

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**5 731-12-2020**

Stanovení **COB** předmětných **pozemků**, a to za situace, že již  
došlo ke **změně ÚP** (plochy **VV** a **SP**)

a

odhad **COB** pro rok **2021, 2022, 2023, 2024 a 2025**  
**vše v k. ú. Letňany**

---

## **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

<b>Objednatel:</b>	<b>Městská část Praha 18</b> Bechyňská 639 199 00 Praha 9 – Letňany <b>IČO 002 31 321</b>
<b>ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:</b>	<b>Objednávka (emailová).</b>
<b>PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:</b>	<b>Pozemkový blok, nacházející se mezi silnicemi <b>Kbelská, Opočenská a Tupolevova</b>, situovaný jižně od <b>OC Letňany</b>, vše v k. ú. <b>Letňany</b>.</b>
<b>ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:</b>	<b>Rozhodovací účely Objednatele <b>ZP</b>.</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Česká znalecká, a. s.</b> Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové <b>T 495 518 296</b> <b>E <a href="mailto:info@znalecka.cz">info@znalecka.cz</a></b> <b>ID bkndkpx</b> <b>IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138</b> zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
<b>ZP zpracoval:</b>	Dr. Ing. Vítězslav <b>Hálek</b> , MBA, Ph.D., David <b>Kořínek</b> , Ing. Jakub <b>Lisa</b> .
<b>Počet vyhotovení:</b>	<b>ZP se vydává ve čtyřech (4) vyhotoveních, z nichž tři (3) obdrží Objednatel <b>ZP</b>.</b>
<b>Datum místního šetření:</b>	<b>27. února 2020</b>
<b>Datum zpracování:</b>	<b>6. března 2020</b>

## Obsah

Úvodní list .....	2
Obsah .....	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky .....	4
<b>1. Úvod.....</b>	<b>5</b>
1.1 Předmět / účel .....	5
1.2 Rozhodné datum.....	5
1.3 Metody.....	5
A. Obecně vědní metody .....	5
B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.....	11
C. Ocenění nemovitostí .....	16
1.4 Zkratky / zkratková slova .....	19
<b>2. Zdrojové podklady .....</b>	<b>20</b>
<b>3. Znalecké zkoumání / dokazování.....</b>	<b>22</b>
3.1 <b>Otázka č. 1.....</b>	<b>22</b>
<i>Jaká je COB předmětných pozemků, a to za situace, že již došlo ke změně ÚP (plochy VV a SP) a odhad COB pro rok 2021, 2022, 2023, 2024 a 2025 vše v k. ú. Letňany.</i>	
A. <i>Ocenění podle cenové vyhlášky (MF ČR).....</i>	<i>33</i>
<i>= 4.215,00 Kč/m<sup>2</sup></i>	
B. <i>Porovnávací metoda – přímé porovnání.....</i>	<i>37</i>
<i>NELZE STANOVIT</i>	
C. <i>Porovnávací metoda – cenová mapa pozemků .....</i>	<i>39</i>
<i>= 5.200,00 Kč/m<sup>2</sup></i>	
D. <i>Porovnávací metoda – transformace ceny pozemku .....</i>	<i>42</i>
<i>= 6.000,00 Kč/m<sup>2</sup></i>	
E. <i>Obvyklá jednotková cena pozemku .....</i>	<i>47</i>
<i>= 5.500,00 Kč/m<sup>2</sup></i>	
<b>4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování .....</b>	<b>50</b>
<b>5. Příloha .....</b>	<b>51</b>
<b>6. Rozšířená příloha / CD .....</b>	<b>52</b>
Znalecká doložka .....	53

## Výchozí předpoklady / omezující podmínky

**ZP** je vypracován:

- 1/** v souladu se:
  - a.** zákonem č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
  - b.** vyhláškou č. **37/1967 Sb.**, k provedení zákona č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
  - c.** zákonem č. **151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,

**Znalecký ústav** informuje, že:

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

## 1. Úvod

### 1.1 Předmět / účel

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

#### Otázka č. 1:

Jaká je **COB** předmětných **pozemků**, a to za situace, že již došlo ke **změně ÚP** (plochy **VV** a **SP**) a odhad **COB** pro rok **2021, 2022, 2023, 2024** a **2025** vše v k. ú. **Letňany**.

Otázka č. **1** se týká:

vybraných **pozemkových** parcel, které jsou lokalizované jižně od **OC Letňany**, mezi silnicemi **Kbelská, Tupolevova** a **Opočenská**,  
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,  
katastrální pracoviště **Praha**,  
pro obec **Praha**,  
k. ú. **Letňany**.

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

### 1.2 Rozhodné datum

**27. února 2020** ..... datum **místního šetření**

### 1.3 Metody

#### A. Obecně vědní metody

Použitá **odborná literatura** pro vymezení obecně vědních **metod**:

- 1/** JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.

- 2/ SEBERA, Martin. *Vybrané kapitoly z metodologie*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-5963-4.
- 3/ KŘÍSTEK, Lukáš. *Znalectví*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-042-4.
- 4/ ZÁVORA, Jiří. *Příčiny obtížné přezkoumatelnosti znaleckých posudků*. Acta Iuridica Olomucensia, 2017, Vol. 12, No. 1, s. 120–149.

## Základní pojmy

Rozlišení základních **pojmu**, které jsou návazné k **metodám**:

- 1/ **Metodologie** je vědní disciplína, která se zabývá **metodami**, jejich tvorbou / aplikací. Též **souhrn** metod určité vědy, **nauka** o metodách.
  - a. **Systémová metodologie** je abstraktní objekt se **strukturou**, složenou ze 1/ systémového **přístupu**, 2/ systémového **myšlení**, 3/ systémových **metod** a 4/ systémových **algoritmů**, respektive **průniku** těchto prvků.
  - b. **Systémový přístup** je 1/ myšlenkové, 2/ vysvětlovací a 3/ činnostní schéma **jedince** ve vztahu k různým **entitám** (entita – základní objekt zkoumání). Též zobecněná / sofistikovaná tvůrčí **metodologie** myšlení / konání, **aplikovatelná** na jakékoliv systémové **entity**.
- 2/ **Metodika** je **algoritmus** metody (postup, jak aplikovat metodu). Též teoreticko-praktické **schéma**, určující postup **provádění** odborné činnosti (přesně vymezuje jednotlivé postupy pro výkon dané činnosti).
- 3/ **Metoda** je soubor **pravidel** a popis ověřeného **postupu** o tom, jak získávat **správné** poznatky (prostředek poznání). Též soustavný **postup**, který vede k **cíli**, v ideálním případě **nezávisle** na schopnostech toho, kdo **postup** provádí. Alternativně rovněž **souhrn** 1/ pojmů, 2/ nástrojů a 3/ pravidel, jež patří k **základům** každé vědy.

## Rozdělení metod

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
EXPLANACNÍ	I.	EMPIRICKÉ	I.1	Pozorování
			I.2	Měření
			I.3	Experiment

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
	II.	OBEZNĚ TEORETICKÉ (Logické)	II.1	Analogie
			II.2	Abstrakce
			II.3	Analýza
			II.4	Syntéza
			II.5	Dedukce
			II.6	Indukce
INTERPRETAČNÍ	III.	NARATIVNÍ	III.1	Vyprávění
	IV.	HERMENEUTICKÉ	IV.1	Porozumění textu

## Popis metod

### I.1 Pozorování

**Pozorování** (observace) je **vnímání** jevů / procesů, při němž se využívá **smyslové** percepce. Jedná se o konání **1/ cílevědomé**, **2/ soustavné** a **3/ plánovité**. Může být **závislé** na **neopakovatelných** skutečnostech.

**Příklady:** **1/** pozorování **vývoje** cen nemovitostí, **2/** pozorování **chování** tržního prostředí a **3/** pozorování **vývoje** akciového indexu.

### I.2 Měření

**Měření** je kvantitativní (**číselné**) zkoumání jevů / procesů. Výsledkem je **číselné** vyjádření, které charakterizuje **přesně** měřenou **veličinu**. Měření lze **opakovat** a výsledky **porovnávat**, či je dále zpracovávat dalšími **matematickými** prostředky.

**Příklady:** **1/** měření podnikové **výkonnosti** pro následné porovnání, **2/** měření **bonity** subjektu pro následné ohodnocení a **3/** měření **nefinančních** ukazatelů.

### I.3 Experiment

**Experiment** (vědecký pokus) je konání, jehož účelem je **potvrdit** / **vyvrátit** hypotézu, a to systematicky definovanými / nastavenými podmínkami. Jedná se o **konání** je **1/ plánovité**, **2/ opakovatelné** a **3/ ověřitelné**.

**Příklady:** 1/ **změna** ceny produktu a následné **sledování** ekonomického **chování** zákazníků, 2/ **změna** firemního procesu a vyhodnocení ekonomického dopadu a 3/ **změna** rozložení ekonomických výdajů a predikce účinku.

## II.1 Analogie

**Analogie** (podobnost) představuje **porovnání** konkrétního s konkrétním. V analogii usuzujeme z řady **shodných**, konkrétních znaků. Analogie je **správná**, když podobnosti **nejsou** náhodné, nýbrž zachycují **podstatné** znaky.

**Příklady:** 1/ **oceňování** nemovitosti **porovnávacími** metodami, 2/ zjištění ceny **obvyklé** automobilu a 3/ **oceňování** podniku **porovnávacími** metodami.

## II.2 Abstrakce

**Abstrakce** představuje rozdělení **podstatného** od **nepodstatného**. Je myšlenkovým **hodnotícím** procesem. Jako metoda spočívá v mentálním **vyřazení** odlučování **nepodstatných** znaků / vlastností, a v **uspořádání** znaků / vlastností **podstatných**.

**Příklady:** 1/ **nezahrnutí** parametru **barva** karoserie při oceňování automobilu, 2/ **zohlednění** **technického** stavu **nemovitosti** a dispozičního řešení při jejím oceňování a 3/ respektování **reálného** ekonomického stavu **podniku** při ocenění metodou **DCF**.

## II.3 Analýza

**Analýza** představuje rozklad (**rozbor**) událostí / celku na části za **účelem** nalezení **podstatných** vlastností. Případně nalezení **vztahu** mezi vstupy a výstupy. Může také **směřovat** od následku k příčině, či od abstraktního ke konkrétnímu.

**Příklady:** 1/ finanční **analýza** podniku za účelem **zjištění** poměrových ukazatelů, 2/ **analýza** akciového trhu za účelem znalosti **hodnot** konkrétních akcií a 3/ finanční **analýza** příjmů podniku za účelem **definice** výnosových složek.

## II.4 Syntéza

**Syntéza** je spojování dvou / více částí do celku. Oproti analýze je **syntéza** jev **opačný**. Jedná se o **sjednocování** jevu / procesu z jeho základních prvků v **celek**.

**Příklady:** 1/ **součet** individuálně oceňovaných **položek** majetku pro zjištění hodnoty **podniku**, 2/ **součet** neodvedené **DPH** za všechna zdaňovací období pro vyčíslení ekonomické **újm**y a 3/ **součet** přijatých **faktur** od jednoho dodavatele pro zjištění podílu **dodávek** zboží.



## II.5 Dedukce

**Dedukce** (odvození) je postup od **obecného** ke **zvláštnímu**. Též způsob, kterým z **předpokladů** stanovíme **závěry**. Pokud jsou **předpoklady** pravdivé, je **nutně** pravdivý i **závěr**. Pravdivost závěru **závisí** na pravdivosti **předpokladů** (premis) a i na správném **odvození** pravdivosti. Dedukce **není** usuzování pravděpodobností.

**Příklady:** 1/ není přiznána DPH – **konstatování**, že vznikla ekonomická újma 2/ chybějící veškeré části účetnictví – **závěr**, že nebylo vedeno a 3/ hodnota ocenění podniku je kladná – **konstatování**, že podnik lze bezproblémově prodat.

