

ZNALECKÝ POSUDEK

ev.č. 6402-199/2023

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí

na stanovení/ určení obvyklé ceny vybraného zájmového majetku - na stanovení/ určení obvyklé ceny vybraného zájmového majetku – inženýrské stavby nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na pozemku parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na pozemku parc.č.702/3, k.ú. Daliměřice.

Zadavatel : DEK Stavební s.r.o.
IČ 27643671, DIČ CZ699000797
Tiskařská 257/10
108 00 Praha

Účel posudku : podklad pro účely insolvenčního řízení společnosti "Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci"

Zvláštní požadavky : a) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
b) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH,
c) pozemky pod zájmovým vedením a jeho příslušenstvím, tj. parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú. Daliměřice nejsou předmětem ocenění

Datum místního šetření : 07.11.2023

Datum, ke kterému je ocenění provedeno : 07.11.2023

Použitý oceňovací předpis : Ocenění majetku je provedeno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění; současně je použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění)

Posudek vypracoval, může jej stvrdit a podat případná vysvětlení :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Posudek obsahuje : stran, vč. strany titulní a příloh

Počet vyhotovení, číslo: tři/ elektronická kopie

V Brně, dne : 11.12.2023

OSVĚDČENÍ, OMEZUJÍCÍ VÝHRADY

Zpracovatel tímto osvědčuje, že:

- 1) odměna získaná za vyhotovení tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu není závislá na určených/ stanovených hodnotách (cenách),
- 2) nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z činností souvisejících s předmětem tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 3) zpracovaný posudek zohledňuje všechny zpracovateli známé skutečnosti k datu zpracování tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu,
- 4) nebyly shledány žádné skutečnosti svědčící o informacích nepravdivých, zkreslených nebo zavádějících.

Omezující výhrady:

- 1) objednatel prohlašuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí,
- 2) znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací,
- 3) znalec neodpovídá za případné vady znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem nebo dalšími osobami,
- 4) znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány a neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost,
- 5) další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné,
- 6) zpracovatel zpracoval znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky; pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti ve znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu zohledněny,
- 7) datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku,
- 8) hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo obdobném elaborátu uvedených,
- 9) vlastnická práva k tomu znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu); do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám; poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí; znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 a.n. zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst.1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění,
- 10) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem,
- 11) znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu zpracování.
- 12) v posudku není zohledněn vliv případných právních vad na majetku (zástavní práva, soudcovská zástavní práva, exekuce apod.), které by ovlivnily posudkem určenou obvyklou cenu (hodnotu) zájmového majetku,
- 13) s ohledem na současnou turbulentní a hektickou situaci na nemovitostním trhu, která je způsobena především hygienicko-epidemiologickou světovou situací (vliv Covid SARS), dále válečným konfliktem na Ukrajině a v důsledku toho došlo pak k enormnímu nárůstu cen stavebních materiálů a stavebních prací, k novému zdražování energií a dalších vstupů, vč. obchodování s emisními povolenkami - současná globální i tuzemská makroekonomická situace je značně narušena a predikovat aktuálně její budoucí vývoj prakticky nelze, jsme v souladu se zprávou TEGoVA (evropská organizace národních asociací odhadců) shodného názoru, že pokud pro stanovení tržní hodnoty předmětného majetku podle požadavku objednatele k aktuálnímu datu v tomto období a související hospodářské recese, nebude mít odhadce (znalec) dostupné relevantní tržní údaje (což je nasnadě), doporučuje se stanovit vždy nejprve tržní hodnotu k datu před vznikem této situace, kdy ještě relevantní tržní údaje o oceňovaném majetku (nemovité věci) byly dostupné, se zdůvodněním, že pro ocenění majetku k požadovanému datu v tomto období a v období bezprostředně navazujícím je zcela nemožné spolehlivě predikovat vývoj makroekonomické situace společnosti a tomu odpovídající situaci na relevantním trhu,
- 14) pokud bude požadováno ocenění tržní hodnotou, je třeba z důvodu turbulence cen na trhu značně omezit časovou platnost výsledku ocenění na několik týdnů, max. měsíců, podle vývoje na relevantním trhu s tím, že pro jakékoliv následné použití tohoto ocenění si musí objednatel zajistit jeho verifikaci.

OBSAH POSUDKU**A. ZADÁNÍ**

- A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele
- A.2 Účel znaleckého posudku
- A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku
- A.4 Prohlídka a zaměření
- A.5 Další rozhodné údaje

B. VÝČET PODKLADŮ

- B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat, Popis použitých metodik
- B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis, Podklady pro vypracování posudku
- B.3 Věrohodnost zdroje dat

C. NÁLEZ

- C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat
- C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat
- C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat
 - C.3.1 Základní informace
 - C.3.2 Informace o oblasti
 - C.3.3 Informace o obci a o majetku
 - C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkově)
 - C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje
 - C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti
 - C.3.7 Dokumentace a skutečnost
 - C.3.8 Celkový popis nemovité věci
- C.4 Obsah

D. POSUDEK 1 - NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

- D.1 Popis postupu při analýze dat
- D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- D.3 Výsledky analýzy dat

E. POSUDEK 2 - VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP (nebude v tomto znaleckém posudku použit)

- E.1 Popis postupu při analýze dat
- E.2 Ocenění Metodou výnosovou
- E.3 Výsledky analýzy dat

F. POSUDEK 3 – POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP (nebude v tomto znaleckém posudku použit)

- F.1 Popis postupu při analýze dat
- F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen
- F.3 Výsledky analýzy dat

G. POSUDEK 4 – CENA ZJIŠTĚNÁ DLE PŘEDPISU (nebude v tomto znaleckém posudku použit)

- G.1 Popis postupu při analýze dat
- G.2 Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu
- G.3 Výsledky analýzy dat

H. ODŮVODNĚNÍ

- H.1 Interpretace výsledků analýzy
- H.2 Kontrola postupu

I. ZÁVĚR

- I.1 Citace zadané odborné otázky
- I.2 Odpověď
- I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
- I.4 Seznam příloh
- I.5 Přezkum znaleckého posudku
- I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání
- I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA**K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

A. ZADÁNÍ

A.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny vybraného zájmového majetku – inženýrské stavby nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na pozemku parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na pozemku parc.č.702/3, k.ú.Daliměřice.

Zájmové vedení probíhá přes pozemky parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú. Daliměřice, které nejsou předmětem ocenění.

Součástmi a příslušenstvím jsou především podpěrné body (kónické železobetonové sloupy kruhového průřezu, dříve: výrobce JČE, závod Majdalena, nyní: SLOUPÁRNA Majdalena s.r.o., typ EPV 10-5, resp.12-3), dále vodorovné konzoly, dráty/ vodiče nadzemního vedení 3x42/7 AIFe, úsekový odpínač, zemnění odpínače, izolátory a další navazující vstrojení.

Ocenění se provede vč. součástí a příslušenství, tj. podpěrných bodů, úsekového odpínače a navazujícího vstrojení.

Uvedené pozemky jsou zapsány na LV č.10001 (Město Turnov) a pozemek parc.č.708/10 je zapsán na LV č.5604 DEKINVEST o.p.f. Beta), vše k.ú. Daliměřice, obec Turnov, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Začátek úseku (ZÚ) je na pozemku parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice, konec úseku (KÚ) je na pozemku parc.č. 702/3, k.ú. Daliměřice.

Vlastníkem zájmové trasy nadzemního vedení VN je dle sdělení zadavatele Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci, IČ 00129151, se sídlem Všeň, Všeň 124, PSČ 512 65, existuje Prohlášený konkurs sp.zn.KSHK 70 INS 18419/2021, vedená u KS v Hradci Králové, Insolvenční správce AAA INSOLVENCE OK v.o.s., IČ 29355940, se sídlem Nový Jičín, K Nemocnici 168/18, 741 01 Nový Jičín.

Ocenění zpracovat na základě stavu k datu místního šetření, tj. ke dni **07.11.2023**.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny je zpracován na základě požadavku, který formuloval zadavatel. Tím je v tomto případě společnost DEK stavební s.r.o., IČ 27643671, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C 121088, kterou zastupuje paní Ing. Martina Paulišová, manažer rozvoje společnosti a je v případě tohoto znaleckého posudku jejím (společnosti) pověřeným zástupcem.

Konkrétní zadání

....obracím se na Vás ve věci ocenění hodnoty nadzemního vedení VN včetně podpěrných bodů v Turnově.

Toto vedení je součástí insolvenčního řízení společnosti "Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci" a nachází se mimo jiné na pozemcích, kde plánujeme výstavbu našeho záměru Prodejný pro dům a zahradu. Měli bychom zájem o odkoupení tohoto vedení a podmínkou insolvenčního správce je zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny. Nás záměr má být realizován na parcelách č. 702/1 a 708/12 v katastrálním území Daliměřice.

K tomuto vedení bohužel nemáme k dispozici žádnou dokumentaci, pouze níže uvedené informace od ČEZ distribuce.

Vedení je v rozsahu od podpěrného bodu č. 5 po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, která už patří jinému vlastníkov. Trafostanice není součástí ocenění.

Odkoupeno by bylo celé zařízení tedy vedení včetně podpěrných bodů, úsekového odpínače a ostatních prvků jako je například uzemnění (součást úsekového odpínače)....“.

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- a) zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- b) zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH,
- c) pozemky pod zájmovým vedením a jeho příslušenstvím, tj. parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú. Daliměřice nejsou předmětem ocenění.

A.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je zpracování podkladu pro účel odkoupení zájmového majetku (nadzemního vedení VN) v rámci insolvenčního řízení.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Zadavatel nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

A.4 Prohlídka a zaměření

Místní šetření k nemovitému majetku bylo provedeno dne 07.11.2023. Se souhlasem zadavatele proběhlo místní šetření jednostranně za přítomnosti pana Ing. Jaroslava Háby, MBA, znalce, ze znalecké kanceláře ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Místní šetření bylo provedeno prohlídkou zájmového majetku s provedeným zaměřením. Pozemky jsou veřejně přístupny, nebylo potřeba ze strany vlastníka souhlasu ke vstupu na pozemky, k provedení místního šetření a pořízení fotodokumentace.

Zpracovatel při zpracování posudku vycházel z vlastních zjištění a z výsledků technické prohlídky, dále z informací získaných od zadavatele posudku, z dalších poskytnutých listinných a digitálních podkladů a z veřejně dostupných informací (např. www, veřejné seznamy apod.), zodpovězeny byly dotazy k oceňovanému majetku, byly poskytnuty ústní informace a listinné doklady o stavebně-technickém a stavebně-právním charakteru majetku.

Ze strany zadavatele či místně příslušného stavebního úřadu nebyly sděleny žádné okolnosti, které by byly v rozporu se zjištěnou skutečností.

Pozemky nebyly zaměřeny, při zpracování znaleckého posudku bylo vycházeno z katastrálních údajů.

A.5 Další rozhodné údaje

Znalecký posudek je zpracován na základě stavu, ve kterém se oceňovaný majetek k datu místního šetření nachází.

Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a dle vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

V tomto znaleckém posudku mohou být použity také pojmy „zájmový pozemek“, zájmový majetek“, „oceňovaný pozemek“, „oceňovaný majetek“.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a pomocně podle jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěným zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Dle definice §498 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník jsou za nemovité věci považovány: *pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

Vzhledem k tomu, že přímým použitím slovního spojení „nemovitá věc“ spatřujeme v této definici obsažené větší množství pojmů, což může vyvolat nejasnosti, uchylujeme se v tomto posudku z důvodů jasnějšího určení předmětu ocenění k pojmům „nemovitost“, „nemovitý majetek“, „majetek“, „stavba“, „objekt“ nebo „pozemek“. Obdobně platí i pro „věcná břemena“ a „služebnosti“.

B. VÝČET PODKLADŮ

B.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat Popis použitých metodik

Obecně lze říci, že oceňování nejrůznějších druhů majetku ve fungujícím tržním hospodářství je důležitou součástí ekonomického života každé společnosti, každého státu, resp. jeho správních celků, municipality apod. Na výsledcích profesních znaleckých posudků staví své závěry mnohá nejrůznější rozhodovací praxe hospodářské sféry, různé životní situace občanů, rovněž tak i vyšetřovací činnost policie a rozhodovací činnost soudů. Výsledky oceňovacích činností také využívají investoři, investiční poradci, developoři a využívají tak zkušeností a profesionality odhadců a znalců. Z toho vyplývá, že oceňovací činnost je činnost se značnými dopady pro různé kategorie společenského života a že je třeba klást určité nároky jak na úroveň samotných oceňovatelů, tak na úroveň jejich oceňovacích reportů, expertních stanovisek, resp. především znaleckých posudků.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Současně mohla být použita i vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

Výběr zdrojů dat pro zpracování oceňovacích znaleckých posudků závisí především na použitém oceňovacím přístupu. Pro každou metodu jsou získávána jiná nebo rozdílná data. Obecně zná zák.č.151/1997 Sb. čtyři základní metody, a to určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty, případně mimořádné ceny, anebo určení ceny zjištěné (zjištěná cena dle předpisu).

Pokud se bude hledat obvyklá cena zájmového majetku, pak se oceňovatel bude řídit ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. (§2 odst.2... „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním*“, tedy použije porovnávací metodu, porovnání již obchodovaných cen/ na rozdíl od současných obchodovatelných cen.

Pokud se bude hledat tržní hodnota, pak oceňovatel použije tři dílčí přístupy:

- a) nákladová metoda, nákladový přístup (Cost Approach),
 - b) výnosová metoda, výnosový přístup (Income Approach),
 - c) porovnávací metoda, porovnání obchodovatelných cen (Comparable Sales Approach),
- a z nich na základě vlastní rekonciliace navrhne tržní hodnotu.

Obvyklá cena bude použita pro ty účely toho kterého zákona, který se na ni odvolává, jedná se např. o tyto zákony:

- a) přehled zákonů viz např. §1 zák.č.151/1997 Sb.,
 - b) zák.č.219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích,
 - c) zák.č.128/2000 Sb., o obcích
 - d) zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění,
 - e) zák.č.563/1991 Sb., o účetnictví,
- a další...

