

ZNALECKÝ POSUDEK

6 263-12-2022

Stanovení jednotkové **COB** vybraných **pozemků**

➔ zapsané na **LV č. 10953**, k. ú. **Letňany**

(komunikace / zeleň / zastavěná plocha a nádvoří)

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí,
zapsaný pod pořadovým číslem **2 339 / 2022** ve znaleckém deníku.

Objednatel

Městská část Praha 18

Praha 9 – Letňany, Bechyňská 636, IČO 002 31 321

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Úvodní list

Objednatel:	Městská část Praha 18 Bechyňská 639 199 00 Praha 9 – Letňany IČO 002 31 321
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka (email).
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Vybrané pozemky , zapsané na LV č. 10953, k. ú. Letňany (bez tělesa silnice / trvalých porostů).
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Ekonomický podklad pro rozhodovací účely Objednatele ZP.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	dr. Ing. Vítězslav Hálek , MBA, Ph.D., Ing. Jiří Šnejdr , Ing. Jakub Lisa , David Kořínek .
Počet tisků ZP:	4 / 3 obdrží Objednatel ZP.
Místní šetření:	19. srpna 2022
Datum zpracování:	24. srpna 2022

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky	4
1. Úvod.....	5
1.1 Zadání / předmět / účel.....	5
1.2 Rozhodné datum.....	12
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	13
2. Zdrojové podklady	14
3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	16
4. Posudek / odůvodnění.....	17
4.1 Otázka č. 1.....	18
<i>Jaká je COB vybraných pozemků, které jsou zapsané na LV č. 10953, k. ú. Letňany (bez tělesa silnice / trvalých porostů).</i>	
A. <i>Ocenění podle vyhlášky MF ČR (administrativní cena)</i>	<i>23</i>
= 175.907.060,00 Kč	
B. <i>Porovnávací metoda.....</i>	<i>35</i>
= 170.000.000,00 Kč	
C. <i>COB.....</i>	<i>47</i>
= 170.000.000,00 Kč	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	49
6. Příloha	50
7. Rozšířená příloha / CD	51
Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění	
Schémata	
Podklady	
ZP	
Přílohy (tištěné / elektronicky)	
Znalecká doložka	52

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

- 1/** v souladu se:
- a.** zákonem č. **254/2019 Sb.**, o znalcích, znaleckých kancelářích / ústavech,
 - b.** vyhláškou č. **503/2020 Sb.**, o výkonu znalecké činnosti,
 - c.** zákonem č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
 - d.** zákonem č. **237/2020 Sb.**, kterým se mění zákon č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

Znalecká kancelář informuje, že:

- 1/** zdrojové **podklady** pro znalecké zkoumání / dokazování jsou považovány za **věrohodné / správné**,
- 2/** zdrojové **podklady** **nebyly** z hlediska přesnosti / úplnosti / pravosti / platnosti **ověřovány**,
- 3/** **neodpovídá** za pravost / platnost:
- a.** vlastnických / jiných **věcných** práv,
 - b.** **práv** vyplývajících z poskytnutých zdrojových **podkladů**, pokud jsou **předmětem** znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování je **odpověď** na **otázku**, zadanou Objednatelem ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je **COB** vybraných **pozemků**, které jsou zapsané na **LV č. 10953**, k. ú. **Letňany** (bez tělesa silnice / trvalých porostů).

Otázka č. 1 se týká:

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
312/42	ostatní plocha	10
321/1	trvalý travní porost	80
405/4	ostatní plocha	141
629/2	ostatní plocha	221
629/102	ostatní plocha	449
629/131	ostatní plocha	2 602
629/150	ostatní plocha	4 347
629/151	ostatní plocha	926
629/320	ostatní plocha	897
629/321	ostatní plocha	295
629/322	ostatní plocha	4
629/323	ostatní plocha	47
629/324	ostatní plocha	13
629/325	ostatní plocha	23
629/327	ostatní plocha	162
629/329	ostatní plocha	446
629/350	ostatní plocha	588

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
629/588	ostatní plocha	178
629/590	ostatní plocha	232
629/592	ostatní plocha	270
629/593	ostatní plocha	207
629/594	ostatní plocha	307
629/596	ostatní plocha	347
629/598	ostatní plocha	397
629/600	ostatní plocha	456
629/602	ostatní plocha	538
629/603	ostatní plocha	199
629/604	ostatní plocha	583
629/606	ostatní plocha	433
629/612	ostatní plocha	216
629/613	ostatní plocha	140
629/620	ostatní plocha	228
629/621	ostatní plocha	95
629/622	ostatní plocha	19
629/631	ostatní plocha	33
629/632	ostatní plocha	87
629/634	ostatní plocha	53
629/637	ostatní plocha	160
629/638	ostatní plocha	163
629/640	ostatní plocha	53
629/642	ostatní plocha	54
629/644	ostatní plocha	53
629/646	ostatní plocha	54
629/647	ostatní plocha	169
629/648	ostatní plocha	53

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
629/650	ostatní plocha	54
629/661	ostatní plocha	19
652/41	ostatní plocha	341
652/58	ostatní plocha	598
652/63	ostatní plocha	79
672/51	ostatní plocha	538
672/52	ostatní plocha	2 926
672/53	ostatní plocha	1 084
672/55	ostatní plocha	1 918
672/59	ostatní plocha	1 002
672/64	ostatní plocha	698
672/65	ostatní plocha	1 813
672/66	ostatní plocha	1 223
672/67	ostatní plocha	1 123
672/68	ostatní plocha	893
672/69	ostatní plocha	757
672/70	ostatní plocha	841
672/72	ostatní plocha	174
672/76	ostatní plocha	6 292
672/79	ostatní plocha	1 820
672/80	ostatní plocha	574
672/82	ostatní plocha	191
672/86	ostatní plocha	1 225
672/87	ostatní plocha	495
672/91	ostatní plocha	179
672/92	ostatní plocha	36
672/93	ostatní plocha	303
672/94	ostatní plocha	121

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
672/104	ostatní plocha	237
672/109	ostatní plocha	131
672/122	ostatní plocha	280
672/123	ostatní plocha	16
672/137	ostatní plocha	213
672/139	ostatní plocha	61
672/140	ostatní plocha	70
672/144	ostatní plocha	166
672/145	ostatní plocha	156
672/152	ostatní plocha	51
672/153	ostatní plocha	160
672/169	ostatní plocha	226
672/170	ostatní plocha	61
672/171	ostatní plocha	41
672/172	ostatní plocha	85
672/173	ostatní plocha	26
672/175	ostatní plocha	3
672/177	ostatní plocha	186
672/187	ostatní plocha	348
672/190	ostatní plocha	20
757/1	ostatní plocha	4 684
757/54	ostatní plocha	1 330
757/56	ostatní plocha	13 663
757/57	ostatní plocha	5 322
757/60	ostatní plocha	191
757/61	ostatní plocha	1 820
757/65	ostatní plocha	1 321
757/67	ostatní plocha	1 355

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
757/68	ostatní plocha	5 063
757/79	ostatní plocha	467
757/80	ostatní plocha	231
757/116	ostatní plocha	2 594
757/142	ostatní plocha	454
757/143	ostatní plocha	233
757/144	ostatní plocha	315
757/145	ostatní plocha	367
757/146	ostatní plocha	904
757/147	ostatní plocha	117
757/148	ostatní plocha	89
757/149	ostatní plocha	84
757/150	ostatní plocha	365
757/151	ostatní plocha	245
757/152	ostatní plocha	115
757/153	ostatní plocha	133
757/155	ostatní plocha	106
757/157	ostatní plocha	50
757/161	ostatní plocha	185
757/164	ostatní plocha	124
757/167	ostatní plocha	623
757/171	ostatní plocha	171
757/173	ostatní plocha	163
757/174	ostatní plocha	107
757/175	ostatní plocha	110
757/177	ostatní plocha	993
757/178	ostatní plocha	420
757/179	ostatní plocha	145

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
757/180	ostatní plocha	139
757/181	ostatní plocha	153
757/182	ostatní plocha	123
757/183	ostatní plocha	908
757/184	ostatní plocha	621
757/185	ostatní plocha	2 155
757/187	ostatní plocha	56
757/188	ostatní plocha	54
757/189	ostatní plocha	69
757/190	ostatní plocha	339
757/192	ostatní plocha	104
757/193	ostatní plocha	102
757/194	ostatní plocha	100
757/195	ostatní plocha	398
757/196	ostatní plocha	73
757/197	ostatní plocha	75
757/198	ostatní plocha	79
757/201	ostatní plocha	610
757/202	ostatní plocha	69
757/203	ostatní plocha	67
757/204	ostatní plocha	69
757/207	ostatní plocha	157
757/208	ostatní plocha	181
757/211	ostatní plocha	265
757/212	ostatní plocha	21
757/213	ostatní plocha	24
757/214	ostatní plocha	156
757/217	ostatní plocha	111

