

ZNALECKÝ POSUDEK

6 179-12-2022

Stanovení **COB** vybraných **nemovitostí**
➔ zapsaných na **LV č. 455**, k. ú. **Letňany**
(stavba občanského vybavení „bahok“)

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí,
zapsaný pod pořadovým číslem **2 248 / 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 NEMO → p. č. 626/3 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 672/50 – zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy čp. 608 – stavba občanského vybavení, → p. č. 672/90 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 672/125 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 672/126 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 672/127 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 757/76 – zastavěná plocha a nádvoří, → p. č. 757/78 – zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy bez čp/če – stavba občanského vybavení, → p. č. 757/117 – zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy bez čp/če – stavba občanského vybavení, → p. č. 814/3 – zastavěná plocha a nádvoří, vše na LV č. 455, k. ú. Letňany
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:	10. ledna 2022 / 22. března 2022
Datum zpracování:	23. března 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.....	7
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	7
2. Zdrojové podklady	8
3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	10
4. Posudek / odůvodnění.....	11
4.1 Otázka č. 1.....	12
<i>Jaká je COB vybraného NEMO majetku, zapsaného na LV č. 455, k. ú. Letňany.</i>	
A. Ocenění podle vyhlášky MF ČR (administrativní cena)	18
= 54.583.980,00 Kč	
B. Porovnávací metoda.....	35
= 42.900.000,00 Kč	
C. COB.....	47
= 42.900.000,00 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 / ocenění 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** vybraného **NEMO** majetku, zapsaného na **LV č. 455**, k. ú. **Letňany**.

Otázka **č. 1** se týká:

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
626/3	zastavěná plocha a nádvoří	180
672/50	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba čp. 608 – stavba občanského vybavení	1 944
672/90	zastavěná plocha a nádvoří	915
672/125	zastavěná plocha a nádvoří	91
672/126	zastavěná plocha a nádvoří	24
672/127	zastavěná plocha a nádvoří	7
757/76	zastavěná plocha a nádvoří	832
757/78	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če – stavba občanského vybavení	75
757/117	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če – stavba občanského vybavení	514
626/3	zastavěná plocha a nádvoří	180
CELKEM		4 462

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

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

1.2 Rozhodné datum

23. března 2022 datum vypracování 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**
Železo-betonový **ŽB**

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

- ➔ **specifikace** majetku,
- ➔ částečné **nájemní smlouvy**.

C – Veřejné zdroje

- ➔ www.google.com
- ➔ 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**,
- kontrolní **přeměření** objektu.

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. 8 – 9 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. 12 – 17 ZP),
- 2. Stanovení** ceny **zjištěné** (str. 18 – 34 ZP),
- Výpočet **porovnávací** hodnoty (str. 35 – 46 ZP),
- Odhad **COB** (str. 46 – 47 ZP),

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ (LV č. 455)

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 18, Bechyňská 639, Letňany, 19900 Praha 9	

4.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** vybraného **NEMO** majetku, zapsaného na **LV č. 455**, k. ú. **Letňany**.

OMEZENÍ váznoucí na předmětu ocenění

1/ Věcné břemeno zřizování / provozování vedení.

Bez vlivu na **COB**.

OBECNÝ POPIS

- Předmětem **ocenění** = funkční **celek** staveb **občanského** vybavení, v uzavřeném areálu při páteřní silnici v **Letňanech**, ul. **Malkovského / Místecká**, západní hranu lemuje ul. **Tupolevova**.
- V objektu jsou menší **provozovny / prodejny / autoškola / hospoda**.
- V místě je **občanská** vybavenost. **Okolí** tvořeno sídlištní zástavbou.
- **Terén** rovinatý až mírně svažité.
- **Pozemek** má pravidelný tvar.
- Objekt je **ŽB** konstrukce s vyzdívkou, přízemní s plochou střechou.
- Stáří cca **50 let**.
- Hlavní **objekt čp. 608** – stavba občanského vybavení je půdorysně do tvaru **písmene U**, členěn na samostatné **nebytové** prostory (samostatně **nevymezené v KN**).
- **Stav / vybavení** odpovídá převážně z doby výstavby.
- **Rekonstrukce** provedena pouze minimální (rekonstruovány převážně jednotlivé **nebytové** jednotky).
- Objekt částečně **pronajat**. Nájemní **smlouvy** nám **byly** částečně poskytnuty.
- Objekt napojen na **elektro / vodovod / kanalizaci / plyn**.
- **Vytápění** je ústřední, rozvod tepla radiátory.
- **Okna** jsou různého provedení – plastová / kovové výlohy / dřevěná.
- **Klempířské** konstrukce z pozinkovaného plechu.
- **Bleskosvod** osazen.
- **Fasáda** hladká s nátěrem.
- **Podlahy** betonové s běžnou nášlapnou vrstvou.
- **Dveře** plné / prosklené.
- **Omítky** štukové.
- Standardní **sanita** odpovídající objektu občanské vybavenost.
- Stavebně technický **stav** střední.
- **Údržba** prováděna.
- V areálu jsou **2 sklady bez čp/če** – stavba občanského vybavení, využívané doprovodně s hlavní stavbou.

- **Sklady** jsou **přízemní** s jednoduchým půdorysem s plochou / sedlovou střechou.
- **Oplocený** areál o výměře = **4.762 m²**.
- **Přístupné** ze všech **čtyř (4)** stran.
- V areálu zpevněná **kommunikace** – parkovací / manipulační **plochy**.
- Celková užitná **plocha** objektů = **1.734 m²**.
- Dle **ÚP** jako plochy **veřejného vybavení**.
- **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.
- **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

