 zohlednění oblíbenosti lokality – touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblíbenosti na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám, a to nejen pro různé obce, ale rovněž ve vztahu k umístěním v daných obcích.
- K4 zohlednění dopravní obslužnosti – v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
- K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje – tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny.
- K6 úvaha Zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům – jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.
- K7 zohlednění velikosti, kdy s klesající výměrou dochází ke zvýšení jednotkové hodnoty z důvodu většího okruhu potencionálních kupujících.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky. V rámci použitých reprezentantů jsme z kupních smluv použili ceny, které neobsahují daň z přidané hodnoty nebo ceny, na které se daň z přidané hodnoty nevztahuje.



3.3 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Výběr byl proveden na základě kritérií uvedených v předchozí kapitole.

Na základě vyhodnocení kritérií bylo nalezeno v katastru nemovitostí několik realizovaných transakcí. Žádné prodeje nebyly vyřazeny.

Na základě výše uvedeného byly vybrány následující srovnávací případy:

Tabulka 2 Výčet srovnávacích případů

Srovnávací případy
k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, p.č. St. 1614/7, p.č. 1614/6
k.ú. Čeladná, p.č. St. 1708
k.ú. Nový Bohumín, p.č. 818/12
k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, p.č. St. 5265
k.ú. Markvartovice, p.č. 1401/143

3.4 Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o Předmětné nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcech byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U srovnatelných nemovitých věcí byly uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.5 Výčet zpracovaných dat

Pro zjištění ceny zjištěné a ceny obvyklé Předmětné nemovité věci bylo postupováno podle zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

Tabulka 3 Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, p.č. St. 1614/7, p.č. 1614/6
Datum transakce:	11.1.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	45 000 Kč
Počet měrných jednotek:	30 m ²
ID zakázky:	V-10482/2022-802
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 500



Pozn. Pozemek zastavěný stavbou technického vybavení

Tabulka 4 Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Umístění:	k.ú. Čeladná, p.č. St. 1708
Datum transakce:	13.10.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	167 000 Kč
Počet měrných jednotek:	81 m ²
ID zakázky:	V-8084/2022-802
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	2 062



Pozn.: Pozemek pod stavbou technického vybavení

Tabulka 5 Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 5	
Umístění:	k.ú. Nový Bohumín, p.č. 818/12
Datum transakce:	4.6.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	27 880 Kč
Počet měrných jednotek:	25 m ²
ID zakázky:	V-2553/2024-803
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 115



Pozn.: Pozemek pod stavbou technického vybavení

Tabulka 6 Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Umístění:	k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, p.č. St. 5265
Datum transakce:	8.7.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	9 000 Kč
Počet měrných jednotek:	6 m ²
ID zakázky:	V-3023/2022-836
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 500



Pozn.: Pozemek pod stavbou technického vybavení



Tabulka 7 Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Umístění:	k.ú. Markvartovice, p.č. 1401/143
Datum transakce:	20.4.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	7 070 Kč
Počet měrných jednotek:	6 m ²
ID zakázky:	V-2412/2023-806
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 178



Pozn.: Pozemek pod stavbou technického vybavení



4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.

Dle výše uvedené definice je ocenění nemovité věci provedeno porovnávacím způsobem, a to k datu ocenění. 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.

Vzhledem k druhu nemovité věci byla určena základní jednotka 1 m² výměry pozemku. Pro porovnání byly vybrány parametry, které mají významný vliv na cenu nemovité věci. Výsledkem srovnávací analýzy byly určeny rozdíly dat mezi parametry oceňované nemovité věci a srovnatelných nemovitých věcí.