## II.6 Indukce

**Indukce** je postup od **zvláštního** k **obecnému**. Obecné výroky **odvozujeme** od znalostí jednotlivých případů. Rozlišuje indukci **úplnou** a **neúplnou**. U **úplné** máme znalost **všech** jednotlivých případů, z nichž usuzujeme na **celek** (výsledek je jistý). U **neúplné** znalost všech jednotlivých případů **nemáme** (výsledek je **pravděpodobnostní**).

**Příklady:** 1/ růst cen akcií / dluhopisů – **závěr**, že cena cenných papírů roste, 2/ pokles ceny ropy – **konstatování**, že cena energií klesá a 3/ pokles prodejů nemovitostí – **závěr**, že kupní síla obyvatelstva klesla.

## III.1 Vyprávění

**Vyprávění** představuje převyprávění / popis **situace** (děje), který **nastal**. Prevyprávění děje musí být 1/ **krátké** a 2/ **výstižné**, ale současně 3/ **nesmí** opomínat podstatné skutečnosti.

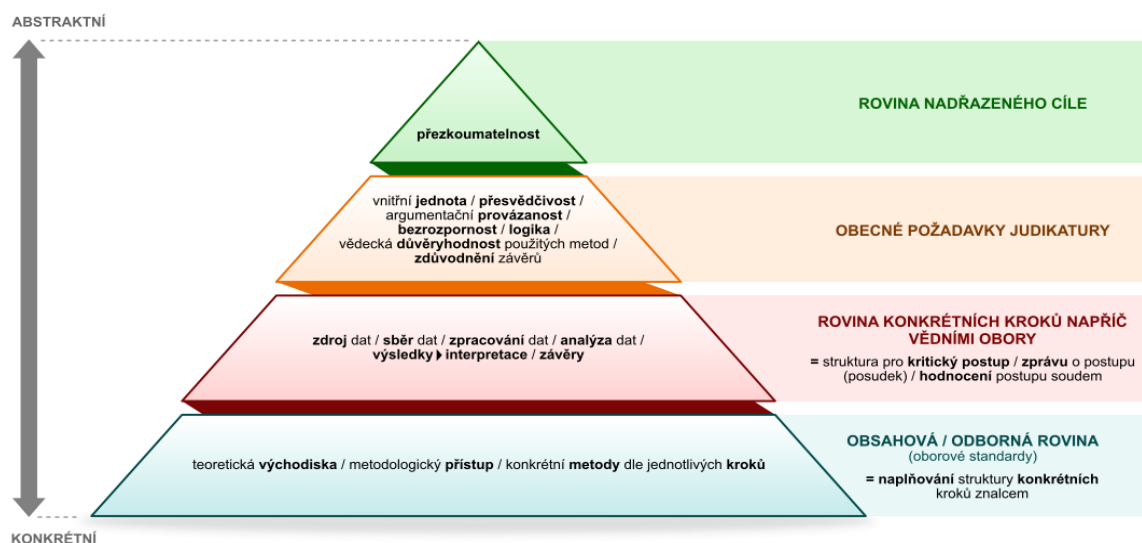
**Příklady:** 1/ **sdělení** o chování osob při marketingovém šetření, 2/ **sdělení** o nespolupráci subjektu při převzetí účetnictví 3/ **sdělení** o absenci formálních náležitostí / parametrů znaleckého posudku.

## IV.1 Porozumění textu

**Porozumění** textu je **správné** chápání / výklad textu. Uplatňuje se zejména při **realizaci** literární rešerše, jejímž **cílem** je vytvořit **přehled** znalostí o **konkrétním** tématu.

**Příklady:** 1/ literární rešerše **postupu** oceňování podniku, 2/ literární rešerše **metody** DCF a 3/ literární rešerše oblasti **finančních** derivátů.

## VYHODNOCENÍ INFORMACE ► ABSTRAKTNÍ ÚROVNĚ UVAŽOVANÝCH KONTEXTŮ [ZZD]



## VYHODNOCENÍ INFORMACE ► SCHÉMA KONTEXTŮ

### KONTEXT VÝCHOZÍCH PRINCIPŮ ZNALECKÉHO ZKOUMÁNÍ / DOKAZOVÁNÍ [ZZD]

- **vnitřní jednota / argumentační provázanost / přesvědčivost / bezrozpornost / logika / vědecká důvěryhodnost použitých metod / zdůvodnění závěrů**

### KONTEXT ZÁKONNÉ / VĚDECKÉ ÚPRAVY ZNALECKÉ ČINNOSTI

- **zdroj dat / sběr dat / zpracování dat / analýza dat / výsledky interpretace / závěry**

### KONTEXT SPECIFICKY OBOROVÝ

- **naplňování struktury jednotlivých kroků ► teoretická východiska / metodologický přístup / konkrétní metody ...**

## B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování

### B.1 PŘEDPISY pro ocenění

V ČR **neexistuje** obecně závazný zákon / předpis, definující **jednotné** metody oceňování majetku. V případech definovaných **zákonem** je nutné se řídit ustanoveními **zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**, ve znění pozdějších předpisů (**ZOM**).

V **ostatních** případech lze jako **podpůrný** argument využít **a/ mezinárodní** (*IVS – International Valuation Standards*) a **b/ Evropské** (*EVS – European Valuation Standards*) **oceňovací standardy**, obsahující především **definice hodnot** a **rámcové standardy**.

### B.2 HODNOTA majetku a její druhy

#### Tržní hodnota (TH)

**TH** je definována jako **odhadnutá částka**, za kterou je **a/ majetek** směněn, a to **b/ k datu** ocenění, **c/ mezi dobrovolným** kupujícím a prodávajícím, při **d/ transakci** mezi **samostatnými** a **nezávislými partnery** a po **e/ náležitém marketingu**, kdy **obě** strany jednaly **f/ na základě** dostatečných **informací**, rozumně a **bez** nátlaku.

#### Tržní cena

Tržní cena je **skutečnou cenou**, dosaženou na **trhu** v důsledku **střetávání** nabídky / poptávky.

#### Účetní hodnota

Účetní hodnota je hodnota zobrazená ve **finančních výkazech**.

#### Cena obvyklá (COB)

**COB** je pojem definovaný **ZOM**. **COB** se rozumí **cena**, která byla dosažena při **a/ prodejších stejného** (obdobného) **majetku (služby)**, v **b/ obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a **c/ ke dni** ocenění. Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv** mimo **a/ mimořádných** okolností trhu, **b/ osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího a **c/ zvláštní oblíbenosti**.

#### Cena zjištěná

Cena **zjištěná** je dalším pojmem definovaným **ZOM**, a to na základě administrativního dokumentu, např. vyhlášky.

## B.3 OBECNÉ metody ocenění

### Metoda ocenění

Standardizovaný, obecně **uznávaný** postup činností, **směřující** k stanovení hodnoty **majetku** (předmětu znaleckého dokazování), která se bude **maximálně** blížit **tržní ceně**.

Při procesu **ocenění** se využívá obecně uznávaných **metod ocenění**:

- **NÁKLADOVÁ** metoda
- **POROVNÁVACÍ** metoda
- **VÝNOSOVÁ** metoda

M E T O D A		
NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
Minulost	Současnost	Budoucnost
Jaké jsou současné <b>NÁKLADY</b> na vytvoření srovnatelného majetku?	Jaká je současná <b>POZICE</b> oceňovaného majetku na trhu?	Jaký je <b>VZTAH</b> mezi <b>COB</b> a budoucími <b>VÝNOSY</b> z majetku?

**Doporučený** postup podle výše uvedených **metod** je následující:

Sběr vstupních dat => **Analýza dat** => Finanční ocenění

### 1. NÁKLADOVÁ METODA

**Nákladová metoda** odpovídá na otázku: „**S jakými náklady by byl majetek znovu pořízen v současnosti?**“ Jde o peněžní **součet** všech **komponent** předmětu ocenění v dané **době**. Důležitou roli hraje **a/ současný** stav a **b/ lokalita** majetku.

Využití metody je **vhodné** v situaci **nemožnosti** použití **jiné** z výše uvedených **metod**. **Výhoda** spočívá v možnosti **srovnání a/ současné** hodnoty majetku s **b/ historickou** cenou, za kterou byl majetek **pořízen**.

## 2. POROVNÁVACÍ METODA

Podstatou je **a/ odhad ceny** na základě **b/ porovnání** za **c/ existence** alespoň **jednoho (1) obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování).

**Porovnávaný** majetek (předmět znaleckého zkoumání / dokazování) musí **mít** srovnatelné **a/ vlastnosti**, **b/ velikost**, **c/ očekávaný užitek**, **d/ časové období** a **e/ lokalitu**. Na **trhu** lze rozeznávat **dva (2) základní typy** majetků:

- ➔ **běžně** dostupný majetek s **určitými** vlastnostmi (osobní automobil, mobilní telefon, řadový rodinný dům, ...) => **porovnání** s obdobným majetkem ve **stejném** (sledovaném) období a lokalitě.
- ➔ majetek s **omezenou** dostupností a **odlišnými** vlastnostmi (vzácné autorské dílo, historický veterán, specializovaný stroj, ...) => nutno zahrnout všechny **vedlejší** faktory, ovlivňující **cenu**.

## 3. VÝNOSOVÁ METODA

**Výnosové** ocenění vychází z **poznatku**, že **hodnota majetku** (transakce, předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), je určena **očekávaným** užitekem.

Očekávaný **užitek** může být **chápán** zejména jako **peněžní příjem** (budoucí užitek). Nejčastější **využití** je u ocenění **podniků** (transakcí, předmětů znaleckého zkoumání), kde se dá určit **budoucí** hodnota výnosů.

### B.4 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

Paragraf 2 **ZOM** stanovuje, že majetek / služba se oceňují **COB**, pokud zákon nestanoví **jinný** způsob oceňování.

**COB** se pro účely tohoto zákona rozumí **cena**, která by byla dosažena při **a/** prodeji stejného (obdobného) majetku / služby v **b/** obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to **c/** ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy **a/** mimořádných okolností trhu, **b/** osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani **c/** vliv zvláštní obliby.

**Mimořádnými okolnostmi trhu** se rozumějí například **a/** stav **tísně** prodávajícího nebo kupujícího nebo **b/** **důsledky** přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibu** představuje zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě, vyplývající z **osobního**

vztahu k nim. **COB** vyjadřuje **hodnotu** (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

**Mimořádnou cenou** se rozumí podle **ZOM** cena, do jejíž výše se **promítly a/ mimořádné** okolnosti trhu, **b/ osobní** poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo **c/** vliv zvláštní **oblíby**.

**Cena** určená podle tohoto zákona **jinak**, než **COB** nebo **mimořádná** cena, je **cena zjištěná / administrativní**.

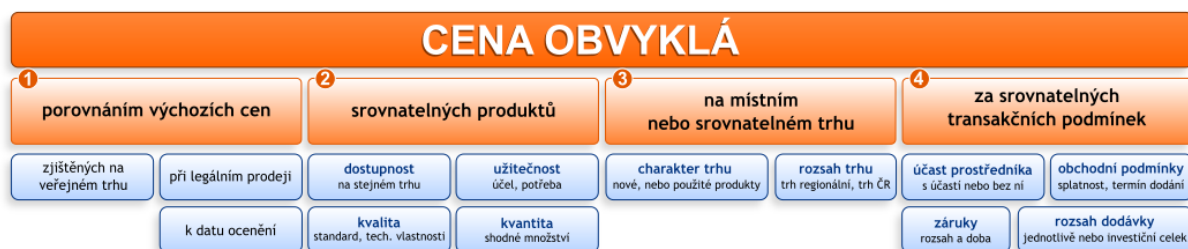
Jako **jiné** způsoby oceňování stanovuje **ZOM** následující **metody**:

- a/ nákladový způsob**, který **vychází** z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b/ výnosový způsob**, který **vychází** z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
- c/ porovnávací způsob**, který **vychází** z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
- d/ oceňování podle jmenovité hodnoty**, které **vychází** z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e/ oceňování podle účetní hodnoty**, které **vychází** ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f/ oceňování podle kurzové hodnoty**, které **vychází** z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g/ oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění **sjednaná** při jeho prodeji, popřípadě cena **odvozená** ze sjednaných cen.

