

ZNALECKÝ POSUDEK

6 181-12-2022

Stanovení **COB** vybraných **nemovitostí**

➔ **p. č. 672/30** – zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy

čp. 899 – stavba občanského vybavení,

➔ **p. č. 672/29** – ostatní plocha,

vše na **LV č. 10953**, k. ú. **Letňany**

(zdravotní středisko)

zpracovaný v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí,

zapsaný pod pořadovým číslem **2 250 / 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. 672/30 – zastavěná plocha a nádvoří včetně budovy čp. 899 – stavba občanského vybavení, → p. č. 672/29 – ostatní plocha, vše na LV č. 10953 , 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.....	5
1.3 Zkratky / zkratková slova / symboly	6
2. Zdrojové podklady	7
3. Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	9
4. Posudek / odůvodnění.....	10
4.1 Otázka č. 1.....	11
<i>Jaká je COB vybraných NEMO</i>	
➔ <i>p. č. 672/30 – zastavěná plocha a nádvoří vč. budovy čp. 899 – stavba občanského vybavení,</i>	
➔ <i>p. č. 672/29 – ostatní plocha,</i>	
<i>vše na LV č. 10953, k. ú. Letňany.</i>	
A. <i>Ocenění podle vyhlášky MF ČR (administrativní cena)</i>	<i>17</i>
<i>= 23.068.980,00 Kč</i>	
B. <i>Porovnávací metoda.....</i>	<i>28</i>
<i>= 19.600.000,00 Kč</i>	
C. <i>COB.....</i>	<i>40</i>
<i>= 19.600.000,00 Kč</i>	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění.....	42
6. Příloha	43
7. Rozšířená příloha / CD	44
Metody znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění	
Schémata	
Podklady	
ZP	
Přílohy (tištěné / elektronicky)	
Znalecká doložka	45

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** vybraných **NEMO**

➔ **p. č. 672/30** – zastavěná plocha a nádvoří včetně **budovy čp. 899** – stavba občanského vybavení,

➔ **p. č. 672/29** – ostatní plocha,
vše na **LV č. 10953**, k. ú. **Letňany**.

Otázka **č. 1** se týká:

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
672/30	Zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba čp. 899 - stavba občanského vybavení	658
672/29	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	1 840
CELKEM		2 498

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 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

- ➔ **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.csc.com.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. 7 – 8 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. 11 – 16 ZP),
2. **Stanovení** ceny **zjištěné** (str. 17 – 27 ZP),
3. Výpočet **porovnávací** hodnoty (str. 28 – 39 ZP),
4. Odhad **COB** (str. 40 – 41 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 **NEMO**

→ p. č. 672/30 – zastavěná plocha a nádvoří vč. budovy čp. 899 – stavba občanského vybavení,
→ p. č. 672/29 – ostatní plocha,
vše na LV č. 10953, k. ú. Letňany.

OMEZENÍ váznoucí na předmětu ocenění

1/ věcné břemeno (podle listiny),

Bez vlivu na **COB**.

OBECNÝ POPIS

- Předmětem **ocenění** = funkční **celek** stavby občanského vybavení využívána jako **zdravotnické středisko**.
- V objektu má **ordinaci** / **provozovnu** zubní **lékaři** / **pohotovost** / **kosmetika** / **rehabilitace** / **kancelář** společnosti **CPI**.
- **NEMO** se nachází při slepé ul. **Místecká**.
- V místě je **občanská** vybavenost. **Okolí** tvořeno sídlištní zástavbou.
- **Terén** rovinatý až mírně svažitý.
- **Pozemek** má pravidelný tvar.
- Objekt je **ŽB** konstrukce s vyzdívkou, dvoupodlažní s plochou střechou.
- Rok výstavba **1979**.
- **Objekt** se skládá ze dvou částí – původní dvoupodlažní objekt / přístavba.
- **Stav** / **vybavení** odpovídá převážně z doby výstavby.
- **Rekonstrukce** provedena pouze minimální.
- Objekt částečně **pronajat**. Nájemní **smlouvy** nám **nebyly** poskytnuty.
- **Nepronajaté plochy** nejsou využité / jsou poničené.
- Objekt napojen na **elektro** / **vodovod** / **kanalizaci** / **plyn**.
- **Vytápění** je ústřední, rozvod tepla radiátory.
- **Okna** jsou původní dřevěné s jednoduchým zasklením.
- **Klempířské** konstrukce z pozinkovaného plechu.
- **Bleskosvod** osazen.
- **Fasáda** hrubá s nátěrem.
- **Podlahy** betonové, nášlapná vrstva z dlažby / PVC / laminát, částečně poničené / chybí.
- **Dveře** plné / prosklené.
- **Omítky** štukové s omyvatelným nátěrem.
- **Schodiště** betonové s nášlapnou vrstvou z PVC, ocelové madlo.

