



Pražská
znalecká kancelář

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 044521/2025

**Ocenění pozemků p.č. 1287/4, p.č. 1287/5, nově vzniklé
oddělením z pozemku p.č. 1287, evidované na LV 10001
v k.ú. Příbor, obec Příbor, cenou obvyklou,
k rozhodnému datu 12.6.2025**

Předmět znaleckého posudku:	Pozemky p.č. 1287/4 o celkové výměře 13 m ² , p.č. 1287/5 o celkové výměře 8,00 m ² , nově vzniklých oddělením z pozemku p.č. 1287, evidovaný na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor.		
Zadavatel:	Ing. Slavomír Labaj IČ: 752 88 630 741 01, Hostašovice 89		
Číslo jednací/Číslo zakázky:	IE-12-8007891		
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:	27.6.2025		
Počet stran:	45 stran včetně příloh	Počet příloh:	3
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>	<i>- 5 -</i>
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	- 5 -
2.2.1	<i>Předané podklady Zadavatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.2	<i>Podklady a informace zjištěné Zpracovatelem.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.3	<i>Použitá literatura.....</i>	<i>- 5 -</i>
2.2.4	<i>Internetové zdroje</i>	<i>- 6 -</i>
2.2.5	<i>Další informace.....</i>	<i>- 6 -</i>
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>	<i>- 8 -</i>
3.1.2	<i>Pojmy vymezující hodnotu.....</i>	<i>- 8 -</i>
3.1.3	<i>Metodologie ocenění.....</i>	<i>- 10 -</i>
3.1.4	<i>Data získaná o oceňované nemovité věci.....</i>	<i>- 13 -</i>
3.2	Stanovení kritérií výběru	- 21 -
3.3	Výčet srovnatelných nemovitých věcí.....	- 21 -
3.4	Popis postupu při zpracování dat.....	- 22 -
3.5	Výčet zpracovaných dat	- 22 -
4	ZNALECKÝ POSUDEK.....	- 26 -
4.1	Popis postupu při analýze dat	- 26 -
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé.....</i>	<i>- 26 -</i>
4.1.2	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 30 -</i>
4.2	Výsledky analýzy dat	- 33 -
4.2.1	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé.....</i>	<i>- 33 -</i>
4.2.2	<i>Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné.....</i>	<i>- 33 -</i>
5	ODŮVODNĚNÍ	- 35 -

5.1	Interpretace výsledků analýzy.....	- 35 -
5.1.1	Pro určení ceny obvyklé	- 35 -
5.1.2	Pro určení ceny zjištěné	- 35 -
5.1.3	Výsledky analýzy.....	- 35 -
5.2	Kontrola postupu.....	- 35 -
5.2.1	Pro určení ceny obvyklé	- 35 -
5.2.2	Pro určení ceny zjištěné	- 35 -
6	ZÁVĚR.....	- 37 -
6.1	Citace zadané odborné otázky	- 37 -
6.2	Závěrečný výrok	- 37 -
6.3	Podmínky správnosti závěru	- 37 -
7	PŘÍLOHY.....	- 38 -
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 45 -

Seznam obrázků:

Obrázek 1	Umístění Předmětné nemovité věci v obci	- 14 -
Obrázek 2	Geometrický plán:.....	- 15 -
Obrázek 3	Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě	- 17 -
Obrázek 4	Umístění Předmětné nemovité věci ve výkresu územního plánu	- 19 -
Obrázek 5	ČSOB Index bydlení	- 20 -

Seznam tabulek:

Tabulka 1	- Výpočet výměry pozemku	- 17 -
Tabulka 2	- Výčet srovnávacích případů.....	- 22 -
Tabulka 3	- Srovnávací případ 1	- 22 -
Tabulka 4	- Srovnávací případ 2	- 23 -
Tabulka 5	- Srovnávací případ 3	- 23 -
Tabulka 6	- Srovnávací případ 4	- 24 -
Tabulka 7	- Srovnávací případ 5	- 24 -
Tabulka 8	- Srovnávací případ 6	- 25 -
Tabulka 9	- Srovnávací případ 1 – analýza dat	- 27 -
Tabulka 10	- Srovnávací případ 2 – analýza dat	- 27 -
Tabulka 11	- Srovnávací případ 3 – analýza dat	- 28 -
Tabulka 12	- Srovnávací případ 4 – analýza dat	- 28 -
Tabulka 13	- Srovnávací případ 5 – analýza dat	- 29 -
Tabulka 14	- Srovnávací případ 6 – analýza dat	- 29 -
Tabulka 15	- Určení jednotkové obvyklé ceny	- 33 -
Tabulka 16	- Určení obvyklé ceny.....	- 33 -

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka Zadavatele/Úkol Zadavatele

Určete cenu obvyklou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, pozemků p.č. 1287/4 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 13,00 m², p.č. 1287/5 v druhu ostatní plocha, způsob využitá jiná plocha o celkové výměře 8,00 m², které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 1287 podle geometrického plánu č. 3471-1545/2021 ze dne 24.8.2022, pozemek p.č. 1287 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 12. červen 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., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním 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. 3471-1545/2021 ze dne 24.8.2022, vyhotovený společností RJGEO, s.r.o.
4. Příloha ke geometrickému plánu – výkaz výměr.

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. Statistické údaje o počtu obyvatel v obcích zveřejněné Českým statistickým úřadem.
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://www.csob.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., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“).
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 (dále jen „vyhláška č. 441/2013 Sb.“).
8. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, 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.

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

3.1.2 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.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 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 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.“

3.1.3 Metodologie ocenění

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

Vyhláška č. 441/2013 Sb. 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 zařízením použity všechny tři hlavní oceňovací přístupy popsané v IVS.