## **B.5 AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB**

**COB** produktu (zboží / služby / transakce) je možné chápat jako **peněžní částku**, zjištěnou na základě **porovnání**:

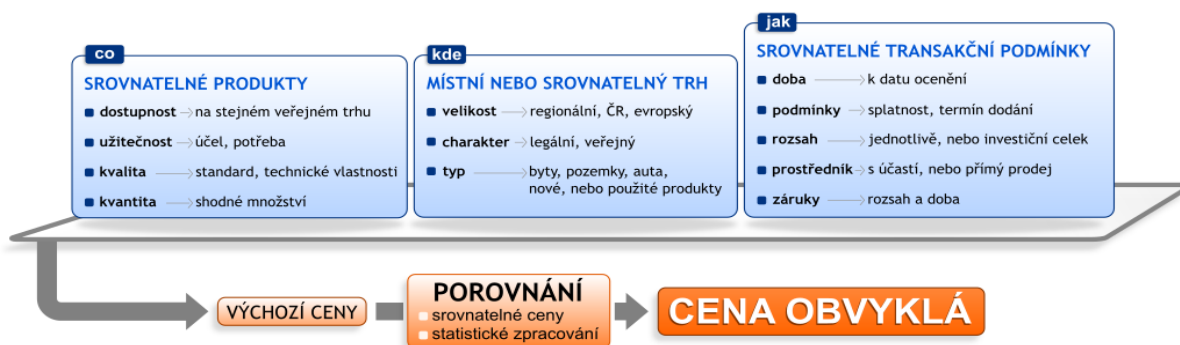
- 1. výchozích cen,**
- 2. srovnatelných produktů,**
- 3. na místním, nebo srovnatelném trhu,**
- 4. za obdobných transakčních podmínek.**



**Kdy:**

1. **výchozími cenami** pro **porovnání** jsou:
  - a/ **veřejně známé ceny** (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
  - b/ **legálního prodeje** (nikoliv černý trh),
  - c/ **platné k datu ocenění** (datum uskutečnění transakce).
2. **cenové porovnání** je provedeno buď na **místním trhu**, nebo na trhu **srovnatelném** z pohledu:
  - a/ **charakteru** (trh nemovitostí x trh movitých věcí, trh nových produktů x trh bazarový) a
  - b/ **rozsahu** (místní trh na úrovni obce, regionální trh, trh ČR, evropský trh).
3. **srovnatelnost produktů** je zajištěna z **hlediska**:
  - a/ **dostupnosti** (srovnatelný produkt musí být dostupný na stejném trhu),
  - b/ **užitečnosti, účelu, uspokojení** (srovnatelný produkt musí sloužit ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
  - c/ **kvality, standardu** (srovnatelný produkt musí být dostupný ve srovnatelné kvalitě, mít obdobné technické vlastnosti),
  - d/ **kvantity** (srovnání musí být prováděno na stejném množství produktu).
4. u **porovnávaných** transakcí platily obdobné **transakční podmínky**, spočívající v:
  - a/ **záruce** (jejím rozsahu a době trvání),
  - b/ **obchodních podmínkách** (době splatnosti, termínu dodání),
  - c/ **účasti prostředníka** (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
  - d/ **rozsahu dodávky** (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

Pokud má být v **intencích** uvedeného **AXIOMU η** zjištěna **COB** učiněné **služby / transakce**, musí se tak dít na **základě** zjištění **a/ porovnatelných**, veřejně známých **cen** porovnatelné služby / transakcí a **b/ platných** k datu realizace služby / transakce.



## C. Ocenění **NEMOVITOSTÍ**

Při ocenění **nemovitostí** se používá následujících **možností**:

1. **ADMINISTRATIVNÍ** ocenění
2. **NÁKLADOVÉ** ocenění
3. **VÝNOSOVÉ** ocenění
4. **POROVNÁVACÍ** ocenění
5. kombinace **VĚCNÉ** a **VÝNOSOVÉ** hodnoty nemovitosti

Výchozí **podklady** jsou následující:

- **výpis** z katastru nemovitostí,
- kopie **katastrální mapy**,
- **projektová** dokumentace,
- **stavebně právní** dokumenty,
- **smlouvy** a ostatní doprovodná dokumentace

### C.1 **ADMINISTRATIVNÍ** ocenění nemovitosti

**Administrativní cena / cena zjištěná** se stanovuje podle **cenového** předpisu, podle **aktuálně platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky (MF ČR)**, kterou se provádějí některá ustanovení **ZOM**, a to k **rozhodnému** datu znaleckého zkoumání / dokazování.

**Administrativní** ocenění se **používá** zejména pro **stanovení daňové povinnosti** (daň z nabytí nemovitých věcí), využitelná je i jako cenový **zdroj** pro stanovení **COB**, resp. hodnoty **tržní**.



## C.2 NÁKLADOVÉ ocenění nemovitosti

**Nákladová metoda** pro ocenění **nemovitosti** je založena na principu **srovnání** s náklady **na pořízení** (výstavbu) konkrétní nemovitosti. Při **stanovení** hodnoty **nemovitosti** **nákladovou** metodou se **a/** stanoví tzv. **výchozí hodnota**, která udává, za **kolik** by se dala **obdobná** nemovitost **pořídít** k datu ocenění.

Při stanovení **výchozí hodnoty** lze vycházet z:

- ceny **srovnatelné** nemovitosti,
- cenových **indexů**,
- **pracnosti**.

Následuje **b/** zohlednění **míry opotřebení** oceňované **nemovitosti**, které se promítne do výsledné **věcné hodnoty předmětu ocenění**. Matematicky lze uvedený **přístup** vyjádřit následujícím **vztahem**:

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \sum_{i=1}^n P_i - O_i$$

**kde**    **P<sub>i</sub>** .....pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)  
         **O<sub>i</sub>** .....snížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení  
         **n** .....počet oceňovaných předmětů

## C.3 VÝNOSOVÉ ocenění nemovitosti

Základem je **kapitalizace čistých výnosů**, získaných z uzavřených **nájemních** smluv. **Výnosovou** hodnotu **nemovitosti** lze definovat jako **součet** všech **předpokládaných** výnosů u oceňované nemovitosti. **Výnosová** hodnota je založena na **a/ časovém rozlišení** a **b/** provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

Východiskem **výnosových metod** je stanovení dosažitelných **zisků**, plynoucích z **vlastnictví** oceňovaného majetku (**TČV**).

Dále je potřeba určit **kapitalizační míru (R)**, kterou je možné **odvodit** z následujícího **vztahu**.

$$R = R_1 + (-R_2) + R_3$$

kde  $R$  .....kapitalizační míra  
 $R_1$  .....bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)  
 $R_2$  .....míra inflace  
 $R_3$  .....specifické riziko

**Hodnotu nemovitosti** indikujeme podle následujícího **vztahu**.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{T\check{C}V}{R}$$

kde  $T\check{C}V$  .....dosažitelný zisk  
 $R$  .....kapitalizační míra

#### C.4 POROVNÁVACÍ ocenění nemovitosti

Vychází z **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **nemovitostí**, které byly **uskutečněny** ve stejné **a/ lokalitě** a **b/ čase**. Nemovitost **se porovnává** pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto **nemovitostech**.

**Matematicky** lze uvedený **oceňovací** model popsat následujícím **vztahem**.

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i k_i$$

kde  $P_i$  .....realizovaná cena podobného majetku  
 $k_i$  .....koeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku  
 $n$  .....počet porovnávaných případů

Jedná se relativně o nejpřijatelněji, **logicky** pochopitelnou metodu pro **laickou veřejnost**. Oceňovaná nemovitost by měla být co nejvíce **podobná** srovnatelné **nemovitosti**, a to především **a/ velikostí**, **b/ tvarem (rozměry, půdorysem)**, **c/ umístěním** a **d/ využitím**.

#### C.5 kombinace VĚCNÉ / VÝNOSOVÉ hodnoty

Představuje **metodu pomocnou**, kde se provádí **kombinace věcné** a **výnosové** metody.

V závislosti na **poměru** jejich výše se stanovuje **váha** výnosové hodnoty, která je z hlediska **ekonomického užítu z nemovitostí** považována za hodnotu **primární**. Metoda se nazývá **Naegeliho** a je realizovatelná v **situaci**, kdy je na místě **některé** ze zjištěných **hodnot** přidělit **jinou váhu**, než hodnotě druhé.

Váhy **a/ věcné** a **b/ výnosové** hodnoty podle **Naegeliho**

ROZDÍL VĚCNÁ a VÝNOSOVÁ (předpoklad VĚCNÁ > VÝNOSOVÁ)	VÁHA hodnoty		SOUČET vah
	VĚCNÁ	VÝNOSOVÁ	
0 až 10 %	1	1	2
10 až 20 %	1	2	3
20 až 30 %	1	3	4
30 až 40 %	1	4	5
40 a více %	1	5	6

Za **základ** (100 %) se volí **VÝNOSOVÁ** hodnota. Je-li **výnosová** hodnota **větší**, než **VĚCNÁ** hodnota, použije se **prostý aritmetický průměr**.

## 1.4 Zkratky / zkratková slova

Český statistický úřad.....	ČSÚ
Cena obvyklá .....	COB
Znalecký posudek .....	ZP
Ministerstvo financí ČR.....	MF ČR
Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.....	ZOM
List vlastnictví .....	LV
Katastrální území .....	k. ú.
Územní plán .....	ÚP
Plochy sportu.....	SP
Veřejné vybavení.....	VV
Všeobecně smíšené .....	VS
Zeleň parková.....	ZP

## 2. Zdrojové podklady

Při 1/ znaleckém zkoumání / dokazování a 2/ následném vypracování závěrů ZP bylo využito:

A – odborné literatury,

B – podkladů předaných Objednatelem ZP,

C – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích a

D – informací z místního šetření.

### 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.
- ➔ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 9788072047048.
- ➔ SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ: *Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Cerm, 1990-. ISSN 1211-443X.

### B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ výpis z KN.

### C – Podklady z veřejně dostupných internetových zdrojů

- ➔ [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- ➔ [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- ➔ [www.obyvateleceska.cz](http://www.obyvateleceska.cz)
- ➔ [cs.wikipedia.org](http://cs.wikipedia.org)
- ➔ webové stránky realitních portálů / kanceláří
- ➔ webové stránky obce
- ➔ povodňová mapa
- ➔ [www.cscom.cz](http://www.cscom.cz)

## **D – Informace z místního šetření**

- ➔ jednalo se o **osobní prohlídku** předmětu znaleckého zkoumání a dokazování,
- ➔ **součástí** výstupu místního šetření bylo **pořízení** autentických **fotografií** nemovitého majetku.

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

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

**Vybraná** odborná literatura (**bod A**) je **dostupná** / bezplatně **stažitelná** z internetové adresy [www.halek.org](http://www.halek.org).

### 3. Znalecké zkoumání / dokazování

#### 3.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** předmětných **pozemků**, a to za situace, že již došlo ke **změně ÚP** (plochy **VV** a **SP**) a odhad **COB** pro rok **2021, 2022, 2023, 2024 a 2025** vše v k. ú. **Letňany**.

