

## Znalecký posudek č. 4268/111/2022

### Předmět znaleckého posudku:

**Ocenění nemovitých věcí (nezapsaných na listu vlastnictví) a technologického vybavení, které se nachází na pozemcích parc. č. 1138/1 a 1140/1 v k.ú. a obci Příbram, okres Příbram. Nemovité věci a zařízení mají odlišného vlastníka od vlastníka pozemku**

**Zadavatel:** Město Příbram  
IČO: 00243132  
Městský úřad Příbram, Odbor správy majetku, Odd. majetkoprávní  
Tyršova 108, 261 01 Příbram I

**Zhotovitel:** PROSCON, s.r.o.  
IČO: 49356381  
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

**Konzultant:** Ing. Vladimír Albrecht  
IČO 10154043  
Komořanská 2168/48, 143 00 Praha 4

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Oceňování nemovitých věcí

**Znalecký posudek byl zpracován dne: 10. 06. 2022**

**Číslo vyhotovení: 3 z celkem 3**

## Obsah

1	Zadání znaleckého posudku .....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku .....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit .....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.....	3
1.4	Předpoklady posouzení.....	3
2	Výčet podkladů .....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele .....	4
2.2.2	Informace a dokumenty od účastníků .....	4
2.2.3	Informace z veřejně dostupných zdrojů.....	4
2.2.4	Zákony a jiné předpisy .....	4
2.2.5	Znalecké standardy .....	5
2.2.6	Odborné publikace .....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat .....	5
3	Nález.....	6
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování .....	6
3.1.1	Názvosloví.....	6
3.1.2	Metodologie ocenění.....	7
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí.....	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění.....	10
3.2.3	Další data použitá pro posouzení.....	10
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení.....	10
4.2	Výsledky analýzy dat .....	10
4.2.1	Ocenění nákladovou metodou v kombinaci s porovnávací metodou .....	10
5	Odůvodnění.....	27
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat .....	27
5.2	Kontrola postupu znalce.....	27
6	Závěr.....	27
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	27
6.2	Odpověď.....	27
7	Přílohy.....	27
7.1	Seznam příloh.....	27
8	Ostatní údaje .....	34
8.1	Konzultant.....	34
8.2	Odměna .....	34
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku.....	34
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí .....	34
8.5	Znalecká doložka.....	34

# **1 Zadání znaleckého posudku**

## **1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku**

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázku:

Stanovte hodnotu následujícího majetku:

Nemovitých věcí nezapsaných na listu vlastnictví umístěných na pozemcích parc. č. 1138/1 a 1140/1 v k.ú. Příbram, obec a okres Příbram. Současně stanovte cenu zařízení a technologického vybavení, které se na výše uvedených pozemcích nachází. Vlastnictví pozemků není shodné s vlastnictvím oceňovaných věcí.

(dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“ anebo „oceňované stavby“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“ anebo „oceňovaná stavba“ anebo oceňované věci).

Posouzení je prováděno k datu 10. 06. 2022

Hledanou kategorií hodnoty je hodnota tržní – obvyklá cena.

## **PREAMBULE**

Zadání znaleckého posudku stanoví určení ceny (obvyklé) pro následné jednání o uzavření kupní smlouvy na soubor věcí nemovitých a zařízení (technického a technologického). Při ocenění obvyklou cenou je vždy stanovena cena za celek tzn. např. cena za pozemek jehož součástí je stavba a kompletní příslušenství. V daném případě se jedná o stanovení ceny, kdy nemovité věci i zařízení se nacházejí na pozemku jiného vlastníka a nejsou součástí pozemku. V obchodní praxi nelze vyhledat soubor věcí, které by byly prodávány v běžném obchodním styku za takových zde popsaných podmínek a okolností. Z výše uvedeného byl pro ocenění věcí užit platný cenový předpis – pro rok 2022. Z tohoto předpisu je prioritně vycházeno pro stanovení konečné ceny. Cenový předpis je periodicky aktualizován a obsahuje množství koeficientů, které v konečném důsledku objektivizují cenu. Jedná se např. o koeficienty polohy, využití, velikosti obce, vybavení obce atd. Vzhledem k absenci dohledatelných obchodních případů pro samostatné ocenění popsaných věcí byl pro ocenění použit cenový předpis, a to i důsledným použitím úpravy ceny o opotřebení. Zhotovitel posudku dále stanoví, že zjištěná cena se nachází v úrovni ceny obvyklé, a to i se znalostí vzorků současných cen jak výrobků, tak i cen stavebních prací a pomocných materiálů. Dalším důvodem pro určení ceny výše popsaným způsobem je i obvyklá praxe organizačních složek státu, které vykupují majetek výhradně za ceny zjištěné podle cenového předpisu. Následně je možné konstatovat, že z důvodu výrazné četnosti takto realizovaných úplatných převodů je cena zjištěná v cenové úrovni ceny obvyklé. Výsledná cena uvedená v posudku je v souladu s ustanoveními zákona o oceňování majetku v platném znění.