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
757/218	ostatní plocha	41
757/219	ostatní plocha	52
757/220	ostatní plocha	27
757/221	ostatní plocha	72
757/222	ostatní plocha	86
757/223	ostatní plocha	310
757/224	ostatní plocha	110
757/225	ostatní plocha	69
757/226	ostatní plocha	57
757/227	ostatní plocha	49
757/228	ostatní plocha	87
757/229	ostatní plocha	45
757/233	ostatní plocha	39
757/234	ostatní plocha	113
757/235	ostatní plocha	91
757/236	ostatní plocha	125
757/237	ostatní plocha	81
757/238	ostatní plocha	85
757/239	ostatní plocha	79
757/240	ostatní plocha	16
757/241	ostatní plocha	12
757/242	ostatní plocha	21
757/243	ostatní plocha	41
757/244	ostatní plocha	1 570
757/246	ostatní plocha	402
757/247	ostatní plocha	478
757/248	ostatní plocha	1 175
757/249	ostatní plocha	65

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
757/250	ostatní plocha	14
757/254	ostatní plocha	17
757/255	ostatní plocha	120
757/256	ostatní plocha	20
757/258	ostatní plocha	162
757/259	ostatní plocha	102
757/260	ostatní plocha	614
757/261	ostatní plocha	967
789/1	ostatní plocha	5 661
789/2	ostatní plocha	65
757/9	Zastavěná plocha a nádvoří	37
672/32	Zastavěná plocha a nádvoří	67
CELKEM		112 063

vše v katastru **nemovitostí** u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
obec **Praha**,
k. ú. **Letňany**,
vše **bez** součástí / příslušenství pozemku.

ZP je vypracován jako podklad pro **podklad** pro rozhodovací účely **Objednatele ZP**.

1.2 Rozhodné datum

24. srpna 2022 datum vyhotovení **ZP**

1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly

Český statistický úřad.....	ČSÚ
Cena obvyklá	COB
Znalecký posudek	ZP
Ministerstvo financí ČR.....	MF ČR

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zákon č. 237/2020 Sb.....	ZOM
Nový občanský zákoník	NOZ

List vlastnictví	LV
Katastrální území	k. ú.
Katastr nemovitostí	KN
Územní plán	ÚP
Nemovitost / nemovitý	NEMO

2. Zdrojové podklady

Při

1/ znaleckém zkoumání / dokazování a

2/ následném vypracování **závěrů ZP**

bylo **využito**:

A – odborné **literatury**,

B – podkladů **předaných**,

C – podkladů z veřejně dostupných **internetových zdrojů**,

D – informací z **místního** šetření a

E – komplexních **schémat**.

A – Odborná literatura

- ➔ HÁLEK, V. ***Oceňování majetku v praxi***. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- ➔ HÁLEK, V. ***Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014***. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- ➔ BRADÁČ, A. ***Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí***. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ➔ BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. ***Úřední oceňování majetku 2016***. Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
- ➔ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: ***Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech***. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ **oznamení_s_navrhem_nabidkou_na_odbup_pozemku**,
- ➔ **specifikace majetku**.

C – Veřejné zdroje

- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz
- ➔ www.obyvateleceska.cz
- ➔ cs.wikipedia.org
- ➔ www.sreality.cz
- ➔ www.reality.cz

- www.reality.idnes.cz
- www.cscom.cz
- www.edpp.cz
- smlouvy.gov.cz
- webové stránky obce

D – Informace z místního šetření

- **osobní prohlídka** předmětu **znaleckého** zkoumání / dokazování / **ocenění**,
- pořízení **fotodokumentace**.

E – Komplexní schémata

- znaleckého **zkoumání** / **dokazování**,
- stanovení **hodnoty** / **ceny nemovitostí**,
- použitelnosti vzorku – **porovnávací** metoda,
- **přezkoumatelnost ZP**,
- schéma **kontextů**,
- schéma abstraktní **úrovně** uvažovaných **kontextů**.

Zdroje (**B – C**) jsme pokládali za **věrohodné** / **úplné**.

Podklady pro **ocenění** jsou součástí **CD přílohy** tohoto **ZP**.

Vybraná **odborná literatura** (**bod A**) je **dostupná** / **bezplatně stažitelná** z www.halek.org.

3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

A. Obecně vědní metody

- A.1 Základní pojmy
- A.2 Rozdělení metody
- A.3 Popis metod

B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

- B.1 Data / informace / znalosti
- B.2 Předpisy pro ocenění
- B.3 Hodnota majetku / druhy
- B.4 Obecné metody ocenění
- B.5 Stanovení **COB** a ceny zjištěné podle ZOM
- B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení **COB**
- B.7 Stanovení **COB** v trestně-právních kauzách
- B.8 Přezkoumatelnost / výslech znalce

C. Ocenění nemovitostí

- C.1 Administrativní ocenění
- C.2 **Nákladové** ocenění nemovitostí
- C.3 **Výnosové** ocenění nemovitostí
- C.4 **Porovnávací** ocenění nemovitostí
- C.5 **Kombinace** věcné / výnosové hodnoty

Obsah kapitoly č. 3 / Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění je uložen na CD příloze ZP.

4. Posudek / odůvodnění

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	2. Zdrojové podklady (str. 14 – 15 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění nemovitostí: C.1 Administrativní ocenění NEMO C.4 Porovnávací ocenění NEMO
Obecně vědní metody	I. Empirické: I. 1 pozorování II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

Sekvenční postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění:

- 1. Analýza** oceňovaného **majetku** (str. 18 – 22 ZP),
- 2. Stanovení** ceny **zjištěné** (str. 23 – 34 ZP),
- Výpočet **porovnávací** hodnoty (str. 35 – 46 ZP),
- Odhad **COB** (str. 47 – 48 ZP),

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ (LV č. 10953)

Vlastnické právo	Podíl
CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1	

4.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** vybraných **pozemků**, které jsou zapsané na **LV č. 10953**, k. ú. **Letňany** (bez tělesa silnice / trvalých porostů).

OMEZENÍ váznoucí na předmětu ocenění

- 1/ věcné břemeno (podle listiny),
- 2/ věcné břemeno ve prospěch **NEMO** neevidované v katastru,

Vše **bez** vlivu na **COB**.

OBECNÝ POPIS

- ➔ Předmětem **ocenění** = **veřejně** přístupné **pozemky** v sídlištní zástavbě, rozmístěné v zástavbě městské části **Praha 18**.
- ➔ **Pozemky** jsou v druhu **ostatní plocha**.
- ➔ Způsob využití **pozemku**
 - **zeleně**,
 - **ostatní komunikace**,
 - **jiná plocha**.
- ➔ Jedná se o vzájemně doplňkové **pozemky**, které tvoří **doprovodné** plochy užívané **veřejností**.
- ➔ Neucelené pozemky, částečně na sebe **navazující**.
- ➔ **Pozemky** jsou užívány jako veřejná **komunikace** / **zeleně**.
- ➔ Na části **pozemků** je těleso **komunikace** ve vlastnictví **obce**, resp. **veřejného** subjektu.
- ➔ **Zpevněné** plochy / **trvalé porosty** / další **stavby** nejsou součástí ocenění.
- ➔ Celková **výměra** předmětných **pozemků** = **112.063 m²**.
- ➔ Dle **ÚP** se jedná o plochy tvořící **územní celek** s plochami
 - čistě **obytné**,
 - všeobecně **smíšené** / **obytné**,
 - **izolační zeleně**,
 - **dopravní komunikace**,
 - **veřejné** vybavení.
- ➔ Fakticky se jedná převážně o dodatečně **nezastavitelné** plochy, které v současném stavu mají **minimální investiční potenciál**.
- ➔ Na pozemcích **zeleně** jsou **trvalé porosty**, které **nemají** vliv na **COB**.
- ➔ Na pozemcích **komunikace** je těleso komunikace, které **není** předmětem ocenění.
- ➔ **Pozemky** jsou zejména **pruhovitého** / **obdélníkovitého** tvaru, **obklopující** jednotlivé **stavby**.

- **Terén** v místě rovinatý / mírně svažité, část pozemků u silnice tvořící val je silně svažité.
- **Parcela č. 672/52** v druhu ostatní plocha – zeleň o výměře **2.926 m²** je pro svoji **velikost / tvar / zařazení** do **ÚP** (plochy všeobecně **obytné**) potenciálně vhodná k výstavbě. V současné době se jedná (stejně jako u ostatních pozemků) o veřejnou **zeleň**. V případě vydání stavebního **povolení / územního** rozhodnutí je nutné pozemek **přecenit**.
- **Parc. č. 757/9 a 672/32**, obě v druhu **zastavěná** plocha a **nádvoří**, jsou zastavěny stavbou jiného vlastníka (**trafostanice**). Nejedná se o standardní stavební **pozemky**, ale o **doprovodné** pozemky v rámci **rezidenčního** území. Tyto pozemky **není** možné **zastavět** jinou stavbou, slouží pro **přenos el. energie**. Pozemky mají veřejný zájem a minimálním okruhem kupujících.
- **Výpisy z KN** jsou součástí **CD přílohy ZP**.