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Zdrojové podklady (str. 20 – 21 ZP)
Znalecké metody	<b>A. Východiska oceňování:</b> 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 <b>C. Ocenění nemovitostí:</b> C.1 Administrativní ocenění nemovitosti C.4 Porovnávací ocenění nemovitosti
Obecně vědní metody	<b>I. Empirické:</b> I. 1 pozorování <b>II. Obecně teoretické:</b> II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce

**SEKVENČNÍ** postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování:

1. **ANALÝZA** oceňovaného majetku (str. 22 – 32 ZP),
2. **ZJIŠTĚNÍ** administrativní ceny (str. 33 – 36 ZP),
3. **ZJIŠTĚNÍ** porovnávací hodnoty
  - **Přímé porovnání** (str. 37 – 38 ZP),
  - **Cenová mapa pozemků** (str. 39 – 41 ZP),
  - **Transformace ceny pozemku** (str. 42 – 44 ZP),
4. **STANOVENÍ** COB předmětu znaleckého zkoumání (str. 45 – 46 ZP),
5. **ODHAD COB do budoucna** (str. 47 – 50 ZP).

**OMEZENÍ** váznoucí na předmětu ocenění (dle evidenci KN)

Není předmětem znaleckého zkoumání.

## OBECNÝ POPIS

**Letňany** jsou pražské katastrální území, které je totožné s územím městské části **Praha 18**, ležící v městském obvodu **Praha 9** na okraji Polabské nížiny v blízkosti tzv. Pražského zlomu. Do **31. prosince 2001** se městská část Praha 18 nazývala **Praha – Letňany**.

**[1]** Pozemky se nacházejí **jižně od OC Letňany**, mezi silnicemi **Kbelská, Tupolevova a Opočenská**. Jedná se o půdní blok, využívaný pro zemědělské účely. **Pozemky** lze charakterizovat jako **rovinaté**. **Tvar** je **pravidelný**. **Inženýrské sítě** jsou v místě **dostupné**. **Okolí** je tvořeno **občanskou** vybaveností a **bytovými domy**.

**[2]** V rámci znaleckého zkoumání **vycházíme ze situace**, že část **plochy** je již ÚP změněna na plochy **sportu (SP)** a **veřejného vybavení (VV)** a zároveň **ostatní část pozemku** je ve **všeobecně smíšeném území (SV)** a v plochách pro **parky**, **historické zahrady** a **hřbitovy (ZP)**.

**[3]** **Půdní blok** má výměru cca **27 ha (270.000 m<sup>2</sup>)**, přičemž plochy jednotlivých částí jsou kalkulovány následovně:

<b>Plocha funkční plochy SP</b> .....	<b>12 669,10 m<sup>2</sup></b>
<b>Plocha funkční plochy VV</b> .....	<b>17 603,20 m<sup>2</sup></b>
<b>Plocha funkční plochy ZP</b> .....	<b>40 029,60 m<sup>2</sup></b>

## ÚZEMNÍ PLÁN

### SP – plochy sportu



#### Hlavní využití:

- ➔ Plochy pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

#### Přípustné využití:

- ➔ **Klubová zařízení**, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>,
- ➔ zařízení **veřejného stravování**, ubytovací zařízení do 50 lůžek,
- ➔ **administrativní zařízení**, kulturní zařízení,
- ➔ **školská zařízení**, ambulantní zdravotnická zařízení, služby,
- ➔ to vše související s **hlavním** využitím,
- ➔ zároveň platí, že **součet** plochy staveb a zařízení nesportovního využití nepřekročí **20%** plochy **SP**,
- ➔ **vodní plochy**, zařízení sloužící pro obsluhu sportovní funkce vodních ploch, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory.

#### Podmíněně přípustné využití:

- pro uspokojení potřeb souvisejících s **hlavním a přípustným** využitím lze **umístit**: služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily,
- **dále lze umístit**: vozidlové komunikace, technickou infrastrukturu za podmínky, že nedojde k nepřijatelnému zhoršení životního prostředí, obchodní a ubytovací zařízení a související využití nesportovního charakteru nad souhrnný rozsah 20% plochy SP,
- pro podmíněně přípustné využití platí, že **nebude** významně omezeno hlavní a přípustné využití.

#### Nepřípustné využití:

- nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v **rozporu** s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v **rozporu** s cíli a úkoly územního plánování.

### VV – veřejné vybavení



#### Hlavní využití:

- plochy sloužící pro umístění všech typů **veřejného vybavení města**,
- tj. zejména pro **školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu** města a **záchranný bezpečnostní systém**.

#### Přípustné využití:

- **školy** a školská zařízení, **mimoškolní** zařízení pro děti a mládež, **zdravotnická** zařízení, zařízení sociálních služeb,
- **hygienické stanice**, zařízení záchranného bezpečnostního systému,
- **městské úřady**, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení,
- **sportovní zařízení**, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení,
- **kostely a modlitebny**, nerušící služby, to vše související s hlavním využitím.
- **drobné vodní plochy**, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové,
- **cyklistické stezky**, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

#### Podmíněně přípustné využití:

- **ostatní vzdělávací a školská** zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona,
- zařízení **sociálních služeb** nad rámec zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách,
- pro uspokojení potřeb **souvisejících** s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení, administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou **nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>**, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, manipulační plochy, malé sběrné dvory, služební byty, parkovací a odstavné plochy, garáže. **Dále lze umístit**: stavby, zařízení a plochy pro provoz PID,



- pro podmíněně přípustné využití platí, že **nedojde** k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

- nepřípustné je využití **neslučitelné** s hlavním a přípustným využitím, které je v **rozporu** s charakterem lokality a s podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

#### SV – všeobecně smíšené



#### Hlavní využití:

- plochy pro umístění **polyfunkčních** staveb nebo **kombinaci** monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

#### Přípustné využití:

- polyfunkční stavby pro **bydlení** a **občanské vybavení** v **souladu** s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem),
- **obchodní zařízení** s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení,
- **školy**, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení,
- **mimoškolní zařízení** pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,
- zařízení **veřejného stravování**, ubytovací zařízení, církevní zařízení,
- stavby pro **veřejnou správu**, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby,
- hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby,
- zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory,
- **drobné vodní plochy**, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory,
- **komunikace vozidlové**, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury,
- **parkovací a odstavné plochy**, garáže.

#### Podmíněně přípustné využití:

- **monofunkční** stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v **souladu** s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP,
- **víceúčelová zařízení** pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou **nepřevyšující** 20 000 m<sup>2</sup>,
- zařízení **záchranného bezpečnostního systému**, veterinární zařízení,

- **parkoviště P+R**, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství,
- pro podmíněně přípustné využití platí, že **nedojde** k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

#### Nepřípustné využití:

- Nepřípustné je využití **neslučitelné** s hlavním a přípustným využitím, které je v **rozporu** s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v **rozporu** s cíli a úkoly územního plánování.

#### ZP – zeleň parková



#### Hlavní využití:

- **parky** a **ostatní** záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci, pohřebiště a pietní místa.

#### Přípustné využití:

- **parky, zahrady, sady** a vinice, to vše na rostlém terénu; plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky,
- **drobné vodní plochy**, pěší komunikace.

#### Podmíněně přípustné využití:

- pro uspokojení potřeb **souvisejících** s hlavním a přípustným využitím lze **umístit**: komunikace účelové, technickou infrastrukturu,
- **dětská hřiště**, cyklistické stezky, jezdecké stezky,
- **zahradní restaurace**, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura,
- **krematoria** a obřadní síně,
- **obchodní zařízení** s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a nerušící služby jako součást vybavení hřbitovů,
- prostorově oddělené plochy určené pro **pohřbívání zvířat** v domácích zájmových chovech, bez možnosti spalování,
- stavby a zařízení pro **provoz a údržbu**, ostatní stavby související s hlavním a přípustným využitím,
- **liniová** vedení technické infrastruktury vedená ve stávajících zpevněných komunikacích,
- **revitalizace vodních toků** a ploch za účelem posílení přírodní a biologické funkce a přirozeného rozlivu,

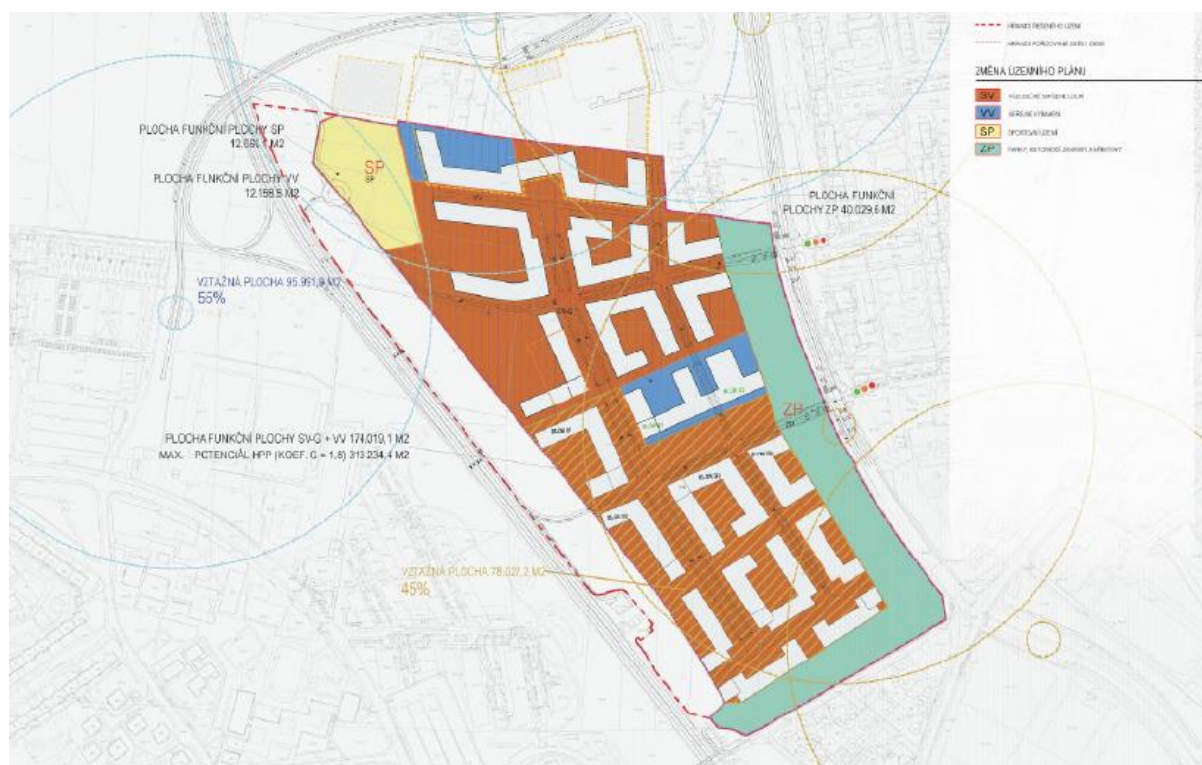
- využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy – sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek vymezený v ploše **ZP** bezprostředně sousedí a že nebude omezeno hlavní a přípustné využití plochy **ZP**,
- pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