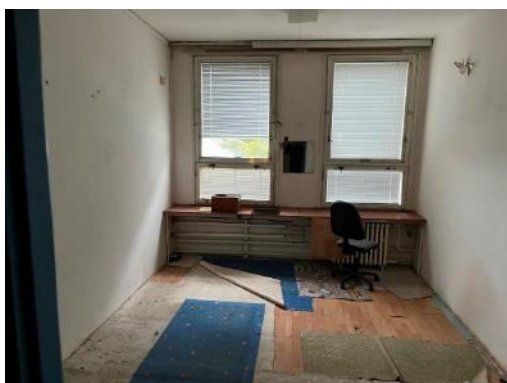
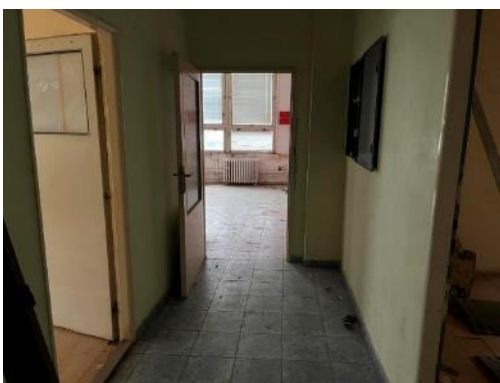
- Standardní **sanita** odpovídající objektu občanské vybavenost – WC / sprcha / umyvadlo.
- Stavebně technický **stav** střední až místy horší.
- **Údržba** části objektu **zanedbaná**.
- **Oplocený** pozemek s **trvalými** porosty / **zpevněnými** plochami.
- Celková **výměra** pozemku = **2.498 m²**.
- Podlahová **plocha** objektu = **737 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