POLOHA

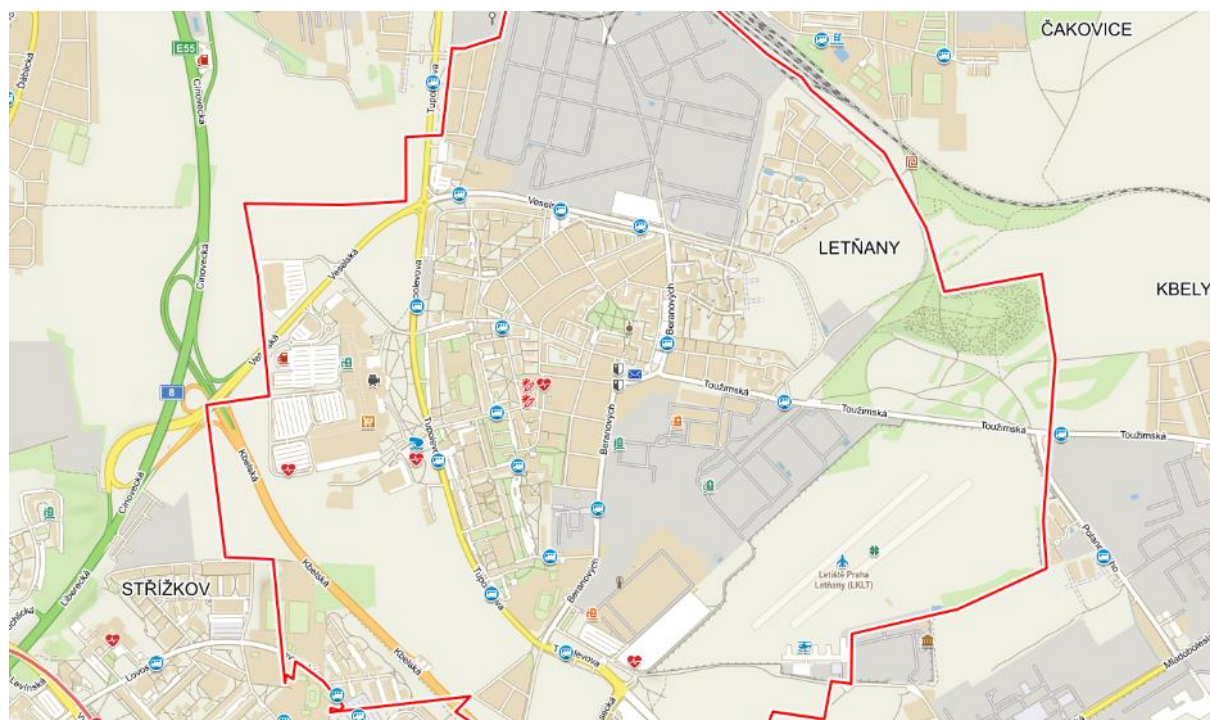
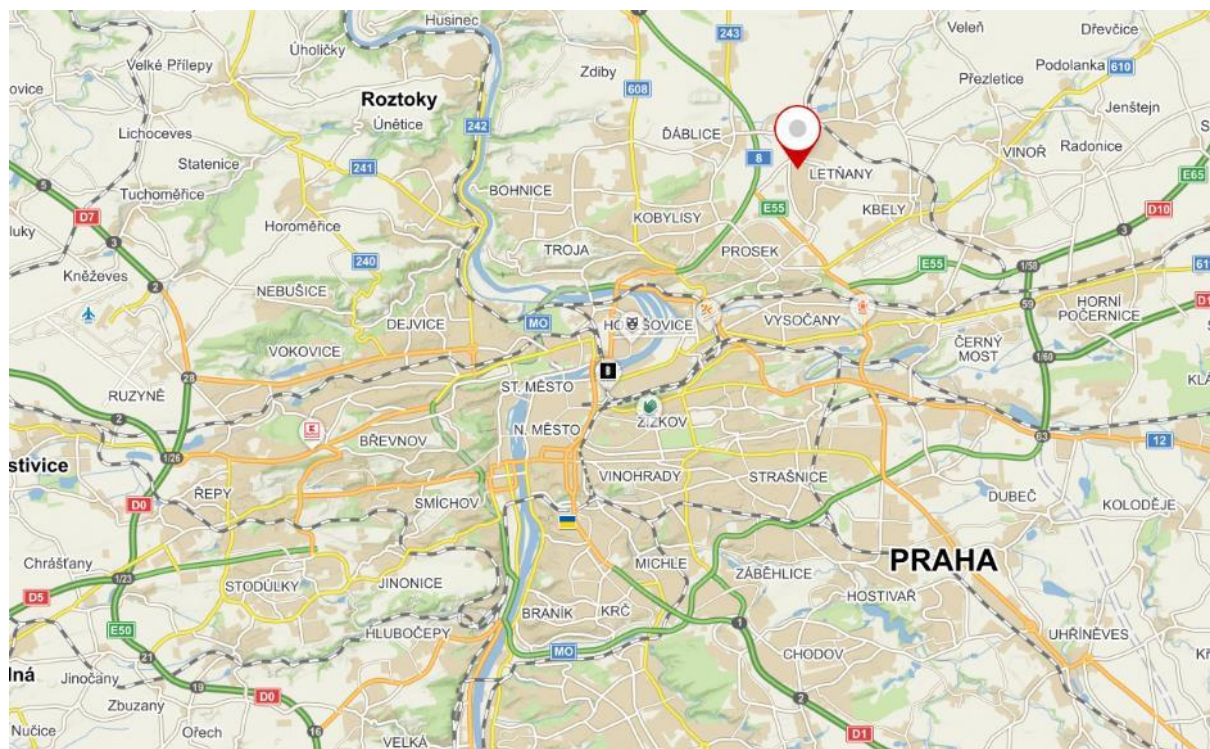
- **Letňany** = městská **čtvrť** / katastrální území **Prahy**, které jako **jediné** tvoří území městské části **Praha 18**.
- Leží v městském obvodu **Praha 9**, na okraji **Polabské nížiny**, v blízkosti tzv. **Pražského zlomu**.
- V **jižní** části je konečná stanice **metra**.
- Centrální část **Letňany** je tvořena **rezidenční** zástavbou (panelové / bytové / RD).
- **Letiště** Letňany leží v jihovýchodní části.
- V **severní** části průmyslový areál.
- **Nákupní** centrum se nachází na západním okraji.
- V místě je **rozšířená** občanská vybavenost.
- Veřejná doprava je **MHD / vlak / autobus**.
- **Centrální** část **Prahy** je vzdálená **20 minut** jízdy.
- Každým rokem budují nové **rezidenční** objekty (byty / RD).
- V místě je **poptávka** po bydlení.

FOTODOKUMENTACE





ORIENTAČNÍ MAPA



A. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle **1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a **2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a **č. 424/2021 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení **zákona č. 151/1997 Sb.**

Základní informace

Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Letňany

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce **ZCv = 8 035,00 Kč/m²**

1. Pozemky

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

ZNAK	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem / III Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	

ZNAK	P _i
III Vlivy snižující cenu – omezená využitelnost, extrémní výměra, neucelené	-0,20
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací
$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,195}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m²]	KOEFIČIENTY			UPR. CENA [Kč/m²]
§ 4 odst. 3 – stavební pozemek – ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	8 035,00	0,195	1,000		1 566,83

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	312/42	10	1 566,83	15 668,30
§ 4 odst. 3	trvalý travní porost	321/1	80	1 566,83	125 346,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	405/4	141	1 566,83	220 923,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/2	221	1 566,83	346 269,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/102	449	1 566,83	703 506,67
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/131	2 602	1 566,83	4 076 891,66
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/150	4 347	1 566,83	6 811 010,01
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/151	926	1 566,83	1 450 884,58
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/320	897	1 566,83	1 405 446,51
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/321	295	1 566,83	462 214,85
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/322	4	1 566,83	6 267,32
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/323	47	1 566,83	73 641,01
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/324	13	1 566,83	20 368,79