Tabulka 8 Srovnávací případ 1 – analýza dat

Srovnávací případ 1	
Umístění:	k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, p.č. St. 1614/7, p.č. 1614/6
Datum transakce:	11.1.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	45 000 Kč
Počet měrných jednotek:	30 m ²
ID zakázky:	V-10482/2022-802
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 500
Korekce	
K1 změna v čase – 23 měsíců	1,12
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 680
K2 investiční připravenost - bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	1,00
K5 zdroj - realizace, bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti – větší	1,05
Ojednotková upravená hodnota	
Celková úprava	1,05
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 764

Tabulka 9 Srovnávací případ 2 – analýza dat

Srovnávací případ 2	
Umístění:	k.ú. Čeladná, p.č. St. 1708
Datum transakce:	13.10.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	167 000 Kč
Počet měrných jednotek:	81 m ²
ID zakázky:	V-8084/2022-802
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	2 062
Korekce	
K1 změna v čase – 26 měsíců	1,13
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	2 330
K2 investiční připravenost - bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	1,00
K5 zdroj - realizace, bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti – větší	1,05
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	1,05
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	2 447



Tabulka 10 Srovnávací případ 3 – analýza dat

Srovnávací případ 3	
Umístění:	k.ú. Nový Bohumín, p.č. 818/12
Datum transakce:	4.6.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	27 880 Kč
Počet měrných jednotek:	25 m ²
ID zakázky:	V-2553/2024-803
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 115
Korekce	
K1 změna v čase - 6 měsíců	1,03
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 148
K2 investiční připravenost – bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	1,00
K5 zdroj - realizace, bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti – mírně větší	1,02
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	1,02
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 171

Tabulka 11 Srovnávací případ 4 – analýza dat

Srovnávací případ 4	
Umístění:	k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, p.č. St. 5265
Datum transakce:	8.7.2022
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	9 000 Kč
Počet měrných jednotek:	6 m ²
ID zakázky:	V-3023/2022-836
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 500
Korekce	
K1 změna v čase – 29 měsíců	1,15
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 725
K2 investiční připravenost – bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – bez vlivu	1,00
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	1,00
K5 zdroj - realizace, bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti – menší	0,95
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	0,95
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 639



Tabulka 12 Srovnávací případ 5 – analýza dat

Srovnávací případ 5	
Umístění:	k.ú. Markvartovice, p.č. 1401/143
Datum transakce:	20.4.2023
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	7 070 Kč
Počet měrných jednotek:	6 m ²
ID zakázky:	V-2412/2023-806
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 178 Kč
Korekce	
K1 změna v čase – 20 měsíců	1,10
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 296
K2 investiční připravenost – bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – mírně horší	1,02
K4 dopravní obslužnost – bez vlivu	1,00
K5 zdroj - realizace, bez vlivu	1,00
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	1,00
K7 úprava ve vztahu k velikosti – menší	0,95
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	0,97
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 257



4.1.2 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné

Úkolem Zpracovatele 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 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.

LV: 10001
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Nový Jičín
Obec: Příbor
Katastrální území: Příbor
Počet obyvatel: 8 402
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 386,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Příbor má 8 402 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 - Počet obyvatel 8 402.	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Příbor je vzdálený do 10 km včetně od Nového Jičína.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V Příboru je veškerá technická vybavenost.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - V Příboru ke vlakové zastávce a do města zajíždí autobus, je zde několik autobusových zastávek.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - V Příboru je rozšířená občanská vybavenost.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = 1 621,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00



- | | | |
|--|-----|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | V | 1,02 |
| 9. Občanská vybavenost obce: 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:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,989}$$

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

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

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: Výrobní objekty	IV	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	0,00
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	II	0,00

$$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,593}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,582}$$



1. Pozemek p.č. 1210/2

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

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 a chráněná ložisková území.	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,990 * 0,600 = 0,576$

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	1 621,-	0,576		933,70

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1210/2	16	933,70	14 939,20
Stavební pozemek - celkem			16		14 939,20

Pozemek p.č. 1210/2 - cena zjištěná celkem = 14 939,20 Kč

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé

Tabulka 13 Určení jednotkové obvyklé ceny

Srovnávací případy	Upravená jednotková cena
k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, p.č. St. 1614/7, p.č. 1614/6	1 764 Kč/m ²
k.ú. Čeladná, p.č. St. 1708 (max položka)	2 447 Kč/m ²
k.ú. Nový Bohumín, p.č. 818/12 (min položka)	1 171 Kč/m ²



k.ú. Rožnov pod Radhoštěm, p.č. St. 5265	1 639 Kč/m ²
k.ú. Markvartovice, p.č. 1401/143	1 257 Kč/m ²
Průměrné jedn. ceny:	1 656 Kč/m ²
Průměrné jedn. cena bez ex. položek:	1 553 Kč/m ²
1.Kvartil	1 214 Kč/m ²
2.Kvartil (medián)	1 639 Kč/m ²
3.Kvartil	2 106 Kč/m ²
Použitá jednotková cena obvyklá:	1 639 Kč/m²