V oblasti oceňování nemovitých věcí vycházíme ze základních pojmů:

Oceňování	je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota . V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.
Cena	Pojem CENA je užíván 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, které věci přisuzují jiné osoby. CENA je peněžní částka : a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 zák.č.526/1990 Sb., o cenách ve znění nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.
Hodnota	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 prodávajícími na druhé straně. 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 ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká HODNOTA je určována.
Věcná hodnota	Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
Obvyklá cena	Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto : <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. 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 věci a určí se porovnáním.</i> Obvyklá cena a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.337/2022 Sb. § 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 zdůvodnění 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.
Cena zjištěná dle předpisu	Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu je dána zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb.,vyhl.č.188/2019 Sb.,vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění. Metoda je založena na základě nepřímého porovnávání nákladů vynakládaných na pořízení obdobných druhů majetku, při použití administrativně stanovených koeficientů modelace.
Tržní ekonomika	Systém hospodářství řešený výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.
Tržní cena	Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od určené hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno přesně ji stanovit.

Tržní hodnota	<p>Z hlediska tržního oceňování je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněny žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje.</p> <p>Definice tržní hodnoty (MARKET VALUE DEFINITION) podle Evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee)</p> <p>Definice EU: <i>Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.</i></p> <p>Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU): <i>Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.</i></p> <p>Takto definovanou tržní hodnotu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího a označujeme ji „tržní hodnota“ (Market Value) – také obecná cena dle terminologie soudů.</p> <p>Pokud je nemovitost prodána/ směněna za „odhadnutou MV“, nazýváme tuto kupní/ směnnou cenu „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod.) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.).</p> <p>Pokud není nemovitost prodána/směněna za „odhadnutou MV“, znamená to:</p> <p>a) ze strany odhadce byl proveden špatně odhad majetku nebo</p> <p>b) ze strany kupujícího nebyl proveden dostatečný marketing; na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní oblíba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.) apod.,</p> <p>c) ze strany prodejce (či makléře) nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitost nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízena na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovitosti, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd.</p> <p>Cena, za kterou je nemovitost možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do 3 měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísní (v zahraničí též: Forced Sale Value – FSV, Estimated Restricted Realisation Price – ERRP). Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“).</p> <p>FMV bez některých součástí nemovitosti krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena“ (Securities Market Value) – také zástavní cena nebo zastavitelná cena. Zpravidla se obvyklá cena určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.</p> <p>Pro stanovení obvyklé hodnoty neexistuje podrobný předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standardy.</p> <p>Tržní hodnota a způsob jejího určení je blíže specifikován ve vyhl.č.337/2022 Sb.</p> <p>§ 1b Určení tržní hodnoty</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
Shrnutí	<p>Za důležité považujeme upozornit na časté zaměňování pojmů hodnota a cena. Zjednodušeně řečeno, hodnota věci (např. nemovitosti) je údaj za kolik by se s danou věcí mohlo obchodovat, jedná se v podstatě o rozmezí, interval, vyjádřený v Kč. Hodnotu věci (nemovitosti) při odhadcovské činnosti STANOVUJEME/ URČUJEME.</p> <p>Naopak cena je již skutečně vyjádření hodnoty v penězích a je odrazem realizace obchodu nebo např. vyjádření základu daně, je to jedno číslo, v Kč. Cenu při znalecké činnosti ZJIŠŤUJEME/ URČUJEME.</p> <p>Pojem „cena věci“ chápeme spíše jako vyjádření minulosti, historický fakt. Hodnota věci naopak může kolísat v závislosti na čase, místě a vnějších podmínkách. Je to odraz v zrcadle realitního trhu nebo i výhled do blízké budoucnosti.</p> <p>Dále je nutno rovněž poznamenat, že při překladech anglicky psaných textů je třeba termín VALUE chápat ve smyslu HODNOTA, kdežto PRICE ve smyslu CENA.</p>
Předpoklady pro splnění znaleckého úkolu	<p>Pro potřeby splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení/ určení hodnoty oceňovaného majetku, bude majetek oceněn obvyklou cenou, případně bude odhadnuta tržní hodnota v případech, kdy obvyklou cenu nelze stanovit. Předmětem ocenění je soubor nemovitého majetku a veškeré dále popsané postupy se týkají tržních principů stanovení hodnoty majetku.</p>
Obecné metody ocenění	<p>Pro tržní ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nákladový, - výnosový, - porovnávací.

**Přístup
nákladový
(Cost
Approach)**

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by mohl toto aktivum nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Jedná se o ocenění **časovou cenou / věcnou hodnotou** - určí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady se určí na základě THÚ ukazatelů (zpracovávaných např. spol. RTS, a.s., Veselí nad Moravou nebo URS Praha a.s.). Rovněž je možno použít i oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb. a dalších vyhlášek používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena určená podle oceňovací vyhlášky (nákladově), avšak bez koeficientu prodejnosti.

Věcná hodnota nemovitosti - případech ocenění nemovitostí se hledají náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění, snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto určené věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, určená na základě porovnatelných prodejů.

**Přístup
výnosový
(Income
Approach)**

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočet částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat, tedy riziko se se zohledněním prognóz.

**Přístup
porovnávací
(Comparable
Sales
Approach)**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery.

Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena/ hodnota měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

**Metoda určení
ceny zjištěné
dle předpisu**

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, který ve svém §33 odst.1) odkazuje na vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 zákona a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

Touto vyhláškou je vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl.č.345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb. vyhl.č.443/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány. Ocenění, které je provedeno formou znaleckého posudku zpracovává znalec.

Cena zjištěná slouží pro určení nabývací hodnoty podle § 12 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění, anebo pro účely ocenění majetku nabývaného státem.

Nabývací hodnota:

Nabývací hodnota je např. základem daně z nabytí nemovitých věcí. Nabývací hodnota může být sjednaná cena, srovnávací daňová hodnota, zjištěná cena nebo zvláštní cena. Viz § 11 - § 21 zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., v platném znění. V současné době není daň z nabytí nemovitých věcí státem vybírána.

Podpora v zákoně o oceňování majetku

Ocenění je provedeno v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, dále v souladu s Návrhem oceňovacích standardů IOM – VŠE Praha, dále v souladu se Znaleckými standardy ÚSI VUT v Brně a ve smyslu zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

§2 Způsoby oceňování majetku a služeb:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (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.
- (9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který 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),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Metodické postupy aplikovatelné/ aplikované

Přístup nákladový	bude v tomto posudku použit,
Přístup výnosový	nebude v tomto posudku použit,
Přístup porovnávací	nebude v tomto posudku použit,
Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny/ tržní hodnoty (přiměřené náhrady)	bude proveden podle odborné úvahy znalce (rekonciliace), na základě zvážení všech okolností a určených cen jednotlivých druhů majetku podle výše uvedených oceňovacích přístupů,
Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu	nebude v tomto posudku použita, přestože vyplývá ze zák.č.151/1997 Sb., resp. z textace §1c vyhl.č.337/2022 Sb., zadavatel nepožaduje.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis Podklady pro vypracování posudku

Podklady pro zpracování znaleckého posudku jsou vybrány s ohledem na posuzovanou problematiku, dle požadavku znaleckého úkolu.

Na základě studia podkladů je provedeno rekognoskační místní šetření, na jehož základě je ověřena kompletnost podkladového materiálu a vzneseny požadavky na případné doplnění podkladového materiálu.

Posudek je dále proveden se zohledněním českých technických norem, vztažných k posuzované problematice, stejně jako vztažné technické dokumenty dodaných konstrukcí, konstrukčních částí nebo použitých výrobků. Zohledněna je taktéž veškerá dřívější znalecká činnost jiných znalců, která byla v dané problematice prováděna.

Data, která byla použita pro zpracování znaleckého posudku mají několik zdrojů.

Zdrojem pro podklady právního rámce je Sbírka zákonů ČR.

Sbírka zákonů ČR je považována za věrohodný podklad.

Další zdroje jsou :

- podklady a informace poskytnuté zadavatelem/ objednatelem,
- podklady a informace zajištěné zpracovatelem/ znalcem,
- normativní technická základna České republiky a Evropské unie,
- veřejné zdroje, veřejné seznamy.

Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku jsme se zaměřili na tyto informace:

- Informace o oblasti,
- Informace o obci a o majetku, vč. mapových údajů,
- Informace o územním plánu,
- Informace o společnosti.

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady (byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny):

1) Podklady získané ze strany zadavatele znaleckého posudku:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 01.11.2023
- situační výkres trasy zájmového nadzemního vedení VN „Vedení 22kV Turnov-Daliměřice-Situace“ poskytl zadavatel,
- dokument „Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Hradci Králové“, pořadové číslo zprávy: 110284/2023, Ev. číslo: f102cfa5-e243-45d5-9f17-2c738747813a, Věc: Zpráva o stavu insolvenčního řízení, aktualizovaný soupis MP, Odesílatel: AAA INSOLVENCE OK v.o.s., Adresa: K Nemocnici 168118, 74101, Nový Jičín, CZ.

2) Podklady získané zhotovitelem znaleckého posudku:

- kopie katastrální mapy, pořizená z internetového serveru www.cuzk.cz,
- Územní plán Turnov, pořizen/vydán k datu 01.05.2013 a následně aktualizován Změnou č. 1 Územního plánu Turnov k datu 30.06.2016 a Změnou č. 2 Územního plánu Turnov k datu 29.03. 2019 a Změnou č. 3 Územního plánu Turnov k datu 30.10.2020,
- Soupis konkurzní (majetkové) podstaty, obsahující položku - Nemovitý majetek, Movitý majetek, Finanční prostředky, Pohledávky, Ostatní majetek, předložil AAA INSOLVENCE OK v.o.s., Ing.Dušek, 14.01.2022,
- Znalecký posudek č.4392/4/2022, Ing.Černý, Zdounky, 10.01.2022, stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí v k.ú. Turnov, Přepeře, Olešnice a Kacanovy, zadavatel AAA INSOLVENCE OK v.o.s.,
- zák.č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění,
- zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění,
- vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku a ve znění vyhl.č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č. 53/2016 Sb., vyhl.č.457/2017 Sb., vyhl.č.188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020

- Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb. (aktuální v době ocenění),
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (edice 2020),
 - Standard pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014),
 - Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1999,
 - Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí, VUT v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1999,
 - Znalecké standardy AZO POSN Morava, 2013,
 - Lexikon měst a obcí ČR vydávaný ČSÚ, pro rok 2022,
 - informace o realitní nabídce obdobných objektů (www.sreality.cz a další),
 - odborná knihovna znalce, nemovitostní databáze znalce a školení znalců, organizované AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM a ČSSTP,
 - informace a skutečnosti získané z e-mailové korespondence,
 - skutečnosti a informace zjištěné na místě v rámci místního šetření.

3) Použitá literatura a jiné zdroje (nové poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů:

LITERATURA:

- BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Veselí nad Moravou: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Veselí nad Moravou, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1,
- Vybrané právní předpisy k problematice soudního inženýrství a obecných zásad oceňování majetku v ČR. Veselí nad Moravou: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-942-4,
- BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Veselí nad Moravou: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0,
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. Vysokoškolská skripta. ISBN 978-80-245-2110-7,
- DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3,
- ŠUSTROVÁ, Daniela, Petr BOROVIČKA a Jaroslav HOLÝ. Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer, 2016. Právo prakticky. ISBN 978-80-7552-024-1,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik. ISBN 978-80-87576-77-9,
- ORT, Petr. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2007. ISBN 978-80-7265-101-6,
- BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: 4.aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009. Praktická právnická příručka,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Praha: Ekopress, 2013. ISBN 978-80-87865-03-3,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0
- ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7,
- ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2,
- ŠMAHEL, Milan. Základní předpoklady reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 5, s. 255-258. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Činnost znalce při posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví. Soudní inženýrství. 2009, roč. 20, č. 6, s. 313-320. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 1,2, s. 13-18. ISSN 1211-443X,
- ŠMAHEL, Milan. Navrhování a posuzování reálného rozdělení nemovitostí při vypořádání spoluvlastnictví ve znalecké praxi - příklad č. II. Soudní inženýrství. 2010, roč. 21, č. 2, s. 65-70. ISSN 1211-443X,
- DROCHYTKA, R. KEPÁK, R. Zkušenosti s reálným dělením nemovitostí. Soudní inženýrství 2001, roč. 12, č. 2, s. 81-87. ISSN 1211-443X,
- HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š., JANAS, T., Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, Díl I., Díl II., nakladatelství ABF, Praha 2003, další odborná knihovna znalce a školení znalců, organizovaná AZO ČR, KSZ ČR, ČKOM, ČSSTP.