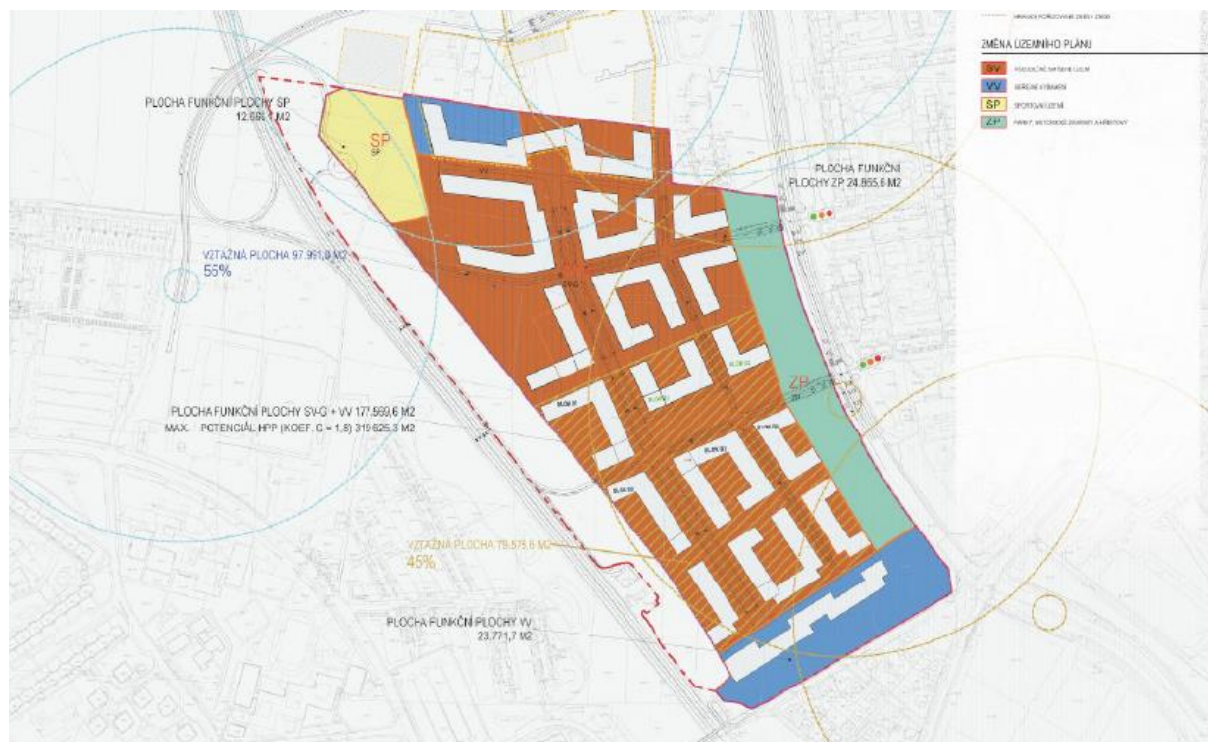
- Nepřípustné je využití **neslučitelné** s hlavním a přípustným využitím, které je v **rozporu** s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## URBANISTICKÁ STUDIE S VYMEZENÍM PLOCH

### Varianta A



## Varianta B



## Varianta C





## Varianta D



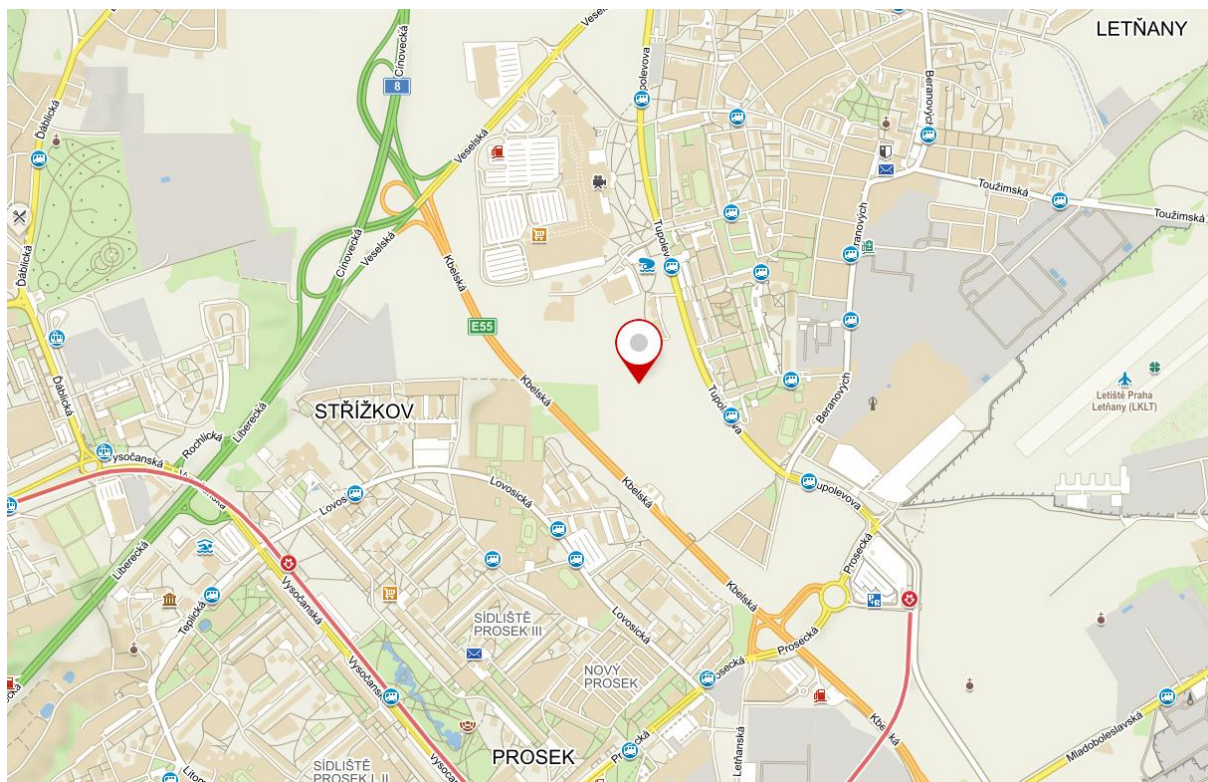
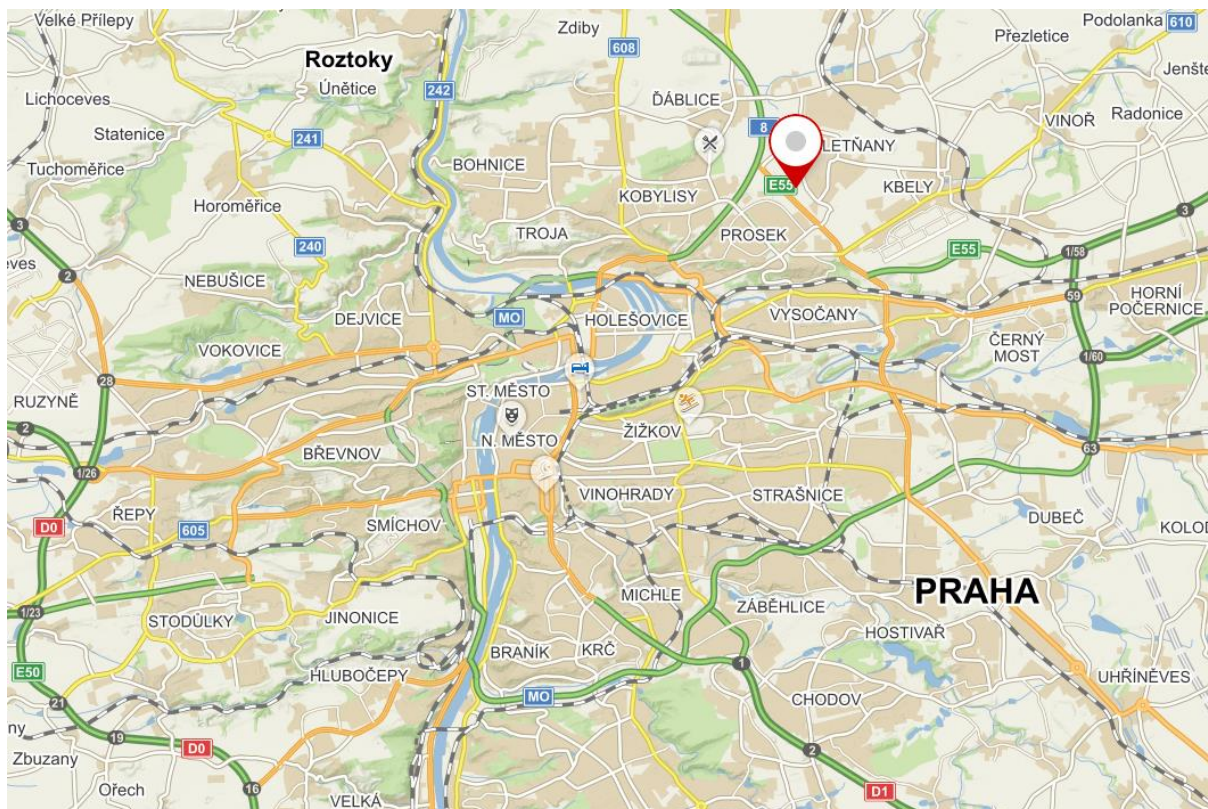
## FOTODOKUMENTACE



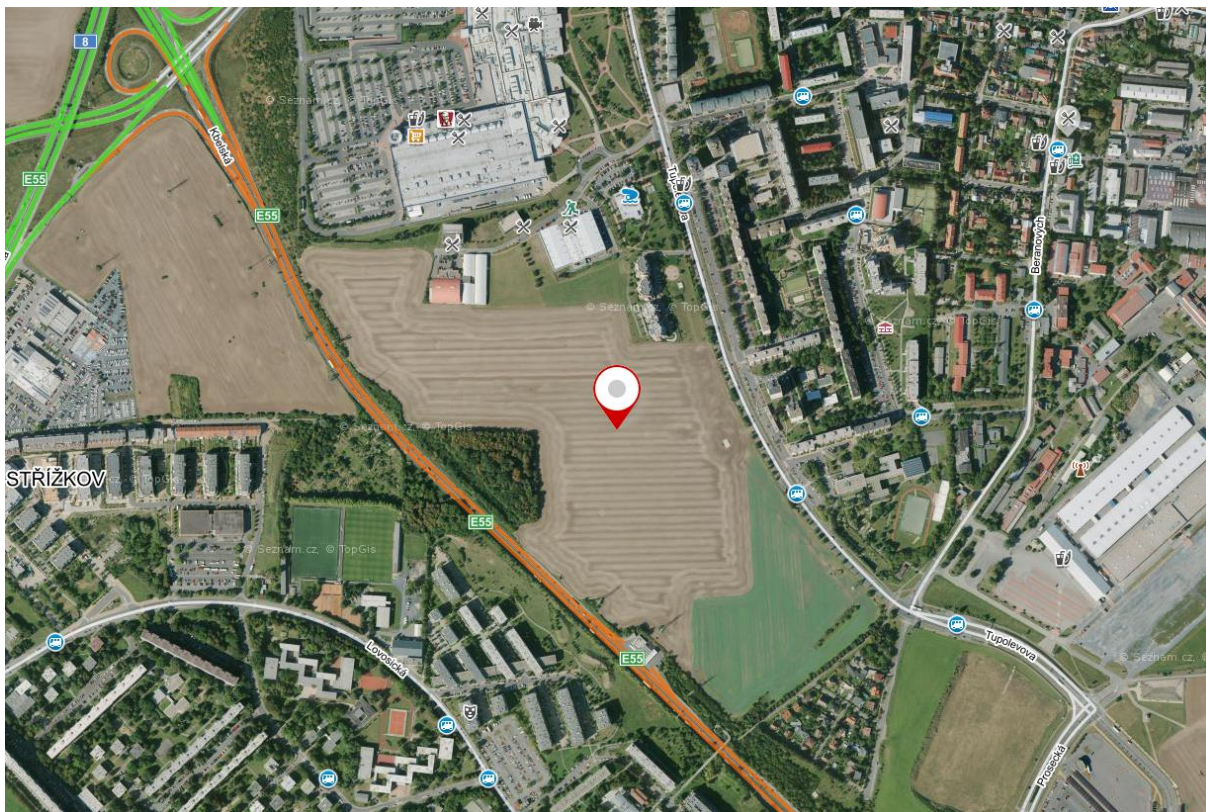




## ORIENTAČNÍ MAPA







## SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY





## A. Ocenění dle cenového předpisu (vyhláška MF ČR)

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. a č. 225/2017 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. a **č. 188/2019 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
Počet obyvatel:	1.308.632

**Základní cena** stavebního pozemku vyjmenované obce **ZCv = 6 126,00 Kč/m²**

### Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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

Index trhu

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

## Index polohy

**Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví**

NÁZEV ZNAKU	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	<b>0,55</b>
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	<b>0,10</b>
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	<b>0,08</b>
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	<b>0,00</b>
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	<b>0,00</b>
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	<b>0,00</b>
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	<b>0,00</b>
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	<b>0,00</b>
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	<b>0,00</b>
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	<b>0,00</b>
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	<b>0,00</b>

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,649}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} \times \mathbf{I_P} = \mathbf{0,688}$$

## 1. Pozemek

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,649$

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

NÁZEV ZNAKU	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně – ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,060 \times 1,000 \times 0,649 = 0,688$$

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

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATŘÍDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m <sup>2</sup> ]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 126,00	0,688		4 214,69

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m <sup>2</sup> ]	JEDN. CENA [Kč/m <sup>2</sup> ]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	×	1	4 214,69	4 214,69
<b>Stavební pozemek CELKEM</b>			<b>1</b>		<b>4 214,69</b>

**Pozemek – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 4 214,69 Kč**

## B. Ocenění **porovnávací** metodou – realizované / nabízené transakce

[1] Při znaleckém zkoumání / dokazování a následném **ocenění** touto **metodou** stanovujeme **hodnotu nemovitostí** pomocí **analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí**, které byly uskutečněny v dané lokalitě v **nedávném období** či k **datu ocenění**.