Tržní přístup

Tržní přístup je definován dle IVS 300:

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

Ocenění předmětného majetku bude provedeno cenou obvyklou a cenou zjištěnou podle zákona č. 151/1997 Sb. a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

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

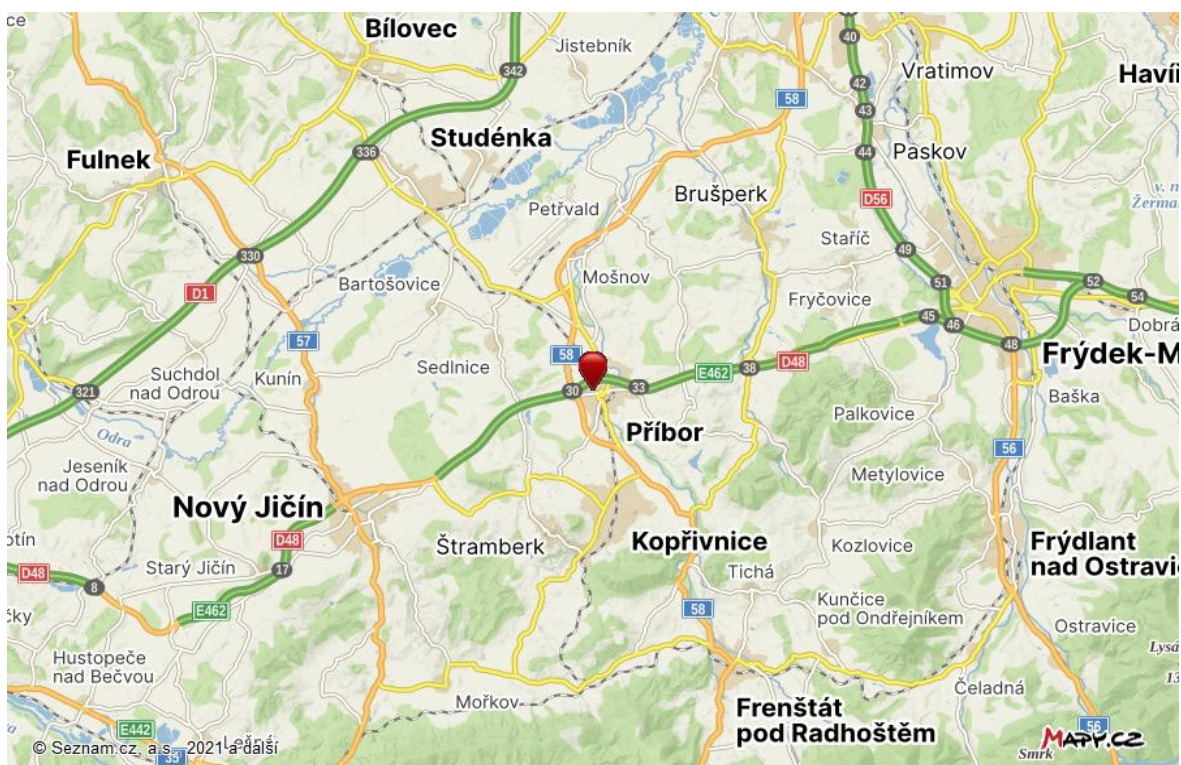
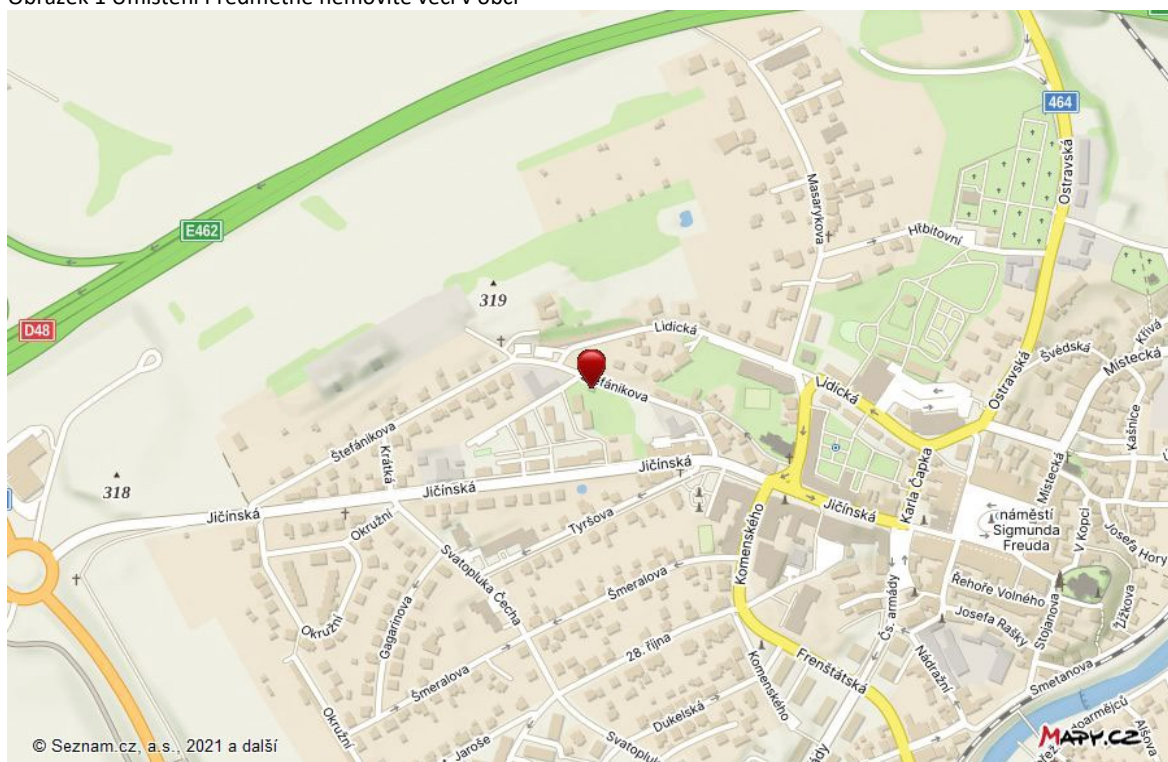
Město Příbor se rozkládá na obou březích řeky Lubiny. Je lemováno ze tří stran krásnou scénérií předhůří Beskyd s vyhlídkou na Štramberskou trubu, Hukvaldy a staroslavný Radhošť. Ve městě je rozšířená občanská vybavenost. Ve městě jsou 4 mateřské školky, 3 základní školy, gymnázium a základní umělecká 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
Detašované 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:

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavidní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. čísel	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Ostatní listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu
1287	*1)	45	ostat. pl. jiná plocha	1287/3	25	ostat. pl. jiná plocha	bez op/če techn.výřb.	2	1287	10001		25	
				1287/4	13	zast. pl.		2	1287	10001		13	
				1287/5	8	ostat. pl. jiná plocha		2	1287	10001		8	
		45			46								
*1) Rozdíl +1 m2 vznikl zaokrouhlením výměr (bod 14,6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavidní parcely č.1287													

*1) Rozdíl +1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavidní parcely č.1287

Věcné břemeno:

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavidní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. čísl.	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. čísl.	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			Označení dílu
	Způsob využití				Způsob využití					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
	ha	m ²			ha	m ²							
1280										1280	10001		
1287										1287	10001		
1356										1356	10001		

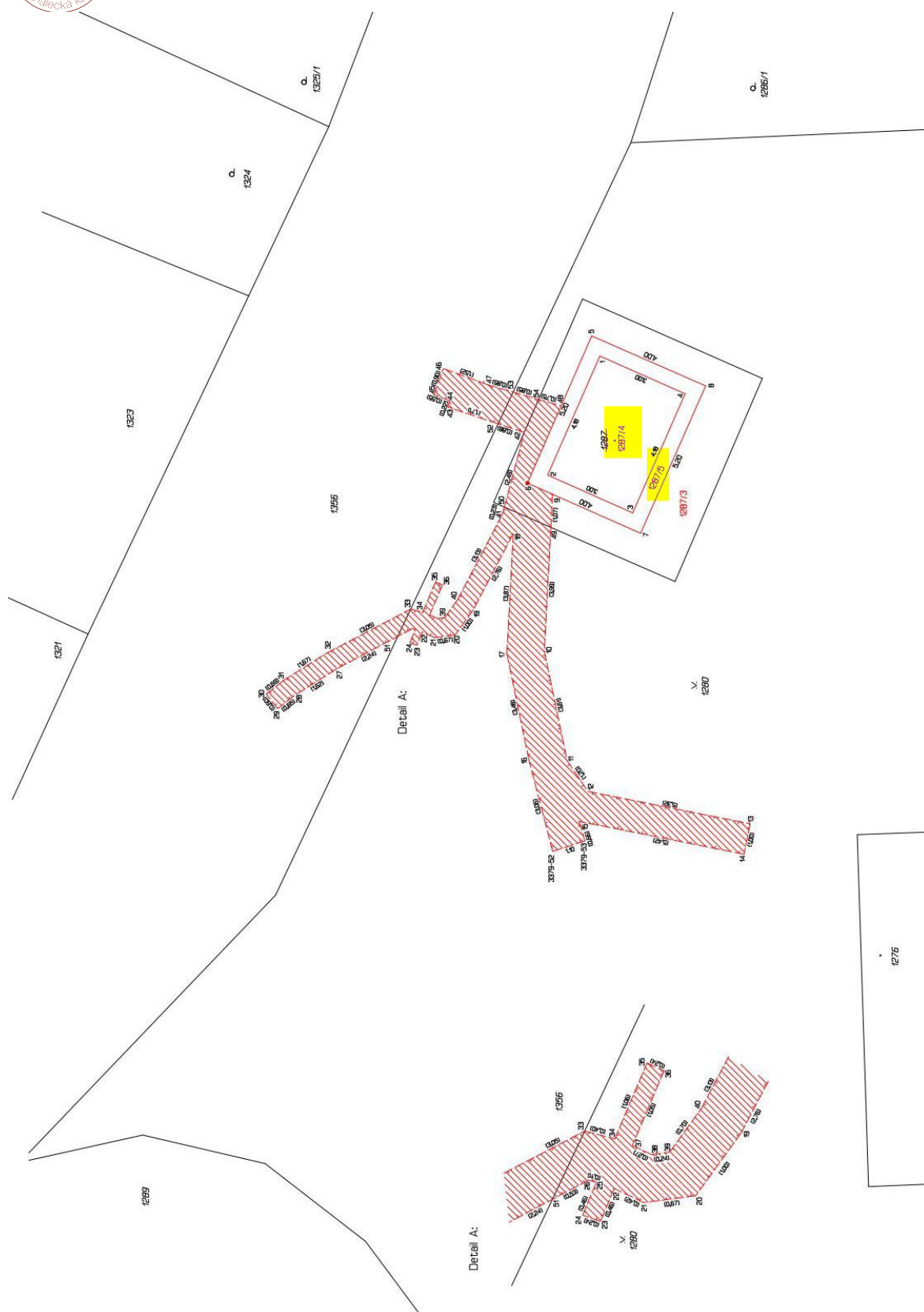
Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

3379-52	482916.32	1122141.20	3	věcné břemeno
3379-53	482915.98	1122142.24	3	věcné břemeno
1	482900.37	1122142.72	3	roh budovy
2	482904.20	1122141.04	3	roh budovy
3	482905.42	1122143.78	3	roh budovy
4	482901.59	1122145.47	3	roh budovy
5	482899.72	1122142.46	3	obruba
6	482904.46	1122140.39	3	hřeb
7	482906.08	1122144.03	3	obruba
8	482901.33	1122146.12	3	obruba
9	482904.82	1122141.20	3	věcné břemeno
10	482909.86	1122140.93	3	věcné břemeno
11	482913.40	1122141.67	3	věcné břemeno
12	482914.39	1122142.34	3	věcné břemeno
13	482915.43	1122147.56	3	věcné břemeno
14	482916.41	1122147.36	3	věcné břemeno
15	482915.35	1122142.05	3	věcné břemeno
16	482913.36	1122140.43	3	věcné břemeno
17	482909.96	1122139.73	3	věcné břemeno
18	482906.09	1122139.93	3	věcné břemeno
19	482908.54	1122138.65	3	věcné břemeno
20	482909.35	1122138.06	3	věcné břemeno
21	482909.44	1122137.39	3	věcné břemeno
22	482909.26	1122137.01	3	věcné břemeno
23	482909.68	1122136.83	3	věcné břemeno
24	482909.60	1122136.60	3	věcné břemeno
25	482909.18	1122136.78	3	věcné břemeno
26	482909.15	1122136.68	3	věcné břemeno