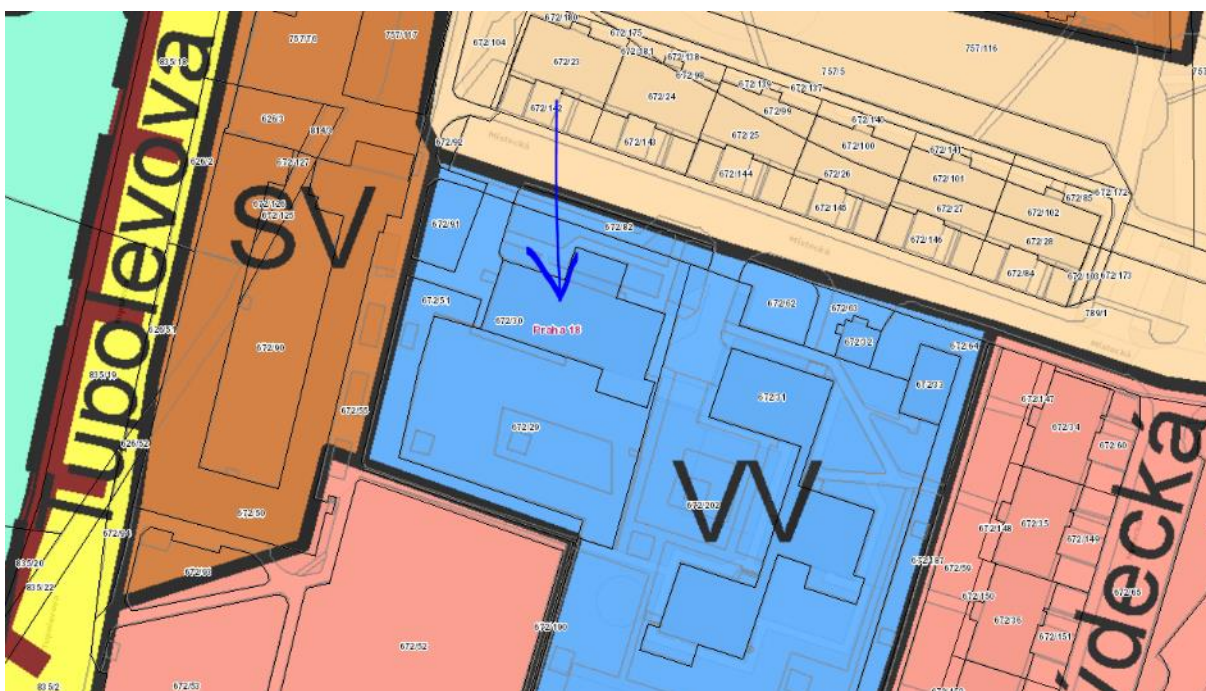


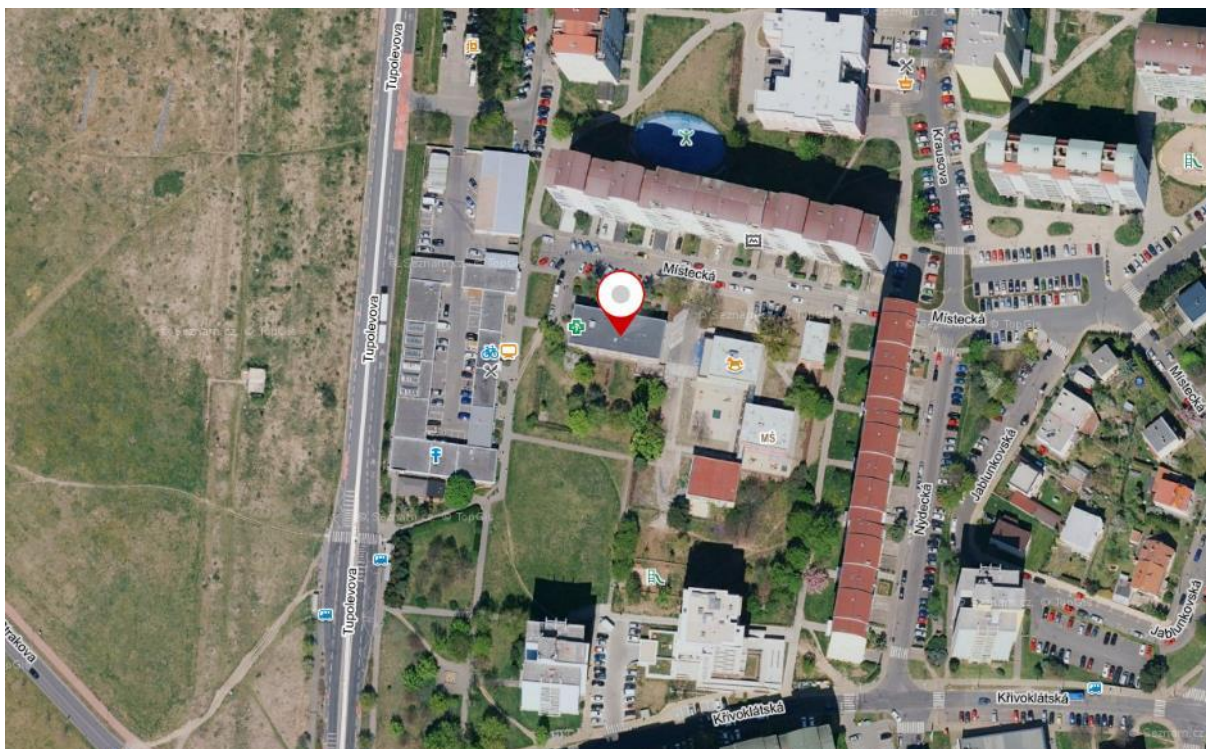


KATASTRÁLNÍ MAPA



ÚZEMNÍ PLÁN





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 školství a zdravotnictví**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,704}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,704}$$

1. Pozemek

1.1 Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,704$

Index omezujících vlivů pozemku

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

6

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

Celkový index $I = I_T \times I_o \times I_P = 1,000 \times 1,000 \times 0,704 = 0,704$

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	KOEFICIENTY	UPR. CENA [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek

§ 4 odst. 1	8 035,00	0,704		5 656,64
-------------	----------	-------	--	----------

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	672/30	658	5 656,64	3 722 069,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	672/29	1 840	5 656,64	10 408 217,60
Stavební pozemky – CELKEM			2 498		14 130 286,72

1.2 Objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

**A. budovy pro zdravotnictví
montovaná z dílců betonových tyčových
1264**

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	605,00 m ²	3,50 m	2 117,50
2. NP	520,00 m ²	3,50 m	1 820,00
SOUČET	1 125,00 m²		3 937,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	3 937,50 / 1 125,00	= 3,50 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	1 125,00 / 2	= 562,50 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(605)×(3,50)	= 2 117,50 m ³
2. NP	(520)×(3,50)	= 1 820,00 m ³

NÁZEV	TYP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
1. NP	NP	2 117,50 m ³
2. NP	NP	1 820,00 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		3 937,50 m³

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
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	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	100	1,00	4,10
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
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	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	S	1,70	100	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,30	100	1,00	4,30