- Metodický pokyn Ministerstva průmyslu a obchodu č. 2/2021 k aplikaci zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20.12.2021,
- *Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle §18 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů*, Cenový věstník, částka 6, 20.05.1999,
- *Komentář, věcná břemena po 1.lednu 2014, 2016-03-29_Komentar-Vecna-bremena-po-1-lednu-2014%20(5).pdf*,
- Komentář k určování obvyklé ceny, MFČR, vydáno 25.09.2014 (<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>),
- kniha "Věcná břemena od A do Z", Prof. Ing. Bradáč, Prof. JUDr. Fiala, Ing. Hába, Ing. Hallerová, Ing. Vitulová, PhDr. Skála, LINDE 2001, 2003, 2006, 2009,
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístupy*. Příbram: Leges, 2013. 176 s.,
- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J., *Oceňování služebností: teorie a praxe*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2018, 176 s.,
- ORT, P. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022, 229 s.
- ExFoS - Expert Forensic Science XXI. mezinárodní vědecká konference soudního inženýrství 20. - 21. 1. 2012 v Brně, ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, Hába Jaroslav, Ing.,
- Hába Jaroslav, Ing., ASPEKTY OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN VYVOLANÝCH STAVBAMI TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, www.epravo.cz, 2012,
- Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 07.01.2022,
- Často kladené otázky k věcným břemenům dle právní úpravy účinné od 01.01.2021, odbor cenové politiky, oddělení oceňování majetku, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 06.01.2022,
- Souhrnné stanovisko ke zřizování a oceňování věcných břemen na majetku obcí od 01.01.2021, Ministerstvo financí České republiky, vydáno 02.08.2021, aktualizováno 03.12.2021,
- Komentář – věcná břemena po 01.01.2014 s platností do 31.12.2020, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno 29.03.2016,
- Komentář k určování obvyklé ceny s platností od 01.01.2014, Ministerstvo financí České republiky, zveřejněno dne 26.09.2014,

STANDARDY OCEŇOVÁNÍ:

- České oceňovací standardy (<http://iom.vse.cz/odborna-cinnost/ceske-ocenovaci-standardy/>),
- České oceňovací standardy, Úvod k návrhu Českých oceňovacích standardů,
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze 12/ 2011),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí (verze 12/ 2014),
- České oceňovací standardy, Návrh českého standardu pro oceňování nehmotného majetku (verze 12/ 2011),
- České stavební standardy (www.stavebnistandardy.cz),
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí, ČBA, Datum 1. vydání - listopad 2015,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. I - Oceňování motorových vozidel. VUT v Brně - ÚSI, Ministerstvo spravedlnosti, 1990,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. VIII - Oceňování movitého majetku. VUT v Brně - ÚSI, 1999,
- BRADÁČ, A. a kol. Znalecký standard č. IX - Oceňování podniků. VUT v Brně - ÚSI, 2001,
- MAŘÍK, M. a kolektiv, ČESKÉ OCEŇOVACÍ STANDARDY PRO VYBRANÉ DRUHY MAJETKU, návrh, Praha, 2011,
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC,
- Evropské oceňovací standardy - EVS 2016, TEGoVA (The European Group of Valuers Associations),
- The International Valuation Standards Committee (2020): International Valuation Standards 2020, IVSC, 2020,
- Appraisal Institute: Real Estate Valuation in Global Markets, second edition (Oceňování nemovitostí na světových trzích, druhé vydání), ISBN 978-1-935328-12-4, 2011, 617 stran, editoval Howard C. Gelbtuch, MAI. Informace na <http://www.appraisalinstitute.org>,

JINÉ VEŘEJNÉ ZDROJE:

- elektronická databáze Českého Statistického Úřadu státní správy České republiky,

- ČÚZK - Nahlížení do katastru nemovitostí (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>),
- Česká komora odhadců majetku (<http://www.ckom.cz/>),
- Asociace znalců a odhadců České republiky, o.s. (<https://www.azo.cz/>),
- Ústav oceňování majetku ČKOM, a.s. (<http://www.ckom.cz/index.php/uom>),
- Portál územního plánování ÚPD a ÚPP obcí (<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>),
- další internetové servery: www.sreality.cz, www.reals.cz, www.seznam.cz, www.wikipedia.cz, www.mistopisy.cz (Místopisný průvodce po ČR) <http://www.mapy.cz>,
- Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha (<http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/obecne-informace>),
- Registr smluv (<https://smlouvy.gov.cz/>) – nájemní a prodejní smlouvy a další podklady,
- Zákony - portál veřejné správy (<http://portal.gov.cz/portal/obcan/>),
- Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dpocr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR,
- Mapa povodňových rizik, zdroj: www.cap.cz,
- Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) - (<http://www.uzsvm.cz/>),
- Cenová Mapa Asociace realitních kanceláří ČR (ARK ČR) - (<http://cenovamapa.eu/>),
- oficiální server českého soudnictví (www.justice.cz).

ZÁKONY A PŘEDPISY (platná legislativa):

- zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,
- zák.č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (zákon o obchodních korporacích) , v platném znění,
- zák.č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zák.č. 128/2000 Sb., o obcích (obecním zřízení), v platném znění,
- zák.č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,
- zák.č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění,
- zák.č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - účinnost od: 01.10.1976, zrušeno: 01.01.2007,
- zák.č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění,
- zák.č. 256/2013 Sb., katastrální zákon,
- vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška),
- zák.č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění,
- zák.opařízení Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí,
- zák.opařízení Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů,
- zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění,
- zák.č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění,
- zák.č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění,
- zák.č.184/2006 Sb., o vyvlastnění, v platném znění,
- zák.č.458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění,
- zák.č.127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění,
- zák.č.254/2001 Sb., o vodách, v platném znění,
- zák.č.274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění,
- zák.č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění,
- zák.č.266/1994 Sb., o drahách, v platném znění,
- zák.č.416/2009 Sb., liniový zákon (o urychlení výstavby infrastruktur), v platném znění, a další
- zák.č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
- zák.č. 229/1991 Sb., o půdě,
- zák.č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění,
- vyhl.č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
- vyhl.č. 504/2020 Sb., o znalečném, v platném znění.
- vyhl.č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů.

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Možnosti znalecké kanceláře k získávání podkladů pro znalecké posouzení jsou ovlivněny ochotou zúčastněných stran poskytovat podkladové materiály a možnostmi zadavatele (nařízení soudu k předložení případných potřebných podkladů), zároveň ale faktickou existencí/ neexistencí potřebných podkladů.

Podklady obsažené v rámci soudního spisu (nebo podkladů předložených zadavatelem) jsou považovány za věrohodné, ověřené a předložené soudem v soudním řízení (nebo předložené zadavatelem). Podklady doložené jednotlivými stranami sporu jsou považovány za věrohodné v případě, že se jedná o dokumenty oboustranně odsouhlasené (např. podpisem, v případě smlouvy, zápisů v KD a podobně), nebo jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Obdobně to platí i v případě jiných než soudních důvodů ke zpracování znaleckého posudku. Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kap. C NÁLEZ. tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladu. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Validita technických dokumentů použitých konstrukcí, konstrukčních částí a výrobků (technické listy, technologické požadavky, montážní návody, návody na údržbu) jsou považovány za věrohodný podklad, na základě kterého výrobce nebo dodavatel deklaruje jejich vlastnosti. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu.

Jsme přesvědčeni o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možno znalcem zajistit.

C. NÁLEZ

C.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat

Zpracovatel v této fázi znaleckého posuzování zahájil sběr dat v kanceláři, a to studiem podkladových materiálů (spisu), a zaměřil se na relevantní podkladové materiály, provede jejich analýzu, syntézu a jejich vyhodnocení a následně provede zpracování těchto dat do libreta znaleckého posudku.

Jako první si bude všimnout širších vztahů (popis oblasti, kde se majetek nachází), aby došlo k vytvoření znaleckého nadhledu a pochopení cíle znaleckého posudku. Následně zpracovatel svůj pohled zúží na okolí zájmového majetku v obci, v daném místě a posléze si zpracovatel bude všimnout zájmového majetku samotného.

Kapitola svým charakterem a členěním přehledně specifikuje postup znalce (znalecké kanceláře) při tvorbě a zpracování podkladů (výběr dat) významných pro posouzení. Znalec prováděl sběr dat především ve veřejně přístupných seznámech (na internetu), ve vlastních databázích, v nabídkách realitních kanceláří.

Jednalo se zejména o katastr nemovitostí (nahlížení do katastru, textové a grafické informace, sbírka listin, cenové informace), o informace správního a demografického charakteru, o informace statistického zpracování, případně o studium zápisů z jednání zastupitelstva, vyhledávání a studium realitních nabídek v širokém okolí.

C.2 Popis postupu znalce při zpracování dat

Data byla zpracována formou zápisů, jejich vyhodnocením a zpracováním tabelárních podkladů. Data byla rovněž konzultována s jejich vydavateli.

C.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

C.3.1 Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	SZ okraj města Turnov
LV:	10001, 5604
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Turnov
Katastrální území:	Daliměřice
Počet obyvatel:	14 174 (MLO ČR 2022)

C.3.2 Informace o oblasti

Turnov (německy Turnau) je město v okrese Semily v Libereckém kraji. Nachází se v Jičínské pahorkatině při jihozápadním úpatí Ještědsko-kozákovského hřbetu, na okraji CHKO Český ráj. Městem, které je také významným dopravním uzlem, protéká řeka Jizera, jež dělí město na dvě části. Město se skládá z pěti katastrálních území, která jsou rozdělena do 13 evidenčních částí obce.



Zdroj: <https://www.infocentrum-turnov.cz/cs/fotogalerie/foto-turnov.html>

Turnov se rozkládá jihozápadně od rozhraní dvou geologicko-geografických celků Českého masívu. Od severu jeho katastr vybíhá téměř až do Ještědsko-kozákovského hřbetu, jímž si řeka Jizera prodírá cestu od Železného Brodu a Malé Skály úzkým údolím, na jehož dně na pravém břehu leží části Loužek a Dolánky u Turnova. V Dolánkách ústí do Jizery zprava Vazovecký potok. Vazovecký potok odděluje od Jizery vyvýšenina s osadami Kobylka a Bukovina, strmě spadající k Jizeře. Les Na hranicích u Bukoviny je rezervací, kde je chráněna především přeslička obrovská.

Západní část města se zprvu strmě zvedá nad Jizeru (Daliměřice, Hrubý Rohozec) a Vazovecký potok (Malý Rohozec, Mokřiny), pak už jako plošina přerušena jen mělkým údolím Odolenovického potoka, klesá k Jizeře u Nudvojovic. Tato část je přechodem k Ralské pahorkatině, která již morfologicky přísluší České křídové tabuli. Nejjižněji se přimyká k Turnovu Mnichovohradištská kotlina.

Zvlněný terén probíhá i východně od toku Jizery směrem k obcím Mírová pod Kozákovem a Karlovice. Levostrannými přítoky Jizery jsou tu potoky Stebenka a Libuňka. Na svažitém terénu v klínu tvořeném Jizerou a Stebenkou leží vlastní historické i obchodní centrum města. Nad oba toky se terén zvedá až nad kostel na Hrušticí a k osadě Károvsko. Jižně od Stebenky se zvedá reliéf k obytné zástavbě na Durychově, na Kamenci a Vrchhůře, k východu a k Libuňce klesá zvolna, tvořen plochami orné půdy (původně panské statky Kyselovsko a Valdštejsko).

Údolí Libuňky, tzv. Libuňská brázda, je severní hranicí České křídové tabule. Nad ním k jihu se reliéf opět mírně zvyšuje (části Kadeřavec, Mašov a Pelešany) a Turnov zde zasahuje do zalesněné oblasti údolí a pískovcových skal. Morfologicky sem takto zasahuje Jičínská pahorkatina. Výhled na město odtud skýtá skalní vyhlídka Hlavatice.

Turnov má průmyslovou tradici sahající do 1. poloviny 19. století, kdy se zde rozvíjí brusičství drahých kamenů. Postupně zde vznikají firmy z různých průmyslových odvětví, z nichž žádné není převažující. Nejvýznamnější současné výrobní firmy jsou: Kamax – výrobce vysokopevnostních šroubů pro automobilový průmysl, Keri – výrobce strojních přípravků, AGBA – výroba autolékárniček, koberců pro automobily, sady povinné výbavy a další díly pro automotive, Sklostroj – výroba sklářských strojů a zařízení pro sklářský průmysl, Komerční slévárna šedé a tvárné litiny Turnov – litinové odlitky, Preciosa – dřívě Brusírny kamenů a Monokrystaly, CRYTUR – dřívě Monokrystaly, výroba scintilačních detektorů, monokrystalů, Dias – průmyslové využití minerálů, obráběcí diamantové nástroje (Dias = diamanty a safíry), Dioptra – výroba skleněných a plastových brýlí a čoček, Šroubárna – výroba spojovacího materiálu, SFS intec – výroba šroubů, Ontex – výroba intimního hygienického zboží, Grupo Antolin – výroba komponent pro automobilový průmysl, JUTA Turnov – výroba technických tkanin,

Granát Turnov – výroba šperků z drahých kamenů a kovů, TREVOS – výroba průmyslových svítidel (v areálu dvora Valdštejnsko), Helioplast – výroba rámu oken z plastových profilů, Pivovar Malý Rohozec Polpur – výroba nástrojů na opracování skla a skleněné bižuterie, Josef Plátek – pila Turnov, RESIM – průmyslová automatizace, UNIPRESS – tiskárna.

V Turnově je velký rozmach sportu. Na památku Ludvíka Daňka, který právě zde překonal světový rekord v hodu diskem, se každoročně na turnovském stadionu Ludvíka Daňka uspořádává atletické klání: Memoriál Ludvíka Daňka. V Turnově se nerozvíjí jen atletika, ale také mnoho dalších sportů: je zde fotbalový klub FK Turnov, hokejový klub HC Turnov 1931, jsou zde kluby florbalové, basketbalové, ale i airsoftové, nebo TSC Judo Turnov a Klub lyžařů Turnov.

Turnov je důležitý silniční i železniční dopravní uzel. Kříží se zde dálnice D10 směrem na Prahu a silnice I/35 vedoucí směrem na Liberec. Liberecký kraj v budoucnu uvažuje o pokračování dálnice D35 směrem na Hradec Králové (v současnosti silnice první třídy I/35), a to i proti vůli značného počtu obyvatel Turnova a dotčených obcí. Železniční stanice Turnov patří mezi jeden z hlavních železničních uzlů Libereckého kraje. Městem prochází železniční trať 030 Pardubice–Liberec a končí zde trať 041 Hradec Králové–Turnov a 070 Praha-Vysočany – Turnov.