## **1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit**

Posouzení je požadováno za účelem přípravy podkladů pro úplatný převod vlastnického práva.

## **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

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

## **1.4 Předpoklady posouzení**

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

## 2 Výčet podkladů

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- relevantních informací a dokumentů, které byly předány účastníky řízení, případně na základě jimi osobně sdělených informací
- informace zjištěné při místním šetření nebo ohledání
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- objednávka na vyhotovení znaleckého posudku

#### 2.2.2 Informace a dokumenty od účastníků

- částečné a neúplné technické podklady specifikace předmětu ocenění

#### 2.2.3 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
3. Statistiky a predikce České národní banky, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
4. Letecké snímky, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
2. [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)
3. další realitní servery

#### 2.2.4 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších

4. 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, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších

### **2.2.5 Znalecké standardy**

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

### **2.2.6 Odborné publikace**

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

## **2.3 Věrohodnost zdrojů dat**

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyla zjištěna žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

## 3 Nález

### 3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

#### 3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

#### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

#### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

#### **Fair value (reálná hodnota)**

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnit, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

#### **Cena mimořádná**

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

#### **Cena zjištěná**

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

### **Cena pořizovací (cena historická)**

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

### **Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

### **Věcná hodnota (časová cena)**

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

### **Výnosová hodnota**

Jedná se o součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

### **Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

### **Výchozí cena**

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

### **Jednotková cena, základní cena**

Jedná se o cenu za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

## **3.1.2 Metodologie ocenění**

### **3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku**

Oceňováním nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

**Přístup na bázi porovnání** je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

**Přístup na bázi kapitalizace výnosů** je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

**Přístup na bázi nákladů** je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substitute na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

### **3.1.2.2 Porovnávací způsob**

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

### **3.1.2.3 Výnosový způsob**

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užítka z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

#### **3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem**

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:



$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- ČV = čistý výnos nemovitosti
- r = míra výnosnosti
- q = (1 + r)
- n = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

### 3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompexnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- VH je výnosová hodnota (nájemné)
- d je diskontní míra věčné renty

### 3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

## 3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

### 3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

#### Výpis z katastru nemovitostí - pouze vlastnictví pozemku

Okres:	CZ0209 Příbram
Obec:	539911 Příbram
Katastrální území:	735426 Příbram
List vlastnictví:	10001

#### A: Vlastnické právo – k oceňovaným věcem

SK Spartak Příbram, spolek  
 IČ 61904899  
 Žižkova 694  
 Příbram II

### 3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

Nemovitosti jsou situovány v obci Příbram v zastavěné části obce. Místo je i územním plánem obce určeno pro funkci rekreační a sportovní. Nemovité věci i zařízení jsou užívána v souladu se schváleným územním plánem města.

### 3.2.3 Další data použitá pro posouzení

*S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení. Tato data jsou z důvodu přehlednosti blíže specifikována níže v rámci popisu postupu znalce při analýze dat.*

## 4 Posudek

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

#### 4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění porovnávací metodou
- ocenění nákladovou metodou
- užitá kombinace obou metod

### 4.2 Výsledky analýzy dat

#### 4.2.1 Ocenění nákladovou metodou v kombinaci s porovnávací metodou

#### Obsah

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### Část A - Stavby a technologie zavlažovacího zařízení

1. Studna č. 1 na pozemku parc. č. 1140/1
2. Studna č. 2 na pozemku parc. č. 1140/1
3. Rozvod užitkové vody DN 25 mm
4. Rozvod užitkové vody DN 10 mm
5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
6. Strojovna pro vodní hospodářství včetně technologického vybavení

#### Část B - venkovní osvětlení

1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
2. Stožáry
3. EL. skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm

Dle vyjádření současného vlastníka nebyly stavby a zařízení povolovány v rámci správního řízení. Technická a technologická zařízení v určitých případech nevyžadují správní rozhodnutí a jsou realizovány v jiném režimu.