Seznam souřadnic (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN
Y X Kód kv. Poznámka

27	482910.45	1122134.23	3	věcné břemeno
28	482911.31	1122132.86	3	věcné břemeno
29	482911.72	1122132.35	3	věcné břemeno
30	482911.25	1122131.98	3	věcné břemeno
31	482910.83	1122132.52	3	věcné břemeno
32	482909.93	1122133.93	3	věcné břemeno
33	482908.52	1122136.63	3	věcné břemeno
34	482908.62	1122137.02	3	věcné břemeno
35	482907.64	1122137.43	3	věcné břemeno
36	482907.74	1122137.65	3	věcné břemeno
37	482908.70	1122137.24	3	věcné břemeno
38	482908.82	1122137.49	3	věcné břemeno
39	482908.79	1122137.72	3	věcné břemeno
40	482908.22	1122138.13	3	věcné břemeno
41	482905.45	1122139.59	3	věcné břemeno
42	482902.83	1122140.28	3	věcné břemeno
43	482902.01	1122137.82	3	věcné břemeno
44	482901.81	1122137.89	3	věcné břemeno
45	482901.62	1122137.37	3	věcné břemeno
46	482900.77	1122137.68	3	věcné břemeno
47	482901.29	1122139.11	3	věcné břemeno
48	482901.97	1122141.47	3	věcné břemeno
49	482905.88	1122141.14	3	průsečík
50	482905.23	1122139.65	3	průsečík
51	482909.40	1122136.21	3	průsečík
52	482902.55	1122139.45	3	průsečík
53	482901.53	1122139.93	3	průsečík
54	482901.77	1122140.75	3	průsečík

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, vymezení obvodu budovy , vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Josef Rožnovský		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2448/09		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 24. srpna 2022 Dne: 14.9./2022		Dne: Dne:	
	Náležitosti a přesnost odpovídá právní předpis.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: RUGE, s.r.o. Hradiško 3033 Rožnov pod Radhoštěm 756 61 IČO: 25871784, rjgeo@rjgeo.cz	Katastrální úřad souhlasí s obsahem parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 3471-1545/2021	Ing. Petr Kříške KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín PGP-1504/2022-804 2022.08.26 13:39:00 +02'00'			
Okres: Nový Jičín				
Obec: Příbor				
Kat. území: Příbor				
Mapový list: Nový Jičín 3-1/22				
Dosaředním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem viz seznam souřadnic				



Zdroj: Zadavatel

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1287/4 v druhu zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek p.č. 1287/5 v druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 1287 podle předloženého geometrického plánu.

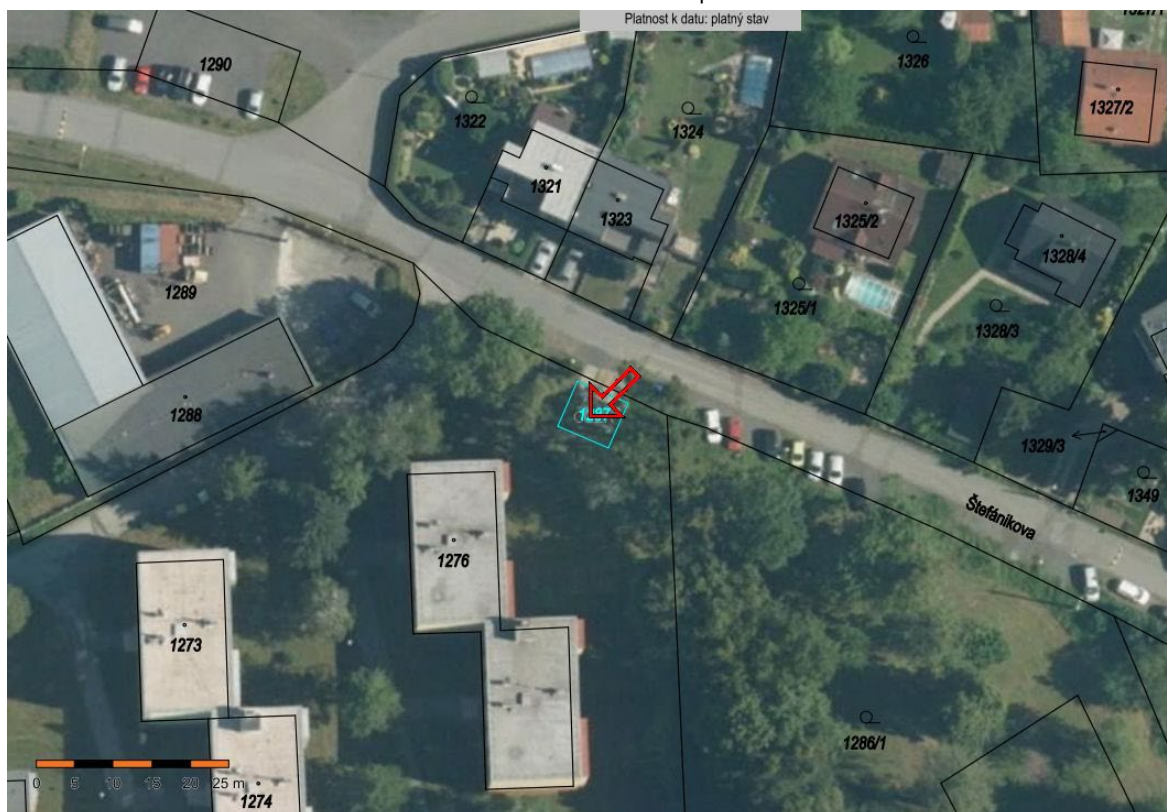
Ve skutečnosti se jedná k Rozhodnému datu o pozemek p.č. 1287/4 skutečně zastavěný trafostanicí a pozemek p.č. 1287/5 kolem trafostanice, který je zpevněný dlažbou. Pozemky jsou rovinaté a nejsou oplocené, přístupný z komunikace ul. Štefánikova. Výměra pozemku p.č. 1287/4 dle předloženého geometrického plánu činí 13,00 m² a pozemku p.č. 1287/5 činí 8,00 m². Pozemky jsou oddělené z pozemku p.č. 1287 v druhu ostatní plocha, způsob využití jiná plocha.