V Turnově je provozovna BusLine, autobusové nádraží v dolní části města a autobusový terminál u vlakového nádraží Turnov. Městská autobusová doprava v Turnově je tvořena čtyřmi linkami (301, 302, 310 a 311)

Katastrální území Turnov: Turnov, včetně bývalé místní části Nudvojovice, připojené v 70. letech 20. století. K evidenční části Turnov je na jihovýchodní straně připojena východní část katastrálního území Mašov u Turnova, s osadami Kyselovsko, Valdštejnsko a Nová Ves (Turnov). Katastrální území je rozděleno na základní sídelní jednotky Turnov-střed, Hruštice, Výšinka, Pod Výšinkou, Nudvojovice, Za nádražím, U Jizery, U nádraží a Ohrazenice. Katastrální území Mašov u Turnova (v jižní části města): Mašov, v západní části katastrálního území, Mašov má též drobnou exklávu uvnitř území Pelešany (čp. 148 a 222). K evidenční části Mašov patří kromě základní sídelní jednotky Mašov též ZSJ Kadeřavec díl 2, kterou tvoří lokality Kalužník a Nad Hájkem. Pelešany, ve střední části katastrálního území. Evidenční část tvoří základní sídelní jednotky Pelešany díl 1, Kyselov díl 1, Rovinka a Skalní město. Kadeřavec, jihozápadní výběžek katastrálního území. Evidenční část je tvořena základní sídelní jednotkou Kadeřavec díl 1. ZSJ Kyselov díl 3, část evidenční části Turnov (dvory Kyselovsko, Valdštejnsko a Nová Ves) ve východní části katastrálního území. Katastrální území Daliměřice se nachází severně od centra města: Daliměřice, jsou místní částí Hrubý Rohozec rozděleny na dvě části, v západní exklávě se nacházejí čp. 51, 111 a 157 a klín ostrova v odbočení Malé Jizery z Jizery na Doláneckém jezu a včetně části Dolánecké lávky. Část Daliměřice zahrnuje též základní sídelní jednotku Průmyslová zóna Vesecko. Hrubý Rohozec, jako základní sídelní jednotka označené názvem Daliměřice díl 2, v západní části katastrálního území. Zahrnuje především komplex zámeckého areálu Hrubý Rohozec, ale též zahrádkářskou osadu a pod svahem část nivy Jizery na obou březích s železniční tratí. Drobná obdélníková exkláva Hrubého Rohozce bez domovních čísel se nachází v areálu šroubárny u Bezručovy ulice a zahrnuje dvojici hal. Katastrální území Malý Rohozec se nachází severně od Daliměřic: Malý Rohozec, zahrnuje lokalitu Kolonie, tedy zástavbu podél ulice od Turnova, a komplex zámku a pivovaru Malý Rohozec. Vazovec, úzký pás území v údolí Vazoveckého potoka při východním okraji katastrálního území, zahrnuje lokalitu Metelka. Jako základní sídelní jednotka je území označeno názvem Malý Rohozec díl 2. Mokřiny, severozápadně od Malého Rohozce Katastrální území Bukovina u Turnova, vnitřek ohybu Jizery severovýchodně od Turnova: Bukovina, vesnice na ostrohu včetně vrcholu Na Chocholce a svahů ostrohu. Bukovina má dvě malé exklávy: dům č.ev. 136 na hranici Dolánek a Kobyly a pak nezastavěnou parcelu 459/2 v Dolánkách nedaleko lávky. Kobyly, na hřebeni západně od Bukoviny, jako základní sídelní jednotka označené Dolánky u Turnova díl 2 Dolánky u Turnova, na jižním úpatí hřebene, u Doláneckého jezu a lávky Loužek, v nivě v ohybu Jizery, nejvýchodnější část.

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Turnov>

C.3.3 Informace o obci a o majetku

Obec a okolí majetku

Druh obce:	město
Správní funkce obce:	obec s pověřeným obecním úřadem
Obchodní centra	ano
Školy:	MŠ, ZŠ, SŠ
Poštovní úřady:	ano
Stavební úřady:	ano
Hotely, penziony:	ano
Kulturní zařízení:	ano
Sportovní zařízení:	ano
Struktura zaměstnanosti:	obchody, služby, podnikání, výroba,
Životní prostředí:	dobré
Územní plán:	zpracován a schválen

Umístění majetku v obci

Poloha k centru :	cca 3,40 km k Obecnímu úřadu autem
Vzdálenost k nádraží ČD :	cca 3.2 km pěšky
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 750 m pěšky
Dopravní podmínky :	dobré
Konfigurace terénu :	rovina
Převládající zástavba :	sklady, haly
Parkovací možnosti :	parkování v okolí dobré
Obyvatelstvo v okolí :	bez problémových skupin

Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.
Nezjišťováno.

Možnost připojení pozemku na inženýrské sítě

Vodovod:	není relevantní
Kanalizace:	není relevantní
Elektrická síť:	není relevantní
Plyn:	není relevantní
Dálkové vytápění:	není relevantní
Kabelová televize, internet:	není relevantní
Telefonní přípojka:	není relevantní

Umístění zájmového majetku na podkladu ortofotomapy

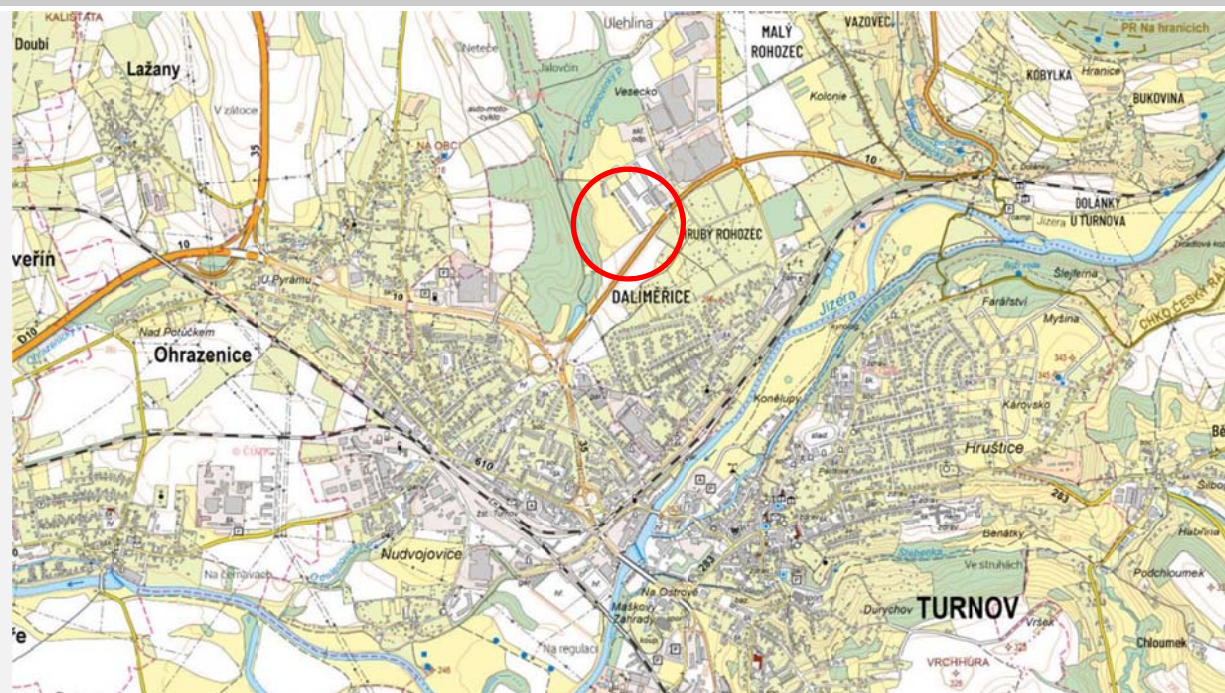


Umístění zájmového majetku na podkladu katastrální mapy



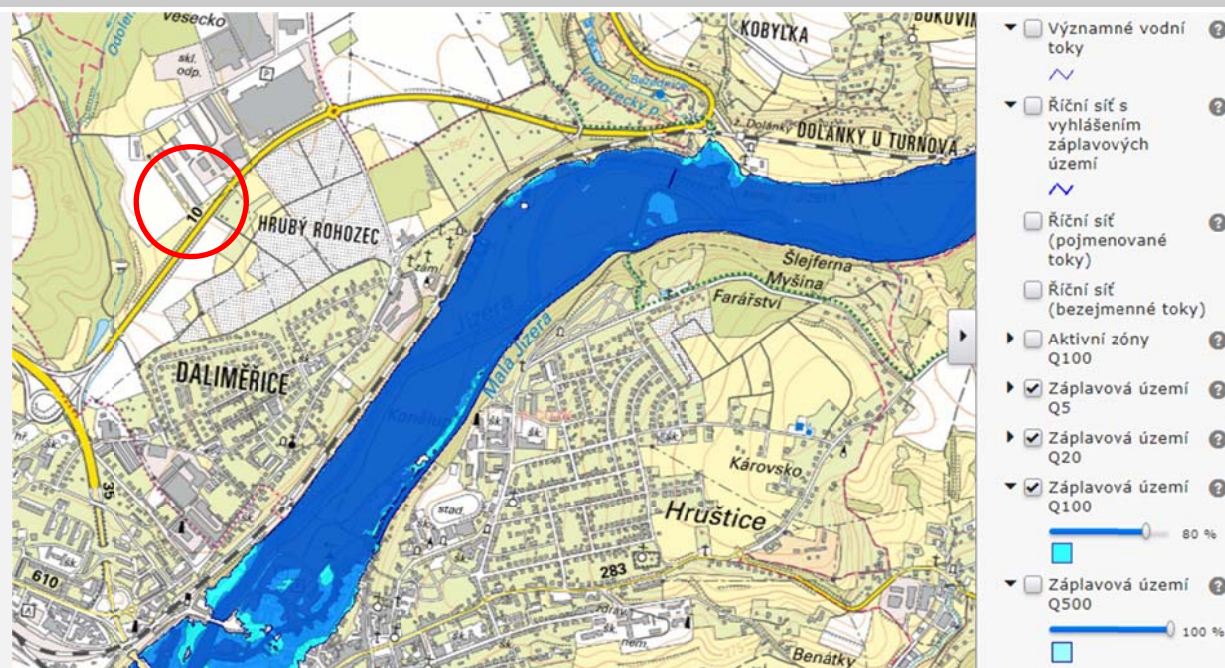
zdroj:cuzk.cz

Umístění zájmového majetku na podkladu správní mapy



zdroj: mapy.cz

Umístění na podkladu mapy záplavového území



zdroj: dppcr.cz

Povodňový plán České republiky – grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR – Záplavové území. Oceňovaný majetek se nenachází v záplavovém území Q5 (záplavové území pětileté vody) ani se nenachází v záplavovém území Q20 (záplavové území dvacetileté vody), ani v záplavovém území Q100 (záplavové území stoleté vody). Průběh je pouze orientační!!! Pro závazné informace je nutno kontaktovat správce daného vodního toku nebo místě příslušný vodoprávní úřad.

Umístění majetku na podkladu platného Územní plán Turnov:

Zastavěné území bylo Územním plánem Turnov vymezeno k datu 1. 5. 2013 a následně aktualizováno Změnou č. 1 Územního plánu Turnov k datu 30. 6. 2016 a Změnou č. 2 Územního plánu Turnov k datu 29. 3. 2019 a Změnou č. 3 Územního plánu Turnov k datu 30. 10. 2020.

Rozvoj území města je koncipován na těchto zásadách: řešeným územím je celé správní území města Turnov, které je tvořeno pěti katastrálními územími: Turnov, Daliměřice, Mašov u Turnova, Malý Rohozec a Bukovina u Turnova. Správní obvod města Turnov tvoří celkem 13 městských částí: Turnov (včetně Nudvojevic), Daliměřice, Mašov, Pelešany, Kadeřavec, Hrubý Rohozec, Malý Rohozec, Bukovina, Kobyłka, Dolánky, Loužek, Vazovec a Mořiny. Celková rozloha řešeného území je 2.273 ha.

Kulturní a architektonické dědictví města a jeho dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny. Stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice města a jeho místních částí je zachována. Nově navržené zastavitelné plochy tuto strukturu zohledňují. Stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití v městských částech Bukovina, Daliměřice, Dolánky, Hrubý Rohozec, Kadeřavec, Kobyłka, Loužek, Malý Rohozec, Mašov, Mokřiny, Pelešany, Turnov a Vazovec je respektováno.

Regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování míst krajinného rázu a estetické úrovně obrazu města a s ohledem na celkové uspořádání krajiny.

Koridory dopravních staveb mezinárodního, celostátního a regionálního významu jsou vymezeny jako územní rezervy. Využití navržených ploch přestavby a zastavitelných ploch, či jejich částí uvnitř koridorů územních rezerv se podmiňuje upřesněním tras dopravních staveb a etapizací výstavby.

Počet obyvatel Turnova se v posledních letech pohybuje kolem čísla 14.500 s předpokládaným nárůstem dle odborného odhadu zpracovatele na 15.300 obyvatel v časovém horizontu 15 let.