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

Tabulka 14 Určení obvyklé ceny

Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemku	16 m ²
Jednotková cena obvyklá	1 639 Kč/m ²
Celkem	26 224 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	26 220 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemku p.č. 1210/2 určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **26 220,- Kč**

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu

1. Pozemek p.č. 1210/2

Výsledná cena - celkem: **14 939,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **14 940,- Kč**

Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná pozemku p.č. 1210/2 určená podle oceňovacího předpisu činí po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky: **14 940,- Kč**

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

5.1.1 Pro určení ceny obvyklé

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií.

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 provedením dílčích úprav z důvodu odlišnosti podle výše uvedených parametrů včetně jejich zdůvodnění (§1a, odst. 2, písmeno d) cenového předpisu).

5.1.2 Pro určení ceny zjištěné

Cena zjištěná byla určena zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, v aktuálním znění.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- **cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. 14 940,- Kč**
- **cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. 26 220,- Kč**

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají 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.

5.2 Kontrola postupu

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.

5.2.1 Pro určení ceny obvyklé

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a další údaje o Předmětné nemovité věci a srovnávacích případech.
- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- c) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- d) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro zjištění obvyklé ceny.
- e) Na základě interpretace výsledků analýzy byla zjištěna obvyklá cena Předmětné nemovité věci.

5.2.2 Pro určení ceny zjištěné

- a) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.



- b) Vytvořená data o Předmětné nemovité věci jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům.
- c) Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů.
- d) Postup při oceňování odpovídá postupu podle oceňovacích předpisů.
- e) Na základě výpočtu byla stanovena zjištěná cena Předmětné nemovité věci.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je:

Určete cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, pozemku p.č. 1210/2 v druhu zastavěná plocha o výměře 16 m², který vznikne oddělením z pozemku p.č. 1210 podle geometrického plánu č. 3615-70393/2024 ze dne 11.11.2024, pozemek p.č. 1210 evidován na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor.

6.2 Závěrečný výrok

Cenu obvyklou pozemku p.č. 1210/2, který vznikne dělením z pozemku p.č. 1210 podle geometrického plánu č. 3615-70393/2024 ze dne 11.11.2024,

to vše evidované na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor

určujeme k rozhodnému datu ve výši

26 220,- Kč.

(slovy: dvacet šest tisíc dvě stě dvacet korun českých)

6.3 Podmínky správnosti závěru

Výsledná částka z ocenění cenou zjištěnou má ve vztahu charakteristiky metodického postupu předpokládanou platnost po dobu roku 2025, 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 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

počet stran A4 v příloze:

1. Výpis z katastru nemovitostí	2
2. Objednávka Zadavatele	2
3. Geometrický plán	5
4. Fotodokumentace	1



Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2025 13:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599808 Příbor

Kat.území: 735329 Příbor

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Město Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19, 74258 Příbor	00298328	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
<i>Pozemky</i>					
	<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
P	1210	1073	zahradra		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Typ vztahu

o **Pozemek se nachází v dobývacím prostoru**

Příbor

Povinnost k

Parcela: 1210

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o **Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou**

V-84/2025-804

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 18.1.1994 -§ 1.**

POLVZ:191/1994

Z-8800191/1994-804

Pro: Město Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19, 74258 Příbor

RČ/IČO: 00298328

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

	<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra[m2]</i>
	1210	62714	1073



Pražská
znalecká kancelář

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2025 13:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599808 Příbor

Kat.území: 735329 Příbor

List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

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

Vyhotoveno: 15.01.2025 13:43:39

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.
strana 2



Příloha č. 2 - Objednávka Zadavatele

V Šenově u Nového Jičina dne 26. 11. 2024

číslo zakázky (stavby): IV-12-8026336
naše značka: Příbor, Jičínská, č. parc. 3107/8,11, NNK