Na základě výše uvedených skutečností jsou pozemky v tomto posudku posuzovány jako stavební pozemky v jednotném funkčním celku skutečně jeden zastavěný stavbou trafostanice a druhý pozemek kolem trafostanice. Pozemky jsou umístěné podle územního plánu v plochách BD – plochy bydlení v bytových domech. Stavba trafostanice 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. 1287/4	Zastavěná plocha a nádvoří	13
p.č. 1287/5	Ostatní plocha, jiná plocha	8
	Výměra celkem	21

Obrázek 3 Umístění Předmětné nemovité věci v katastrální ortofotomapě

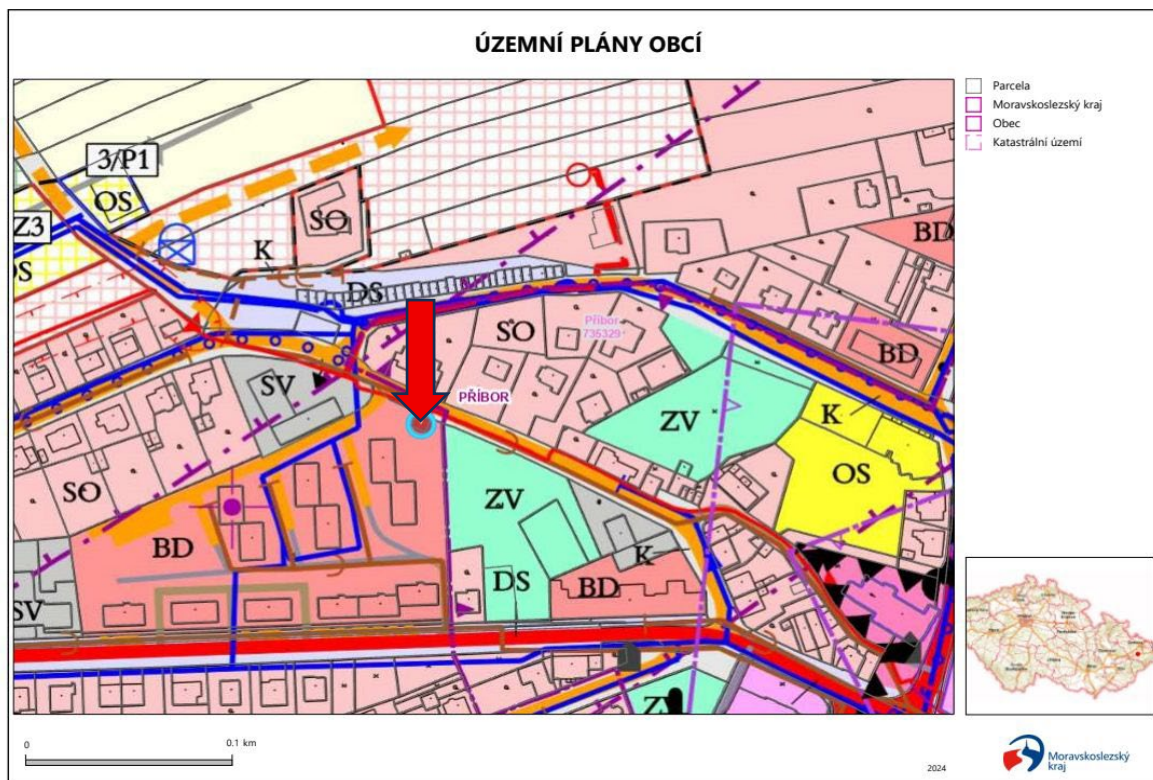


Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

Pozemek se podle územně plánovací dokumentace nachází v plochách BD – plochy bydlení v bytových domech.

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH	BD
Využití hlavní: - bytové domy samostatné, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy); - veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel; - zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť; - komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou. Využití přípustné: - stavby veřejné infrastruktury - občanského vybavení lokálního významu (stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování a administrativu včetně nezbytných skladovacích prostorů, stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas lokálního významu; - byty majitelů a zaměstnanců zařízení občanského vybavení; - 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; - zařízení a stavby vybavení, - hromadné garáže podzemní i nadzemní, skupinové garáže nad počet 5 a garáže vestavěné do bytových domů s ohledem na architekturu a organizaci zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení, - nezbytné manipulační plochy; - oplocování pozemků školských zařízení včetně školních hřišť, maloplošných hřišť, pozemků nezbytných zařízení technické infrastruktury a stávajících rodinných domů. Využití podmíněně přípustné: - fotovoltaické systémy 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 nemovitosti 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. Využití nepřípustné: - nové stavby rodinných domů; - stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkář. chat, zahrádkové osady; - hřbitovy; - chov hospodářských zvířat a drůbeže (kromě chovu malých hospodářských zvířat a drůbeže pro vlastní potřebu u stávajících rodinných domů); - stavby a zařízení pro těžký průmysl a energetiku, lehký průmysl, výrobu elektrické energie (kromě fotovoltaických systémů a větrných elektráren uvedených ve využití podmíněně přípustném), pro těžbu nerostů, zemědělské stavby a stavby pro chov hospodářských zvířat, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území; - samostatné sklady, autobazary, čerpací stanice pohonných hmot, autoservisy, pneuservisy, vřakovistiště a další výrobní a opravárenské služby neslučitelné s bydlením; - komerční zařízení přízemního typu supermarket, hypermarket s prodejní plochou nad 400 m², - třídící dvory a sběrný surovin, mobilní stavby; - ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.	
Prostorové uspořádání: - zastavitelnost bytových domů do 40 %; - 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).	