Zdroj: ÚZEMNÍ PLÁN TURNOV, ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN Č. 1, 2 a 3

Aktuální územní plán

Výřez z Územního plánu



Legenda k výřezu z územního plánu

LEGENDA		ÚZEMNÍ
STAV	NÁVRH	REZERVA
—	—	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
—	—	- SPRÁVNÍ HRANICE MĚSTA
—	—	HRANICE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ
—	—	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 30. 10. 2020
—	—	PRŮMYŠLOVÁ VÝROBA A SKLADY (VP)
—	—	OBČANSKÉ VYBAVENÍ (OV)
—	—	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (PV)
—	—	ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH (ZV)
—	—	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ (BI)

VP – Průmyslová výroba a sklady

Hlavní využití: výroba a skladování

Přípustné druhy funkčního využití území:

- stavby pro průmyslovou výrobu
- stavby pro skladování výrobků, materiálů a hmot
- zařízení pro distribuční a logistickou činnost
- jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí a jejichž případná ochranná pásma nezasáhnou pozemky, stavby a zařízení za hranici pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)

- sociální zařízení a šatny pro zaměstnance
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- plochy odstavných a parkovacích stání
- stavby pro administrativu a provoz
- stavby pro civilní ochranu
- plochy zeleně izolační a okrasné

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb pokud je součástí stavby hlavního využití a u kterého musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- zařízení pro občerstvení a stravování zaměstnanců
- objekty a zařízení pro separaci a likvidaci komunálního odpadu, u kterých negativní vliv nepřesáhne hranici této plochy
- stavby k využívání vodní energie a energetického potenciálu
- stavby a zařízení pro stravování a přechodné ubytování za podmínky, že se jedná o stavby a zařízení přímo související s provozem areálu

Nepřípustné využití území:

- jiná funkce než přípustná nebo podmíněně přípustná, zvláště:
- výroba a služby
- veškerý těžký průmysl (hutnictví, energetika, chemický průmysl, gumárenství, cementárny, obalovny, papírenský apod.), mimo strojírenství
- veškerá průmyslová prvovýroba
- veškeré zpracování netříděného odpadu
- veškerá výroba s vysokými požadavky na množství a kvalitu technologické vody (konzervárny apod.)
- veškerá výroba obtěžující své okolí pachem a spadem či jinak dlouhodobě zatěžující životní prostředí (ovzduší, voda apod.)
- venkovní technologická zařízení (jeřáby, síla, apod.)
- skladování netříděného odpadu
- stavby pro zemědělství

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina zástavby – v závislosti na konfiguraci terénu a charakteru okolní zástavby – max. 12,5 m
- provozní celky budou doplněny zelení v rozsahu minimálně 15 % celkové plochy areálu
- areály budou doplněny také izolační zelení směrem ke stávající či navržené obytné zástavbě

Další podmínky využití:

- návrh a realizace opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí
- výroba, která svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- návrh vhodného využití plochy brownfieldu – za pivovarem Rohozec

VP-Z 52: Bude respektováno ochranné pásmo lesa

OV – Občanské vybavení

Hlavní využití:

- občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury (veřejná správa, vzdělání a výchova, sociální a zdravotní služby, civilní ochrana obyvatelstva)

Přípustné druhy funkčního využití:

- objekty, stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- stavby pro správu a administrativu
- stavby církevní
- dětská a rekreační hřiště
- veřejná prostranství
- výstavba parkovacích a odstavných ploch pro potřebu daného území
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- objekty, stavby a zařízení pro maloobchodní prodej (velikost prodejní plochy do 1000 m²), ubytování, stravování a služby
- objekty a stavby pro tělovýchovu a sport

- trvalé bydlení správce nebo majitele staveb pokud je součástí stavby hlavního využití
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb hlavního využití

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,15 (tj. minimálně 15% plochy tvoří zeleň)
- výšková hladina zástavby – 3 nadzemní podlaží
- novostavby budou respektovat stávající výškovou okolní zástavbu

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- pro nové plochy občanského vybavení musí být zajištěny kapacitně dostačující plochy dopravního vybavení, parkování vozidel bude řešeno přednostně v rámci hlavního objektu
- ve stávajících i navržených lokalitách ve stanoveném záplavovém území budou vytvořeny podmínky pro realizaci protipovodňových opatření
- nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

PV – Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití: veřejně přístupné plochy převážně zpevněné, veřejně přístupné plochy zeleně

Přípustné využití:

- zpevněné plochy
- dopravní plochy – silnice, místní a účelové komunikace
- plochy a zařízení pro odstavování a parkování vozidel
- doplňující veřejná zeleň
- parkově upravená okrasná, záměrně vytvořená a udržovaná zeleň
- prvky drobné architektury
- vodní prvky
- cyklistické stezky
- podzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Podmíněně přípustné využití:

- nadzemní stavby technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobné stavby doplňující funkci hlavního využití (rozsahu odpovídajícím např. pódia, předzahrádka, přenosné konstrukce apod.)
- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- dětská hřiště související s hlavním využitím

Nepřípustné funkční využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina zástavby – max. 1 NP + podkroví

Další podmínky využití:

- v rozhledových trojúhelnících nebude realizovaná nová výstavba ani vysazovaná vyšší zeleň (nad 0,6 m) ani realizováno neprůhledné oplocení

ZV – Zeleň na veřejných prostranstvích

Hlavní využití: veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- podzemní stavby, zařízení a jiná opatření pro technickou infrastrukturu, pokud bude zachována funkce hlavního využití
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace (např. dětská hřiště související s hlavním využitím, drobný mobiliář, cyklistické stezky), pokud bude zachována funkce hlavního využití

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby doplňující funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím například pódii, přenosným konstrukcím apod.)

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- nadzemní stavby veřejné infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – suchá drž, retenční nádrž

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,8
- výšková hladina zástavby – max. 1 NP + ustupující podlaží
- zastavěná plocha max. 30 m²

Další podmínky využití:

- v aktivních zónách záplavového území budou uvolněné prostory bez pevných překážek

BI - Bydlení individuální

Hlavní využití: bydlení v různých typologických formách rodinných domů

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy a je zajištěno parkování pro uvedenou službu
- zařízení lokálního významu pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity ½ velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- odstavování a parkování mobilních domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,3, tj. nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků zastavitelných ploch – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD o výšce 6 – 12 m.
- Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku
- Není přípustná výstavba nových rodinných domků v zahradách stávajících rodinných domků mimo stavební čáru
- novostavby budou respektovat stávající strukturu okolní zástavby (měřítko, prostorové uspořádání, výškovou hladinu, hmotové členění objektů)
- minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje 600 m²
- ve stabilizovaných plochách se připouští umístit v prolukách novostavbu rodinného domu i na pozemek s výměrou nižší než 600 m², pokud budou respektovány obecné technické podmínky pro výstavbu

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch Z 100, Z 106, Z 111, Z 117, Z 119, Z 133, Z 144, Z 223, Z 228, Z 232, Z 263, Z 266, Z 288, Z 290, Z 361, Z 394, Z 417, Z 419, Z 424, Z428, Z1-Z19, Z1-Z31 pro bydlení při silnicích či tratích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití: zpracování územní studie Z1-Z31: výstavba v ploše je podmíněna napojením na kanalizaci, zpracování územní studie

C.3.4 Informace o společnosti vlastníka (o vlastníkovi)

Vlastníkem vybraného zájmového majetku (trasa nadzemního vedení VN), nezapsaného na žádném listu vlastnictví je subjekt Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci, IČ 00129151, se sídlem Všeň, Všeň 124, PSČ 512 65.

Pozemky, nad kterými je nadzemní vedení trasováno jsou ve vlastnictví subjektu Město Turnov (LV č.10001) a ve vlastnictví subjektu DEKINVEST otevřený podílový fond (LV č.5604).

Informace o subjektech obchodního vztahu, k němuž je posudek zpracováván, jsou dohledatelné na jejich webových stránkách a na www.cuzk.cz. Bližší informace ohledně fyzických osob (občanů) nejsou z hlediska GDPR, nad rámec údajů z katastrálního operátu, uváděny (týká se rovněž kupních smluv v tomto znaleckém posudku uvedených).

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

C.3.5 Vlastnické a evidenční údaje

Zájmový majetek (trasa nadzemního vedení VN) je dle sdělení zadavatele evidován v konkurzní podstatě subjektu Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci, IČ 00129151, se sídlem Všeň, Všeň 124, PSČ 512 65. Doloženo je i výtahem za Sbírky listin Insolvenčního rejstříku, vedeného na www.justice.cz.

Zájmový majetek není zapsán na listu vlastnictví.

C.3.6 Právní vady a jiné skutečnosti

Rizika

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitostí v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	nejsou
Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	nejsou
Ostatní rizika:	nejsou
Nejedná se o nemovitou věc.	

C.3.7 Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena nebo znalcem byla zajištěna dokumentace uvedená v čl. B.2 tohoto znaleckého posudku.

Znalci nebyla poskytnuta žádná další dokumentace, ani vyjádření příslušného stavebního úřadu, týkající se oceňovaného majetku, které by mělo vliv na určení ceny majetku. Projektová dokumentace nebyla poskytnuta. Zpracovatel neprovedl zaměření objektů, jelikož je předmětem ocenění pozemek bez staveb.

Na základě údajů uvedených spol. ČEZ, a.s., IČ 45274649, se sídlem Praha 4, Duhová 2/1444, PSČ 14053, které byly sděleny zadavateli znaleckého posudku, nenachází se zájmový majetek v k.ú. Daliměřice v jejím vlastnictví, naopak ve vlastnictví subjektu Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci, IČ 00129151, se sídlem Všeň, Všeň 124, PSČ 512 65. Likvidaci majetku insolvenčního subjektu řeší od roku 2022 spol. AAA INSOLVENCE OK v.o.p.s. V rámci místního šetření nebylo zkoumáno, zda je zájmový majetek v provozu. Revizní zpráva nebyla předložena.

Cenu stanovujeme na základě umístění pozemků v Územním plánu Turnov a na základě využitelnosti objektů (která je ke dni ocenění možná, fyzicky dosažitelná, právně přípustná a ekonomicky proveditelná).

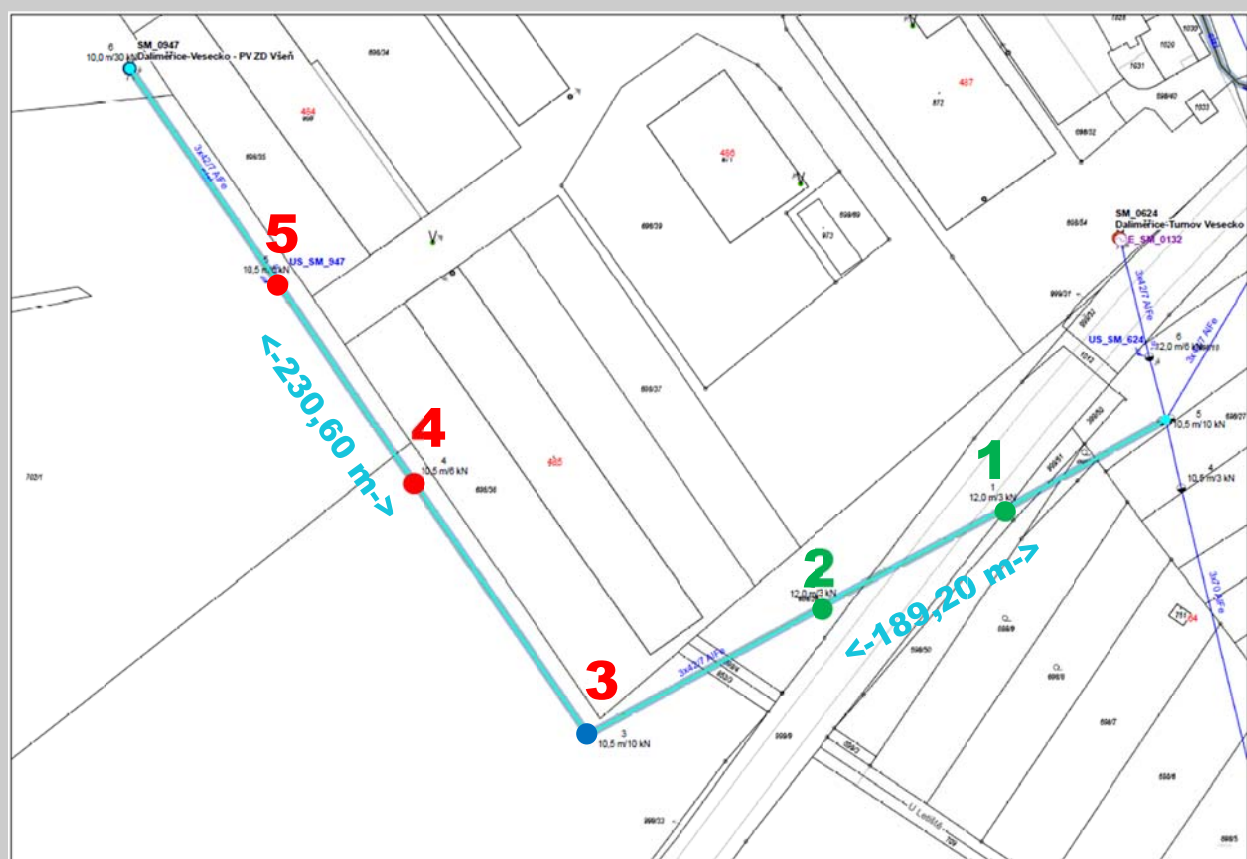
C.3.8 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je vybraný majetek – inženýrská stavba nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na parc.č.702/3, k.ú.Daliměřice. Zájmové vedení probíhá přes pozemky parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú.Daliměřice.

Součástmi a příslušenstvím jsou především podpěrné body (kónické železobetonové sloupy kruhového průřezu, dříve: výrobce JČE, závod Majdalena, nyní: SLOUPÁRNA Majdalena s.r.o., typ EPV 10-5, resp.12-3), dále vodorovné kovové konzoly, dráty/ vodiče nadzemního vedení 3x42/7 AIFe, úsekový odpínač, zemnění odpínače, izolátory a další navazující vstrojení.

Trafostanice, vč. sloupu (sloup č.6) není součástí ocenění

Situační schéma zájmového majetku



Legenda značek

- ... mezilehlý sloup EPV 12-3 : je součástí ocenění, vč. příslušenství (celkem 2 x 1 ks)
- ... mezilehlý sloup EPV 10,5-10 : je součástí ocenění, vč. příslušenství (celkem 1x 2 ks)
- ... mezilehlý sloup EPV 10,5-6 : je součástí ocenění, vč. příslušenství (celkem 2 x 1 ks)
- ... trasa vedení 3x42/7 AIFe : je součástí ocenění vč. příslušenství (189,20 + 230,60 = 419,80 m)

Zdroj: výkres „Vedení 22kV Turnov-Daliměřice-Situace“ se zakreslením trasy vedení, podklad dodaný zadavatelem

Popis trasy nadzemního vedení VN (22kV)

Začátek úseku (ZÚ) je v lokalitě křižovatky neuzpevněných cest „Na Cvičišti“ a „V zahrádkách“, v zahrádkářské kolonii v Turnově-Daliměřice, na odbočení z vedení č.624 (jeho podpěrný bod/sloup č.5), po odbočení z trasy č.624 pak jako zájmové vedení č.947 (přes silnici č.I/10, jihozápadním směrem, v bodě č.3 se směr trasy vedení mění na severozápad a pokračuje podél současného průmyslového areálu), jedná se o VN 22 kV, **dl. cca 189,20+230,60 m**, vč. podpěrných bodů/ sloupů 1-5 (azurová barva trasy), po TS (zaokrouhleně **420,00 m**).