Název předmětu ocenění:	Nemovité věci a technologická zařízení na pozemcích parc. č. 1138/1 a 1140/1 v k.ú. Příbram – bez pozemku
Adresa předmětu ocenění:	Příbram Příbram
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Příbram
Počet obyvatel:	32 248

## Oceňovací předpis

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

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreční oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,672}$$

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

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

## Část A - Stavby a technologie zavlažovacího zařízení

### 1. Studna č. 1 na pozemku parc. č. 1140/1

Předmětem ocenění je vrtaná studna nacházející se na pozemku parc. č. 1140/1. Vrtaná studna o hloubce 29 m. Studna je vyzbrojena a trvale slouží svému účelu - pro čerpání užitkové vody pro závlahu sportovních ploch. Studna je propojena s ocelovými nádržemi pro jímání vody. Studna není součástí pozemku a je umístěna na pozemku jiného vlastníka.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	29,00 m
Profil studny:	100 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60

2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$$

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 29,00 m \* 1 640,- Kč/m

#### Základní cena celkem

Polohový koeficient  $K_S$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41 - dle SKP):

#### Upravená cena studny

	+	47 560,- Kč
	=	<b>47 560,- Kč</b>
	*	1,0500
	*	2,7650
	=	<b>138 078,57 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 18 / 40 = 45,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,0 \% / 100)$

	*	0,550
	=	<b>75 943,21Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks \* 12 840,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient  $K_S$  (příl. č. 20):

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 41):

opotřebení čerpadel 45,0 %

	+	12 840,- Kč
	=	12 840,- Kč
	*	1,0500
	*	2,7650
	=	37 277,73 Kč
	*	0,550
	=	20 502,75 Kč

#### Upravená cena čerpadel

Nákladová cena stavby  $CS_N$

Koeficient pp

#### Cena stavby CS

	+	<b>20 502,75 Kč</b>
	=	<b>96 445,96 Kč</b>
	*	0,672
	=	<b>64 811,69 Kč</b>

**Studna č. 1 na pozemku parc. č. 1140/1 - zjištěná cena**

**= 64 811,69 Kč**

### 2. Studna č. 2 na pozemku parc. č. 1140/1

Předmětem ocenění je vrtaná studna nacházející se na pozemku parc. č. 1140/1. Vrtaná studna o hloubce 31 m. Studna je vyzbrojena a trvale slouží svému účelu - pro čerpání užitkové vody pro závlahu sportovních ploch - čerpání je zajištěno čerpadlem ze strojovny. Studna je propojena s ocelovými nádržemi pro jímání vody.

Studna není součástí pozemku a je umístěna na pozemku jiného vlastníka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	31,00 m
Profil studny:	100 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc není součástí pozemku	

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$$

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka:	31,00 m * 1 640,- Kč/m	+	50 840,- Kč
----------	------------------------	---	-------------

<b>Základní cena celkem</b>	=	<b>50 840,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_s$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
<b>Upravená cena studny</b>	=	<b>147 601,23 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

	*	0,600
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>88 560,74 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,672
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>59 512,82 Kč</b>

**Studna č. 2 na pozemku parc. č. 1140/1 - zjištěná cena** = **59 512,82 Kč**

### 3. Rozvod užitkové vody DN 25 mm

Předmětem ocenění je podzemní rozvod užitkové vody pro účely zavlažování sportovních ploch. Předmětem ocenění je podzemní vedení vedoucí od vrtaných studní k nadzemním ocelovým nádržím a dále hlavní rozvody vedoucí k oběma hřištím na pozemcích parc.č. 1138/1 a 1140/1. Hlavní rozvody dále navazují na další vedení o menší světlosti, které rozvádějí užitkovou vodu k podzemním výsuvným postřikovačům. Cena obsahuje kompletní výstavbu t.j. zemní práce, montáž podzemního vedení, obsypy tříděnou zeminou a konečnou úpravu terénu.

Podzemní vedení není součástí pozemku a je umístěno na pozemku jiného vlastníka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 1.1.1. Rozvod vody DN 25 mm  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc není součástí pozemku

### 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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,120$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,672}$$

**Délka:** 715,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>987,11</b>
<b>Plná cena:</b> 715,00 m * 987,11 Kč/m	=	<b>705 783,65 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 40 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 40,0 % / 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

**Rozvod vody DN 25 mm - zjištěná cena**

### 4. Rozvod užitkové vody DN 10 mm

Předmětem ocenění je podzemní trubní vedení na rozvod užitkové vody - koncové vedení k výsuvným postřikovačům.