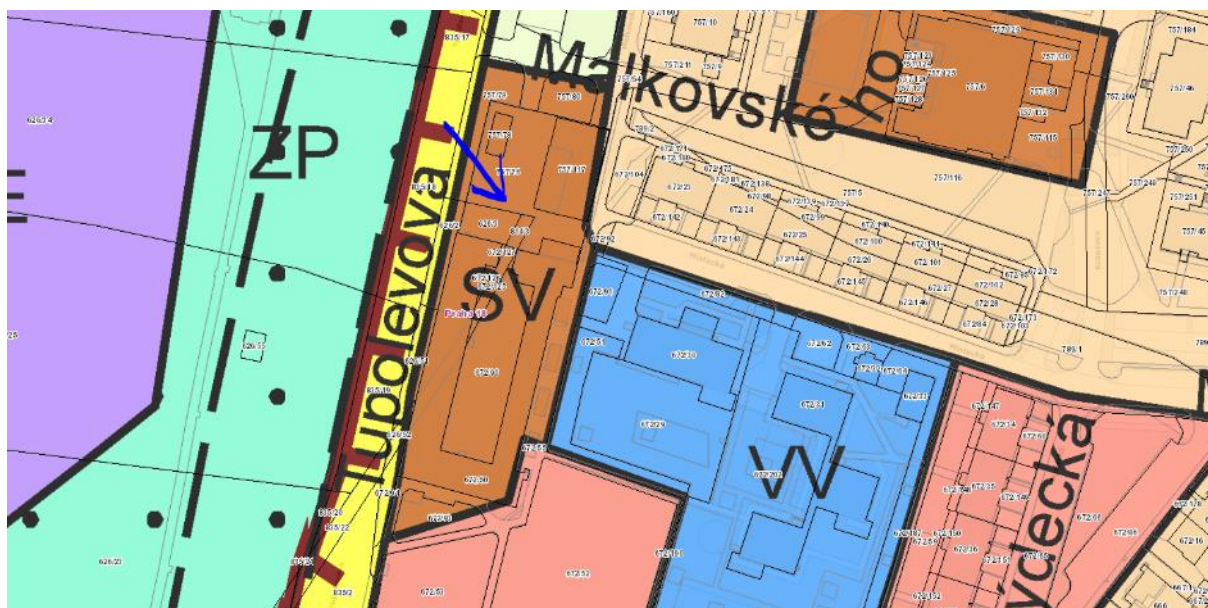




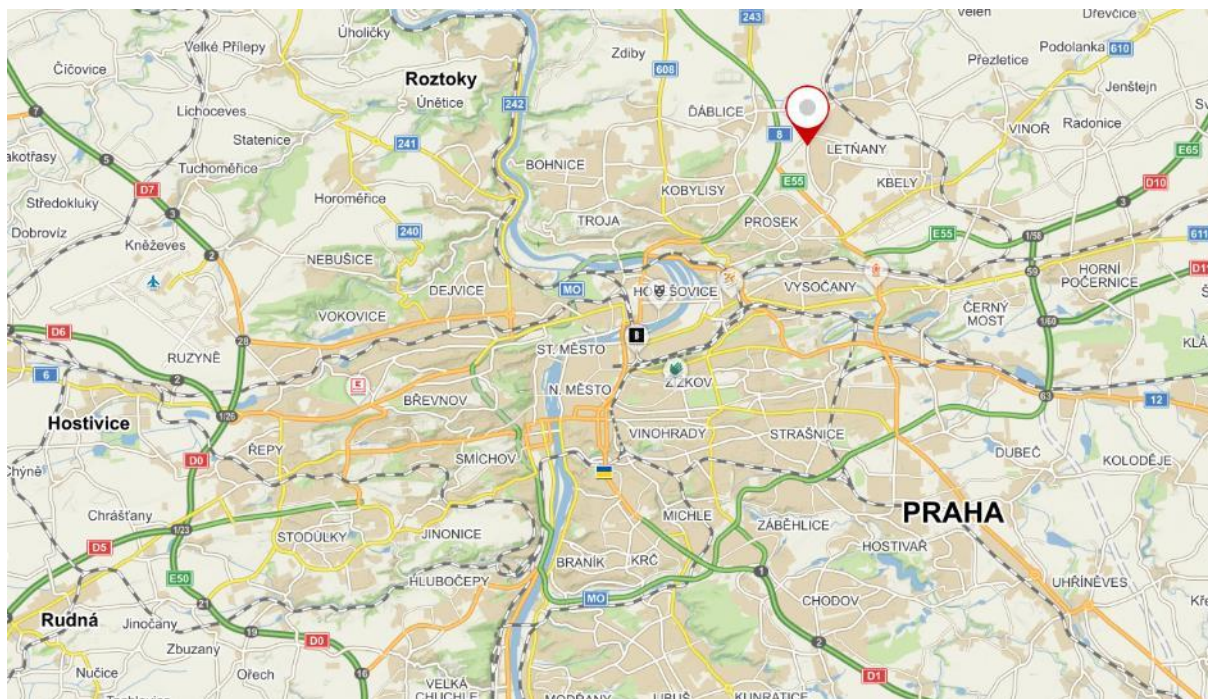
KATASTRÁLNÍ MAPA

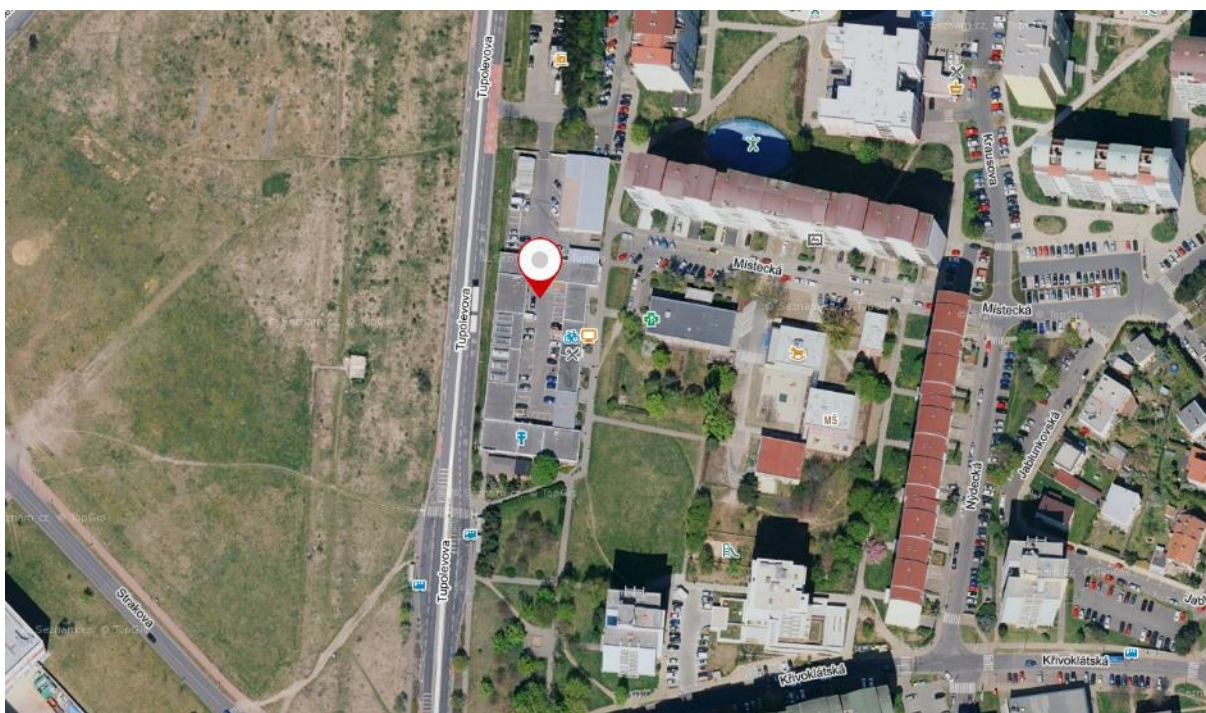
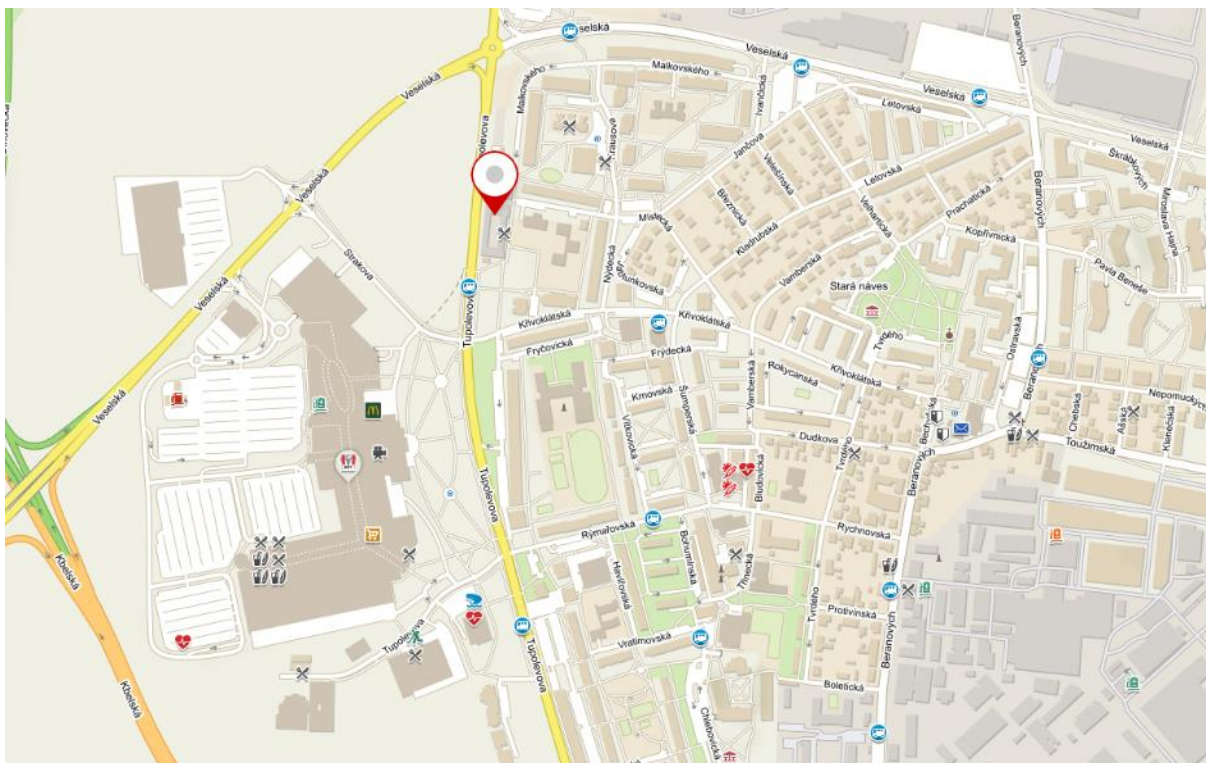


ÚZEMNÍ PLÁN



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

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index **polohy**

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Budovy pro obchod a administrativu**

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index } \mathbf{polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,832}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,832}$$

1. Pozemky

1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,832$

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

NÁZEV	PARCEL NÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	626/3	180	7 260,00	1 306 800,00
zastavěná plocha a nádvoří	672/50	1 944	7 260,00	14 113 440,00
zastavěná plocha a nádvoří	672/90	915	7 260,00	6 642 900,00
zastavěná plocha a nádvoří	672/125	91	7 260,00	660 660,00
zastavěná plocha a nádvoří	672/126	24	7 260,00	174 240,00
zastavěná plocha a nádvoří	672/127	7	7 260,00	50 820,00
zastavěná plocha a nádvoří	757/76	832	7 260,00	6 040 320,00
zastavěná plocha a nádvoří	757/78	75	7 260,00	544 500,00
zastavěná plocha a nádvoří	757/117	514	7 260,00	3 731 640,00
zastavěná plocha a nádvoří	626/3	180	7 260,00	1 306 800,00
Cenová mapa – CELKEM		4 762		34 572 120,00

1.2 č. p. 608 – stavba občanského vybavení

Ocenění **nákladovým** způsobem

Ocenění staveb **nákladovým** způsobem

Objekt č. p. 608

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Zastavěné plochy a výšky podlaží

H. budovy pro obchod a služby
montovaná z dílců betonových tyčových
123

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	1 944,00 m ²	3,50 m	6 804,00
SOUČET	1 944,00 m²		6 804,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	6 804,00 / 1 944,00	=	3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 944,00 / 1	=	1 944,00 m²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(1 944)×(3,50)	= 6 804,00 m³

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	6 804,00 m³
Obestavěný prostor – CELKEM		6 804,00 m³

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	C	2,70	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,00
Koeficient vybavení K₄					0,9600

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:	2 669,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9234

Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,9600
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,5330

Základní cena upravená [Kč/m³]	6 427,14
Plná cena:	6 804,00 m³ × 6 427,14 Kč/m³ 43 730 260,56 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 60,000 %	- 26 238 156,34 Kč
Objekt č. p. 608 - zjištěná cena	17 492 104,22 Kč
Rekapitulace nákladových cen:	
Objekt č. p. 608	17 492 104,22 Kč