Konec úseku (KÚ) je na příhradovém kovovém podpěrném bodě (sloup č.6), kde je umístěna Trafostanice (TS) SM_0947 Daliměřice-Vesecko- PV ZD Všeň (podpěrný bod č.6) na vedení č.947, trafostanice ani sloup nejsou předmětem ocenění.

Jedná se o vedení VN 22 kV, 3x42/7 AlFe, součástí mj. je :

- 2 ks betonových sloupů v.12,00 m (3 kN),
- 1 ks betonového zdvojeného sloupu v.10,50 m (6 kN),
- 2 ks betonových sloupů v.10,50 m (3 kN).

Každý ze sloupů má vlastní betonový základ, předpokládaná kubatura betonu:

- sloup v.12,00 m (3 kN): 2,10 m³ vč. podkladního betonu tl. 100 mm,
- sloup zdvojený v.10,50 m (6 kN): 3,15 m³ vč. podkladního betonu tl. 100 mm,
- pro sloup v.10,50 m (3 kN) je 2,10 m³, vč. podkladního betonu tl. 100 mm.

Předpokládaná třída betonu C 25/30.

Stáří vedení je patrné z označujících štítků : sloup č.1 (2005), sloup č.2 (2005), sloup č.3 (1991), sloup č.4 (1991), sloup č.5 (1990).

Materiál sloupů:

Železobetonové sloupy pro vzdušné elektrické vedení typ EPV, vyrobeny z odstředěného předpjatého betonu v nedělených formách

- obvyklá délka sloupů: 9,00m; 10,5m; 12,00m a 13,50m,
- obvyklý vrcholový tah: 1,50kN; 3,00 kN; 4,50 kN; 6,00kN; 10,00kN; 12,00kN; 15,00kN; 20,00kN a 25,00 kN.

Výrobce: SLOUPÁRNA Majdalena s.r.o., IČ 49050648, Majdalena 141, 378 03 Majdalena.

Poznámka k použitým pojmům - Napětí sítě:

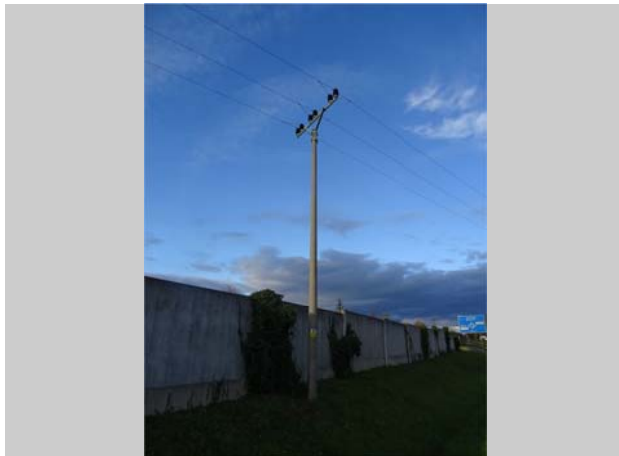
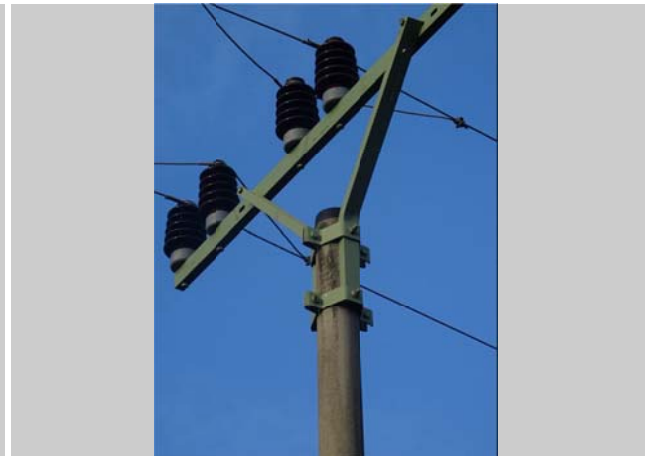
Úrovně napětí používané pro klasifikaci elektrických sítí a při konstrukci elektrických přístrojů, strojů a zařízení. Napětové stupně se definují napětím mezi vodiči (tj. ve vícefázových soustavách sruženým napětím). V ČR se používají následující napětové stupně:

- malé napětí do 50V včetně - zkratka MN
- nízké napětí nad 50V do 1000 V včetně - zkratka NN
- vysoké napětí nad 1000V do 52kV - zkratka VN
- velmi vysoké napětí od 52kV do 300kV - zkratka VVN
- zvlášť vysoké napětí od 300kV do 800kV včetně - zkratka ZVN
- ultravysoké napětí nad 800kV- zkratka UVN

V odborné literatuře se někdy používá pojem "vysoké napětí" pro souhrnné označení všech napětových stupňů nad 1000 V.

zdroj: <https://elektrika.cz/terminolog/eterminologitem.2005-05-23.2617495405>

zdroj: www.svetenergie.cz

Fotodokumentace (zdroj: vlastní):*Typický pohled na mezilehlý sloup EPV 12-3; č.2**Typický pohled na mezilehlý sloup EPV 12-3; č.2**Typický pohled na mezilehlý sloup EPV 10,5-10 (dvojité); č.3**Pohled na sloupy č.4 a č.5*

C.4 Obsah

D. POSUDEK 1

Ocenění Metodou nákladového ocenění (věcná hodnota)
- bude v tomto znaleckém posudku použito

E. POSUDEK 2

Ocenění Metodou výnosovou
- nebude v tomto znaleckém posudku použito

F. POSUDEK 3

Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen
- nebude v tomto znaleckém posudku použito

G. POSUDEK 4

Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu
- nebude v tomto znaleckém posudku použito

D. POSUDEK 1 – NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

D.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

D.2 Ocenění Metodou nákladového ocenění pomocí položkového rozpočtu

V případě ocenění metodou nákladového ocenění pomocí položkového rozpočtu - zjistí se náklady na pořízení staveb v cenové úrovni příslušného roku pořízení nebo realizace.

Ocenění formou rozpočtování je nejpřesnější způsob ocenění oproštěný od subjektivních nebo jinak zkreslujících vlivů.

Ocenění položkovým rozpočtováním

Metody a postupy spojené se stanovením ceny stavebních prací, objektů a staveb jsou souhrnně nazývány rozpočtování. V různých fázích výstavby se zpracovávají různé druhy finančních propočtů, popř. rozpočtů, které slouží k různým účelům a mají odlišnou podrobnost. Konkrétní cena stavby je ale vždy cenou smluvní.

Rozpočtování se většinou již nezabývá detailními kalkulacemi spotřeby materiálů, lidské práce a práce strojů u jednotlivých stavebních prací, ale využívá již předem vykalkulovaných cen. Ty jsou uváděny ve veřejně publikovaných oceňovacích podkladech jako ceny směrné, nebo se sestavují jiným způsobem (např. vnitropodnikové databáze). Další možností je individuální kalkulace ceny stavebních prací, která je vypočtena z vlastních nákladů. Významným vstupním parametrem a podkladem pro rozpočtování je zároveň stupeň podrobnosti projektové dokumentace.

V průběhu investiční výstavby se zpracovávají rozpočty staveb, které účastníkům investiční výstavby umožňují plánovat výstavbu s ohledem na její financování. V různých fázích výstavby se zpracovávají různé druhy finančních propočtů, které slouží k různým účelům a mají odlišnou podrobnost.

Ve smyslu §2 odst.1 zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění se majetek a služba oceňuje obvyklou cenou:

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

Pokud je nutné určit co nejpřesnější hodnotu (cenu) majetku - realizované stavby, rekonstrukce nebo jejích částí - a to i v různém stádiu výstavby, je rozpočtování staveb významným, až nezbytným nástrojem.

Ke stanovení hodnoty (ceny) předmětného nebo budoucího majetku slouží položkový rozpočet stavby. Výkaz výměr a ceník jsou tedy podklady pro tvorbu podrobného položkového rozpočtu. Výkaz výměr je fyzikálním vyjádřením jednotlivých stavebních a montážních prací na projektovaném stavebním díle. Ceníky stavebních prací mohou být buď individuální (interní), to jsou ceníky vytvořené konkrétní osobou pro její interní potřebu, vyplývají z kalkulace této osoby, nebo ceníky obecné (to jsou ceníky vyplývající z obvyklých cen).

Díky tomu je rozpočtování i vhodným nástrojem pro určení hodnoty (ceny) i sanačních prací, které vyjadřují nutné náklady na odstranění vad a poruch již realizovaných konstrukcí nebo staveb. Vzhledem ke své relevantnosti a obecné přesnosti se jedná o nástroj vhodný i pro řešení problematiky hypotečních úvěrů.

Obecné ceníky stavebních prací vydává příslušná organizace (např. URS, RTS) jako směrné ceny, které jsou používané obecně ve stavební praxi. Jedná se tedy o ceny obvyklé. Významným přínosem rozpočtování v daném smyslu vyčíslení hodnoty majetku je ovšem názorná podrobnost a zpětná přezkoumatelnost. To jsou základní parametry ocenění v posuzované problematice.

Jedním z tradičních a nosných posláních společnosti ÚRS CZ je tvorba nabídkových cen stavebních prací v režimu tzv. směrných cen.

Směrné ceny stavebních prací (také jednotlivých potřeb, tj. materiálů a výrobků, sazeb strojohodin a mzdových nákladů) jsou koncipovány, kalkulovány a počítány tak, aby přiměřeně odpovídaly nákladům, které jsou vynakládány v rámci provádění konkrétních prací na stavebních zakázkách. Lze tedy říci, že směrné ceny mohou být chápány jako ceny obvyklé.

Výše těchto cen jsou v čase proměnné, proto společnost ÚRS CZ vydává, po průběžných šetřeních cen vstupů a následných analýzách, každé následující pololetí tzv. doporučovanou cenovou úroveň cen stavebních prací.
(zdroj: www.rts.cz)

Ceníky jsou systémově skládány ze statistického vzorku cen používaných stavebních prací a dodávek v praxi, vybraného v určitém období. Takto získaný statistický soubor cen je vyhodnocován a odborně korigován porovnáním s obdobnými stavebními pracemi HSV/ PSV a systematicky zpracován formou ceníku v pravidelných cenových úrovních z hlediska času, zpravidla 2x ročně.

Je ovšem nutno si uvědomit, že jakékoliv metody vyčíslování hodnoty (ceny) stavebních prací, objektů a staveb jsou vždy zatíženy mírou nejistoty odhadu. Odchylna skutečné ceny od ceny stanovené rozpočtováním může u konkrétních staveb dosahovat až 25%, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní konstrukce nebo stavby a podle standardu, případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylna, se kterou je nutno kalkulovat při využívání dostupných ceníků při rozpočtování, je dána rozptylem 15%.

Cenová soustava RTS

Digitalizovaný soubor podkladů pro tvorbu rozpočtů a sestavení předpokládané ceny investičního záměru, doprovázející seznam technických a cenových podmínek, technických a technologických parametrů včetně směrných cen stavebních a montážních prací, dodávek materiálů a souvisejících služeb v různé úrovni podrobnosti určených pro dané fáze projektu.

Ve smyslu vyhlášky č. 169/2016 Sb. obsahuje cenová soustava RTS DATA základní technické informace k podmínkám použití položek stavebních a montážních prací uvedených v jednotlivých cenících Cenové soustavy RTS DATA, včetně podmínek pro stanovení jednotkové ceny práce nebo materiálu.

Použití cenové soustavy

Cenová soustava je primárně určena pro sestavení předpokládané hodnoty, stanovení typu, technologie a objemu konstrukcí a soupisu prací a dodávek stavební zakázky dle fáze investičního procesu. Uplatnění najdou především u společností, které se zabývají navrhováním, projektováním, znalectvím a realizací stavebních děl.

Pojmy cenové soustavy RTS:

Cenové ukazatele

Směrné ceny stavebních objektů za m³ obestavěného prostoru u pozemních staveb a metr délky u inženýrských staveb.

Konstrukční prvky

Soubor konstrukcí a prvků, které se fyzicky mohou nacházet na stavbě a mohou mít 3D vyjádření v oblasti informačního modelování staveb. Jsou součástí systému RTS BIM a jejich nejvyšší entitou je stavební objekt členěn dle klasifikace JKSO.

Agregované položky

Ceník je určen pro sestavení orientační ceny zejména ve fázi projektu pro stavební povolení. Dále je určen pro ocenění konstrukcí ve fázi projektu pro provádění staveb, jestliže se konstrukce v projektu shoduje s popisem položky. Položky v ceníku svou skladbou obsahují zastoupení základních položek prací, materiálů a přesunu hmot. Jednotlivé agregace mají určující měrnou jednotku. K této jednotce jsou spočteny spotřeby množství položek základních.

Ceníky prací

Ceník prací obsahuje kompletní sadu položek prací HSV, PSV, montáží včetně aktuální cenové hladiny. Současně nabízí položky vedlejších a ostatních nákladů stavby. Základní položky v ceníku prací se člení do struktury výše popsané a následně dle TSKP. Položky obsahují normu, která definuje spotřebu zdrojů (materiál, profese a stroj) nutných pro její realizaci.

Ceníky materiálů

Ceník materiálů a specifikací obsahuje nejčastěji používané výrobky ve stavebnictví dostupné na českém trhu. Ceník materiálů je kompletní seznam oborů, druhů a položek materiálů včetně aktuální ceny na českém trhu. Položky v něm jsou řazeny dle oborů materiálů řazeného pomocí číselného kódu a dle druhů materiálů, které zohledňují účel výrobku. Cena materiálu je včetně pořizovacích nákladů a uvedeného zdroje ceny položky materiálu.

Technické podmínky

Technické podmínky vymezují požadavky na standard provedení stavebních prací a dodávek a slouží k jednoznačné identifikaci požadovaných prací.

Například: monolitická železobetonová, zděná z keramických tvárnic, těžká skladba (specifikace souvrství).

Cenové podmínky

Cenové podmínky vymezují rozsah činností zahrnutých v položkách stavebních prací, definují způsob měření měrných jednotek a určují typ objektů, pro které jsou položky prací určeny.