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/325	23	1 566,83	36 037,09
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/327	162	1 566,83	253 826,46
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/329	446	1 566,83	698 806,18
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/350	588	1 566,83	921 296,04
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/588	178	1 566,83	278 895,74
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/590	232	1 566,83	363 504,56
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/592	270	1 566,83	423 044,10
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/593	207	1 566,83	324 333,81
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/594	307	1 566,83	481 016,81
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/596	347	1 566,83	543 690,01
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/598	397	1 566,83	622 031,51
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/600	456	1 566,83	714 474,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/602	538	1 566,83	842 954,54
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/603	199	1 566,83	311 799,17
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/604	583	1 566,83	913 461,89
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/606	433	1 566,83	678 437,39
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/612	216	1 566,83	338 435,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/613	140	1 566,83	219 356,20
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/620	228	1 566,83	357 237,24
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/621	95	1 566,83	148 848,85
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/622	19	1 566,83	29 769,77
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/631	33	1 566,83	51 705,39
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/632	87	1 566,83	136 314,21
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/634	53	1 566,83	83 041,99
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/637	160	1 566,83	250 692,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/638	163	1 566,83	255 393,29
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/640	53	1 566,83	83 041,99
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/642	54	1 566,83	84 608,82

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/644	53	1 566,83	83 041,99
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/646	54	1 566,83	84 608,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/647	169	1 566,83	264 794,27
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/648	53	1 566,83	83 041,99
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/650	54	1 566,83	84 608,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	629/661	19	1 566,83	29 769,77
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	652/41	341	1 566,83	534 289,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	652/58	598	1 566,83	936 964,34
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	652/63	79	1 566,83	123 779,57
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/51	538	1 566,83	842 954,54
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/52	2 926	1 566,83	4 584 544,58
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/53	1 084	1 566,83	1 698 443,72
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/55	1 918	1 566,83	3 005 179,94
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/59	1 002	1 566,83	1 569 963,66
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/64	698	1 566,83	1 093 647,34
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/65	1 813	1 566,83	2 840 662,79
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/66	1 223	1 566,83	1 916 233,09
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/67	1 123	1 566,83	1 759 550,09
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/68	893	1 566,83	1 399 179,19
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/69	757	1 566,83	1 186 090,31
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/70	841	1 566,83	1 317 704,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/72	174	1 566,83	272 628,42
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/76	6 292	1 566,83	9 858 494,36
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/79	1 820	1 566,83	2 851 630,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/80	574	1 566,83	899 360,42
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/82	191	1 566,83	299 264,53
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/86	1 225	1 566,83	1 919 366,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/87	495	1 566,83	775 580,85

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/91	179	1 566,83	280 462,57
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/92	36	1 566,83	56 405,88
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/93	303	1 566,83	474 749,49
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/94	121	1 566,83	189 586,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/104	237	1 566,83	371 338,71
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/109	131	1 566,83	205 254,73
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/122	280	1 566,83	438 712,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/123	16	1 566,83	25 069,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/137	213	1 566,83	333 734,79
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/139	61	1 566,83	95 576,63
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/140	70	1 566,83	109 678,10
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/144	166	1 566,83	260 093,78
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/145	156	1 566,83	244 425,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/152	51	1 566,83	79 908,33
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/153	160	1 566,83	250 692,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/169	226	1 566,83	354 103,58
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/170	61	1 566,83	95 576,63
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/171	41	1 566,83	64 240,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/172	85	1 566,83	133 180,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/173	26	1 566,83	40 737,58
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/175	3	1 566,83	4 700,49
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/177	186	1 566,83	291 430,38
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/187	348	1 566,83	545 256,84
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	672/190	20	1 566,83	31 336,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/1	4 684	1 566,83	7 339 031,72
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/54	1 330	1 566,83	2 083 883,90
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/56	13 663	1 566,83	21 407 598,29
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/57	5 322	1 566,83	8 338 669,26

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/60	191	1 566,83	299 264,53
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/61	1 820	1 566,83	2 851 630,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/65	1 321	1 566,83	2 069 782,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/67	1 355	1 566,83	2 123 054,65
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/68	5 063	1 566,83	7 932 860,29
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/79	467	1 566,83	731 709,61
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/80	231	1 566,83	361 937,73
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/116	2 594	1 566,83	4 064 357,02
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/142	454	1 566,83	711 340,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/143	233	1 566,83	365 071,39
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/144	315	1 566,83	493 551,45
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/145	367	1 566,83	575 026,61
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/146	904	1 566,83	1 416 414,32
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/147	117	1 566,83	183 319,11
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/148	89	1 566,83	139 447,87
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/149	84	1 566,83	131 613,72
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/150	365	1 566,83	571 892,95
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/151	245	1 566,83	383 873,35
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/152	115	1 566,83	180 185,45
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/153	133	1 566,83	208 388,39
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/155	106	1 566,83	166 083,98
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/157	50	1 566,83	78 341,50
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/161	185	1 566,83	289 863,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/164	124	1 566,83	194 286,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/167	623	1 566,83	976 135,09
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/171	171	1 566,83	267 927,93
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/173	163	1 566,83	255 393,29
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/174	107	1 566,83	167 650,81

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/175	110	1 566,83	172 351,30
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/177	993	1 566,83	1 555 862,19
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/178	420	1 566,83	658 068,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/179	145	1 566,83	227 190,35
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/180	139	1 566,83	217 789,37
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/181	153	1 566,83	239 724,99
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/182	123	1 566,83	192 720,09
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/183	908	1 566,83	1 422 681,64
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/184	621	1 566,83	973 001,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/185	2 155	1 566,83	3 376 518,65
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/187	56	1 566,83	87 742,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/188	54	1 566,83	84 608,82
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/189	69	1 566,83	108 111,27
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/190	339	1 566,83	531 155,37
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/192	104	1 566,83	162 950,32
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/193	102	1 566,83	159 816,66
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/194	100	1 566,83	156 683,00
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/195	398	1 566,83	623 598,34
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/196	73	1 566,83	114 378,59
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/197	75	1 566,83	117 512,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/198	79	1 566,83	123 779,57
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/201	610	1 566,83	955 766,30
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/202	69	1 566,83	108 111,27
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/203	67	1 566,83	104 977,61
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/204	69	1 566,83	108 111,27
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/207	157	1 566,83	245 992,31
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/208	181	1 566,83	283 596,23
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/211	265	1 566,83	415 209,95

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/212	21	1 566,83	32 903,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/213	24	1 566,83	37 603,92
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/214	156	1 566,83	244 425,48
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/217	111	1 566,83	173 918,13
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/218	41	1 566,83	64 240,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/219	52	1 566,83	81 475,16
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/220	27	1 566,83	42 304,41
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/221	72	1 566,83	112 811,76
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/222	86	1 566,83	134 747,38
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/223	310	1 566,83	485 717,30
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/224	110	1 566,83	172 351,30
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/225	69	1 566,83	108 111,27
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/226	57	1 566,83	89 309,31
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/227	49	1 566,83	76 774,67
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/228	87	1 566,83	136 314,21
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/229	45	1 566,83	70 507,35
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/233	39	1 566,83	61 106,37
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/234	113	1 566,83	177 051,79
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/235	91	1 566,83	142 581,53
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/236	125	1 566,83	195 853,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/237	81	1 566,83	126 913,23
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/238	85	1 566,83	133 180,55
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/239	79	1 566,83	123 779,57
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/240	16	1 566,83	25 069,28
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/241	12	1 566,83	18 801,96
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/242	21	1 566,83	32 903,43
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/243	41	1 566,83	64 240,03
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/244	1 570	1 566,83	2 459 923,10

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m²]	JEDN. CENA [Kč/m²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/246	402	1 566,83	629 865,66
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/247	478	1 566,83	748 944,74
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/248	1 175	1 566,83	1 841 025,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/249	65	1 566,83	101 843,95
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/250	14	1 566,83	21 935,62
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/254	17	1 566,83	26 636,11
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/255	120	1 566,83	188 019,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/256	20	1 566,83	31 336,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/258	162	1 566,83	253 826,46
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/259	102	1 566,83	159 816,66
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/260	614	1 566,83	962 033,62
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	757/261	967	1 566,83	1 515 124,61
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	789/1	5 661	1 566,83	8 869 824,63
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	789/2	65	1 566,83	101 843,95
Ostatní stavební pozemky – CELKEM			111 959		175 420 719,97

Pozemky – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 175 420 719,97 Kč

2. Stavební parcela

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Inženýrské stavby**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index omezujících vlivů pozemku

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_o \times I_p = 0,970 \times 1,000 \times 0,600 = 0,582$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	8 035,00	0,582		4 676,37

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	757/9	37	4 676,37	173 025,69
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	672/32	67	4 676,37	313 316,79
Stavební pozemky – CELKEM			104		486 342,48

Stavební parcela – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 486 342,48 Kč

REKAPITULACE

1.	Pozemky	175 420 720,00 Kč
2.	Stavební parcela	486 342,00 Kč
Výsledná cena – celkem		175 907 062,00 Kč

VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50	175 907 060,00 Kč
---	--------------------------

B. Ocenění porovnávací metodou

[1] Porovnání s obdobnými **NEMO** včetně součástí / příslušenství.