NÁKLADOVÉ ceny – celkem	17 492 104,22 Kč
--------------------------------	-------------------------

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro obchod
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c):	0,5 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	0,5 %
Celková výše úpravy může činit maximálně 0,5 %.	
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

NÁZEV	PLOCHA [m ²]	NÁJEMNÉ [Kč/m ² /rok]	NÁJEMNÉ [Kč/měsíc]	ROČNÍ VÝNOS [Kč]
Objekt	1 263,00	1 440,00	151 560,00	1 818 720,00
Výnosy CELKEM				1 818 720,00

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	1 818 720,00 Kč
Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	

-	cena stavebního pozemku:	33 265 320,00 Kč
-	výměra stavebního pozemku:	4 582,00 m ²
-	skutečně zastavěná plocha:	1 944,00 m ²
-	cena skutečně zastavěné plochy:	14 113 440,00 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	- 705 672,00 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:	
1 818 720,00 × 40 %	- 727 488,00 Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	385 560,00 Kč
Minimální upravené nájemné dle § 32 odst. 5:	
1 818 720,00 × 50 %	909 360,00 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/ 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem	12 124 800,00 Kč
--	-------------------------

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina: D) Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem CN	17 492 104,22 Kč
Ocenění výnosovým způsobem CV	12 124 800,00 Kč
Rozdíl R	5 367 304,22 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):	
CV + 0,10 R	12 661 530,42 Kč

Č. p. 608 – stavba občanského vybavení – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	12 661 530,42 Kč
---	-------------------------

1.3 Stavba na pozemku p. č. 757/117

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	L. budovy pro průmysl a skladování
Svislá nosná konstrukce:	kovová
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	514,00 m ²	3,50 m	1 799,00

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
Zastřešení	514,00 m ²	1,00 m	514,00
Součet	1 028,00 m²		2 313,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	2 313,00 / 1 028,00	=	2,25 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 028,00 / 2	=	514,00 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(514)×(3,50)	= 1 799,00 m ³
Zastřešení	(514)×(1,00)/2	= 257,00 m ³

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	1 799,00 m ³
Zastřešení	Z	257,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		2 056,00 m³

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,10
Koeficient vybavení K₄					0,8710

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):

2 786,00 [Kč/m³]

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

× 1,0320

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

× 0,9328

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

× 1,2333

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

× 0,8710

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): $\times 2,4820$

Základní cena upravená **8 580,63 [Kč/m³]**
Plná cena: **$2\,056,00\text{ m}^3 \times 8\,580,63\text{ Kč/m}^3$** **17 641 775,28 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 70,000 % - 12 349 242,70 Kč

Nákladová cena stavby CS_N **5 292 532,58 Kč**

Koeficient pp $\times 0,832$

Cena stavby CS **4 403 387,11 Kč**

Stavba na pozemku p. č. 757/117

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **4 403 387,11 Kč**

1.4. Stavba na pozemku p. č. 757/78

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1251

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	75,00 m ²	3,50 m	262,50
SOUČET	75,00 m²		262,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	262,50 / 75,00	=	3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	75,00 / 1	=	75,00 m²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(75)×(3,50)	= 262,50 m³

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	262,50 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		262,50 m ³

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	C	3,10	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	2,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,00	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,10
Koeficient vybavení K ₄					0,8710

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 786,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 1,0080
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 0,8710
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4820

Základní cena upravená	6 156,74 [Kč/m³]
Plná cena:	262,50 m³ × 6 156,74 Kč/m³ = 1 616 144,25 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 70,000 %	- 1 131 300,98 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	484 843,28 Kč
Koeficient pp	× 0,832
Cena stavby CS	403 389,61 Kč

Stavba na pozemku p. č. 757/78	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	403 389,61 Kč

1.5 Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	z kameniva prolévaný živicí
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	211
Množství:	2 229,00 m ² plochy komunikace

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	796,00
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,6530

Základní cena upravená cena	2 534,15 Kč/m²
Plná cena:	2 229,00 m² × 2 534,15 Kč/m² = 5 648 620,35 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 %	- 3 389 172,21 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	2 259 448,14 Kč
Koeficient pp	× 0,832
Cena stavby CS	1 879 860,85 Kč

Zpevněné plochy – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	1 879 860,85 Kč
--	------------------------

1.6 Přípojka elektro včetně rozvodu v areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm ² v zemi
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2224
Délka:	200,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	140,00 [Kč/m]
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): $\times 2,5960$

Základní cena upravená cena **436,13 [Kč/m]**

Plná cena: **200,00 m $\times$ 436,13 Kč/m** **87 226,00 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 % - 52 335,60 Kč

Nákladová cena stavby CS_N **34 890,40 Kč**

Koeficient pp $\times 0,832$

Cena stavby CS **29 028,81 Kč**

Přípojka elektro včetně rozvodu v areálu

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **29 028,81 Kč**

1.7 Přípojka vody včetně rozvodu v areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Délka:

200,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): **340,00 [Kč/m]**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): $\times 1,2000$

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): $\times 2,7650$

Základní cena upravená cena **1 128,12 [Kč/m]**

Plná cena: **200,00 m $\times$ 1 128,12 Kč/m** **225 624,00 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 % - 135 374,40 Kč

Nákladová cena stavby CS_N **90 249,60 Kč**

Koeficient pp $\times 0,832$

Cena stavby CS **75 087,67 Kč**

Přípojka vody včetně rozvodu v areálu

– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **75 087,67 Kč**

1.8 Přípojka kanalizace včetně rozvodu v areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	200,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	1 555,00 [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,2000$
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,7260$

Základní cena upravená cena	5 086,72 [Kč/m]
Plná cena:	200,00 m $\times$ 5 086,72 Kč/m
	1 017 344,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem	
Opotřebení: 60,000 %	- 610 406,40 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	406 937,60 Kč
Koeficient pp	$\times 0,832$
Cena stavby CS	338 572,08 Kč

Přípojka kanalizace včetně rozvodu v areálu	
– ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	338 572,08 Kč

1.9 Přípojka plynu včetně rozvodu v areálu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	200,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	305,00 [Kč/m]
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	$\times 1,2000$
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	$\times 2,7080$