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 jsou zapsána věcná práva zatěžující Předmětnou nemovitou věc, dále v části D je uvedeno: Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Příbor – viz Příloha č. 1. Tato omezení nemají vliv na cenu obvyklou pozemků. 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. Předmětná nemovitá věc se nachází v ochranném pásmu trafostanice a chráněném ložiskovém území.

3.1.4.5 Analýza trhu

ČSOB Index bydlení 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. Původně se nazýval HB INDEX, změna názvu souvisí se změnami směřujícími k vytvoření ucelené nabídky finančních služeb pod jednou střechou a se silným brandem ČSOB.

ČSOB Index bydlení je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

V prvním čtvrtletí 2025 zrychlily tempo růstu ceny všech typů nemovitostí. Nejsilněji v meziročním porovnání zdražily byty, jejichž ceny vyskočily o celou desetinu. Ceny domů vyrostly meziročně o 6,3 procenta a u pozemků byl nárůst dokonce o 5,5 procenta, ukazuje nejnovější ČSOB Index bydlení.

Obrázek 5 ČSOB Index bydlení



Pozemky:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2024	+0,7	300,9	
Q2/2024	+0,6	302,7	
Q3/2024	+2,0	308,8	+5,5
Q4/2024	+1,4	313,1	
Q1/2025	+2,0	319,4	

Na trhu s pozemky poptávka stabilně a dlouhodobě převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se i zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

„Růst cen nemovitostí v Česku si udržuje vysokou dynamiku. Největší převis poptávky nad nabídkou je u bytů, kde jsme po dlouhé době zaznamenali dvouciferné tempo růstu cen a cenová hladina se posunula na nové maximum. Při současném trendu ožívání hypotečního trhu, nízké nezaměstnanosti a růstu reálných mezd a bez výrazných změn na nabídkové straně navíc nelze čekat, že by se cenový trend změnil,“ říká Martin Vašek, generální ředitel ČSOB Hypoteční banky.

Zdroj: ČSOB banka

Ke všem těmto statistikám je nutno zdůraznit, že v sobě absorbují určité zpoždění, neboť konečné ceny lze sledovat až po podání kupních smluv do katastru nemovitostí, přičemž mezi stranami dohodnutá kupní cena je nezřídka cca 3 měsíce před podáním kupní smlouvy ke Katastrálnímu úřadu, a to z důvodu sjednání hypotečních úvěrů, dojednání náležitostí kupních smluv apod.

Vzhledem k tomu, že oceňujeme pozemek v rámci technické infrastruktury a s ohledem k tomu, že porovnáváme realizované prodeje převážně z let 2020 až 2025, zvolili jsme jako průměrnou výši meziročního nárůstu 4%.

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:

- Pozemky jsou řešené jako stavební a v jednotném funkčním celku, pozemek p.č. 1287/4 je skutečně zastavěn stavbou trafostanice a pozemek p.č. 1287/5 je pozemkem kolem trafostanice.
- Podle územního plánu se pozemky nacházejí v plochách BD – plochy bydlení v bytových domech.

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 4% ročně. Koeficient byl vyčíslen s použitím vztahu $4\%/12 \text{ měsíců} \times \text{počet měsíců mezi obdobími od právních účinků vkladu kupní smlouvy do června 2025}$.
- K2 zohlednění investiční připravenosti – tímto je zohledněn vztah k územnímu plánu, existence inženýrských sítí, vydaná rozhodnutí pro další využití apod.
- K3 zohlednění obliby 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
k.ú. Stará Bělá, p.č. 229/54

Zdroj: vlastní zpracování

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. a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. a byly posuzovány podle stavu evidence v katastru nemovitostí a podle skutečného stavu.

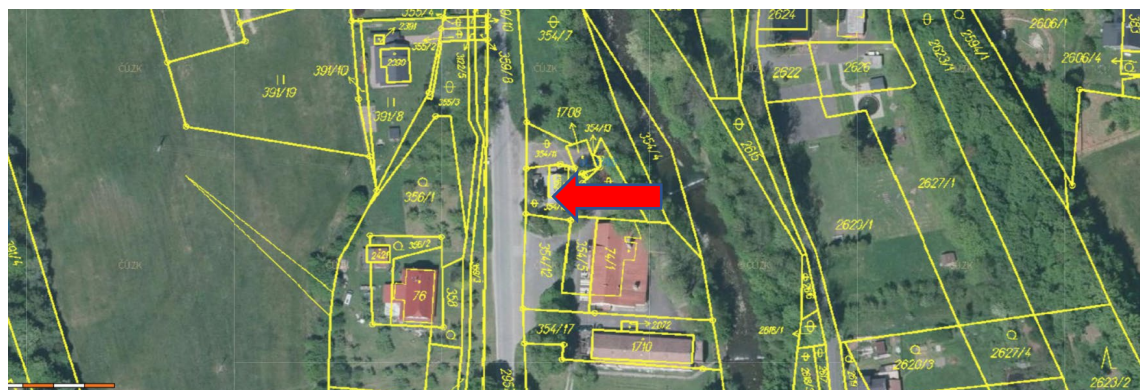
Tabulka 3 - Srovnávací případ 1

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



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 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



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

Tabulka 8 - Srovnávací případ 6

Srovnávací případ 6	
Umístění:	k.ú. Stará Bělá, p.č. 229/54
Datum transakce:	15.8.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	11 890 Kč
Počet měrných jednotek:	7 m ²
ID zakázky:	V-11664/2024-807
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 698
	
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. se obvyklou cenou 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se 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 9 - 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 – 29 měsíců	1,10
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 650
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
0Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	1,02
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 750

Tabulka 10 - 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 – 32 měsíců	1,11
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	2 289
K2 investiční připravenost - bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – horší	1,10
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	1,16
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	2 655

Tabulka 11 - 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 - 12 měsíců	1,04
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 160
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 – bez vlivu	1,00
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	1,00
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 160