Protokoly o vývoji cen stavebních materiálů a skupin prací

Soubor informací reagující na vývoj cen stavebních prací a materiálů. Jsou předkládány formou meziměsíční indexů.

Terminologický slovník

Slovník pojmů používaných v cenové soustavě RTS DATA. Slovník napomáhá porozumět a objasnit pojmy použité v textech, názvech a popisech.

(zdroj: www.rts.cz)

Stanovení/ určení obvyklé ceny zájmového majetku k datu ocenění

Pojmy tržní cena a obvyklá cena (hodnota) v naší oceňovatelské praxi defacto dlouhodobě splývají. V současné novele zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění, resp. v prováděcí vyhlášce došlo v §1b k vymezení definic obou pojmů. Sice ne zcela šťastně, neboť obě definice se vyjadřují kondicionálem a tím jejich rozdílnost a podstata opět splývá.

Oceňovací zákon v §2 uvádí, že...

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího

nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísne 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

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

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

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Zde je na místě tento metodický návod rozvinout, a to tak, že obvyklou cenou se v daném případě spravedlivé náhrady dá rozumět, že je to taková cena (hodnota) nemovitého majetku, za kterou by se v daném místě a čase dala pořídit (postavit) obdobná nemovitá věc, obdobného stáří, obdobného opotřebení, vč. součástí a příslušenství (zejména předmětů stavebního vybavení apod.).

Obecně platí, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním sjednaných cen. Porovnávat lze ovšem a samozřejmě také náklady na pořízení obdobného objektu, aby nedošlo k bezdůvodnému obohacení vlastníků nemovité věci, je uvažováno ocenění nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění (zájmové nemovité věci) v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Z judikátu - USNESENÍ Nejvyššího soudu, ze dne 28.11.2017, Bezdůvodné obohacení z neplatné smlouvy, sp. zn./č. j.: 32 Cdo 3521/2017-1083 uvádíme:

... považoval odvolací soud za rozhodující pro určení peněžité náhrady výši **věcné hodnoty stavby odpovídající nákladovému způsobu ocenění majetku podle zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, která vychází z nákladů, jež by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.... V rozsudku ze dne 13. 6. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4137/2011, pak Nejvyšší soud podrobně vysvětlil, že takovou cenou, která nejlépe prospívá zachování rovnovážného stavu mezi účastníky vztahu, je ve většině případů cena obvyklá, tj. cena obvyklých nákladů, které by musely být vynaloženy na nabytí daného-srovnatelného plnění s přihlédnutím k případné vadnosti či nedostatkům

poskytnutého plnění.... Uzavřel-li odvolací soud, že výši peněžité náhrady za bezdůvodné obohacení žalobce odpovídá **obvyklá cena plnění stanovená na základě znaleckého posudku GTV nákladovým způsobem ocenění, tj. věcná hodnota stavby KV Arény vycházející z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (předání žalobci), neodchýlil se od výše uvedené judikatury Nejvyššího soudu týkající se vzájemného vypořádání nároků z neplatné smlouvy podle § 457 a 458 odst. 1 obč. zák. ...**

Tento judikát vyhovuje z toho titulu, že věcnou hodnotu majetku, tedy nákladové ocenění stavby (díla), je možno považovat za cenu obvyklou zájmového majetku. Nákladové ocenění stavby je možno získat nej přesněji položkovým rozpočtováním.

S přihlédnutím k povaze zadání tohoto znaleckého posudku a s ohledem na jeho individuálnost ve vazbě na zájmový majetek **bylo použito právě ocenění položkovým rozpočtem.**

Jako výchozí podklad pro stanovení rozsahů prací/ investic vynaložených jsme použili tyto dokumenty:
- výkres „Vedení 22kV Turnov-Daliměřice-Situace“ se zakreslením trasy vedení

Vzhledem ke skutečnosti, že z povahy věci vyplývající fakt a sice stanovení kompletního rozsahu stavebních prací/úprav a s nimi souvisejících činností v údobí několika uplynulých desetiletí a to zpětně představuje jejich výsledný soupis a finanční vyčíslení výsledek, který je v tomto případě zásadním způsobem ovlivněn základními vstupy/podklady získanými v rámci místního šetření a od zadavatele tohoto znaleckého posudku.

Zpracovatel tohoto znaleckého posudku při jeho tvorbě vycházel z podkladů výše uvedených. Navíc tyto (současnými nájemníky) dodané podklady v položkovém rozpočtu rozšířil o činnosti a práce s nimi související a na ně navazující a však jinde neuvedené např. výkopové práce pro základy venkovního schodiště vč. bednění, podrobný soupis bouracích prací vč. manipulace se sutí, odvozu a poplatku za její uložení/ recyklaci apod. Při jejich výčtu a rozsahu zpracovatel tohoto znaleckého posudku vycházel ze zkušeností ze své stavební praxe.

Jednou ze základních charakteristik stavebních činností jejich individuálnost. Tato se nám v tomto znaleckém posudku objevuje v podobě položek s individuální kalkulací tzv. R-položek. Tento druh položky představuje agregovanou položku (součtem cen více položek v ní obsažených s použitím jednotkového množství) zohledňují individuálnost dané konstrukce či prvku.

Předložený položkový rozpočet je proveden v CÚ 2023/II RTS a.s., v položkovém rozpočtu uvedená cenová úroveň odpovídá aktuálnímu datu.

Při stanovování životnosti jednotlivých prvků stavebních konstrukcí a vybavení byla použita vyhláška č.441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., Opatření staveb, Tabulka č.17: "PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ". V rozsahu zájmového majetku se jedná o celkovou předpokládanou životnost 40 let.

Prodej obdobných technologických zařízení se běžně jednotlivě neprovádí a ke srovnání nebylo možno v dané oblasti použít ani jiný hmotný majetek. Tyto věci jsou využitelné bez nákladů na případnou přestavbu a změnu užívání, ale předmětné elektroenergetické zařízení nelze využít jiným způsobem než je stavebně-technicky uzpůsobeno a jak je užíváno. Z tohoto důvodu by nebylo možno provést cenové porovnání objektivně. S uvedeným typem elektroenergetického zařízení se běžně, rovněž pro jeho morálně a technickém zastarání, neobchoduje. V takovém případě obvyklá cena (hodnota) odpovídá věcné hodnotě, resp. reprodukční ceně pořizovací, ke které jsme se dostali přes položkový rozpočet „nové věci“.

Na zařízení nebyly prováděny žádné rozsáhlejší opravy. Výchozí technická hodnota představuje souhrnné ocenění technických a výkonových parametrů předmětu ocenění ve vztahu k technickým parametrům nového předmětu „továrně“ vyrobeného ke dni ocenění. Výchozí technická hodnota nového předmětu je 100 %.

Prodej na volném trhu je prakticky neproveditelný, věc nemá v podstatě jiného kupce, než kterým je aktuální zájemce.

Ocenění

Práce a dodávky - ocenění položkovým rozpočtem

Předložený položkový rozpočet je proveden v CÚ 2023/II RTS a.s. , v položkovém rozpočtu uvedená cenová úroveň odpovídá datu, ke kterému je inflace pro potřeby tohoto znaleckého posudku vypočtena.

Nadzemní vedení VN (Vedení 22 kV Turnov – Daliměřice)

Popis je uveden v jiné části tohoto znaleckého posudku.

sloup č.	PB	konzola	ostatní	
1	JB 12/3	lehká	6x VPA + 3x BZ	
2	JB 12/3	lehká	6x VPA + 3x BZ	
3	DB 10,2/10	těžká	3x VPA + 6x JK Reliable	
4	JB 10,5/6	lehká	6x VPA + 3x BZ	
5	JB 10,5/6	ÚS	6x JK Reliable	
sloup č.	PB	konzola	ostatní	
1	15 850 Kč	9 363 Kč	7 870 Kč	33 083 Kč
2	15 850 Kč	9 363 Kč	7 870 Kč	33 083 Kč
3	44 800 Kč	18 286 Kč	31 029 Kč	94 115 Kč
4	16 580 Kč	9 363 Kč	7 870 Kč	33 813 Kč
5	16 580 Kč	50 000 Kč	11 474 Kč	78 054 Kč
				272 148 Kč
		Lano 42/7 materiál + montáž 17kč/m (krát 3)	420 m	21 420 Kč
		základ (výkop, zához, beton) odhad 10.550,-Kč	5 ks	52 500 Kč
		ostatní - jeřáb, plošina, drobný materiál	1 kpl	86 000 Kč
		Cena celkem bez DPH		432 068 Kč

Zdroj: Položkový rozpočet, vypracoval Bc. Radim Pala, datum 11/2023

Výpočet opotřebení zájmového majetku:

Zatřídění pro potřeby ocenění a ocenění

Jiná stavba § 23

Základní cena: = 432 068,- Kč

Koeficient změn cen staveb K_i : * 1,000

Upravená cena = **432 068,- Kč**

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

Vedení 22 kV = **237 637,40 Kč**

Zaokrouhleně **235 000,00 Kč**

D.3 Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění stavebních prací a dodávek Metodou nákladového ocenění, na základě položkového rozpočtu:

Popis položky	Cena [Kč]
Celková cena nadzemního vedení VN (Vedení 22 kV Turnov – Daliměřice) - cena po odpočtu opotřebení	235 000,00

Ceny jsou bez případné DPH.

E. POSUDEK 2 – PŘÍSTUP VÝNOSOVÝ

E.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

E.2 Ocenění Metodou výnosovou

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem předpokládaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Výnosovou hodnotu nemovitých věcí rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku. S vědomím, že výnosové ocenění je pouze jednou z metod pro stanovení odhadu obvyklé ceny, je možno pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty použít vztah pro věčnou rentu. Vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů i výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem, přiměřeně inflaci. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z majetku je tedy pouze „čisté nájemné“ bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním, jako např. za teplo a ohřev vody, vodné a stočné, elektrickou energii, daň z nemovitých věcí, odpisy, pojištění staveb, opravy, náklady na správu apod.

E.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění nebude aplikován. Není reálné provést ocenění touto metodou.

F. POSUDEK 3 – PŘÍSTUP POROVNÁVACÍ

F.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou nákupu pravděpodobných zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola reálních nabídek na reálních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

F.2 Ocenění Metodou porovnávání obchodovaných cen

Ocenění majetku má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění daného majetku má být použita metoda porovnání na základě přímého porovnání podle Prof. Ing. Bradáče, DrSc. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodeích podobných majetků je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých majetků odvozena cena oceňovaného majetku s parametry srovnávaného majetku. Indexy u jednotlivých majetků respektují jejich zvláštnosti pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění majetku v obci ve vztahu k centru, k sousedním majetkům, v terénu, dostupnosti majetku, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného majetku přepočtena na cenu majetku, potom je získána jeho porovnávací hodnota.

Pokud není k dispozici dostatečný počet co nejpodobnějších nemovitých věcí a tak podrobně definovaných majetků (viz výše) jak předpokládá tato metoda, bývá porovnání provedeno dle dostupných údajů reální inzerce a inzerce reálních serverů zjednodušeným způsobem, avšak zcela v rámci zákona o oceňování majetku. Pro určení obvyklé ceny majetku je ve smyslu zák.č.151/1997 Sb. dostatečný počet tří srovnávacích reprezentantů.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění je porovnávací způsob ocenění takový, *kteřý vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.*

Reální inzerce je jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při stanovování obvyklé hodnoty nemovitých věcí, pokud jsme si však vědomi jejich specifik. Zejména je důležité uvědomit si, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí – nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité kritérium:

cena (jednotková cena) odhadované nemovité věci nemůže být vyšší než cena (jednotková cena) stejné nemovité věci inzerované k prodeji.

Prodej obdobných technologických zařízení se běžně jednotlivě neprovádí a ke srovnání nebylo možno v dané oblasti použít ani jiný hmotný majetek. Tyto věci jsou využitelné bez nákladů na případnou přestavbu a změnu užívání, ale předmětné technologické zařízení nelze využít jiným způsobem než je stavebně-technicky uzpůsobeno a jak je užíváno. Z tohoto důvodu by nebylo možno provést cenové porovnání objektivně. S uvedeným typem elektroenergetického zařízení se běžně, pro jeho morálně a technickém zastarání, neobchoduje. V takovém případě obvyklá cena (hodnota) odpovídá věcné hodnotě, resp. reprodukční ceně pořizovací, ke které jsme se dostali přes položkový rozpočet „nové věci“.

F.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění nebude aplikován. Ve veřejných seznamech nejsou dohledatelné kupní smlouvy k takové majetkové komoditě, s obdobným majetkem se běžně neobchoduje.

G. POSUDEK 4 – PŘÍSTUP CENY ZJIŠTĚNÉ

G.1 Popis postupu při analýze dat

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále bylo provedeno doplnění podkladů, dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

G.2 Ocenění Metodou ceny zjištěné dle předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění a pomocně vyhl.č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl.č. 345/2015 Sb., vyhl.č.53/2016 Sb., vyhl.č. 457/2017 Sb., vyhl.č. 188/2019 Sb., vyhl.č.488/2020 Sb., vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb., v platném znění (aktuální v době ocenění).

G.3 Výsledky analýzy dat

Tento způsob ocenění nebude aplikován, jedná se o výpočetní metodu, kterou v daném případě zadavatel ke stanovení ceny pro daný účel, nepožaduje a je v daném případě neúčelná. Nebudeme, proto s touto metodou ve znaleckém posudku, uvažovat.

H. ODŮVODNĚNÍ

H.1 Interpretace výsledků analýzy

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny vybraného zájmového majetku – inženýrské stavby nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na parc.č.702/3, k.ú.Daliměřice.

Zájmové vedení probíhá přes pozemky parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú.Daliměřice, které nejsou předmětem ocenění.

Součástmi a příslušenstvím jsou především podpěrné body (kónické železobetonové sloupy kruhového průřezu, dříve: výrobce JČE, závod Majdalena, nyní: SLOUPÁRNA Majdalena s.r.o., typ EPV 10-5, resp.12-3), dále vodorovné konzoly, dráty/ vodiče nadzemního vedení 3x42/7 AlFe, úsekový odpínač, zemnění odpínače, izolátory a další navazující vstrojení.