Základní cena upravená cen	991,13 [Kč/m]
Plná cena:	200,00 m × 991,13 Kč/m
	198 226,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 %	- 118 935,60 Kč
----------------------	-----------------

Nákladová cena stavby CS_N	79 290,40 Kč
---	---------------------

Koeficient pp	× 0,832
---------------	---------

Cena stavby CS	65 969,61 Kč
-----------------------	---------------------

Přípojka plynu včetně rozvodu v areálu – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	65 969,61 Kč
---	---------------------

1.10. Oplocení včetně vjezdu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

**13.5. Plot zděný z plotových tvárnic,
sloupky zděné do betonových patek**

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Výměra:

180,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	780,00 [Kč/m²]
---	----------------------------------

Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000
--	----------

Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,7650
---	----------

Základní cena upravená cena	2 588,04 [Kč/m²]
------------------------------------	------------------------------------

Plná cena:	180,00 m² × 2 588,04 Kč/m²
	465 847,20 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 60,000 %	- 279 508,32 Kč
----------------------	-----------------

Nákladová cena stavby CS_N	186 338,88 Kč
---	----------------------

Koeficient pp	× 0,832
---------------	---------

Cena stavby CS	155 033,95 Kč
-----------------------	----------------------

Oplocení včetně vjezdu – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	155 033,95 Kč
---	----------------------

POZEMKY – REKAPITULACE

1.1 Pozemky **34 572 120,00 Kč**

Stavby a porosty na pozemku

1.2 č.p. 608 – stavba občanského vybavení 12 661 530,42 Kč

1.3 Stavba na pozemku p. č. 757/117 4 403 387,11 Kč

1.4 Stavba na pozemku p. č. 757/78 403 389,61 Kč

1.5 Zpevněné plochy 1 879 860,85 Kč

1.6 Přípojka elektro vč. rozvodu v areálu 29 028,81 Kč

1.7 Přípojka vody vč. rozvodu v areálu 75 087,67 Kč

1.8 Přípojka kanalizace vč. rozvodu v areálu 338 572,08 Kč

1.9 Přípojka plynu vč. rozvodu v areálu 65 969,61 Kč

1.10 Oplocení vč. vjezdu 155 033,95 Kč

Stavby na pozemku – celkem **+ 20 011 860,11 Kč**

Pozemky – zjištěná cena celkem **54 583 980,11 Kč**

VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50: **54 583 980,00 Kč**

B. Ocenění porovnávací metodou

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

[2] Stavby = měrná jednotka **1 m²** započitatelné / užitné **plochy**.

[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**.

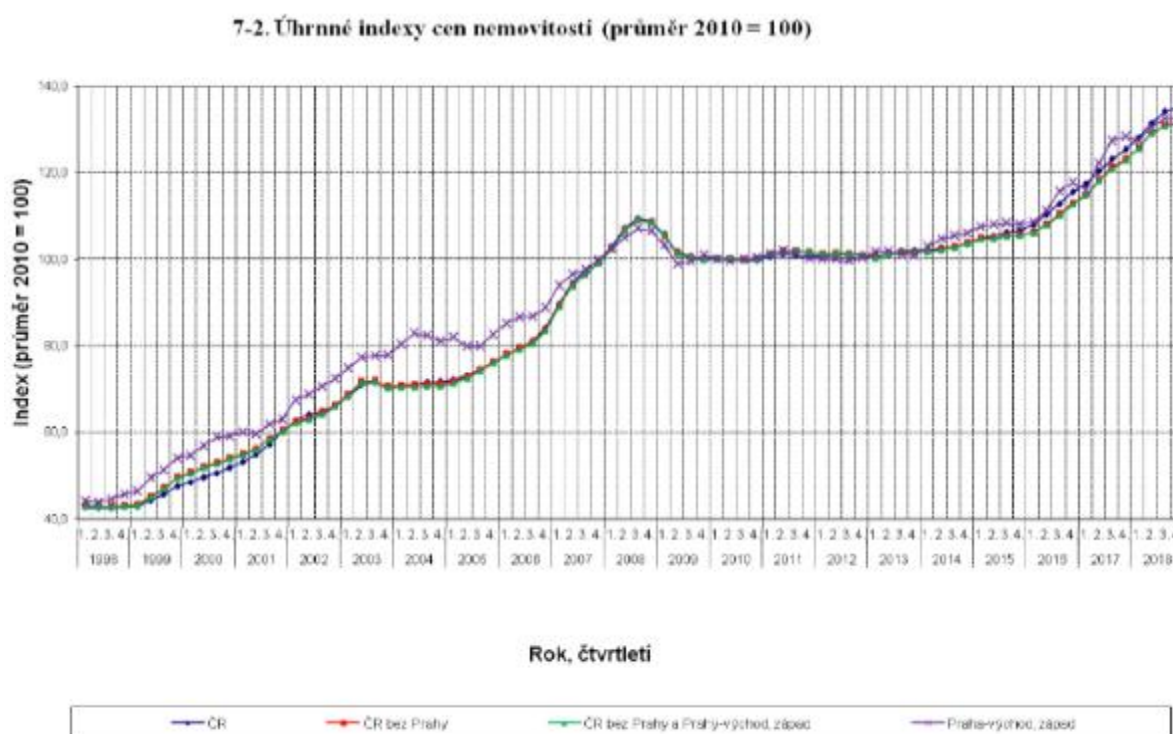
[10] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** majetku → související obecný **nárůst** cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový **nárůst** k rozhodnému **datu**.

[11] Hlavním 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.

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



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

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

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

[16] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (str. **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.

[17] 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).