ARPEX MORAVA s.r.o.
Teslova 873/2
Ostrava 702 00
tel/fax: 556 758 683
IČO: 26809559
DIČ: CZ26809559
tel: 591 144 486
radka.malouškova@arpex.cz

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

- Identifikace nemovitého majetku:** pozemek parc. č. 1210 (zahrada) v k. ú. Příbor, obec Příbor, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 10001
- Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván):** odkup pozemku pod Trafostanicí – 1210/2
Prosím s datem již od ledna 2025
- Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):** ocenit pozemek
- Rozhodné datum ocenění:**
Podoba a počet výtisků¹: elektronická podoba
- Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy):** Radka Maloušková, radka.malouškova@arpex.cz tel: 591 144 486
- Potřebné podklady – viz příloha**

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

Cena posudku je stanovena dle ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

ARPEX
ARPEX MORAVA s.r.o.
Teslova 873/2
Ostrava 702 00
tel/fax: 556 758 683
IČO: 26809559
DIČ: CZ26809559

Radka Maloušková
Zplnomocněnec
ARPEX MORAVA s.r.o.

¹ po přechodu na elektronickou verzi počet vyhotovení nebude nutné uvádět



Pražská
znalecká kancelář

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

Přílohy:

- Geometrický plán
- Revizní zpráva
- Situační výkresy
- Územní rozhodnutí
- DSPS
- Kolaudační rozhodnutí

CEZ Distribuce a.s.

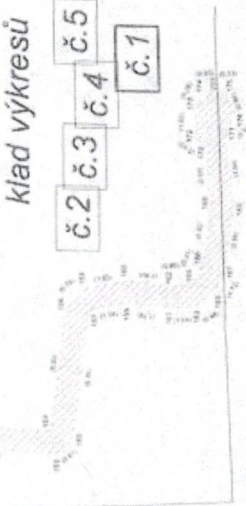
Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel: 800 850 860
e-mail: info@cez.distribuce.cz | www.cez.distribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ247290
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02

Příloha č. 3 – Geometrický plán

VÝKAZ UDAVÁNÍ A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEBEZPEČÍ									
Název území	Katastrální území	Výhled	Starý stav		Nový stav		Změny		Kód nov. stavu
			Právní záležitost	Právní záležitost	Právní záležitost	Právní záležitost	Právní záležitost	Právní záležitost	
123	10	100000	123	10	100000	123	10	100000	101
124	10	100000	124	10	100000	124	10	100000	101

Opravný vnitřek katastrálního území č. 101, umístění území č. 123/1
 Důl, katastrální území Praze 6, katastrální území č. 101
 Opatření č. 101/1

Výkaz údajů o bodových podání a výškových poměrech (BPP) v parcelním novém stavu											
Parcelní číslo	Územní číslo	W	H	M	S	T	U	U	U	U	U
123/1	10		101								