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,60
Koeficient vybavení K ₄					0,9860

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	2 740,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 0,9317
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 0,9860
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4430

Základní cena upravená	6 594,78 [Kč/m³]
Plná cena:	3 937,50 m³ × 6 594,78 Kč/m³ = 25 966 946,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S):	43 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	37 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	80 roků
Opotřebení: $100 \% \times S / PCŽ = 100 \% \times 43 / 80 = 53,8 \%$	
Koeficient opotřebení: $(1 - 53,8 \% / 100)$	× 0,462
Nákladová cena stavby CS_N	11 996 729,17 Kč
Koeficient pp	× 0,704
Cena stavby CS	8 445 697,34 Kč

Objekt – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	8 445 697,34 Kč
---	------------------------

1.3 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 obalovaného živící

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

211

Množství:

330,00 m² plochy komunikace**Ocenění****Základní cena dle přílohy č. 15:** 1 081,00Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): × 1,2000Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): × 2,6530**Základní cena upravená cena Kč/m²** 3 441,47**Plná cena:** 330,00 m² × 3 441,47 Kč/m² 1 135 685,10 Kč**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 60,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % - 681 411,06 Kč

Nákladová cena stavby CS_N 454 274,04 Kč

Koeficient pp × 0,704

Cena stavby CS 319 808,92 Kč**Zpevněné plochy – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena** 319 808,92 Kč**1.4 Přípojka elektro****Zatřídění pro potřeby ocenění**Venkovní úprava § 18: 3.1.1. Přípojky elektro 3fázové, kabel Al 16 mm² v zemi

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2224

Délka: 30,00 m

Ocenění**Základní cena (dle příl. č. 17):** 140,00 [Kč/m]Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): × 1,2000Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): × 2,5960**Základní cena upravená cena** 436,13 [Kč/m]**Plná cena:** 30,00 m × 436,13 Kč/m 13 083,90 Kč**Určení opotřebení odborným odhadem**

Opotřebení: 60,000 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 7 850,34 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	5 233,56 Kč
Koeficient pp	× 0,704
Cena stavby CS	3 684,43 Kč

Přípojka elektro – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	3 684,43 Kč
---	--------------------

1.5 Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Délka:	30,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	340,00 [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):	× 2,7650
Základní cena upravená cena	1 128,12 [Kč/m]
Plná cena:	30,00 m × 1 128,12 Kč/m
	33 843,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	60,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 20 306,16 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	13 537,44 Kč
Koeficient pp	× 0,704
Cena stavby CS	9 530,36 Kč

Přípojka vody – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	9 530,36 Kč
--	--------------------

1.6 Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2223
Délka:	30,00 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:	30,00 m $\times$ 5 086,72 Kč/m
	152 601,60 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	60,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 91 560,96 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	61 040,64 Kč
Koeficient pp	$\times 0,704$
Cena stavby CS	42 972,61 Kč

Přípojka kanalizace – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	42 972,61 Kč
--	---------------------

1.7 Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Délka:	30,00 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 cena	991,13 [Kč/m]
Plná cena:	30,00 m $\times$ 991,13 Kč/m
	29 733,90 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	60,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 17 840,34 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	11 893,56 Kč

Koeficient pp	× 0,704
Cena stavby CS	8 373,07 Kč

Přípojka plynu – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	8 373,07 Kč
---	--------------------

1.8 Oplocení včetně branky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.2. Plot z ocel. plotových rámců na ocel. sloupky do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Výměra:	170,00 m ² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	450,00 [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	1 493,10 [Kč/m²]
Plná cena:	170,00 m² × 1 493,10 Kč/m² = 253 827,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení:	60,000 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	- 152 296,20 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	101 530,80 Kč
Koeficient pp	× 0,704
Cena stavby CS	71 477,68 Kč

Oplocení včetně branky – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena	71 477,68 Kč
---	---------------------

1.9 Trvalé porosty

Neudržované / částečně poničené.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

NÁZEV			STÁŘÍ	POČET / VÝMĚRA
TYP	JEDN. CENA [Kč / jedn.]	ÚPRAVY [%]	UPR. CENA [Kč / jedn.]	CENA [Kč]
Běžný porost na pozemku p. č.: 672/29			20 roků	3,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,00	-50 %	5 040,00	15 120,00
Běžný porost na pozemku p. č.: 672/29				
Listnaté stromy I	15 840,00	-50 %	7 920,00	15 840,00
SOUČET				30 960,00

Součet **30 960,00**

Koeficient stanoviště K_z (dle příl. č. 39): × 1,000

Koeficient polohy K₅ (příl. č. 20) × 1,200

Celkem – okrasné rostliny **37 152,00 Kč**

Trvalé porosty – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem **37 152,00 Kč**