[2] Analyzují se **majetky a/ prodané** nebo **b/ nabízené k prodeji** v současných tržních podmínkách v daném **a/ místě** a **b/ čase**. Analyzované **nemovitosti** se **porovnávají** s oceňovanou **nemovitostí** pomocí **a/ kritérií** a **b/ cenotvorných faktorů**, které ovlivňují **potencionální poptávku** po těchto **nemovitostech**.

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

### VŠEOBECNĚ NEMOVITOSTI:

- **datum** uskutečnění prodeje, příp. pouze **nabízený** dosud nerealizovaný prodej,
- **lokalizace a situování nemovitostí**,  
*(centrum, navazující na centrální část, okrajová periferie, satelitní čtvrť, samota, v blízkosti luk, lesa, vodní plochy, kvalita prostřední, ovzduší, hluk, zápach, ...)*
- **existence** přístupových možností k **nemovitostem**, dopravní obslužnost,  
*(zpevněná / nezpevněná komunikace, přístup přes neveřejné pozemky, druh veřejné dopravy, četnost spojů, vzdálenost od zastávky veřejné dopravy, ...)*
- **občanská** vybavenost, obecná dostupnost zaměstnání,  
*(mateřské / základní / střední / vysoké školy, obchody se zbožím, zdravotnické zařízení a kliniky, pošta, administrativní a nákupní centra, restaurace, bary, hospody, čerpací stanice, veřejná parkoviště, zábavní a kulturní průmysl, ...)*
- **technická** infrastruktura,  
*(elektřina, vodovod, kanalizace, plyn, internet, ... existence nebo možnost napojení)*
- **velikost, rozsah a rozmanitost** majetku,  
*(funkční i fyzická využitelnost, snižování jednotkové ceny s rostoucím množstvím)*
- **velikost** přináležejících a **využitelných** pozemků,  
*(tvar, svažitost a orientace pozemku, možnost dodatečného zastavění, ...)*
- možnost další **výstavby** v blízké lokalitě,
- okruh **potencionálních investorů**, majetkové **vztahy**, věcná břemena.

### KONKRÉTNĚ STAVBY:

- **technické stáří nemovitosti**, stavebně **technický stav** a **provedení stavby**,  
*(novostavba, nový objekt, starší objekt, provozuschopné, k rekonstrukci / modernizaci, zanedbaná údržba, počet podzemních / nadzemních podlaží, vyvýšenost podlaží...)*
- **vybavenost** objektů a rozsah **příslušenství** (stavebně **spojeného** s nemovitostí)  
*(úplné, standardní, základní, účelu vyhovující, moderní, v původním stavu, ...)*
- **morální** opotřebení, **zastaralost** technologie výstavby,  
*(zlepšování technologických procesů při výstavbě, současné a původní normy, ...)*

[4] Každý výše zmíněný **faktor**, má vzhledem na odlišný **druh / účel nemovitosti**, jiný vliv na hodnotu konkrétního **nemovitého** majetku.

[5] Při analýze **a/ prodaných nemovitostí** či **b/ nemovitostí nabízených k prodeji** jsme **nenalezli** vhodné **pozemky**, které by svými **specifiky** vyhovovaly **kritériím** pro výběr vzorku nemovitostí pro provedení **porovnávací metody**.

Dle našeho znaleckého **názoru** konstatujeme, že s ohledem na **analyzované vzorky**, **není** možné porovnávací hodnotu objektivně stanovit.

## C. Ocenění porovnávací metodou – cenová mapa pozemků

[1] **Cenová mapa stavebních pozemků** je **grafická část** vyhlášky č. 32/1998 v platném znění (pro rok **2014** ve znění vyhlášky 20/2013 Sb. hl. m. Prahy o cenové mapě stavebních pozemků na území **hl. m. Prahy**, platné od **1.1.2014**).

[2] Na jejím základě se zjišťují **administrativní ceny stavebních pozemků na území hl. m. Prahy**. Zde zobrazené údaje mají **informativní charakter**. Jedná se o ceny stanovené hl. m. Prahy, a to na základě statistického vyhodnocení kupních smluv. Ceny jsou zpravidla **zaokrouhlovány** na celé **desetikoruny**.

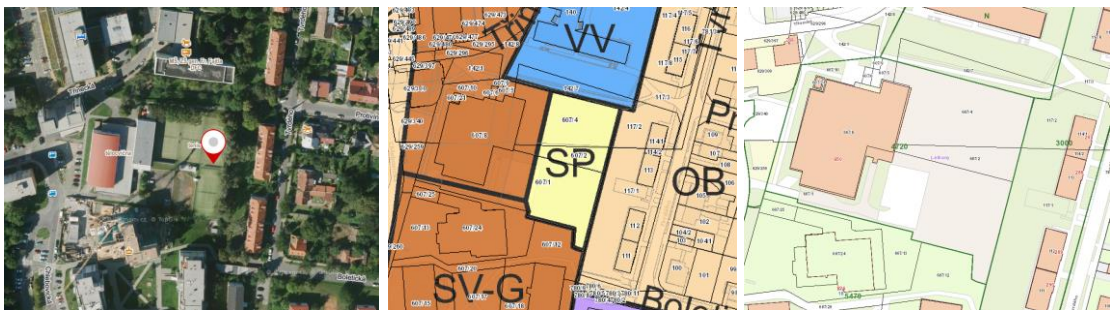
[3] V rámci této metody provedeme **komparaci cen pozemků** situovaných v **identickém členění** jako jsou **pozemky oceňované**, tzn. u **pozemků**, které jsou dle **ÚP** v druhu **VV / SP**, provedeme **porovnání ceny**, čímž indikujeme **odhad hodnoty oceňovaných pozemků**.

[4] **Porovnání** vychází z **analýzy a/ cenové mapy** a **b/ ÚP**. Cena uvedená v cenové mapě se váže **pouze** na **pozemek**, nikoliv na stavbu. Obecně platí, že **hodnota nezastavěného pozemku** je **vyšší než hodnota zastavěného pozemku**.

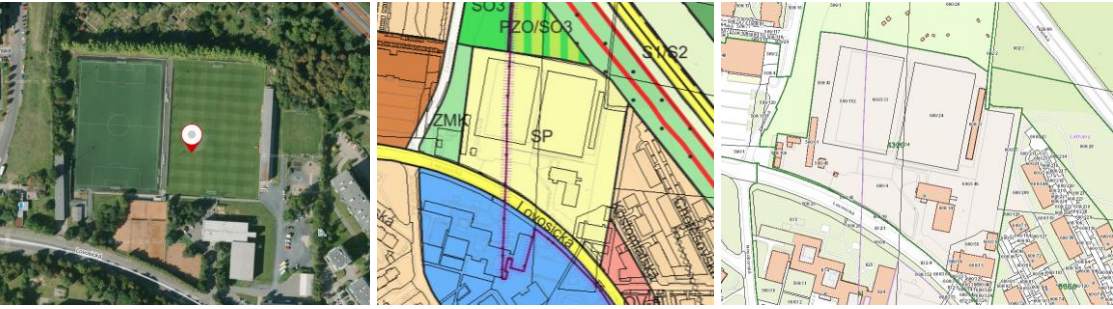
[5] **Cenová mapa** je dostupná na následující adrese:  
<https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa>

[6] **ÚP** je dostupný na adrese:  
<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP>

[7] Na základě **znalecké analýzy** jsme **identifikovali pozemky**, které jsou **porovnatelné** (poloha, způsob využití, tvar, svažitost, ...). Níže uvedené vzorky slouží jako podklad pro stanovení hodnoty oceňovaných pozemků.

Č.	MAPA	SNÍMEK Z ÚP	SNÍMEK Z CENOVÉ MAPY	JEDN. CENA [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Pozemek pro sportovně rekreační plochy (tělocvična a tenisové kurty) při ulici Třinecká, v intravilánu obce, souvisle zastavěné území, sídliště, sousedící s MŠ a ZŠ			4 720,00 Kč
				



2	<p>Pozemek s fotbalovými hřišti a tenisovými kurty (sportovně rekreační plochy) při ulici Lovosická, sousedící se zahrádkářskou kolonií, vzdálená okolní bytová zástavba. V blízkosti obchodní zóna.</p>	<p><b>4 320,00 Kč</b></p>
3		<p><b>6 610,00 Kč</b></p>
4	<p>Pozemek s občanskou vybaveností (nemocnice, knihovna, MŠ a ZŠ) při ulici Rychnovská, Šumperská a Bludovická, v intravilánu obce, okolní sídlištní zástavba. Plochy SV a VV.</p>	<p><b>5 470,00 Kč</b></p>
5	<p>Pozemek s komerčním objektem, plochy SV, sousedící občanskou vybaveností (SV – ubytovna, sport bar, klubový dům), při ulici Třecká a Rychnovská. Severně nad plochami VV</p>	<p><b>4 720,00 Kč</b></p>



**[8] Statistické vyhodnocení vybraných vzorků:**

Počet	5
Průměr	5 168,00
Medián	4 720,00
Minimum	4 320,00
Maximum	6 610,00
Směrodatná odchylka	811,30
Variační koeficient	0,1570

**[9]** V rámci znalecké **analýzy** bylo vybráno **náhodně 5 vzorků** (jedná se o dostatečný počet vzorků pro potřeby znaleckého zkoumání / dokazování). Z výše analyzovaných **pozemků** je patrné, že **hodnota stavebních pozemků**, určených k identickému využití jako jsou **pozemky** oceňované, se pohybuje v **intervalu** od **4.320,00** do **6.610,00 Kč/m²**.

**[10]** Na základě **znalecké úvahy** jsme toho názoru, že **hodnota oceňovaných pozemků** se pohybuje v intencích **střední hodnoty**, přičemž **zohledníme potenciál zastavěnosti**.

Výsledná **hodnota**, stanovená na základě **analýzy stavebních pozemků dle cenové mapy**, za předpokladu, že **oceňované pozemky** jsou dle **ÚP** v plochách **VV / SP** činí k roku **2020** jednotkovou cenu **5.200,00 Kč/m²**.

## D. Ocenění porovnávací metodou – transformace ceny pozemku

[1] Vzhledem ke skutečnosti, že **nejsou k datu rozhodnému cenové údaje** pro metodu **přímého porovnání**, provedeme **analýzu cen** na základě **nepřímého porovnání**, tzn. **transformace ceny**.