Tabulka 12 - 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 – 36 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 – menší	0,97
Jednotková upravená hodnota	
Celková úprava	0,97
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 630

Tabulka 13 - 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 – 26 měsíců	1,09
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 284
K2 investiční připravenost – bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – horší	1,10
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	1,05
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 348

Tabulka 14 - Srovnávací případ 6 – analýza dat

Srovnávací případ 6	
Umístění:	k.ú. Stará Bělá, p.č. 229/54
Datum transakce:	15.8.2024
Typ transakce:	realizovaný prodej, vklad
Cena transakce (Kč):	11 890 Kč
Počet měrných jednotek:	7 m ²
ID zakázky:	V-11664/2024-807
Jednotková cena transakce (Kč/m ²):	1 698
Korekce	
K1 změna v čase – 10 měsíců	1,03
Jednotková hodnota upravená pouze v čase (Kč/m²)	1 749
K2 investiční připravenost – bez vlivu	1,00
K3 lokalita, umístění – lepší	0,80
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	0,76
Upravená jednotková hodnota (Kč/m²)	1 329

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 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. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 434/2023 Sb. a 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 - Příbor má 8 402 obyvatel.	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 infrastruktura.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - V Příboru je železniční zastávka a do Příboru jezdí autobus.	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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

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

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

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:

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

Pozemky p.č. 1287/4 a p.č. 1287/5

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: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - Malé pozemky.	I	-0,02
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 chráněné ložiskové území.	II	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,960 * 0,600 = 0,559$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 621,-	0,559		906,14
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1287/4	13	906,14	11 779,82
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1287/5	8	906,14	7 249,12
Stavební pozemky - celkem			21		19 028,94
Pozemky p.č. 1287/4 a p.č. 1287/5 - cena zjištěná celkem				=	19 028,94 Kč

4.2 Výsledky analýzy dat

4.2.1 Výsledky analýzy dat pro určení ceny obvyklé

Tabulka 15 - Určení jednotkové obvyklé ceny

Výpočet jednotkové ceny obvyklé	
Srovnávací případ č. 1	1 750 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 2	2 655 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 3	1 160 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 4	1 630 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 5	1 348 Kč/m ²
Srovnávací případ č. 6	1 329 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	1 645 Kč/m²
1. Kvartil	1 287 Kč/m²
2. Kvartil (Medián)	1 489 Kč/m²
3. Kvartil	1 976 Kč/m²
Použitá jednotková cena obvyklá:	1 489 Kč/m²

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

Tabulka 16 - Určení obvyklé ceny

Výsledná cena obvyklá	
Plocha pozemků celkem p.č. 1287/4, p.č. 1287/5	21 m ²
Jednotková cena obvyklá	1 489 Kč/m ²
Celkem	31 269 Kč
Celkem cena obvyklá majetku po rámcovém zaokrouhlení:	31 270 Kč

Závěr části ocenění:

Výsledná cena obvyklá pozemků p.č. 1287/4, p.č. 1287/5 určená porovnávacím způsobem s realizovanými obchodními případy činí po rámcovém zaokrouhlení: **31 270 Kč**

4.2.2 Výsledky analýzy dat pro určení ceny zjištěné

1. Ocenění pozemků p.č. 1287/4, p.č. 1287/5	19 028,94 Kč
Zjištěná cena - celkem:	19 028,94 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	19 030,- Kč



Závěr části ocenění:

Výsledná cena zjištěná pozemků p.č. 1287/4, p.č. 1287/5 určená podle oceňovacího předpisu činí
po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky č. 441/2013 Sb.: 19 030,- 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. 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. a vyhlášky č. 441/2013 Sb.

5.1.3 Výsledky analýzy

Vlastním oceněním došel Zpracovatel k těmto odhadnutým částkám:

- **cena zjištěná podle §2, odst. 7, zákona č. 151/1997 Sb. 19 030,- Kč**
- **cena obvyklá podle §2, odst. 2, zákona č. 151/1997 Sb. 31 270,- Kč**

Výsledné částky z obou metodických postupů doznávají rozdílu, 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 a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění, pozemků p.č. 1287/4 v druhu zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 13,00 m², p.č. 1287/5 v druhu ostatní plocha, způsob využitá jiná plocha o celkové výměře 8,00 m², které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 1287 podle geometrického plánu č. 3471-1545/2021 ze dne 24.8.2022, pozemek p.č. 1287 evidován na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor.

6.2 Závěrečný výrok

Cenu obvyklou pozemků p.č. 1287/4, p.č. 1287/5, které vzniknou oddělením z pozemku p.č. 1287 podle geometrického plánu č. 3471-1545/2021 ze dne 24.8.2022, to vše evidované na LV 10001 pro k.ú. Příbor, obec Příbor určujeme k rozhodnému datu ve výši
31 270,- Kč.

(slovy: třicet jedná tisíc dvě stě sedmdesát 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	3
3. Fotodokumentace	1

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2025 19:35:02

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
Vlastnické právo		
Město Příbor, náměstí Sigmunda Freuda 19, 74258 Příbor	00298328	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1287	45	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná ložisková území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí 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

- zemní vedení NN v rozsahu dle geometrického plánu č. 3343-R292/2020

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1287

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-8018366 ze dne 02.11.2020.
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 31.12.2020.

V-10043/2020-804

Pořadí k 10.12.2020 08:30

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

- zařízení distribuční soustavy v rámci stavby "Příbor, VN 47, rekonstrukce
DTS_NJ_5698, DTS" v rozsahu dle geometrického plánu č. 3471-1545/2021

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1287

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-8007891/VB1 ze dne 04.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 09:56:20. Zápis proveden dne 29.11.2022.

V-9179/2022-804

Pořadí k 07.11.2022 09:56

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Příbor

Povinnost k

Parcela: 1287

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 1



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2025 19:35:02

Okres: CZ0804 Nový Jičín Obec: 599808 Příbor
Kat.území: 735329 Příbor List vlastnictví: 10001
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis ze dne 23.6.1999 - § 1.