[2] **Pozemky** = měrná jednotka **1 m²** výměry.

[3] Při znaleckém zkoumání / dokazování / **ocenění** touto **metodou** stanovujeme hodnotu **NEMO** pomocí **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **NEMO**, které byly

a/ uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období či

b/ k **datu** ocenění.

[4] Analyzují se **majetky** **prodané** / nabízené **k prodeji** v současných tržních podmínkách v daném **místě** / **čase**. Analyzované **NEMO** se **porovnávají** s oceňovanou **NEMO** pomocí **kritérií** / **cenotvorných** faktorů, které ovlivňují **potencionální poptávku** po těchto **NEMO**.

[5] Hlavní **faktory**, které mají **vliv** na **hodnotu**:

VŠEOBECNĚ NEMO:

- **datum** prodeje / **nabízený** dosud **nerealizovaný** prodej,
- **lokalizace** / **situování** **NEMO**,
- **existence** přístupových možností k **NEMO** / **dopravní obslužnost**,
- **občanská** vybavenost / **obecná** dostupnost zaměstnání,
- **technická** infrastruktura,
- **velikost, rozsah** / **rozmanitost** majetku,
- **velikost** přináležejících / **využitelných pozemků**,
- možnost další **výstavby** v blízké lokalitě,
- **okruh** **potencionálních investorů** / **majetkové vztahy** / **věcná břemena**,
- **stavebně** **technický** stav.
- **účel** / **provedení** stavby.

[6] Každý zmíněný **faktor** má jiný **vliv** na **hodnotu** konkrétního **NEMO** majetku.

[7] Při analýze **uskutečněných** prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** bylo zohledněno

a/ **užívání**,

b/ **velikost**,

c/ **poloha** a

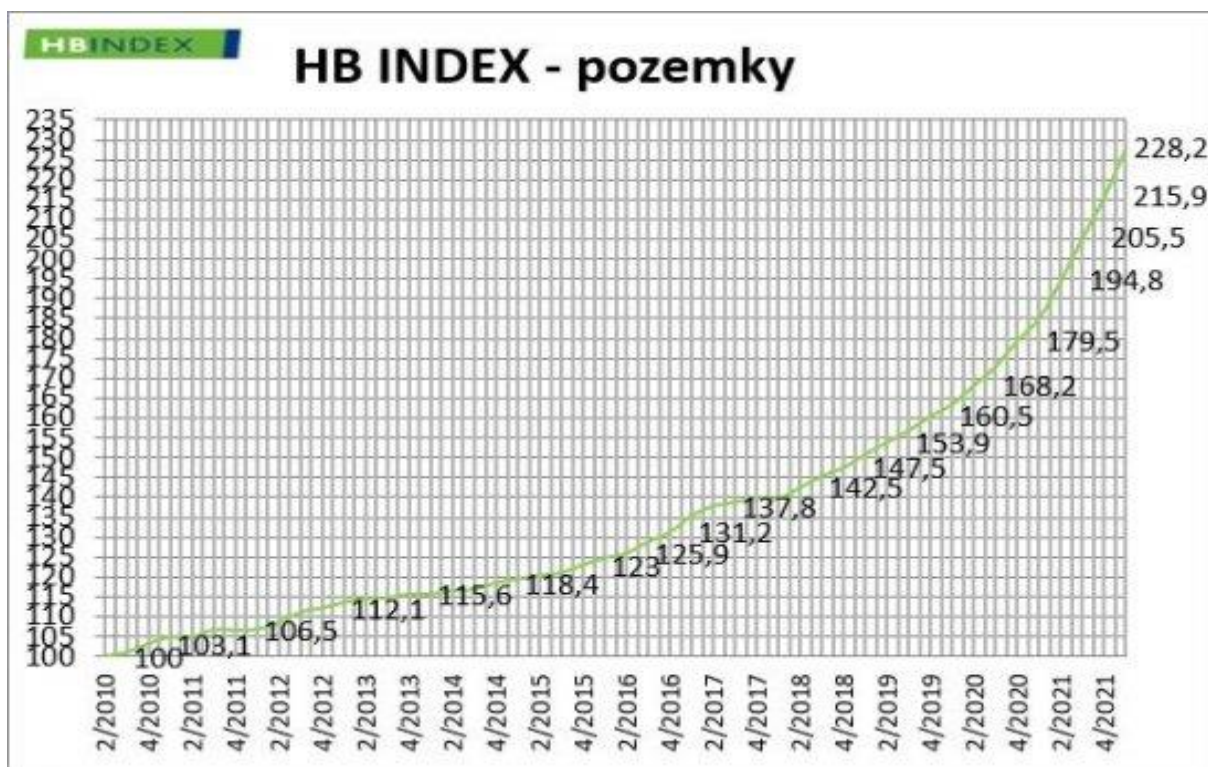
d/ **kvalita**.

[8] Všechny analyzované **NEMO** jsou **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.

[9] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhů **NEMO** jsou částečně k **dispozici**.

[10] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** majetku → související obecný **nárůst** cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový **nárůst** k rozhodnému **datu**.

- [11] Vývoj cen **pozemků / bytů / RD** sleduje např. **Hypoteční Banka** → **HB INDEX**.
- = sledován za celou **ČR**.
 - Hodnota **100** = skutečné **ceny NEMO** k **1. lednu 2010**.
 - založen na **reálných** odhadech **tržních** cen **NEMO**, které si prostřednictvím **hypotečního** úvěru pořídili klienti **Hypoteční** banky.
 - **Tržní** ceny → **přesnější** než **nabídkové**, které klienti sledují u realitních kanceláří.
 - Zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → mnoho **parametrů NEMO**.
 - Obsahuje **údaje** z **odhadů** cen **NEMO** pro **hypoteční** úvěry od **Hypoteční** banky.
 - **Nevýhoda** = **vychází** pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční** banky.
 - Za jistý **cenový** ukazatel → **analyzuje** vývoj **cen / změnu** cen v závislosti na **čase**.

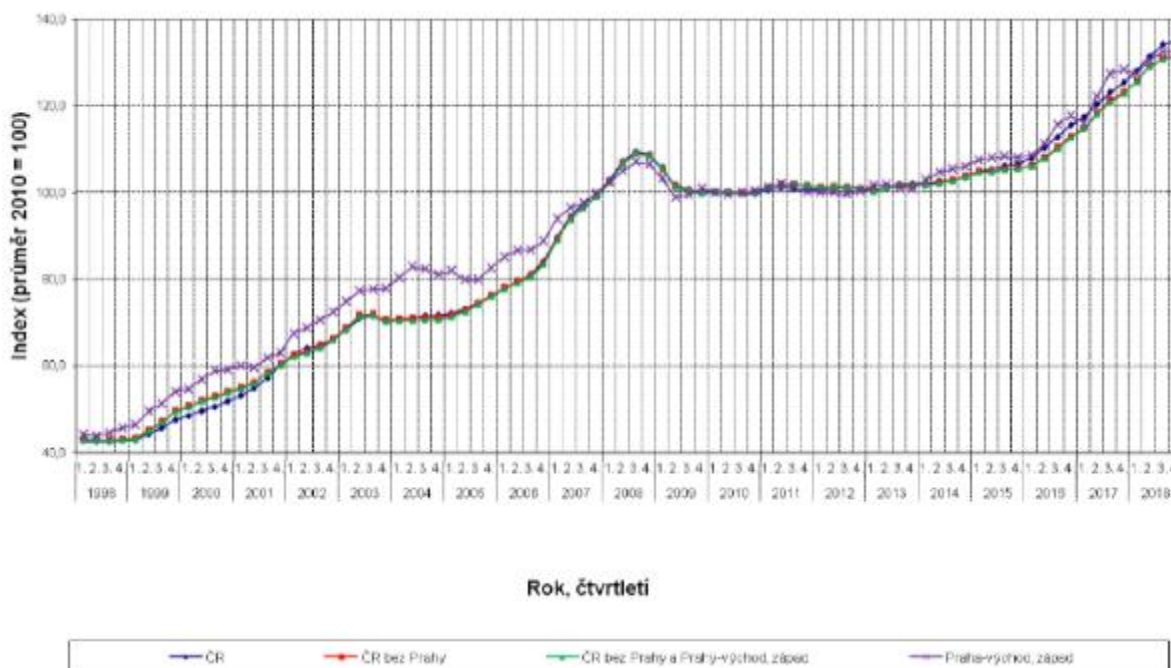


[12] Dalším zpracovatelem **dat** je **ČSÚ** → analyzuje statistická **data**.