POZEMEK – REKAPITULACE

1.1 Pozemky **14 130 286,72 Kč**

Stavby a porosty na pozemku

1.2 Objekt **8 445 697,34 Kč**

1.3 Zpevněné plochy **319 808,92 Kč**

1.4 Přípojka elektro **3 684,43 Kč**

1.5 Přípojka vody **9 530,36 Kč**

1.6 Přípojka kanalizace **42 972,61 Kč**

1.7 Přípojka plynu **8 373,07 Kč**

1.8 Oplocení vč. branky **71 477,68 Kč**

1.9 Trvalé porosty **37 152,00 Kč**

Stavby a porosty na pozemku – celkem **+ 8 938 696,41 Kč**

Pozemek – zjištěná cena celkem **23 068 983,13 Kč**

VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50 **23 068 980,00 Kč**

B. Ocenění porovnávací metodou

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

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

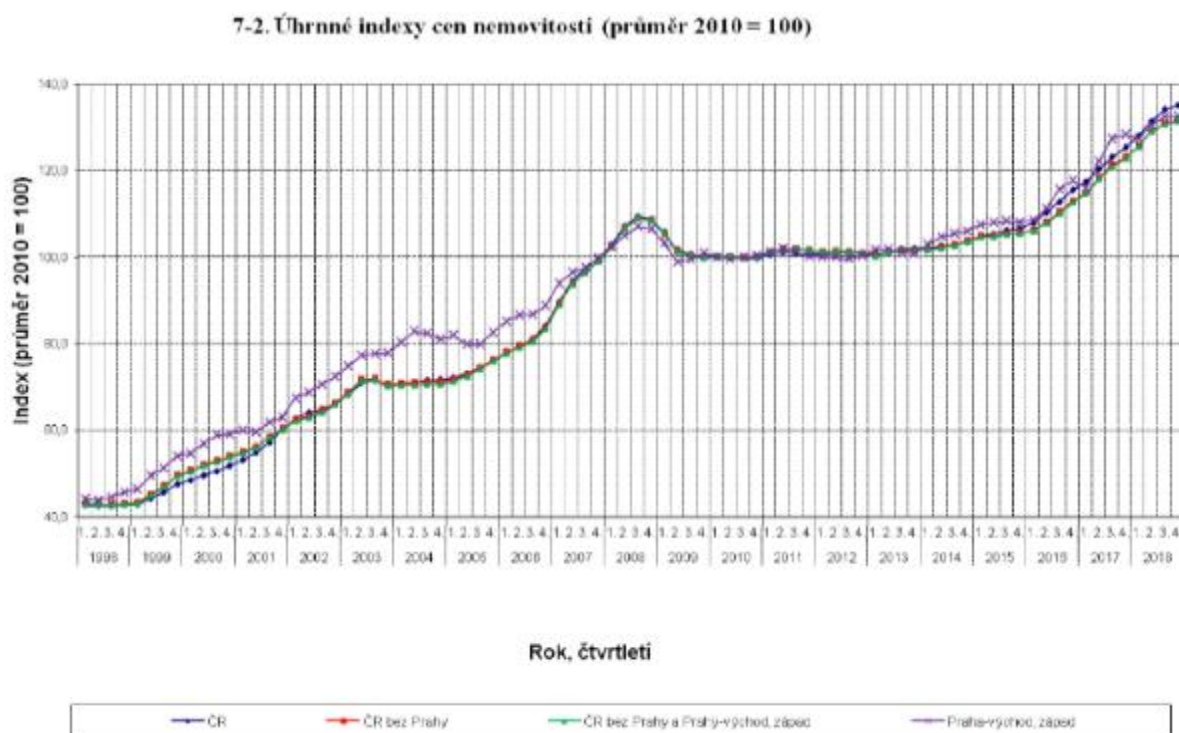
[10] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** majetku → související obecný **nárůst** cenové hladiny. Následně je zohledněn cenový **nárůst** k rozhodnému **datu**.

[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 **nejsou** ke dni zpracování **ZP** dostupná. Jedná se o vývoj **cen** souboru **NEMO** majetku jako **celku**.