POLVZ:236/1999

Z-8800236/1999-804

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

RČ/IČO: 00298328

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

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

Vyhotoveno: 26.06.2025 19:40:49

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Příloha č. 2 - Objednávka Zadavatele



Interní / Internal

V Novém Jičíně, dne 28.5.2025

číslo zakázky (stavby): IE-12-8007891
naše značka:

Objednavatel ZP (Zpracovatel projektové dokumentace):

Ing. Slavomír Labaj
Hostašovice 89
741 01 Nový Jičín
IČO: 75288630, DIČ: 7903314936
mail: pavlikova@pelmont-nj.cz

JEDNOTNÝ FORMULÁŘ POŽADAVKU NA ZNALECKÉ SLUŽBY

1. Identifikace nemovitého majetku:

p.č. 1287/4 v k.ú. Příbor – ostatní plocha

p.č. 1287/5 v k.ú. Příbor – ostatní plocha

Tyto nové parcely vznikly z p.č. 1287 v k.ú. Příbor dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č.3471-1545/2021

2. Účel znaleckého posudku (proč je posudek zpracováván): - nákup pozemku pod TS

3. Odborná otázka Zadavatele (znalecký úkol):

Určení ceny/hodnoty předmětu ocenění pro účely jeho nákupu k datu místního šetření ve stavu ke dni místního šetření

4. Rozhodné datum ocenění: datum místního šetření provedené znalcem

5. Podoba: elektronický znalecký posudek.

6. Kontaktní osoba pro místní šetření a doplnění podkladů (uvádět vždy): Ing. Irena Pavlíková,
mail: pavlikova@pelmont-nj.cz, tel. 603 842 710

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 ceníku uvedeného v Rámcové objednávce

Ing. Slavomír Labaj

Nezbytné přílohy:

Příloha č. 1 – informace o pozemku

Příloha č. 2 – 3471-1545/2021

ČEZ Distribuce, a. s.

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



A. k ocenění pozemků a staveb:

- identifikace oceňovaných nemovitostí (výstup z ČÚZK -Nahlížení do katastru nemovitostí),
- uzavřené nájemní smlouvy, pachtu, smlouvy o věcných břemenech, jiné smlouvy vážnoucí na pozemcích,
- dřívější znalecké posudky,
- projektovou dokumentaci staveb, stavebně právní dokumentaci – kolaudační rozhodnutí, rozhodnutí o užívání, soupis rozsáhlejších rekonstrukcí,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti,

B. k ocenění věcných břemen:

- identifikace oceňovaných nemovitostí (výstup z ČÚZK -Nahlížení do katastru nemovitostí),
- dřívější znalecké posudky,
- geometrický plán včetně výkazu výměr, a pokud neexistuje geometrický plán tak elektronické nákresy nebo plány ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, obsahující výměry dotčených ploch na pozemcích a šířku zatížení plochy technickou infrastrukturou při umístění v silničním a pomocném silničním pozemku,
- potvrzení, že se jedná o silniční nebo pomocný silniční pozemek,
- návrh smlouvy o zřízení věcného břemene nebo smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene,
- způsob vedení technické infrastruktury (nadzemní, podzemní – v případě příčného uložení do silničního pozemku uvést způsob realizace: překop/protlak),
- napěťové hladiny elektrického vedení,
- další podklady dokládající faktický a právní stav nemovitosti a podrobnosti plánovaných věcných břemen,

C. v případě kontroly již zpracovaných znaleckých posudků

- je potřeba přiložit (kontrolovaný) znalecký posudek vypracovaný původním znalcem a původní zadání včetně podkladů.

D. Ceník za objednané znalecké služby

ČEZ Distribuce, a. s.

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

Podklady pro ocenění věcného břemene (není-li geometrický plán nebo elektronický náčrtes ve formátu dgn, dxf, nebo dwg, ze kterého vše plyne):

Veškeré údaje o věcném břemenu musí být vypsány v této tabulce:

č.ř.	Dotčený pozemek p.č.	způsob využití pozemku dle KN	typ záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, překop, podzemní objekt, nadzemní objekt)	délka vedení (m)	šířka pruhu VB (m)	dotčená výměra (m ²)	informace o zahrnutí do pasportu místní komunikace obce (ano/ne)	údaj o vedení (podzemní/nadz., hladina napětí apod.)
1	1287/4	Jiná plocha				13		
2	1287/5	Jiná plocha				8		
	Celkem			0	0	0		

Legenda:

- zářez vedení sítě včetně vyznačení šířky pruhu, který bude předmětem věcného břemene;
- vylícení výměr takto dotčené plochy a po jednotlivých pozemcích (parcelsních listech) a případně i u jednotlivých pozemků po jednotlivých způsobech využití zastavit; tedy v některých případech (zejména komunikační pozemky), vylícení tuto dotčenou plochu i po jednotlivých typech záboru (komunikace, krajnice, chodník, pomocný pozemek, přepokl);
- vylícení dílek tohoto vedení a to ve stejné struktuře jako u výměr, tedy jak po jednotlivých pozemcích, tak i zvlášť u jednotlivých pozemků i po jednotlivých typech záboru;
- údaj, o jaké vedení vlastně jde (podzemní/nadzemní, hladina napětí apod.), pokud to již nevyplývá z projektové dokumentace;
- info, které pozemky komunikací jsou v pasportu místních komunikací obce.

ČEZ Distribuce, a. s.

Teplická 874/8, 405 02 Děčín | tel.: 800 850 860
e-mail: info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz | IČ: 24729035, DIČ: CZ2472903;
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn.
Sídlo společnosti: Děčín, Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSC 405 02

Příloha č. 3 – Fotodokumentace



8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obory

- 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 044521/2025.

Otisk znaleckých pečeti:

Vedoucí znalec:	Ing. Tomáš Rybín
Části 1 až 5 a 7 zpracoval:	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
znalec v oboru Ekonomika
odvětví Ceny a odhady
specializace nemovitostí

.....

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

V Praze dne 27.6.2025