- **Data** jsou zpracována se **zpožděním** (např. data pro **2020** budou k dispozici **31. prosince 2021**).
- **ČSÚ** poskytuje dostatečný **pohled** na vývoj cen **NEMO** majetku z **globálního** pohledu.

[13] Na následujícím **grafu** (**ČSÚ**) lze upozorovat **vývoj cen** všech **NEMO** v **dlouhodobém** horizontu **od 1998 do začátku 2019**. Novější data **nejsou** ke dni zpracování **ZP** dostupná. Jedná se o vývoj **cen** souboru **NEMO** majetku jako **celku**.

7-2. Úhrnné indexy cen nemovitostí (průměr 2010 = 100)



[14] V různých **lokalitách** dochází k **odlišnému** vývoji **cen NEMO** majetku. Skutečnost je dána **sblíživáním** cen s ohledem na **dostupnost** bydlení / **investičního** záměru.

[15] Analyzované **statistiky** slouží jako **podklad** pro **rozhodnutí** o výši cenového **nárůstu**. Každá **NEMO** je **znalecky** analyzována a posuzuje se **individuálně**.

[16] **Ne** všechny uvedené faktory lze **matematicky** vyjádřit. Proto je **nelze** statisticky sledovat.

[17] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (stránka **před** analýzou cenového **porovnání**) porovnatelných **NEMO**. Údaje jsme

- a/ **ověřili** podle **veřejně** dostupných zdrojů (fotodokumentace / vizuální obhlídka / katastr **NEMO**) a
- b/ ve znalecké analýze **upravili** jejich stav podle **skutečnosti**.

[18] Srovnatelné **vzorky** byly dle **dostupných** / **získaných** údajů **porovnány** s oceňovanou **NEMO** tak, že jednotlivému **údaji** / **charakteristice** byla přiřazena odpovídající **vlastnost** (**sloupec 1** ve znalecké tabulce). Na základě konkrétního **předmětu** znaleckého zkoumání / dokazování / **ocenění** je každé **vlastnosti** přiřazena **váha**, která vymezuje **důležitost** jednotlivé **vlastnosti** v rámci cenového **porovnání** (**sloupec 2** znalecké tabulky).

[19] Stručný **popis** oceňované **NEMO** je uveden ve **sloupci 3** znalecké tabulky. **Sloupec** (hodnocení) **zobrazuje** odlišnost porovnatelného vzorku. **Odůvodnění** rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve **sloupci** s názvem **POPIS**.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

= 100 %	Vzorek je KVALITATIVNĚ SHODNÝ s předmětem znaleckého zkoumání
> 100 %	Vzorek je LEPŠÍ než předmět znaleckého zkoumání
< 100 %	Vzorek je HORŠÍ než předmět znaleckého zkoumání

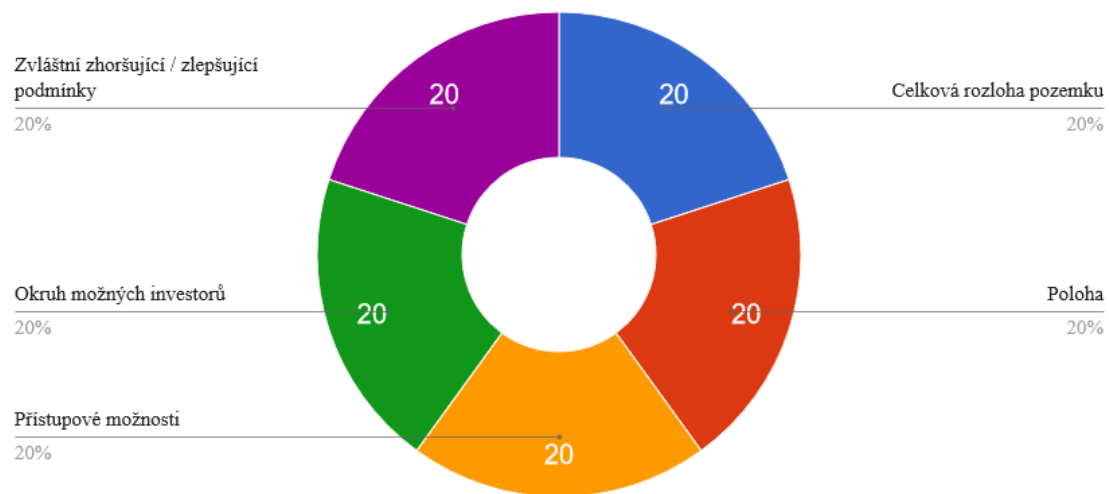
Vzorky použité pro porovnávací metodu

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek 1	Letňany	zeleň – prodej v březnu 2021 za 892 Kč/m² (9,2 mil. Kč)
Vzorek 2	Letňany	pole – prodej v prosinci 2019 za 1.072 Kč/m² (25.116.666,45 Kč) – zohledněn cenový nárůst
Vzorek 3	Letňany	zeleň – prodej v prosinci 2020 za 3.097 Kč/m² (2.877.000 Kč)

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Letňany
Celková rozloha pozemku	100 %	23.328 m²
	110 %	10.310 m²
	200 %	929 m²
Poloha	85 %	Letňany – okraj rezidenční zástavby
	85 %	Letňany – okraj rezidenční zástavby v zahradní osadě
	100 %	Letňany – sídlištní zástavba
Přístupové možnosti	80 %	zpevněná komunikace za zelení
	100 %	zpevněná komunikace
Okruh možných investorů	100 %	snížený
	125 %	průměrný – investiční potenciál
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



Vzorek č. 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat. území: 731439 Letňany

Obec: 554782 Praha

Pozemek: 600/29, LV 8871

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

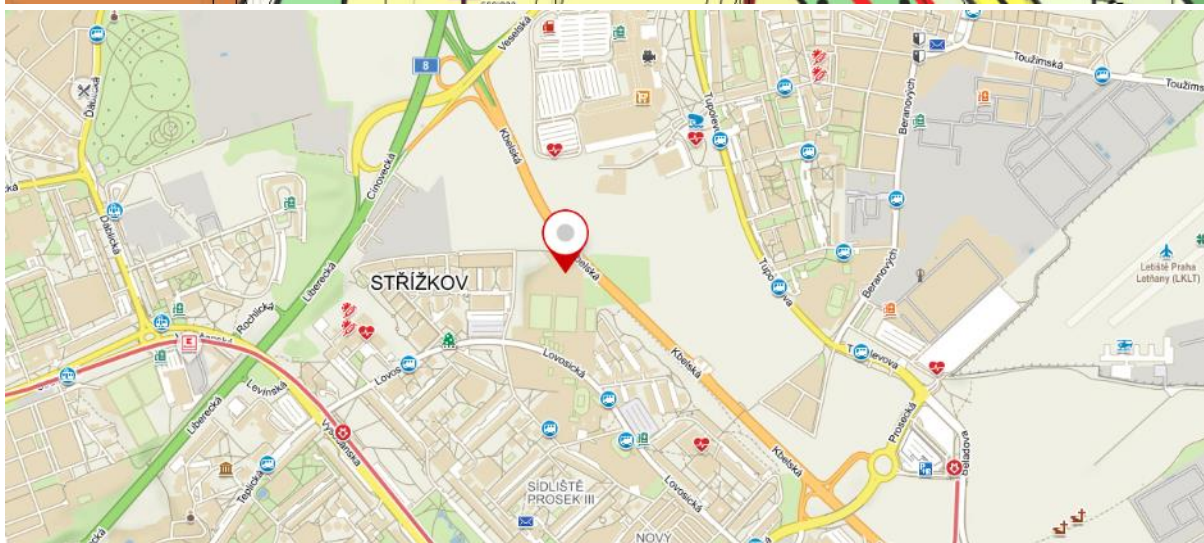
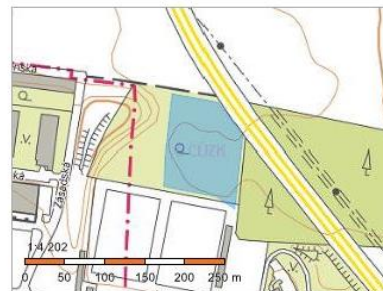
Smlouva kupní ze dne 01.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 14:17:52. Zápis proveden dne 14.04.2021.