Podzemní vedení není součástí pozemku a je umístěno na pozemku jiného vlastníka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.6.1. Rozvod vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc není součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------



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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nalezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,672}$$

**Délka:** 160,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	125,-
Polohový koeficient K <sub>s</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7650
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>362,91</b>
<b>Plná cena:</b> 160,00 m * 362,91 Kč/m	=	<b>58 065,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 16 / 35 = 45,7 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 45,7 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,543
=	<b>31 529,62 Kč</b>
*	0,672
=	<b>21 187,90 Kč</b>

**Rozvod vody DN 10 mm - zjištěná cena**

= **21 187,90 Kč**

### 5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Předmětem ocenění je podzemní elektrické vedení pro zajištění obsluhy strojovny a vnitřního technického vybavení. Podzemní elektrické vedení je umístěno na pozemcích prc. č. 1138/1 a parc. č. 1140/1. Vedení je uloženo v pozemku jiného vlastníka.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

5

Index trhu  $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,120$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$

**Délka:** 135,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>381,61</b>
<b>Plná cena:</b> 135,00 m * 381,61 Kč/m	=	<b>51 517,35 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 50 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 32,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient  $pp$

**Cena stavby CS**

*	0,680
=	<b>35 031,80 Kč</b>
*	0,672
=	<b>23 541,37 Kč</b>

**Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena** = **23 541,37 Kč**

## 6. Strojovna pro vodní hospodářství včetně technologického vybavení

Předmětem ocenění je jednoduchá provozní stavba sloužící pro potřeby umístění technologického vybavení pro zajištění provozu závlahového zařízení. Stavba je jednoduchého stavebního provedení o velmi malé zastavěné ploše. Stavba je postavena na betonových základech. Nosné konstrukce jsou zděné. Konstrukce střechy je pultová - dřevěná s tvrdou, taškovou krytinou. Venkovní omítky jsou provedené. Vnitřní omítky chybí. V objektu je proveden rozvod elektrické energie a do stavby je zaveden rozvod vody a je provedeno napojení na vnitřní technologii. V těsné blízkosti tohoto stavebního objektu se nachází ocelové nádrže na jímání užitkové vody.

Stavba je umístěna na pozemku jiného vlastníka na pozemku parc. č. č. 1140/1.

Se stavbou strojovny souvisí i montáž a umístění technologie

Jedná se o :

elektrické čerpadlo na užitkovou vodu - stáří 4 roky.

elektrické čerpadlo na užitkovou vodu stáří 15 roků - udržované funkční a provozované

automatické ovládání zavlažovacího systému - stáří 1 rok provozováno bez závad

závlahový systém s výsuvnými postřikovači část 1 - stáří 5 roků - trvale v provozu , funkční, servisované

závlahový systém s výsuvnými postřikovači část 1 - stáří 10 roků - trvale v provozu , funkční, servisované, opravované s plánovanou větší opravou v roce 2022.

Závlahové systémy obsahují kompletní dodávku a provedení včetně všech součástí a příslušenství.

el. rozvodná skříň s napojením na automatické ovládání závlahy - stáří 10 roků - provozuschopné.

Mimo objekt provozní stavby pro umístění technologie jsou umístěny čtyři kusy ocelových nádrží na užitkovou vodu. Nádrže jsou napájeny z vrtů a je do nich jímána voda pro účely zavlažování. Stáří nádrží je odhadnuto na 25 roků. Opotřebení je výrazné a další životnost lze stanovit jen velmi přibližně. S výraznou mírou opatrnosti je předpoklad dalšího užívání nejméně po dobu pěti roků.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

N. vodní hospodářství

Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nalezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$$

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.N.P.	4*2,6	=	10,40

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
---------	------------------	---------------	--------

<b>1.N.P.</b>	10,40 m <sup>2</sup>	2,35 m	24,44
<b>Součet</b>	<b>10,40 m<sup>2</sup></b>		<b>24,44</b>

<b>Průměrná výška všech podlaží v objektu:</b>	PVP =	24,44 / 10,40	= 2,35 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	10,40 / 1	= 10,40 m <sup>2</sup>

### Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.N.P.	10,40*2,35	=	24,44 m <sup>3</sup>

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.N.P.	NP	24,44 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		24,44 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,30	100	1,00	10,30
2. Svislé konstrukce	S	23,90	100	1,00	23,90
3. Stropy	C	13,10	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	6,10	100	1,00	6,10
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	C	5,30	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,10	100	1,00	7,10
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>66,10</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,6610</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	3 247,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$ :	*	1,5546
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$ :	*	1,1936
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,6610
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4820
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>9 745,81</b>
<b>Plná cena:</b> 24,44 m <sup>3</sup> * 9 745,81 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>238 187,60 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 16 / 90 = 17,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 17,8 % / 100)