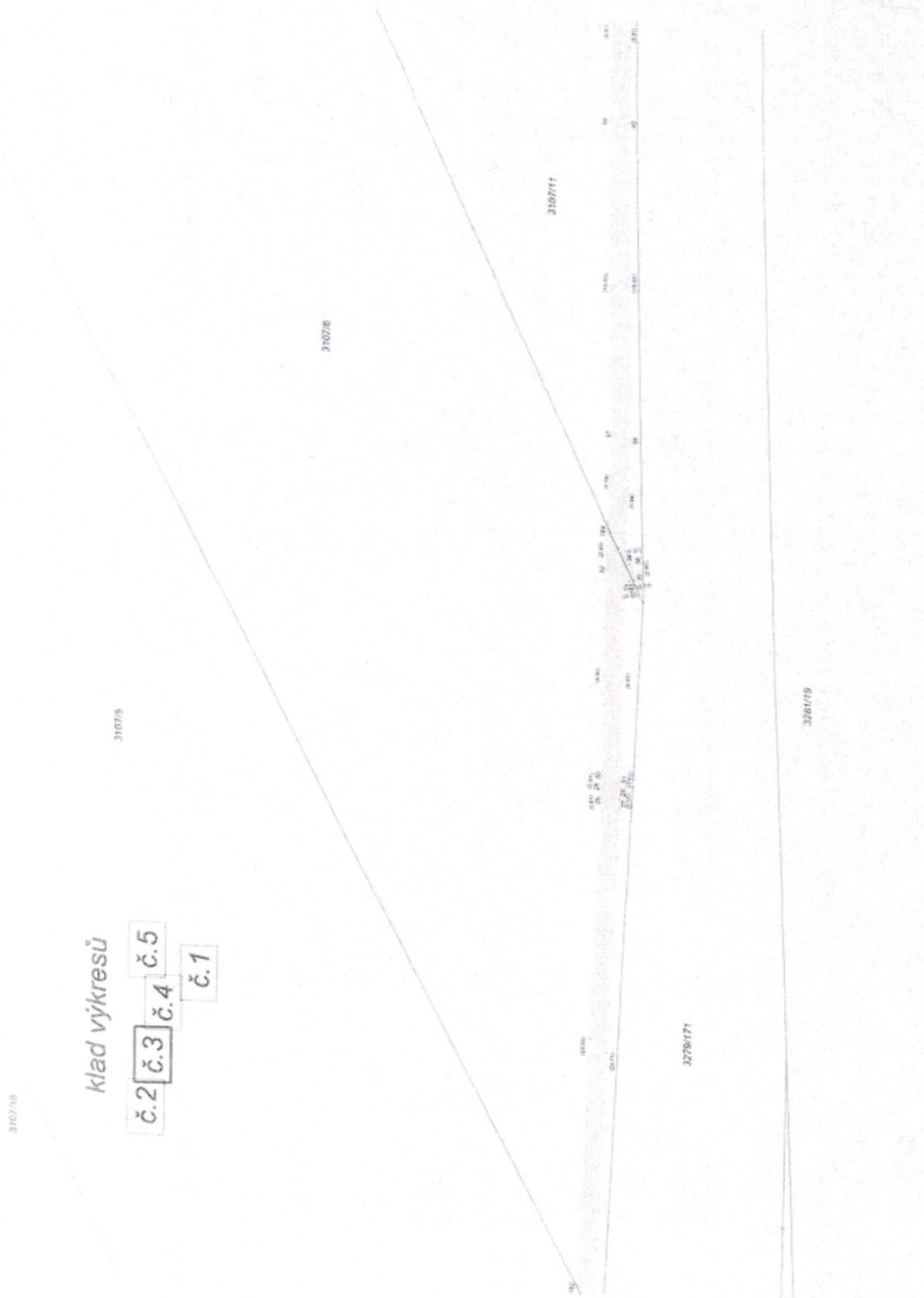
GEOMETRICKÝ PLÁN		Soudržný geometrický plán	
Právní záležitost	123/1	Právní záležitost	101
Výkres č. 1	123/1	Výkres č. 1	101
Právní záležitost	123/1	Právní záležitost	101
Právní záležitost	123/1	Právní záležitost	101
Právní záležitost	123/1	Právní záležitost	101