Ocenění se provede vč. součástí a příslušenství, tj. podpěrných bodů, úsekového odpínače a navazujícího vstrojení.

Uvedené pozemky jsou zapsány na LV č.10001 (Město Turnov) a pozemek parc.č.708/10 je zapsán na LV č.5604 DEKINVEST o.p.f. Beta), vše k.ú. Daliměřice, obec Turnov, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Navíc s přihlédnutím k povaze zadání tohoto znaleckého posudku bylo použito ocenění položkovým rozpočtem, který se vzhledem k povaze a rozsahu jeví jako optimální.

H.2 Kontrola postupu

Kontrola postupu byla provedena v rámci odborné diskuze ve znalecké kanceláři a se spolupracujícími znalci v Brně a v okolí.

I. ZÁVĚR

I.1 Citace zadané odborné otázky

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku s otázkou - na stanovení/ určení obvyklé ceny vybraného zájmového majetku – inženýrské stavby nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na parc.č.702/3, k.ú.Daliměřice.

Zájmové vedení probíhá přes pozemky parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú.Daliměřice, které nejsou předmětem ocenění.

Součástmi a příslušenstvím jsou především podpěrné body (kónické železobetonové sloupy kruhového průřezu, dříve: výrobce JČE, závod Majdalena, nyní: SLOUPÁRNA Majdalena s.r.o., typ EPV 10-5, resp.12-3), dále vodorovné konzoly, dráty/ vodiče nadzemního vedení 3x42/7 AIFe, úsekový odpínač, zemnění odpínače, izolátory a další navazující vstrojení.

Ocenění se provede vč. součástí a příslušenství, tj. podpěrných bodů, úsekového odpínače a navazujícího vstrojení.

Uvedené pozemky jsou zapsány na LV č.10001 (Město Turnov) a pozemek parc.č.708/10 je zapsán na LV č.5604 DEKINVEST o.p.f. Beta), vše k.ú. Daliměřice, obec Turnov, okres Semily, vedeném u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny je zpracován na základě požadavku, který formuloval zadavatel. Tím je v tomto případě společnost DEK stavební s.r.o., IČ 27643671, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C 121088, kterou zastupuje paní Ing. Martina Paulišová, manažer rozvoje společnosti a je v případě tohoto znaleckého posudku jejím (společnosti) pověřeným zástupcem.

Konkrétní zadání

....obracím se na Vás ve věci ocenění hodnoty nadzemního vedení VN včetně podpěrných bodů v Turnově.

Toto vedení je součástí insolvenčního řízení společnosti "Zemědělské družstvo Český ráj Všeň v likvidaci" a nachází se mimo jiné na pozemcích, kde plánujeme výstavbu našeho záměru Prodejny pro dům a zahradu. Měli bychom zájem o odkoupení tohoto vedení a podmínkou insolvenčního správce je zpracování znaleckého posudku pro stanovení ceny. Nás záměr má být realizován na parcelách č. 702/1 a 708/12 v katastrálním území Daliměřice.

K tomuto vedení bohužel nemáme k dispozici žádnou dokumentaci, pouze níže uvedené informace od ČEZ distribuce.

Vedení je v rozsahu od podpěrného bodu č. 5 po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, která už patří jinému vlastníkovi. Trafostanice není součástí ocenění.

Odkoupeno by bylo celé zařízení tedy vedení včetně podpěrných bodů, úsekového odpínače a ostatních prvků jako je například uzemnění (součást úsekového odpínače)....“.

Ocenění zpracovat na základě stavu k datu místního šetření, tj. ke dni **07.11.2023**.

Zvláštní požadavky zadavatele:

- zadavatel nepožaduje zpracovat cenu zjištěnou dle předpisu,
- zadavatel požaduje uvést výsledné ceny bez případné DPH,
- pozemky pod zájmovým vedením a jeho příslušenstvím, tj. parc.č.698/10, parc.č.698/55, parc.č.698/50, parc.č.999/51, parc.č.999/9, parc.č.698/28, parc.č.699/4, parc.č.952/3, parc.č.708/12, parc.č.708/20, parc.č.702/1 a parc.č.702/3, vše k.ú.Daliměřice nejsou předmětem ocenění.

I.2 Odpověď

Znalecký posudek je zpracován na základě stavebně – technického a stavebně – právního stavu, ve kterém se oceňovaný majetek nachází.

Znalecký posudek je zpracován ve smyslu zák.č.254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek.

Ocenění zpracovat na základě stavu k datu místního šetření, tj. ke dni **07.11.2023**.

Znalecký posudek na stanovení/ určení obvyklé ceny je zpracován na základě požadavku, který formuloval zadavatel. Tím je v tomto případě společnost DEK stavební s.r.o., IČ 27643671, se sídlem Praha 10, Tiskařská 10/257, PSČ 10800, zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl C 121088, kterou zastupuje paní Ing. Martina Paulišová, manažer rozvoje společnosti a je v případě tohoto znaleckého posudku jejím (společnosti) pověřeným zástupcem.

Při výběru zdrojů dat pro vyhotovení tohoto posudku postupoval znalec (zpracovatel) podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a pomocně podle některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění a pomocně podle jeho oceňovací vyhlášky; dále na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem nebo zajištěných zpracovatelem, na základě výsledků místního šetření, kde se znalecká kancelář seznámila s daným nemovitým majetkem, okolím a souvisejícími informacemi.

Pokud jsou v tomto znaleckém posudku uvedeny odkazy na zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášku, má se za to, že tyto odkazy jsou vedeny v rovině obecné a podpůrné.

Zpracovatel poznamenává, že odkazy a některé metodické postupy v tomto znaleckém posudku použité jsou převzaty ze zák.č.151/1997 Sb. a jeho oceňovací vyhlášky, neboť v rámci oceňovací praxe nejsou takové výpočtové algoritmy, v takové výpočtové podrobnosti, k dispozici.

Na základě výše použitých postupů konstatujeme, že obvyklá cena vybraného majetku - inženýrské stavby nadzemního vedení VN (Vedení 22kV Turnov – Daliměřice) v rozsahu odbočky od podpěrného bodu č.5 na trase č.624, umístěného na pozemku parc.č.698/10, k.ú. Daliměřice až po kotevní izolátory trafostanice SM_0947, umístěné na pozemku parc.č.702/3, k.ú.Daliměřice, činí:

**Výsledná obvyklá cena zájmového majetku
po odpočtu opotřebení:**

235 000,- Kč

slovy: dvěstětřicetpět tisíc Kč

Cena je uvedena bez případné DPH.

I.3 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Konstatujeme, že jsme učinili vše pro to, abychom se dopracovali objektivního a správného výsledku. Skutečnosti snižující přesnost výsledku – veškeré údaje byly čerpány z informací poskytnutých zadavatele a z veřejných zdrojů, ať se jednalo o zajištění kupních smluv nebo o nabídky reálných kancelářů. Vstupní cenové údaje byly podrobeny subjektivnímu zkoumání znalce, aby následně byl rekongiliací vytvořen objektivní cenový závěr, nebyl vytvořen interval, ale hodnota majetku byla vyjádřena jedním číslem, jednou cenou.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku nejsou radou ve smyslu zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale osobním názorem.

Jako výchozí podklad pro stanovení rozsahů prací/ investic vynaložených jsme použili tento dokument:
- výkres „Vedení 22kV Turnov-Daliměřice-Situace“ se zakreslením trasy vedení

I.4 Seznam příloh

Bez příloh.

I.5 Přezkum jiného posudku

Přezkum jiného posudku nebyl tímto znaleckým posudkem prováděn.

Pokud se znaleckým posudkem přezkoumává jiný znalecký posudek, znalec se též konkrétně, stručně a srozumitelně vyjádří z hlediska jednotlivých kroků postupu podle § 52 k postupu, kterým byl zpracován přezkoumávaný znalecký posudek. Znalec uvede tato vyjádření ve zvláštní části znaleckého posudku.

I.6 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, vypracování položkového rozpočtu:

Bc. Radim Pala, projektování elektrických zařízení, nar.09.10.1974, bytem Jindřichova 2072/1, 616 00 Brno.

Na zpracování posudku se podíleli: Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce, Ing. Martin Choleva, stavební a ekonomický poradce, paní Kateřina Neuhybelová, technický pracovník.

Na žádost orgánu veřejné moci může posudek osobně stvrdit nebo doplnit: Ing. Jaroslav Hába, MBA.

(1) Poslední strana znaleckého posudku obsahuje

a) údaj, zda znalec přibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek, a případně též označení konzultanta a důvod, pro který jej znalec přibral,

b) označení jiné osoby než konzultanta, která se podílela na zpracování znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

c) označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracoval znalecký ústav,

d) údaj o vzetí na vědomí znaleckého posudku, pokud jej zpracoval znalecký ústav,

I.7 Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána jako smluvní odměna dle zák.č.526/1990 Sb.

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Martin Choleva, ekonomický a stavební poradce a Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce.

DOVĚTEK

Zadavatel (klient, objednatel) prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu stvrzuje, že zhotoviteli (vydavatel) nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu a se zpracováním znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu po předchozí konzultaci souhlasí.

Vyjádření ve smyslu GDPR :

Objednatel (klient) bere na vědomí, že vydavatel pro účely zpracování znaleckých posudků, odborných posouzení, anebo obdobných elaborátů shromažďuje, ověřuje a rovněž také archivuje osobní informace o klientech jako jsou jejich nacionálie a kontaktní informace (adresa, telefon, mail).

Tato kolekce dat je prováděna z důvodů ověření totožnosti zadavatele (klienta) jako zadavatele a současně a v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckých posudků, odborných posouzení a obdobných elaborátů, které musí vydavatel evidovat a archivovat, kterážto povinnost mu vyplývá ze zákona a z pokynů Ministerstva spravedlnosti ČR a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou (orgány veřejné moci – zejména soudy, finanční úřady apod.). Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel (vydavatel) je vázán vůči objednateli (klientovi) mlčenlivostí a znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem.

Objednatel (klient) převzetím znaleckého posudku, odborného posouzení, anebo obdobného elaborátu vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele (vydavatele).

Objednatel (klient) se zavazuje k aktualizaci dat, zejména svých kontaktních informací (adresa, telefon, mail).

Objednatel (klient) na základě písemné žádosti má právo být z této evidence vydavatele po uplynutí nezbytně nutné doby vymazán.

Zhotovitel (vydavatel) zpracovává pouze osobní údaje, povaha kterých nepředstavuje vysoké riziko pro práva a svobody fyzických osob.

Podrobněji – viz INTERNÍ SMĚRNICE č.20180515-1, Ochrana osobních údajů (GDPR) u společnosti ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.

Upozornění :

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku, odbornému posouzení, anebo obdobnému elaborátu přecházejí na zadavatele (klienta) až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát vlastnictvím zhotovitele (vydavatele) a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek, odborné posouzení, anebo obdobný elaborát je zhotovitelem (vydavatelem) považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zák.č.89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Případné návrhy a doporučení znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech nejsou radou ve smyslu NOZ, ale osobním názorem.

Návrhy znalce, odhadce, anebo autorizovaného inženýra uváděné v tomto znaleckém posudku, odborném posouzení, anebo v obdobných elaborátech, lze považovat za doporučení odborníka, pro zhotovitele nezávazné. Způsob odstraňování vad volí zhotovitel, který za opravu nese odpovědnost.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., 1999-2023

Tuto část znaleckého posudku zpracoval: Ing. Jaroslav Hába, MBA, znalec a certifikovaný odhadce.

J. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doložka dle §127a zák.č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění : neuvедena.

Znalecký posudek byl podán znaleckou kanceláří ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o., zapsanou jako znalecký ústav podle ust. §21 odst.3 zák.č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. §6 odst.1 vyhl.č.37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: pro ceny a odhady majetku nemovitého i movitého a pro ceny a odhady podniků nebo jejich částí, a to pro účely právních úkonů a dispozic s nimi dle obecně závazných právních předpisů, pro oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, pro oceňování ekologických zátěží a stanovování škod jimi způsobených, pro posuzování podnikatelských plánů a investičních projektů a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění: pro stavby dopravní, obytné, občanské, průmyslové, zemědělské a inženýrské, pro tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví, pro posuzování vad a poruch staveb, posuzování jakosti staveb, stavebních prací, výrobků pro stavby a projektů staveb, pro provádění stavebních průzkumů a statiku staveb rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky, ze dne 28.12.1999, pod. č.j. 198/99-OOD a ze dne 05.02.2004, pod č.j.M-166/2004.

Rozsah znaleckého oprávnění byl pro účely zák.č.254/2019 Sb. verifikován přípisem Ministerstva Spravedlnosti ČR, č.j. neuvедeno, ze dne 29.01.2021.

Znalecký ústav byl dle zák.č.254/2019 Sb. s účinností od 01.01.2021 překlasifikován na znaleckou kancelář (§§ 2, 6 zák.č.254/2019 Sb.).

Znalecký posudek byl zapsán pod ev.č. 6402-199/2023 evidence znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří.

V Brně, 11.12.2023

Příbraný konzultant podle §23 zák.č. 254/2019 Sb. :

Bc. Radim Pala, projektování elektrických zařízení

Vydavatel :

ZNALCI A ODHADCI – znalecký ústav, spol. s r.o.,
znalecká kancelář ve smyslu zák.č.254/2019 Sb.
hlavní provozovna
nám. 28.října 1896/3
602 00 B r n o
tel. 533 039 051, znalciaodhadci@gmail.com

Posudek v rámci znalecké kanceláře vypracovali a mohou stvrdit a doplnit posudek nebo vysvětlit jeho obsah :

v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí,

Vypracovali :

Ing. Martin Choleva,
stavební a ekonomický poradce

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec a certifikovaný odhadce

Stvrzuje :

Ing. Jaroslav Hába, MBA,
znalec odpovědný za činnost kanceláře

Otisk znalecké pečeti

K. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

ev.č. 6402-199/2023

Přílohy	počet stran A4 v příloze: 0
---------	--------------------------------

Elektronická kopie