[18] 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

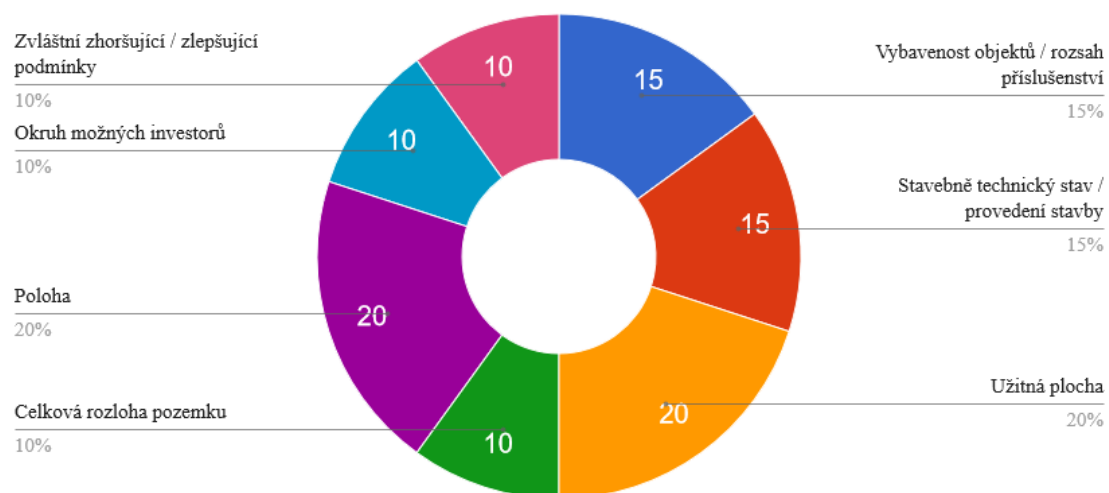
Vzorky použité pro porovnávací metodu

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek 1	Praha, Beranových – Letňany	Komerční budova – prodáno v prosinci 2020 za 65 mil. Kč – zohlednění růstu cen
Vzorek 2	Praha, Beranových – Letňany	Stavba pro výrobu a skladování – prodáno v dubnu 2021 za 50 mil. Kč
Vzorek 3	Praha, Tupolevova – Letňany	Stavba občanského vybavení – prodáno v prosinci 2020 za 91,5 mil. Kč – zohlednění růstu cen

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Praha, Beranových – Letňany
	100 %	Praha, Tupolevova – Letňany
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	100 %	standardní
	150 %	standardní, z části v moderním provedení
Stavebně technický stav / provedení stavby	75 %	střední až horší
	125 %	střední, po rekonstrukci
	150 %	střední, novější objekt
Užitná plocha	90 %	2.746 m ² – 2x NP
	90 %	2.830 m ² – 2x NP
	90 %	2.940 m ² – 2x NP
Celková rozloha pozemku	90 %	3.151 m ²
	90 %	3.550 m ²
	115 %	10.972 m ²
Poloha	50 %	Letňany – průmyslová zóna, dle ÚP jako nerušící výroba a služby
	80 %	Letňany – rozhraní rezidenční a průmyslové zóny, dle ÚP jako ostatní
	100 %	Letňany – širší centrum, podél páteřní silnice, dle ÚP všeobecně smíšené
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	100 %	nejsou

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



Vzorek č. 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 731439 Letňany

Pozemek: 543/20, LV 10359 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 827, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 65.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

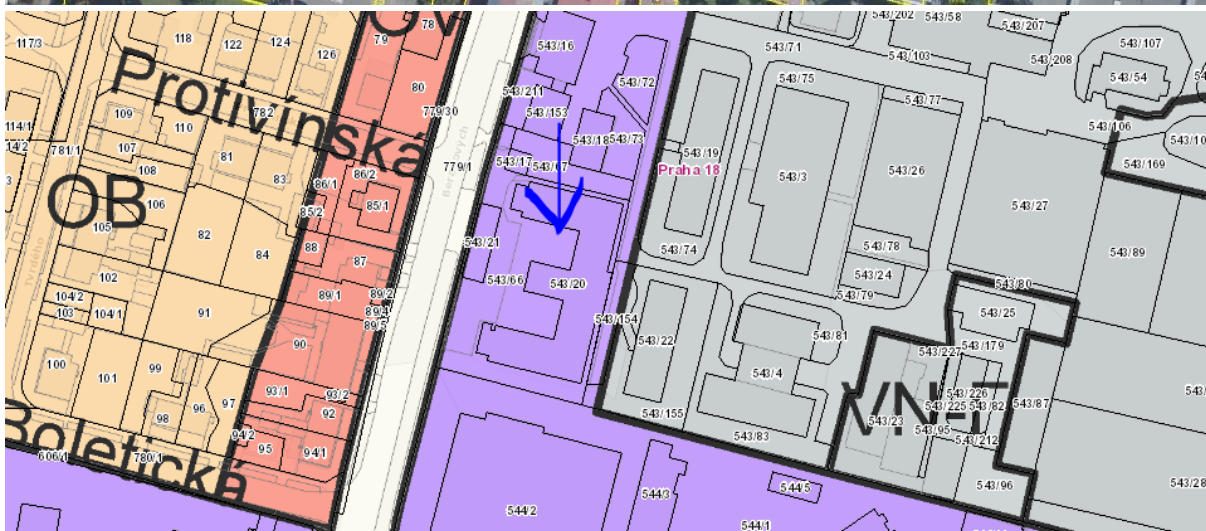
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 10:17:43. Zápis proveden dne 25.02.2021. V-7492/2021-101

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

pozemky:

543/17, LV 10359; 543/20, LV 10359 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 827, jiná st.; 543/21, LV 10359; 543/66, LV 10359; 543/67, LV 10359



Vzorek č. 2

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 731439 Letňany

Pozemek: 543/45, LV 1793 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 696, výroba

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 50.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