[2] V rámci **cenového porovnání** jsme analyzovali **cenovou hladinu pozemků** nacházejících se v dané či obdobné lokalitě (z hlediska umístění v regionu).

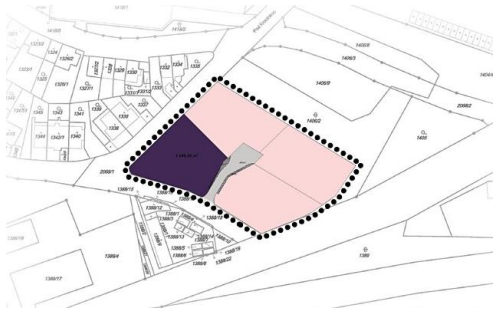

[3] Rozsahem **nejvyšší počet nabídek stavebních pozemků** v dané lokalitě tvoří **pozemky** určené pro **rezidenční zástavbu**, a proto také budeme vycházet z analýzy těchto cen.

[4] Pro jejich **transformaci / srovnání**, na možnou **cenovou úroveň pozemků oceňovaných**, použijeme **statisticky zjištěný koeficient prodejnosti** pro dané druhy staveb (objekty k **bydlení** × stavby pro **sportovní využití** a plochy pro **školství a zdravotnictví**).

Koeficient pro **rezidenční stavby** ..... **1,00**

Koeficient pro **budovy školství / zdravotnictví** ..... **0,55**

[5] Na základě analýzy trhu

Č.	POPIS	FOTO
1	<p>Pozemek o velikosti <b>1.048 m<sup>2</sup></b>. Klidná lokalita ve vilové rezidenční čtvrti, v blízkosti nejrychleji se rozvíjející městské čtvrti. Úchvatný výhled na celou Prahu. Příznivé územně plánovací podmínky pro smíšenou a/nebo rezidenční výstavbu. Kapacitní inženýrské sítě na hranici pozemku. Přímé napojení na veřejnou komunikaci. Rostlá zeleň po obvodu celého pozemku.</p> <p><b>Jedn. cena je 15.000,00 Kč/m<sup>2</sup></b></p>	
2	<p>Projekt Slavík Kbely disponuje <b>27 parcelami</b> o velikosti od <b>466 m<sup>2</sup></b> do <b>796 m<sup>2</sup></b>, které jsou připraveny pro výstavbu rodinných domů. Parcely jsou kompletně zajišťované. V docházkové vzdálenosti se nachází dvě mateřské školky a základní škola. Nedaleko je také Lesopark Letňany, který nabízí přírodu doslova za okny na ploše 36 hektarů. Kompletní občanská vybavenost – zavedené obchody, restaurace, pošta, zdravotnická středisko či supermarket, vše v pěší dostupnosti do 15 minut. V bezprostředním okolí dále naleznete golfové hřiště, letiště Praha-Kbely a Letecké muzeum Kbely.</p> <p><b>Jedn. cena je v průměru 10.000,00 Kč/m<sup>2</sup></b></p>	

Č.	POPIS	FOTO
3	Prodej rovinatého, rohového pozemku o celkové výměře <b>1 044 m<sup>2</sup></b> v okrese Praha – východ, obec Veleň. Pozemek zasítovaný elektřinou s kapličkou a plynem. Přípojka vody je zatažena na pozemek v jeho jihozápadním rohu. Kanalizační přípojka je dovedena na pozemek u jeho východní hranice. Pozemek územním plánem určen k zástavbě rodinného domu. Maximální zastavěná plocha, včetně ploch zpevněných 40 % z výměry pozemku. <b>Jedn. cena je 6.413 Kč/m<sup>2</sup></b>	
4	Prodej rovinatého, rohového stavebního pozemku <b>594 m<sup>2</sup></b> v Praze 9 - Kyjích. Pozemek je na nově vzniklé ploše, určené dle Územního plánu k výstavbě rodinných domů. Pozemek je kompletně zasítován, voda, kanalizace, elektřina a plyn. Možnost výstavby přízemního domu, nebo domu s obytným podkrovím a sedlovou střechou. Příjezdová komunikace se zámkovou dlažbou. Klidné místo s výbornou dostupností na výjezd z Prahy i do centra. Metro Rajska zahrada 10 min pěšky. <b>Jedn. cena je 14.268 Kč/m<sup>2</sup></b>	
5	Stavební pozemek s výměrou <b>892 m<sup>2</sup></b> na Praze 9. Parcela je kompletně zasítována a je součástí vznikající zahradní čtvrti s rodinnými domy. Výhodou lokality Kyje-Hutě je bezchybná občanská vybavenost, chystaná zastávka vlaku do centra Prahy i hlavní silniční tahy. Bonusem je nedaleké Centrum Černý Most s obchody Globus nebo IKEA. <b>Jedn. cena je 10.650 Kč/m<sup>2</sup></b>	

**[11] Statistické vyhodnocení vybraných vzorků:**

Počet	5
Průměr	11 347,00
Medián	10 650,00
Minimum	6 413,00
Maximum	15 004,00
Směrodatná odchylka	3 086,51
Variační koeficient	0,2720

[12] V rámci znalecké analýzy bylo vybráno **náhodně 5 vzorků** (jedná se o dostatečný počet vzorků pro potřeby znaleckého zkoumání / dokazování). Z výše analyzovaných **pozemků** je patrné, že **hodnota stavebních pozemků**, určených k rezidenčnímu využití se pohybuje v **intervalu** od **6.413,00** do **15.004,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

[13] Pro **transformaci hodnoty** použijeme znalecky **upravenou / zaokrouhlenou průměrnou** hodnotu stavebních **pozemků** pro **rezidenční využití**. Dle **znaleckého názoru** je **průměrná cena stavebních pozemků** rovna hodnotě **11.000 Kč/m<sup>2</sup>**. Tuto částku použijeme jako **výchozí hodnotu** pro **transformaci ceny** na úroveň **oceňovaných pozemků**.

Hodnota stavebního pozemku pro rezidenční využití ..... **11 000,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Koeficient pro **rezidenční stavby** ..... **1,00**

Koeficient pro **budovy školství / zdravotnictví** ..... **0,55**

**Hodnota oceňovaného pozemku** ( $11\,000 \times 0,55 / 1,00$ ) ..... **6 050,00 Kč/m<sup>2</sup>**

Výsledná **hodnota**, stanovená na základě **transformace** ceny **stavebních pozemků**,  
za předpokladu, že **oceňované pozemky** jsou dle **ÚP** v plochách **VV / SP**, činí k roku **2020**  
jednotkovou cenu **6.000,00 Kč/m<sup>2</sup>**.

## E. Zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání

COB lze charakterizovat jako **cenu** na **aktuálním** trhu, která **by byla zpeněžitelná v daném a/ místě a b/ čase**. Jedná se o **krátkodobou platnost COB** v závislosti na **okolnostech** trhu s **nemovitostmi**. Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**. Odhad **COB** je proveden na základě **odborného posouzení zjištěných hodnot**. Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory**, vztahující se k dané **nemovitosti**, které mají **vliv** na **cenu**, avšak **ne všechny faktory** mohou být postíženy **matematickým výpočtem**.

Ke stanovení **COB** dotčené **nemovitosti** jsme **použili** obvyklé **metody**, podle kterých se zjišťuje znalecká hodnota majetku.

**Hodnoty**, zjištěné těmito **metodami**, jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v následující **tabulce**:

METODY		CELKEM[Kč]
PŘEDMĚTNÉ POZEMKY	Podle <b>CENOVÉHO PŘEDPISU</b> (vyhláška MF ČR)	<b>4 215,00</b>
	<b>POROVNÁVACÍ</b> metoda – přímé porovnání	<b>NELZE STANOVIT</b>
	<b>POROVNÁVACÍ</b> metoda – cenová mapa pozemků	<b>5 200,00</b>
	<b>POROVNÁVACÍ</b> metoda – transformace ceny pozemku	<b>6 000,00</b>

## Znalecké zhodnocení jednotkové ceny pozemku

**[1] Výsledná / administrativní** cena, zjištěná podle cenového **předpisu**, zde **reprezentuje** cenu **nemovitých** věcí z hlediska jejich **teoretické prodejnosti**, vycházející ze **statistického zjištění** prodejů takového druhu **nemovitých** věcí v dané **a/ lokalitě a b/ čase**.

**[2]** Vzhledem k **a/ širší územní platnosti** tohoto ocenění a **b/ statistických údajů** je nutno na tuto hodnotu z hlediska **tržního** ocenění pohlížet jako na **a/ orientační a b/ obecnější**, a to z **důvodu**, že **není schopna** zcela přesně reagovat na **konkrétní a/ charakteristiky a b/ stav** oceňovaných **nemovitých** věcí.

**[3]** Její **výše** se odvíjí od **a/ základní ceny stavebního pozemku** v obci a **b/ teoretické ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru** se zohledněním **koefficientu prodejnosti**. Z tohoto **důvodu** ne zcela přesně reaguje na **současnou** pozici oceňovaného majetku z pohledu realitního trhu.

[4] Cena stanovená **porovnávací** metodou reálně **reprezentuje** cenovou hladinu **obdobného druhu nemovitých** věcí v daném **a/ místě** a **b/ čase** s přesnějším zohledněním podstatných **kritérií**, významných pro rozhodnutí o **pořízení** daných **nemovitých** věcí.

[5] V **porovnávací** metodě je mimo **objektivních** diferencí oceňované a porovnávaných **nemovitých** věcí zohledněna i **skutečnost pohledu potencionálního zájemce** na takovou **nemovitou věc**. **Porovnávací hodnota** představuje **cenu**, která by mohla být **dosažena při jejím prodeji** v daném **a/ místě** a **b/ čase**.

[6] Jednotlivé **alternativy porovnávací metody** vykazují pohled na nemovitý majetek z jiného „úhlu“. Jedná se o **porovnání** na základě výchozí veličiny.

[7] Na základě **provedeného znaleckého zkoumání / dokazování** jsme toho znaleckého názoru, že **COB** předmětných **nemovitostí** se pohybuje v **intervalu hodnot** zjištěných **porovnávacími metodami** s přihlédnutím k **ceně zjištěné** podle vyhlášky.

Na základě výše **1/** uvedeného znaleckého **komentáře** a **2/ subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti** jsme toho znaleckého **názoru**, že **jednotková obvyklá cena** předmětných **pozemků**, za předpokladu, že jsou v **druhu VV / SP**,  
je **5.500,00 Kč/m²**.



## Odhad obvyklé jednotkové ceny do budoucna

[1] V rámci **cenového vývoje** budeme **predikovat obvyklý vývoj cen** obdobného **majetku**. Z pohledu **statisticky** se jedná o tzv. **extrapolaci časové řady**. Vzhledem ke skutečnosti, že jednotlivá vstupní data jsou zpracovatelem zprůměrována a vykazují pouze základní pohled na vývoj cen, aplikujeme zjednodušenou extrapolaci na základě inflačního koeficientu.