[13] V různých **lokalitách** 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

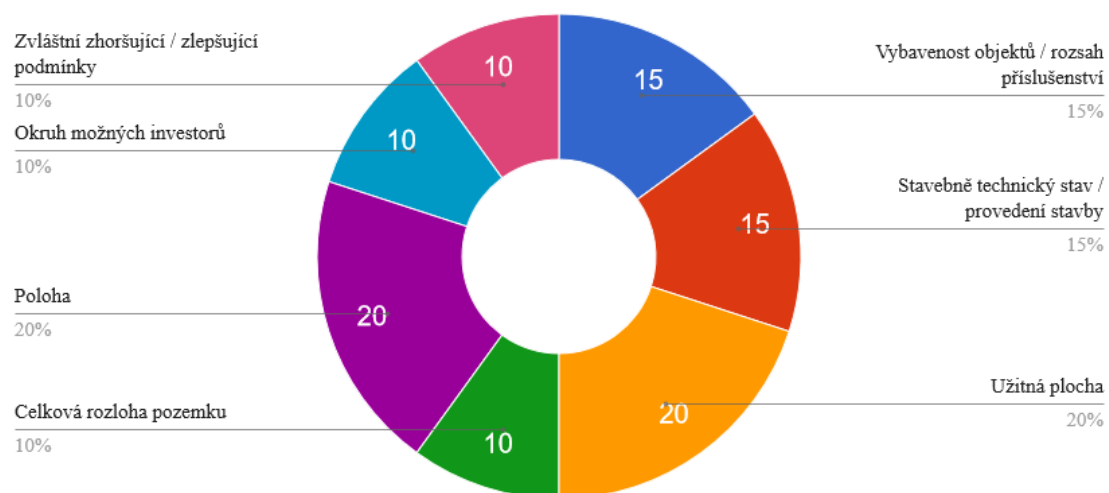
Vzorky použité pro **porovnávací** metodu

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	50 %	2.746 m ² – 2x NP
	50 %	2.830 m ² – 2x NP
	50 %	2.940 m ² – 2x NP
Celková rozloha pozemku	105 %	3.151 m ²
	105 %	3.550 m ²
	120 %	10.972 m ²
Poloha	50 %	Letňany – průmyslová zóna, dle ÚP jako nerušící výroba a služby
	90 %	Letňany – rozhraní rezidenční a průmyslové zóny, dle ÚP jako ostatní
	110 %	Letňany – širší centrum, podél páteřní silnice, dle ÚP všeobecně smíšené
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	80 %	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