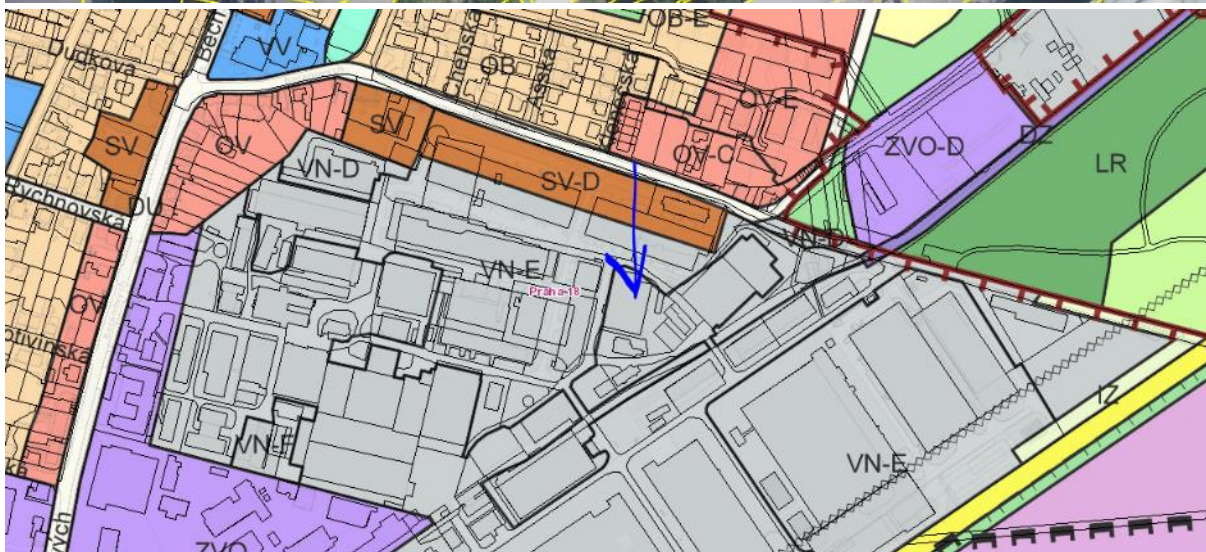
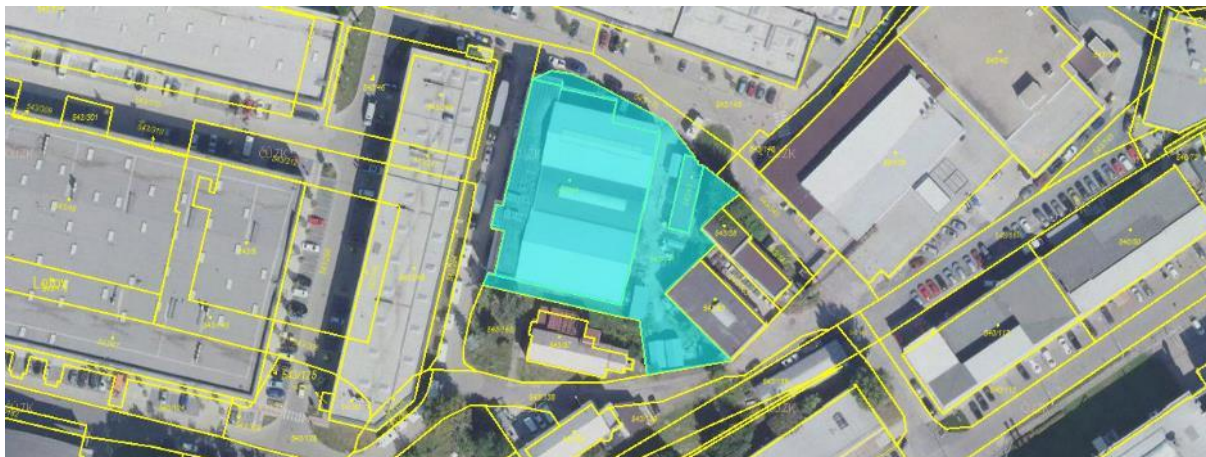
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 13:04:15. Zápis proveden dne 24.06.2021. V-42107/2021-101

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

pozemky:

543/43, LV 1793 Součástí je stavba: bez čp/če, výroba; 543/45, LV 1793 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 696, výroba; 543/141, LV 1793



Vzorek č. 3

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 731439 Letňany

Pozemek: 757/103, LV 6902 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 676, obč.vyb.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 91.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

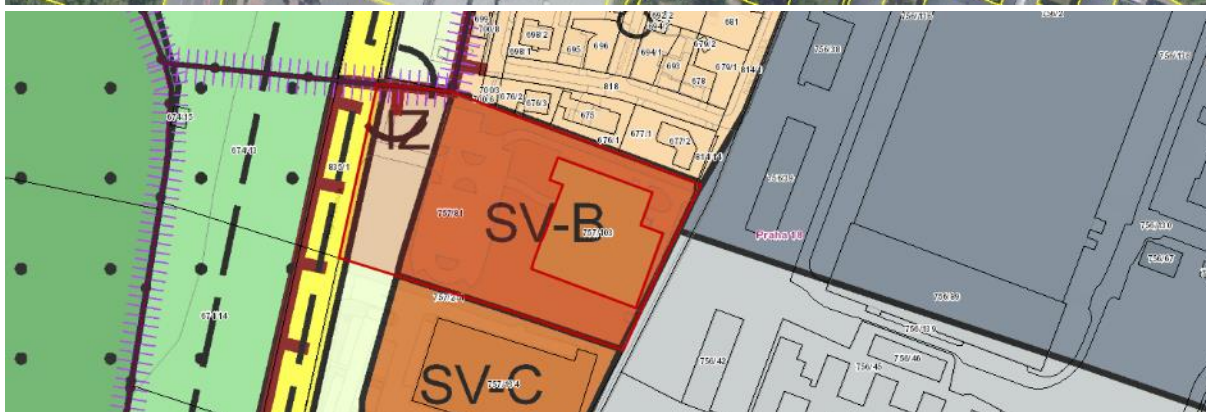
Smlouva kupní ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 08:06:05. Zápis proveden dne 25.01.2021.

V-80892/2020-101

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

pozemky:

757/81, LV 6902; 757/103, LV 6902 Součástí je stavba: Letňany, č.p. 676, obč.vyb.



Vyhodnocení analyzovaných vzorků (cenové porovnání)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Stavba občanského vybavení	KOMERČNÍ BUDOVA – prodáno v prosinci 2020 za 65 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 1)		STAVBA PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ – prodáno v dubnu 2021 za 50 mil. Kč (vzorek 2)		STAVBA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – prodáno v prosinci 2020 za 91,5 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	×	×	23 670,00		17 660,00		31 120,00	
Korekce ceny	×	×	105 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny	105 %	realizace ceny
Výchozí cena	×	×	24 853,50		17 660,00		32 676,00	
Obec		Praha, Místecká, Malkovského – Letňany	100 %	Praha, Beranových – Letňany	100 %	Praha, Beranových – Letňany	100 %	Praha, Tupolevova – Letňany
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	15	standardní	100 %	standardní	100 %	standardní	150 %	standardní, z části v moderním provedení
Stavebně technický stav / provedení stavby	15	střední	125 %	střední, po rekonstrukci	75 %	střední až horší	150 %	střední, novější objekt
Užitná plocha	20	1.734 m ² – 1 NP	90 %	2.746 m ² – 2x NP	90 %	2.830 m ² – 2x NP	90 %	2.940 m ² – 2x NP
Celková rozloha pozemku	10	4.762 m ²	90 %	3.550 m ²	90 %	3.151 m ²	115 %	10.972 m ²