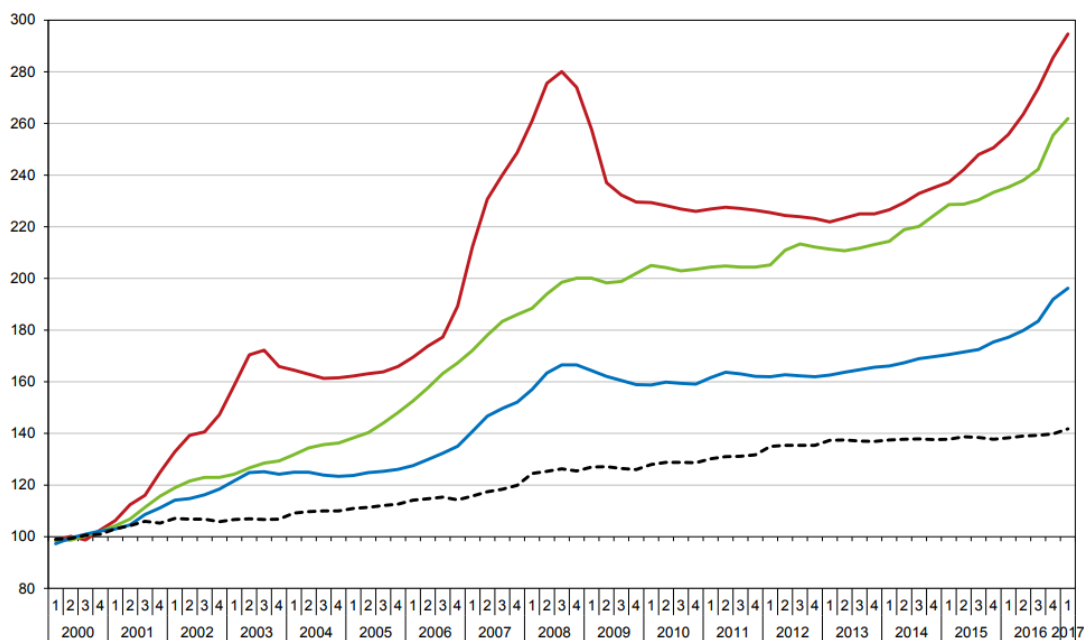
[2] Pro stanovení **inflačního koeficientu** použijeme **veřejně dostupná data**, která se zabývají **vývojem cen stavebních pozemků** v celé ČR. Největším zpracovatelem statistických **dat** je ČSÚ, který každoročně publikuje **statistiky** a **analýzy**. Komerčním zpracovatelem je **Hypoteční banka**, která zpracovává tzn. **HB index**. **Metodika zpracování dat** je u obou subjektů **odlišná**.

[3] Na níže uvedeném **grafu** (ČSÚ) lze zpozorovat **vývoj cen stavebních pozemků** v **dlouhodobém** horizontu, tedy od roku **2000** do roku **2017**. Novější data **nejsou** ke dni zpracování **ZP** dostupná.

[4] Jednotlivé **křivky** v **grafu** znázorňují **průměrné hodnoty** (statistické vyhodnocení) v rámci celé ČR. V **lukrativních** místech dochází zpravidla k **větším odchylkám v růstu / poklesu** cen. Konkrétní **hodnoty** pro danou **lokalitu nejsou dostupné**, avšak **statistiky** vykazují **dostatečný pohled** na danou problematiku.

### Vývoj cen bytových nemovitostí

(čtvrtletní index, rok 2000 = 100)



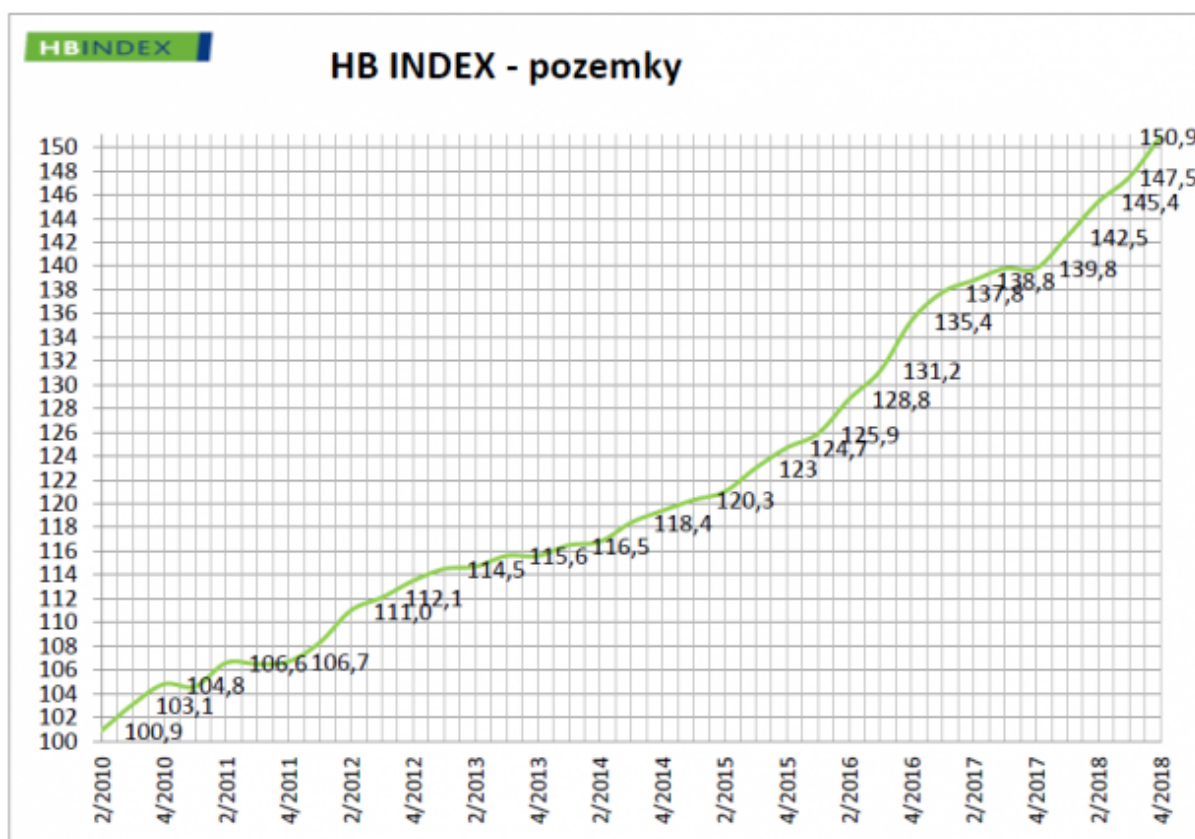
[5] **HB index** sleduje celkem **tři (3) druhy** nemovitostí – **a/ byty, b/ rodinné domy** a **c/ pozemky**. V rámci znaleckého zkoumání a dokazování vycházíme z **grafu**, zobrazující vývoj cen **stavebních pozemků**.

[6] U všech typů nemovitostí **Hypoteční banka** vychází z **tržních odhadů**, jež byly **provedeny** pro její klienty, kteří si dané **nemovitosti** pořizovali na **hypoteční úvěr**. Tržní **ceny nemovitostí** se těsně blíží **reálným kupním cenám**, a proto hodnota **HB INDEXU** velmi dobře **vypovídá o pohybu tržních cen nemovitostí**. **Hypoteční banka** představila **index** vývoje cen nemovitostí v České republice v **dubnu** roku **2011**. **Indexy** jsou stanoveny k **lednu 2010**.

[7] **HB index** **nerozlišuje** lokalitu **nemovitosti**, vždy je **index** vztažen pro **celý trh ČR**. Novější data **nejdou** ke dni znaleckého zkoumání **dostupná**, zpracování **dat** je **provedeno** a zveřejněno vždy s **odstupem času**.

[8] Na uvedeném **grafu (HB index)** lze zpozorovat **vývoj cen stavebních pozemků** v **dlouhodobém horizontu**, tedy od roku **2010** do konce druhého čtvrtletí roku **2018**.

[9] Hodnota **stavebního pozemku** pro **rezidenční účely** je **vyšší** než pro **komerční účely**, s čímž souvisí i **vývoj cen jednotlivých druhů stavebních pozemků**. Tempo růstu **komerčních pozemků** **není tak znatelné**, jako pozemky pro **rodinné / bytové domy**.





**[10]** S ohledem na výše uvedené grafy jsme toho znaleckého názoru, že **průměrný meziroční nárůst hodnoty** oceňovaných **pozemků** bude **3 % ročně**, a v této výši jej stanovíme.

Jednotková cena pro rok 2020	5 500,00 Kč/m <sup>2</sup>
Odhad míry růstu	3,00 %
Jednotková cena pro rok 2021	5 665,00 Kč/m <sup>2</sup>
Odhad míry růstu	3,00 %
Jednotková cena pro rok 2022	5 835,00 Kč/m <sup>2</sup>
Odhad míry růstu	3,00 %
Jednotková cena pro rok 2023	6 010,00 Kč/m <sup>2</sup>
Odhad míry růstu	3,00 %
Jednotková cena pro rok 2024	6 190,00 Kč/m <sup>2</sup>
Odhad míry růstu	3,00 %
Jednotková cena pro rok 2025	6 376,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### **4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování**

Na základě předchozích **znaleckých analýz** v rámci znaleckého zkoumání / dokazování stanovujeme **COB**

vybraných **pozemkových** parcel, které jsou lokalizované jižně od **OC Letňany**, mezi silnicemi **Kbelská, Tupolevova** a **Opočenská**, za předpokladu, že jsou v plochách **VV / SP**, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**, katastrální pracoviště **Praha**, pro obec **Praha**, k. ú. **Letňany**,

ke dni **27. února 2020**, ve výši:

**5.500,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Pěttisícpětsset korun českých za jeden metr čtvereční),

pro rok **2021**, ve výši:

**5.665,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Pěttisícšestsetšedesátpět korun českých za jeden metr čtvereční),

pro rok **2022**, ve výši:

**5.835,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Pěttisícosmsettřicetpět korun českých za jeden metr čtvereční),

pro rok **2023**, ve výši:

**6.010,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Šesttisícdeset korun českých za jeden metr čtvereční),

pro rok **2024**, ve výši:

**6.190,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Šesttisícjedenostodevadesát korun českých za jeden metr čtvereční),

pro rok **2025**, ve výši:

**6.376,00 Kč/m<sup>2</sup>**

(slovy Šesttisícťristasedmdesátšest korun českých za jeden metr čtvereční),

## **5. Příloha**

- 1. Oprávnění Ministerstva spravedlnosti ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s.**
- 2. Komplexní schéma znaleckého zkoumání / dokazování**
- 3. Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti**
- 4. Schéma použitelnosti vzorku – porovnávací metoda**
- 5. CD příloha**

## 6. Rozšířená příloha / CD

—	Fotodokumentace
—	Podklady
	469_prac-prezentace_190110_00.pdf
	469_ps_zup_navrh.pdf
	LV_10726.pdf
	LV_179.pdf
	LV_226.pdf
	LV_322.pdf
	LV_332.pdf
	LV_395.pdf
	LV_452.pdf
	LV_457.pdf
	LV_7038.pdf
	LV_77.pdf
	LV_7737_pozemek_813_2.pdf
	Smlouva o spolupraci-Letnany Rozvoj_priloha c. 1.docx
—	Vzorky - rezidenční zástavba
	1.pdf
	2.pdf
	3.pdf
	4.pdf
—	Znalecký posudek
	Znalecký_posudek.pdf
—	Přílohy
	Příloha 01 - Oprávnění MSpr ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s..pdf
	Příloha 02 - Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf
	Příloha 03 - Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png
	Příloha 04 - Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf

## Znalecká doložka

**Znalecký posudek (ZP)** podal znalecký ústav **Česká znalecká, a. s.**, zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě rozhodnutí ministrů spravedlnosti ze dne **1/ 31. května 2012** č. j. 57/2012-OSD-SZN6 a **2/ 8. července 2015** č. j. MSP-47/2015-OSD-SZN/9 do **I. oddílu** seznamu **znaleckých ústavů** v souladu **1/** § 21 zák. č. **36/1967 Sb.**, o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 22 odst. 3 téhož zákona **2/** ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. **37/1967 Sb.** k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, pro obor znalecké činnosti **EKONOMIKA**.

**Znalecký ústav** stvrzuje, že:

- 1/** v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/** odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v **ZP** jsou **zohledněny** všechny nám známé **skutečnosti**, které by mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/** **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 zapsán pod pořadovým číslem **1 775 / 2020** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **znaleckého posudku** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **4 (čtyř)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **6. března 2020**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.  
statutární ředitel