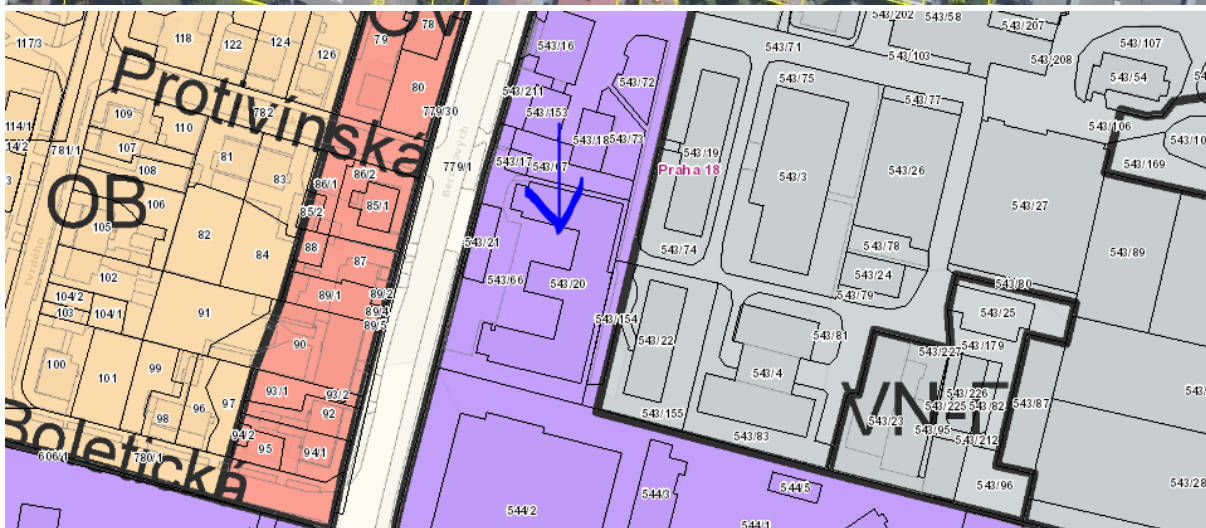
Číslo řízení

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

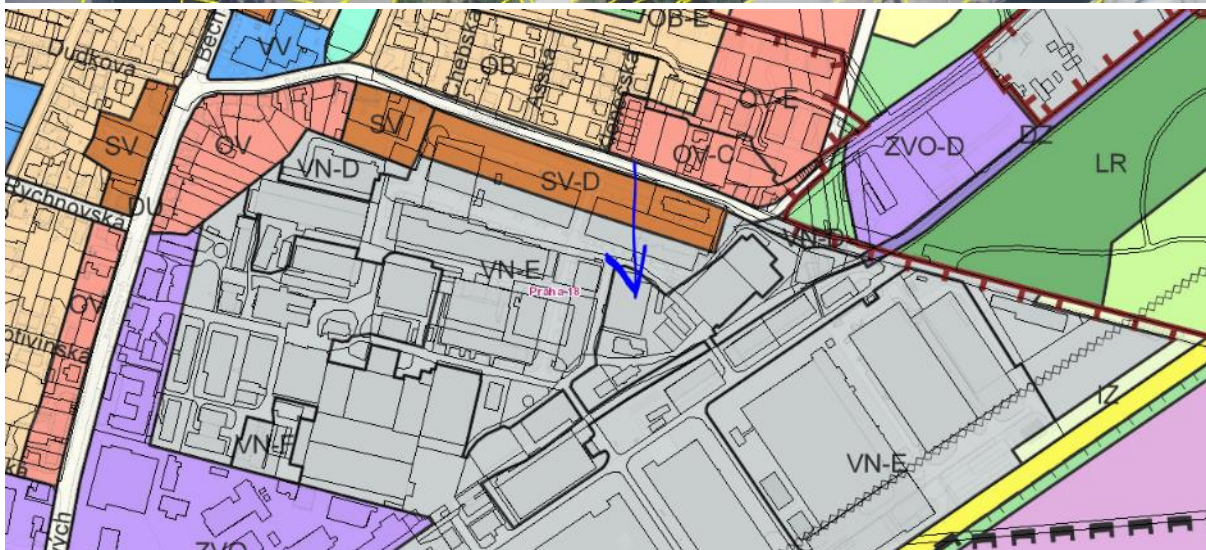
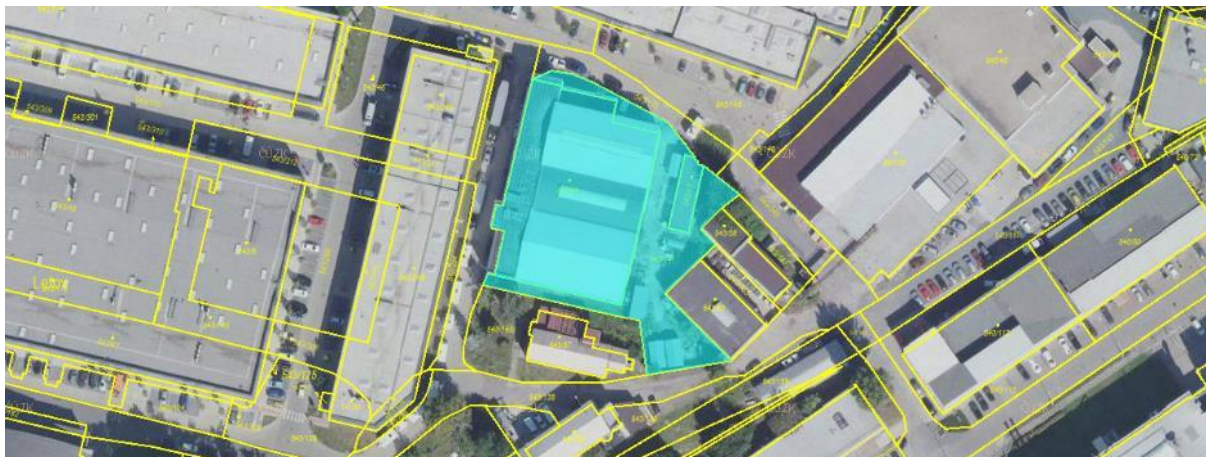
Číslo řízení