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Stavba občanského vybavení	KOMERČNÍ BUDOVA – prodáno v prosinci 2020 za 65 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 1)		STAVBA PRO VÝROBU A SKLADOVÁNÍ – prodáno v dubnu 2021 za 50 mil. Kč (vzorek 2)		STAVBA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – prodáno v prosinci 2020 za 91,5 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Poloha	20	Letňany – širší centrum, sídliště, dle ÚP jako všeobecně smíšené	80 %	Letňany – rozhraní rezidenční a průmyslové zóny, dle ÚP jako ostatní	50 %	Letňany – průmyslová zóna, dle ÚP jako nerušící výroba a služby	100 %	Letňany – širší centrum, podél páteřní silnice, dle ÚP všeobecně smíšené
Okruh možných investorů	10	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	10	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			96,75 %	rozdíl: +3,25 %	83,25 %	rozdíl: +16,75 %	114,50 %	rozdíl: -14,50 %
INDIKOVANÁ CENA			25 661,24		20 618,05		27 937,98	

VÝPOČTY

→ Komerční budova – prodáno v prosinci 2020 za 65 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 1):

- korekce ceny (**realizace ceny**) **105,00 %**: $23\,670,00 \cdot 1,05 = 24\,853,50$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 \cdot +100 \cdot 15 + 125 \cdot 15 + 90 \cdot 20 + 90 \cdot 10 + 80 \cdot 20 + 100 \cdot 10 + 100 \cdot 10) / (+15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 9675 / 100 = 96,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 3,25 % lepší**

– úprava ceny: $24\,853,50 * 1,0325 = 25\,661,24$

→ **Stavba pro výrobu a skladování – prodáno v dubnu 2021 za 50 mil. Kč (vzorek 2):**

– korekce ceny (realizace ceny) 100,00 %: $17\,660,00 * 1,00 = 17\,660,00$

– celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 15 + 75 * 15 + 90 * 20 + 90 * 10 + 50 * 20 + 100 * 10 + 100 * 10) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 8325 / 100 = 83,25 \%$

– rozdíl: oceňovaný objekt je o 16,75 % lepší

– úprava ceny: $17\,660,00 * 1,1675 = 20\,618,05$

→ **Stavba občanského vybavení – prodáno v prosinci 2020 za 91,5 mil. Kč – zohlednění růstu cen (vzorek 3):**

– korekce ceny (realizace ceny) 105,00 %: $31\,120,00 * 1,05 = 32\,676,00$

– celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 150 * 15 + 150 * 15 + 90 * 20 + 115 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 100 * 10) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 11450 / 100 = 114,50 \%$

– rozdíl: oceňovaný objekt je o 14,50 % horší

– úprava ceny: $32\,676,00 * 0,8550 = 27\,937,98$

Celková průměrná cena: $(25\,661,24 + 20\,618,05 + 27\,937,98) / 3 = 24\,739,09$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková průměrná cena, zjištěná porovnávací metodou = 24.740 Kč/m².

Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	24 740,00 Kč/m ²
Plocha	1 734 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	42 899 160,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	42 900 000,00 Kč

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]
Předmětné NEMO	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	54 583 980,00
	POROVNÁVACÍ metoda	42 900 000,00

[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.
- Současným důvodem **růstu** cen je **a/** zvýšená **poptávka** po **NEMO**, která je způsobena **hospodářským** růstem, **b/** **pozitivní** očekávání populace a **c/** **sblížení** realitních **cen** v rámci **EU**.
 - Na **růst** cen **NEMO** mají vliv i **nízké** úrokové **sazby** / **investiční** potenciál v **NEMO**, zejména jejich následný **pronájem**. Investor generuje **stabilní** / **minimálně** rizikový **příjem**, zejména u **rezidenčních NEMO** / průmyslových hal.
 - 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** = **42.900.000,00 Kč**.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

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

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m²]
626/3	zastavěná plocha a nádvoří	180
672/50	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba čp. 608 – stavba občanského vybavení	1 944
672/90	zastavěná plocha a nádvoří	915
672/125	zastavěná plocha a nádvoří	91
672/126	zastavěná plocha a nádvoří	24
672/127	zastavěná plocha a nádvoří	7
757/76	zastavěná plocha a nádvoří	832
757/78	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če – stavba občanského vybavení	75
757/117	zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če – stavba občanského vybavení	514
626/3	zastavěná plocha a nádvoří	180
CELKEM		4 582

vše zapsané na **LV č. 455**,
v katastru **nemovitostí** u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
obec **Praha**,
k. ú. **Letňany**,
včetně součástí a příslušenství,

ke dni **23. března 2022**,
ve výši:

= 42.900.000,00 Kč

(slovy Čtyřicetdvamiliondevěttisíc korun českých).

6. Příloha

1. CD příloha

7. Rozšířená příloha / CD

- Metody
 - A. Obecně vědní metody.pdf
 - B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.pdf
 - C. Metody ocenění nemovitostí.pdf
- Podklady
 - Fotodokumentace
 - 41 fotografií ve formátu JPG
 - Výpis z KN
 - Parc. č. 626-3.pdf
 - Parc. č. 672-125.pdf
 - Parc. č. 672-126.pdf
 - Parc. č. 672-127.pdf
 - Parc. č. 672-50.pdf
 - Parc. č. 672-90.pdf
 - Parc. č. 757-117.pdf
 - Parc. č. 757-76.pdf
 - Parc. č. 757-78.pdf
 - Parc. č. 814-3.pdf
- Schémata
 - Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf
 - Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf
 - Schéma přezkoumatelnosti ZP.pdf
 - Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png
- Znalecky_posudek
 - znalecky_posudek.pdf
- Přílohy rozšířené - CD
 - Příloha 01 - Oprávnění MSpr ČR pro znaleckou kancelář Česká znalecká, a.s..pdf
 - Příloha 02 - Výběr z judikatury NS.pdf

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 **2 248 / 2022** ve znaleckém deníku.

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

Hradec Králové **23. března 2022**

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