V-20797/2021-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 600/29, LV 8871

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	600/29
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	8871
Výměra [m ²]:	10310
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	orná půda



Vzorek č. 2

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha
Kat. území: 731439 Letňany

Obec: 554782 Praha

Pozemek: 600/33, LV 322

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

25.116.666,45 CZK

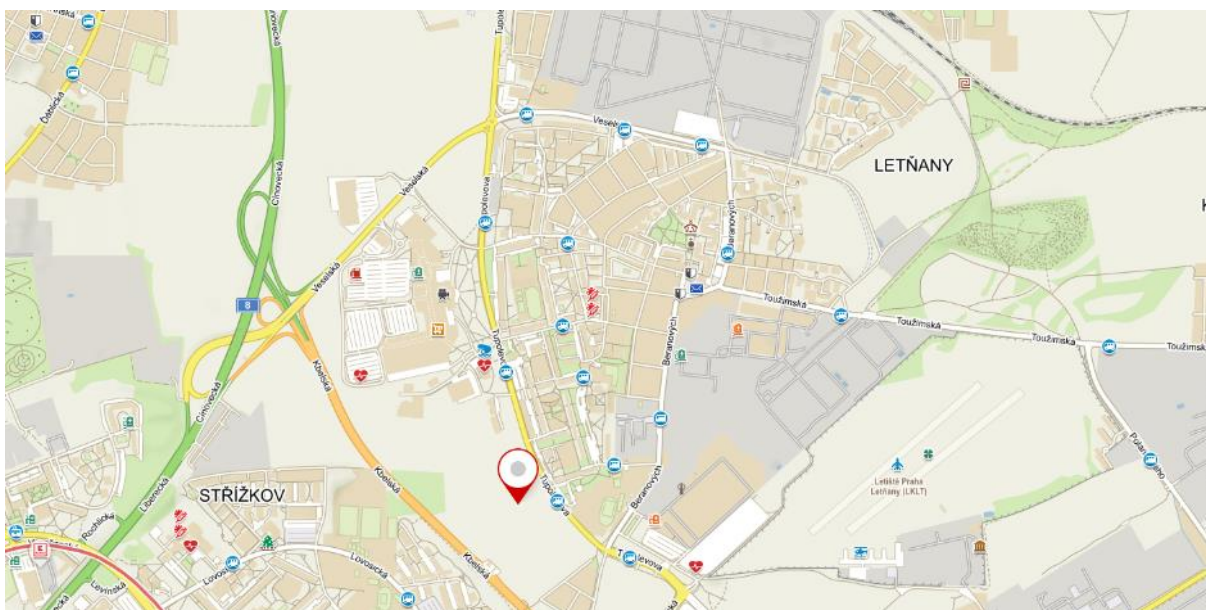
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 13:35:40. Zápis proveden dne 14.01.2020.

V-83771/2019-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 600/33, LV 322; 600/47, LV 322



Vzorek č. 3

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 731439 Letňany

Pozemek: 757/5, LV 108

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.877.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

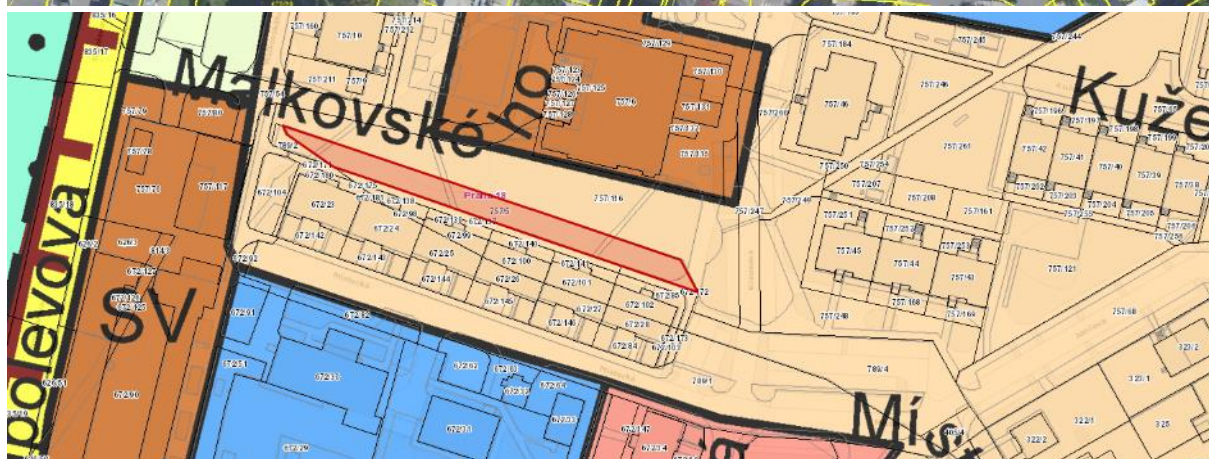
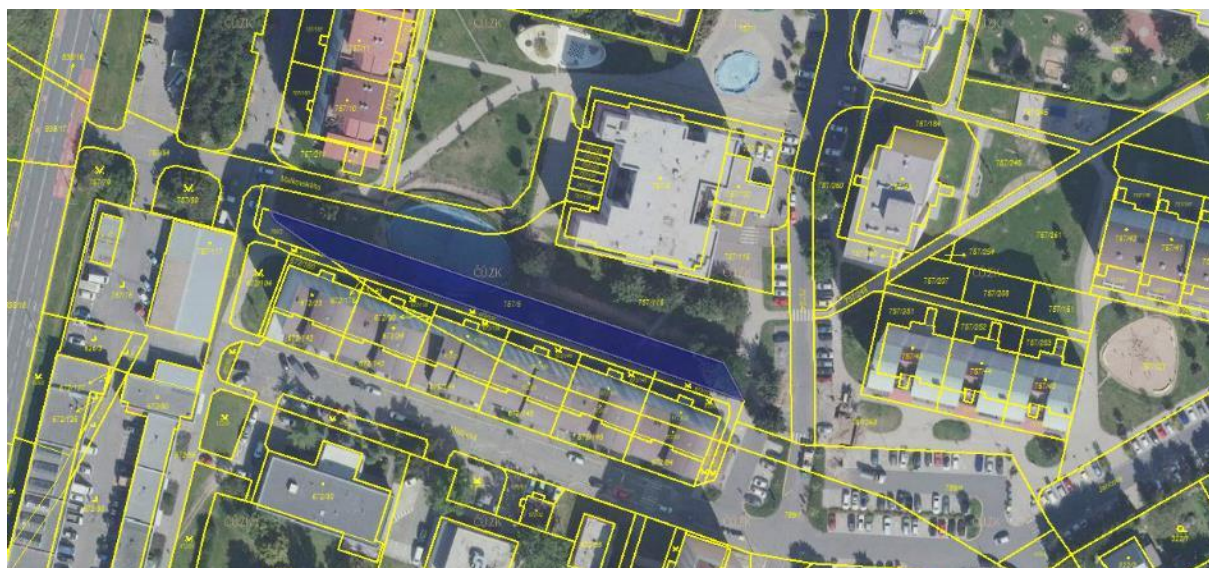
Smlouva kupní ze dne 21.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2020 15:46:16. Zápis proveden dne 12.01.2021.

V-79364/2020-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 757/5, LV 108

Parcelní číslo:	757/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Letňany [731439]
Číslo LV:	108
Výměra [m ²]:	929
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vyhodnocení analyzovaných vzorků (cenové porovnání)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ zeleň / komunikace	ZELEŇ – prodej v březnu 2021 za 892 Kč/m ² (9,2 mil. Kč) (vzorek 1)		POLE – prodej v prosinci 2019 za 1.072 Kč/m ² (25.116.666,45 Kč) – zohledněn cenový nárůst (vzorek 2)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2020 za 3.097 Kč/m ² (2.877.000 Kč) (vzorek 3)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Porovnávaná cena	×	×	892,00		1 072,00		3 097,00	
Korekce ceny	×	×	100 %	realizace ceny	110 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny
Výchozí cena	×	×	892,00		1 179,20		3 097,00	
Obec		Letňany	100 %	Letňany	100 %	Letňany	100 %	Letňany
Celková rozloha pozemku	20	112.063 m ²	110 %	10.310 m ²	100 %	23.328 m ²	200 %	929 m ²
Poloha	20	Letňany – sídlištní zástavba až okraj území	85 %	Letňany – okraj rezidenční zástavby v zahradní osadě	85 %	Letňany – okraj rezidenční zástavby	100 %	Letňany – sídlištní zástavba
Přístupové možnosti	20	zpevněná komunikace	80 %	zpevněná komunikace za zelení	80 %	zpevněná komunikace za zelení	100 %	zpevněná komunikace
Okruh možných investorů	20	snížený	125 %	průměrný – investiční potenciál	125 %	průměrný – investiční potenciál	100 %	snížený
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ zeleň / komunikace	ZELEŇ – prodej v březnu 2021 za 892 Kč/m² (9,2 mil. Kč) (vzorek 1)		POLE – prodej v prosinci 2019 za 1.072 Kč/m² (25.116.666,45 Kč) – zohledněn cenový nárůst (vzorek 2)		ZELEŇ – prodej v prosinci 2020 za 3.097 Kč/m² (2.877.000 Kč) (vzorek 3)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			100,00 %	rozdíl: 0,00 %	98,00 %	rozdíl: +2,00 %	120,00 %	rozdíl: -20,00 %
INDIKOVANÁ CENA			892,00		1 202,78		2 477,60	