*	0,822
=	<b>195 790,21 Kč</b>

### Výpočet ceny technologického zařízení

čerpadlo	12 800,00Kč	13,33 %	+	11 093,76 Kč
čerpadlo	9 500,00Kč	50,00 %	+	4 750,- Kč
automatické ovládání	55 000,00Kč	5,00 %	+	52 250,- Kč
závlahový systém + postřikovače	36 000,00Kč	20,00 %	+	28 800,- Kč
závlahový systém + postřikovače	30 000,00Kč	40,00 %	+	18 000,- Kč
el. rozvodná skříň	9 000,00Kč	40,00 %	+	5 400,- Kč
ocelové nádrže na vodu	90 000,00Kč	83,33 %	+	15 003,- Kč

Hodnota technologického zařízení celkem

= 135 296,76 Kč

Upravená cena technologického zařízení (vybavení)

+ 135 296,76 Kč

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

= **331 086,97 Kč**

**Koeficient pp**

\* 0,672

**Cena stavby CS**

= **222 490,44 Kč**

**Strojovna pro vodní hospodářství včetně technologického vybavení - zjištěná cena**

= **222 490,44 Kč**

### Část B - venkovní osvětlení

#### 1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Předmětem ocenění je podzemní elektrické vedení pro napájení venkovního osvětlení sportovní plochy - hřiště na pozemku parc. č. 1138/1.

Podzemní vedení je vedeno na pozemku jiného vlastníka.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2224

Nemovitá věc není součástí pozemku

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,672}$$

**Délka:** 282,00 m

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	140,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<b>381,61</b>
<b>Plná cena:</b> 282,00 m * 381,61 Kč/m	=	<b>107 614,02 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 40 = 45,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	*	0,550
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>59 187,71 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,672

Cena stavby CS = **39 774,14 Kč**

Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi - zjištěná cena = **39 774,14 Kč**

## 2. Stožáry

Předmětem ocenění jsou čtyři kusy atypických sklápěcích stožárů pro umístění venkovního osvětlení sportovní plochy. Stožáry jsou ocelové s povrchovou úpravou. Na stožárech jsou umístěny 4 ks - výbojky (celkem 16 ks). Samotná konstrukce stožárů je stabilní a nevykazuje viditelné technické vady. Stožáry mohou být využívány dlouhodobě bez omezení a je možno na ně osadit nové technické vybavení. Cena stožárů obsahuje cenu zemních prací, betonových základů, montáže, dopravy a následnou úpravu terénu.

Technologie osvětlení je již zastaralá technicky i morálně. Tento typ osvětlení je rovněž energeticky náročný. Cena z původní pořizovací hodnoty je upravena důvodně.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
 Typ stavby: 16b. Vedení elektrické - sítě osvětlovací nízkého napětí  
 Sítě kabelové se sloupy Uličními – atyp. přes 8 m  
 Konstrukční charakteristika: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2224  
 Množství: 4,00 (ks)  
 Nemovitá věc není součástí pozemku

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,120}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	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 - Při stanovení ceny nejsou nlezeny důvody pro úpravu ceny podle pol. č. 7.	II	0,00

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,672}$$

### Ocenění

<b>Základní cena dle přílohy č. 15:</b>	=	30 000,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
<b>Základní cena upravená cena Kč/m</b>	=	<b>81 774,-</b>
<b>Plná cena:</b> 4,00 m * 122 661,- Kč	=	<b>490 644,- Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 40,0 \% / 100)$	*	0,600
	=	294 386,40 Kč

### Výpočet ceny technologického zařízení

Osvětlovací tělesa - 86 000,00Kč	80,00 %	+	17 200,- Kč
výbojky			
Hodnota technologického zařízení celkem		=	17 200,- Kč
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	17 200,- Kč
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>		=	<b>311 586,40 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>		*	0,672
<b>Cena stavby CS</b>		=	<b>209 386,06 Kč</b>

$$\text{Stožáry - zjištěná cena} = \mathbf{209 386,06 Kč}$$

### 3. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem

Předmětem ocenění je rozvodná skříň pro umělé osvětlení venkovních sportovních ploch.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.3.2. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2224
Nemovitá věc není součástí pozemku	
<b>Výměra:</b>	0,45 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	9 330,-
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5960
<b>Základní cena upravená cena [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	=	<b>25 431,71</b>

**Plná cena:**  $0,45 \text{ m}^3 * 25 431,71 \text{ Kč/m}^3$  = **11 444,27 Kč**

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 24 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 40 = 40,0 \%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 40,0 \% / 100)$