Pražská
znalecká kancelář

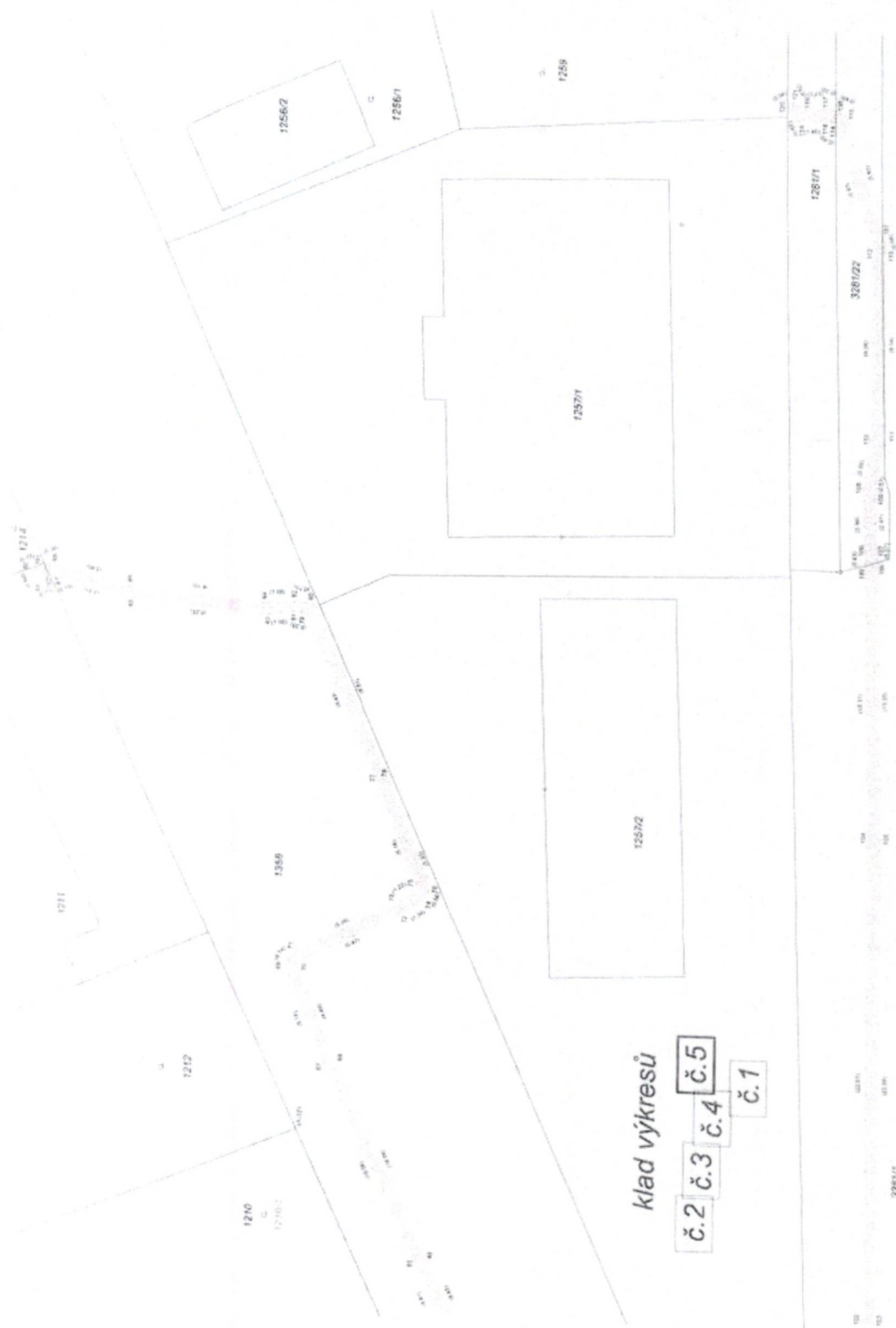
klad výkresů
č. 5
č. 4
č. 3
č. 2
č. 1

Stanovení obvyklé ceny



Klad výkresů

Č. 2 Č. 3 Č. 4 Č. 5
Č. 1



Příloha č. 4 - Fotodokumentace





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
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby obytné
- Stavebnictví – Pozemní stavby – stavby průmyslové

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 092438/2024.

Otisk znaleckých pečeti:

Posudek zpracoval vedoucí znalec: Ing. Tomáš Rybín
Na kapitolách 1 až 5 a 7 se podílel: Bc. Darja Rodková
Případná vysvětlení podá: Bc. Darja Rodková

Při zpracování znaleckého úkolu nebyl přibrán konzultant.

Odměna znaleckého byla sjednána smluvně.

Datum a podpis za znaleckou kancelář:

Ing. Tomáš Rybín
Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Rybín
Datum: 2025.01.17
14:24:18 +01'00'

.....
Ing. Tomáš Rybín
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

Ing. Petr Šmíd
Digitálně podepsal
Ing. Petr Šmíd
Datum: 2025.01.17
14:28:20 +01'00'

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

V Praze dne 17.1.2025