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

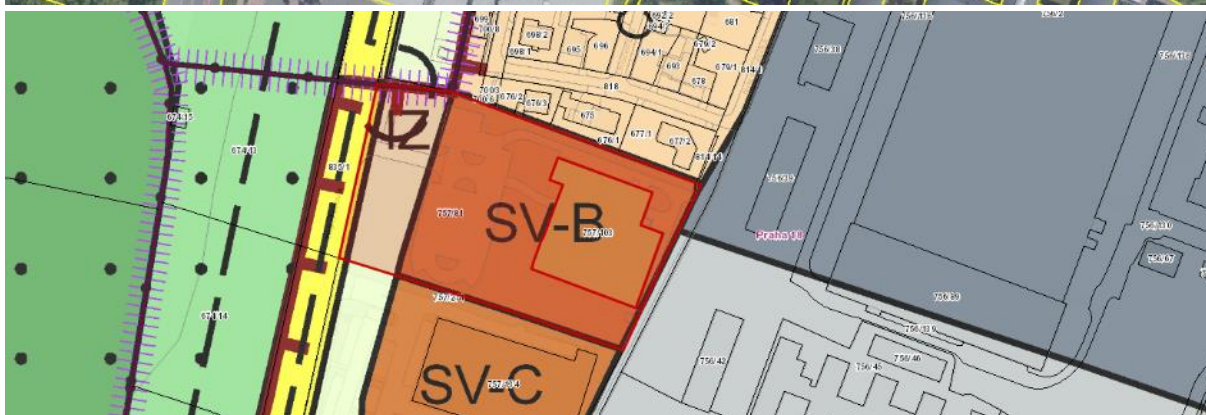
Smlouva kupní ze dne 28.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 08:06:05. Zápis proveden dne 25.01.2021.

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 Zdravotní středisko	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 – 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 až horší	125 %	střední, po rekonstrukci	75 %	střední až horší	150 %	střední, novější objekt
Užitná plocha	20	737 m ² – 2x NP	50 %	2.746 m ² – 2x NP	50 %	2.830 m ² – 2x NP	50 %	2.940 m ² – 2x NP
Celková rozloha pozemku	10	2.498 m ²	105 %	3.550 m ²	105 %	3.151 m ²	120 %	10.972 m ²
Poloha	20	Letňany – širší centrum, sídliště, dle ÚP jako věci veřejné	90 %	Letňany – rozhraní rezidenční a průmyslové zóny, dle ÚP jako ostatní	50 %	Letňany – průmyslová zóna, dle ÚP jako	110 %	Letňany – širší centrum, podél páteří silnice, dle

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Zdravotní středisko	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
						nerušící výroba a služby		ÚP všeobecně smíšené
Okruh možných investorů	10	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	10	součástí volný stavební pozemek	80 %	nejsou	80 %	nejsou	80 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			90,25 %	rozdíl: +9,75 %	74,75 %	rozdíl: +25,25 %	107,00 %	rozdíl: -7,00 %
INDIKOVANÁ CENA			27 276,72		22 119,15		30 388,68	

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): $(100 \cdot 15 + 100 \cdot 15 + 125 \cdot 15 + 50 \cdot 20 + 105 \cdot 10 + 90 \cdot 20 + 100 \cdot 10 + 80 \cdot 10) / (15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 9025 / 100 = 90,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 9,75 % lepší**
 - **úprava ceny**: $24\,853,50 \cdot 1,0975 = 27\,276,72$
- **Stavba pro výrobu a skladování – prodáno v dubnu 2021 za 50 mil. Kč (vzorek 2):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **100,00 %**: $17\,660,00 \cdot 1,00 = 17\,660,00$

- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 15 + 75 * 15 + 50 * 20 + 105 * 10 + 50 * 20 + 100 * 10 + 80 * 10) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 7475 / 100 = 74,75 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 25,25 % lepší**
- úprava ceny: $17\,660,00 * 1,2525 = 22\,119,15$

→ **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): $(100 * + 150 * 15 + 150 * 15 + 50 * 20 + 120 * 10 + 110 * 20 + 100 * 10 + 80 * 10) / (+ 15 + 15 + 20 + 10 + 20 + 10 + 10) = 10700 / 100 = 107,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 7,00 % horší**
- úprava ceny: $32\,676,00 * 0,9300 = 30\,388,68$

Celková průměrná cena: $(27\,276,72 + 22\,119,15 + 30\,388,68) / 3 = 26\,594,85$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **26.600 Kč/m²**.

Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	26 600,00 Kč/m ²
Plocha	737 m ²
Porovnávací hodnota NEMO	19 604 200,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	19 600 000,00 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)	23 068 980,00
	POROVNÁVACÍ metoda	19 600 000,00

[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 **koeficientu** 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** / **nabídnou** 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** = **19.600.000,00 Kč**.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování / ocenění

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

PARC. Č.	DRUH POZEMKU	VÝMĚRA [m ²]
672/30	Zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba čp. 899 - stavba občanského vybavení	658
672/29	ostatní plocha – sportoviště a rekreační plocha	1 840
CELKEM		2 498

vše zapsané na **LV č. 10953**,
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:

= 19.600.000,00 Kč

(slovy Devatenáctmilionůšestsettisíc 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
 - 38 fotografií ve formátu JPG
 - Výpis z KN
 - Parc. č. 672-29.pdf
 - Parc. č. 672-30.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 **2 250 / 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