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,600
=	<b>6 866,56 Kč</b>
*	0,672
=	<b>4 614,33 Kč</b>

**EL. skříň výšky cca 1150 mm nad terénem - zjištěná cena** = **4 614,33 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### Část A - Stavby a technologie zavlažovacího zařízení

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Studna č. 1 na pozemku parc. č. 1140/1                           | 64 812,- Kč  |
| 2. Studna č. 2 na pozemku parc. č. 1140/1                           | 59 513,- Kč  |
| 3. Přípojka vody DN 25 mm   | 284 572,- Kč |
| 4. Přípojka vody DN 25 mm   | 21 188,- Kč  |
| 5. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi     | 23 541,- Kč  |
| 6. Strojovna pro vodní hospodářství včetně technologického vybavení | 222 490,- Kč |

Část A - Stavby a technologie zavlažovacího zařízení - celkem: **676 116,- Kč**

##### Část B - venkovní osvětlení

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi  | 39 774,- Kč  |
| 2. Stožáry   | 209 386,- Kč |
| 3. PRIS skříň výšky cca 1150 mm nad terénem rozměrů 950 x 300 mm | 4 614,- Kč   |

Část B - venkovní osvětlení - celkem: **253 774,- Kč**

**Výsledná cena - celkem: 929 890,- Kč**

slovy: Devětsetdvacetdevěttisícsmsetdevadesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**929 890 Kč**

slovy: Devětsetdvacetdevěttisícsmsetdevadesát Kč

**Obvyklá cena**

**930 000,00 Kč**

slovy: devět set třicet tisíc Kč

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

	Ocenění (v Kč)
Ocenění porovnávací metodou	930 000,00
Ocenění nákladovou metodou	929 890,00
<b>Výsledné ocenění</b>	<b>930 000,00</b>

Pro výsledné ocenění byl použit pouze výsledek metody kombinované – nákladové s porovnávací, jelikož tato metoda dle názoru znalce nejlépe odráží hledanou hodnotu.

### 5.2 Kontrola postupu znalce

kontrola podle § 52 písm. a) až e) vyhlášky . Ocenění vychází ze zadání znaleckého posudku a dále z informací předaných zadavatelem posudku a současně i vlastníkem oceňovaných věcí. Údaje jsou následně zpracovávány v souladu s právními a technickými normami.

## 6 Závěr

### 6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Nemovitých věcí nezapsaných na listu vlastnictví umístěných na pozemcích parc. č. 1138/1 a 1140/1 v k.ú. Příbram, obec a okres Příbram. Současně stanovte cenu zařízení a technologického vybavení, které se na výše uvedených pozemcích nachází. Vlastnictví pozemků není shodné s vlastnictvím oceňovaných věcí.

### 6.2 Odpověď

**Obvyklá cena oceňovaného majetku stanovená ke dni posouzení činí**

**930 000,00 Kč**

**(slovy: devět set třicet tisíc Kč.)**

**Posouzení bylo provedeno ke dni 10.6.2022 za účelem přípravy podkladů pro následný převod vlastnického práva**

## 7 Přílohy

### 7.1 Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
1. Informace o pozemku	2
2. Katastrální mapa	1
3. Ortofotomapa	1
4. Situace podzemního vedení - voda - potrubí	1
5. Fotodokumentace	1

## Příloha č. 1

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1138/1</a>
Obec:	<a href="#">Příbram [539911]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Příbram [735426]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	17588
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

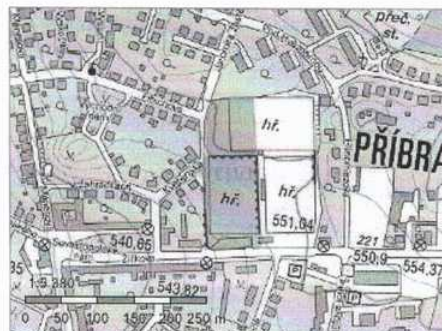
<sup>☞</sup> Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.06.2022 19:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1140/1</a>
Obec:	<a href="#">Příbram [539911]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Příbram [735426]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	13859
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