VÝPOČTY

- **zeleň – prodej v březnu 2021 za 892 Kč/m² (9,2 mil. Kč) (vzorek 1):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **100,00 %**: $892,00 * 1,00 = 892,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 110 * 20 + 85 * 20 + 80 * 20 + 125 * 20 + 100 * 20) / (+ 20 + 20 + 20 + 20 + 20) = 10000 / 100 = 100,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **zcela srovnatelný**
 - **úprava ceny**: $892,00 * 1,0000 = 892,00$
- **pole – prodej v prosinci 2019 za 1.072 Kč/m² (25.116.666,45 Kč) - zohledněn cenový nárůst (vzorek 2):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **110,00 %**: $1\,072,00 * 1,10 = 1\,179,20$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 100 * 20 + 85 * 20 + 80 * 20 + 125 * 20 + 100 * 20) / (+ 20 + 20 + 20 + 20 + 20) = 9800 / 100 = 98,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 2,00 % lepší**
 - **úprava ceny**: $1\,179,20 * 1,0200 = 1\,202,78$
- **zeleň – prodej v prosinci 2020 za 3.097 Kč/m² (2.877.000 Kč) (vzorek 3):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **100,00 %**: $3\,097,00 * 1,00 = 3\,097,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 200 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 20 + 20 + 20 + 20 + 20) = 12000 / 100 = 120,00 \%$

- rozdíl: oceňovaný objekt je o **20,00 % horší**
- **úprava ceny:** $3\,097,00 * 0,8000 = 2\,477,60$

Celková průměrná cena: $(892,00 + 1\,202,78 + 2\,477,60) / 3 = 1\,524,13$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **1.520 Kč/m²**.

Znalecký závěr k **porovnávací** metodě

Jednotková cena	1 520,00 Kč/m ²
Výměra	112 063 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	170 335 760,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	170 000 000,00 Kč

Pozn.

- ➔ Hodnota **stavebních** pozemků, které jsou **zastavěny** stavbou jiného vlastníka (**PREdistribuce, a.s.**) jsou oceněny stejnou **jednotkovou cenou** jako pozemky **komunikace / zeleně**.
- ➔ Důvodem je skutečnost, že tyto parcely **nemají jiné využití** než **současné**.
- ➔ Na trhu se běžně **neprodávají pozemky s cizí** stavbou.
- ➔ Jediným možným potenciálním **kupujícím** je vlastník **stavby**, případně **obec**.
- ➔ Na těchto **pozemcích** je postavena účelová **stavba** sloužící k dodání **elektrické** energie do zdejších panelových domů.
- ➔ Jedná se o **doplňkovou** stavbu daného území, obdobně jako **parky / silnice / hřiště, ...**

C/ Analýza trhu / zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání

COB lze charakterizovat jako **cenu** na **aktuálním** trhu, která by byla **zpeněžitelná** v daném **místě / čase**. Ke stanovení **COB** dotčené **NEMO** jsme **použili** obvyklé **metody** pro zjištění znalecké hodnoty **majetku**.

Hodnoty získané těmito **metodami** jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v **tabulce**:

METODY		HODNOTA [Kč]
Pozemky	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	175 907 060,00
	POROVNÁVACÍ metoda	170 000 000,00

[1] Výsledná / administrativní cena

- dle cenového **předpisu**,
- **reprezentuje** cenu **NEMO** věcí → **teoretická** prodejnost,
- vychází ze **statistických** prodejů **NEMO** v dané **lokalitě / čase**,
- **a/ širší územní platnost** tohoto ocenění a **b/ statistické údaje** → **orientační / obecnější** ocenění,
- **nereaguje** na konkrétní **charakteristiky / stav** oceňovaných **NEMO** věcí,
- **výše** se odvíjí od základní **ceny** stavebního **pozemku** v obci se zohledněním **koefficientu** prodejnosti,
- **ne zcela přesně reaguje** na **současnou** pozici oceňovaného **majetku** z pohledu realitního **trhu**,
- u běžně **obchodovatelných NEMO** → **informativní** cena.

[2] Hodnota stanovená porovnávací metodou

- **reálně** reprezentuje cenovou hladinu obdobného druhu **NEMO** věcí v daném **místě / čase** s přesnějším zohledněním podstatných **kritérií** pro koupě,
- mimo **objektivních** diferencí oceňované / porovnávaných **NEMO** věcí je zohledněna i **skutečnost** pohledu **potencionálního** zájemce na takovou **NEMO**,
- **porovnávací hodnota** = **cena**, která bude dosažena při jejím **prodeji** v daném **místě / čase**.

[3] Koupěchtivý kupující se zajímá, za kolik nejlevněji koupí poptávaný majetek.**[4] Prodejchtivý prodávající naopak testuje, za kolik (maximálně) může majetek prodat / nabídnout na trhu.**

- [5] Trh s **NEMO** každoročně **objemově / cenově** roste.
- Obecným důvodem **růstu** cen je **a/** zvýšená **poptávka** po **NEMO**, **b/** hospodářský **růst**, **c/** **pozitivní** očekávání populace, **d/** **sblížení** realitních **cen** v rámci **EU** a **e/** **nízké** úrokové **sazby / investiční** potenciál v **NEMO**.
 - V případě **pozemků** je **růst ceny** způsoben vidinou dlouhodobé **investice**.
 - Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
- [6] **COB** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **místě / čase**.
- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s **NEMO**.
 - Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
 - **Odhad** je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
 - Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k **NEMO**, které mají **vliv** na **cenu**, **ne** všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
 - V **porovnávací** metodě byly analyzovány **kupní** ceny obdobného / srovnatelného majetku.
 - Byla zohledněna **skutečnost** vlivu aktuální **nabídky / poptávky**.

Na základě

1/ výše uvedeného znaleckého **komentáře**
a **2/ subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme znaleckého **názoru**, že **COB** = **170.000.000,00 Kč**.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

Na základě provedených **analýz** v rámci **znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění** stanovujeme **COB pozemků**,

specifikovaných na **str. 5 – 12 ZP**,

vše zapsané na **LV č. 10953**,

v katastru **nemovitostí** u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,

katastrální pracoviště **Praha**,

obec **Praha**,

k. ú. **Letňany**,

ke dni **24. srpna 2022**,

ve výši:

= 170.000.000,00 Kč

(slovy Jednostosedmdesátmilionů korun českých).

Pozn.

- ➔ Dle žádosti **Objednatele** bylo požadováno realizovat **ocenění** pozemků jako **celek – soubor** „balík“ **všech** veřejných **pozemků komunikace / zeleně**, které má **Objednatel** v plánu **získat** do svého **vlastnictví**.
- ➔ Všechny **pozemky**, vyjma p. č. **672/52** jsou veřejné a **bez možnosti** jiného než současného **využití**.
- ➔ V případě vydání **stavebního** povolení / **územního** rozhodnutí pro stavbu na **pozemku p. č. 672/52** je nutné **přecenit** pozemek **samostatně**, tzn. **nebude se jednat** o veřejný pozemek – **zeleň / komunikace**, ale o **stavební** pozemek s odhadovanou hodnotou cca **8 tis. Kč/m²**.

6. Příloha

1. CD příloha

7. Rozšířená příloha / CD

Znalecká doložka

Znalecký posudek (ZP) podala znalecká kancelář **Česká znalecká, a. s.**, zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN/6 a **2/ 8. července 2015**, č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9, do **I. oddílu** seznamu **znaleckých ústavů** pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**, v souladu s § 21 zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu s § 47, odst. 2, zákona č. **254/2019 Sb.**, zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, zapsána jako znalecká kancelář do seznamu znalců podle tohoto zákona.

Znalecká kancelář **stvrzuje**, že:

- 1/ nemá / nebude mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu ZP,**
- 2/ smluvní odměna za výkon znalecké činnosti byla sjednána předem, nezávisle na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,**
- 3/ v ZP jsou zohledněny všechny známé skutečnosti s vlivem na závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění, které mohou v plném rozsahu stvrdit zpracovatelé, uvedení na str. 2 ZP.**
- 4/ pro zpracování ZP nepřibrala konzultanta,**
- 5/ ZP je vypracován s vědomím následků vědomě nepravdivého ZP ve smyslu:**
 - a. § 346 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,**
 - b. § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,**
 - c. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.**

Znalecký úkon je **podán** v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí a **zapsán** pod pořadovým číslem **2 339 / 2022** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **ZP** má pořadové číslo **1 / 4** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **24. srpna 2022**

dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
člen představenstva