## Jiné zápisy

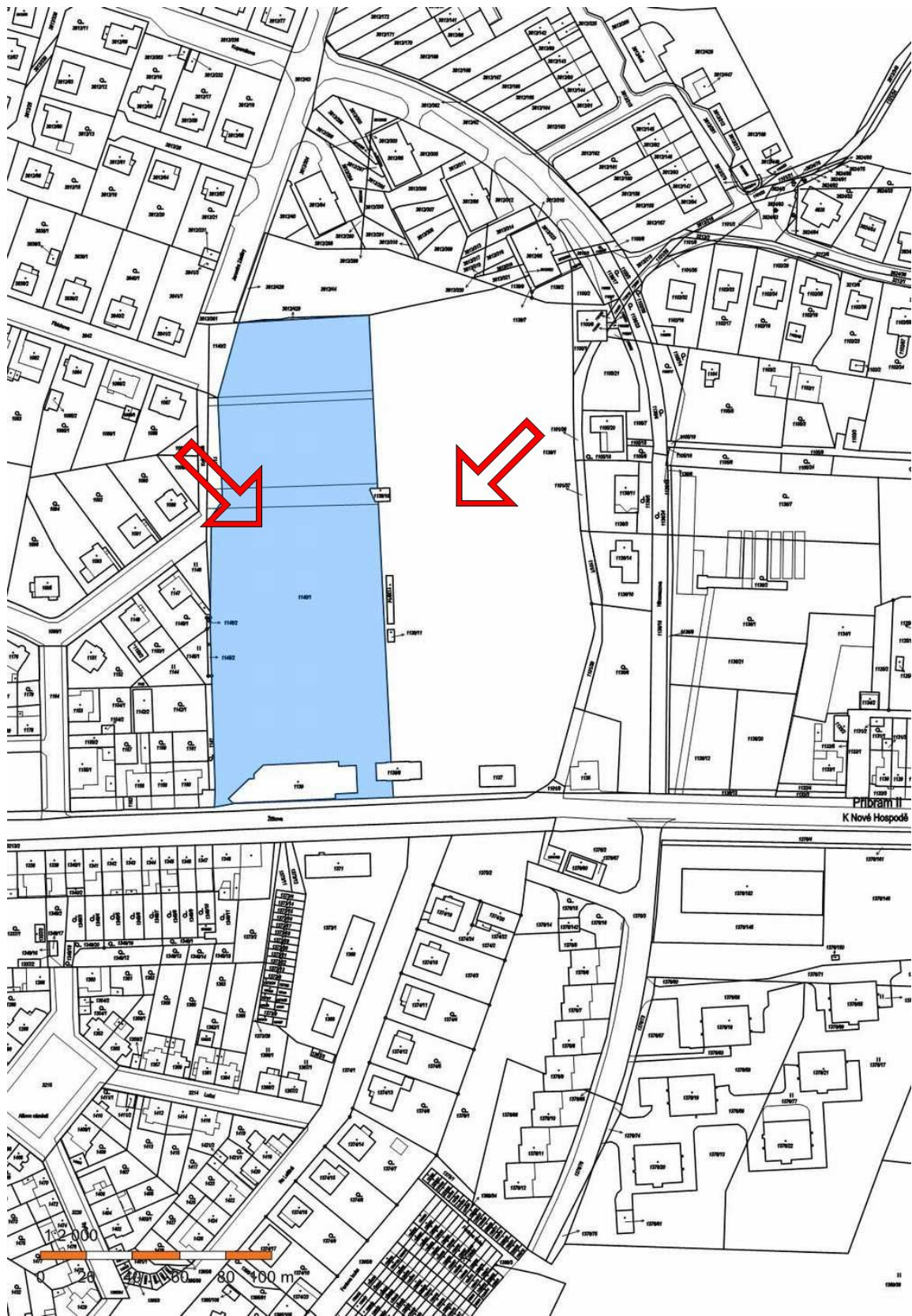
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☞ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.06.2022 19:00.

Příloha č. 2



Pozemky parc. č. 1138/1 a 1140/1

**Příloha č. 3**



Pozemky parc. č. 1138/1 a 1140/1

Příloha č. 4

5

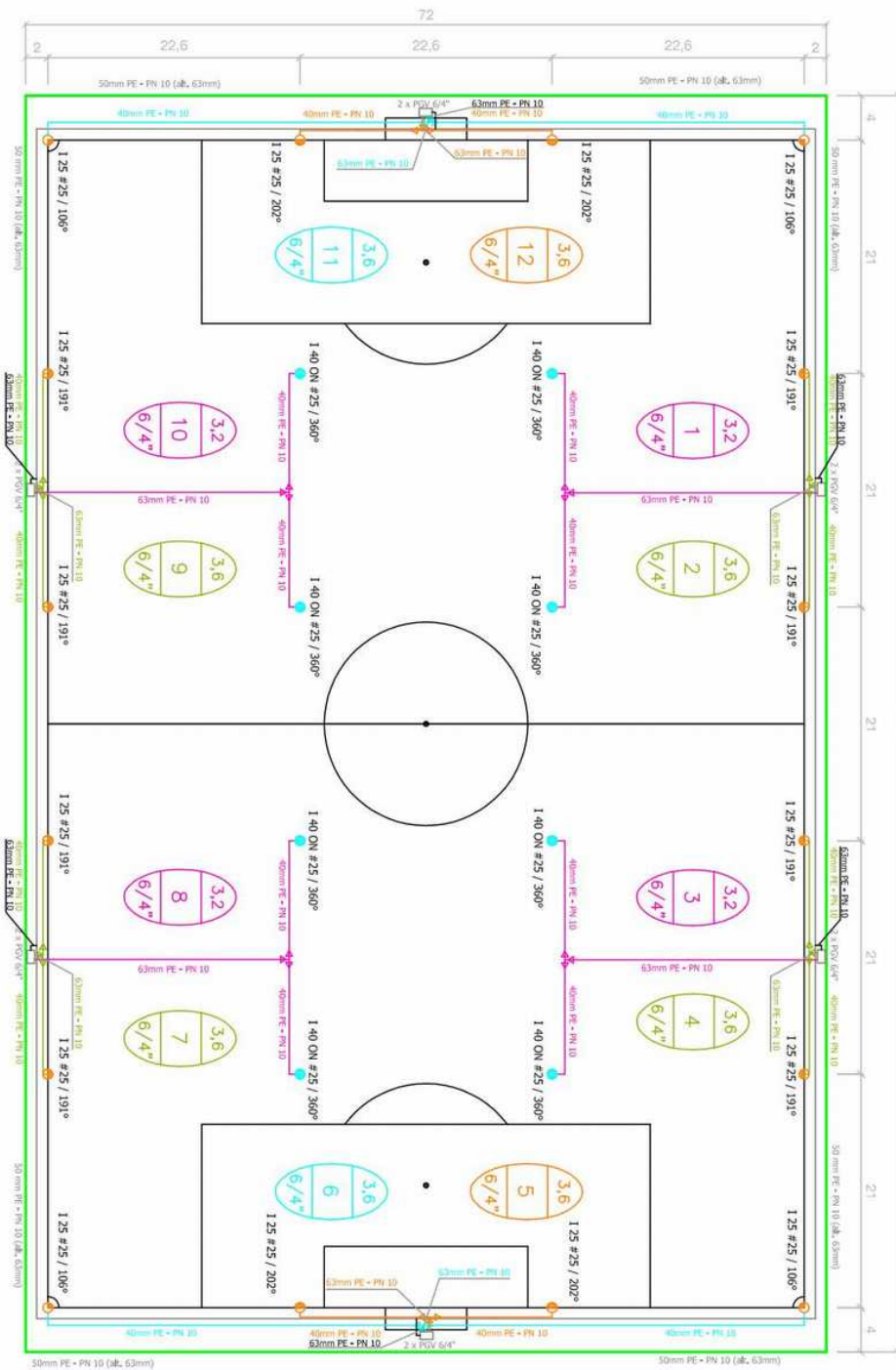
**Hunter**

ZÁVLAHA FOTBALOVÉHO HRŠTĚ 105 x 68 m (112 x 72 m)

POSTŘIKOVAČE I-25/I-40 – POTRUBNÍ VEDENÍ SE ŠACHTICEMI



30 [m]



Rozvody vody



## Příloha č. 5



Sportovní plocha s osvětlením



nádrže na užitkovou vodu



Strojovna + nádrže



celkový pohled

## **8 Ostatní údaje**

### **8.1 Konzultant**

Znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek. Konzultant – Ing. Vladimír Albrecht

### **8.2 Odměna**

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

### **8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku**

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Jan Havlík

### **8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí**

Ing. Jiří Nohejl

### **8.5 Znalecká doložka**

Znalecký posudek je podán obchodní společností PROSCON, s.r.o., K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5, IČO: 49356381, jako znaleckým ústavem jmenovaným ministrem spravedlnosti rozhodnutími č.j. 233/96–OOD, 114/99–OOD a 293/2008–OD–ZN/17 v oboru EKONOMIKA, s rozsahem znaleckého oprávnění pro

- Oceňování nemovitého majetku

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 4268/111/2022.

V Praze dne 10. 06. 2022

**Jan Havlík**  
**Znalec**

**Ing. Jiří Nohejl**  
**prokurista**

otisk znalecké pečeti