

ZNALECKÝ POSUDEK

5 963-12-2021

Stanovení **COB** vybraných **NEMO**,
zapsaných na **LV č. 928** v k. ú. **Koloděje**

a

revizní posouzení ZP č. 5 884-174/20

ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.

(orná půda a stavební parcela)

Objednatel

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor investiční, Oddělení dopravních staveb
Praha 2, Vyšehradská 2075/51

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.
Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Úvodní list

Objednatel:	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA MAGISTRÁT Hlavního města Prahy Odbor investiční, Oddělení dopravních staveb Vyšehradská 2075/51 128 00 Praha 2
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka č. OBJ/INV/21/06/00072/2021 ze dne 24. března 2021.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Vybrané NEMO, zapsané na LV č. 928 v k. ú. Koloděje: a/ pozemek p. č. 723/1, b/ pozemek p. č. 723/101, c/ pozemek p. č. 724, d/ pozemek p. č. 751/172, e/ pozemek p. č. 751/322 a f/ pozemek p. č. 751/253, oddělené od pozemků p. č. 723/1, p. č. 751/172 a p. č. 751/253.
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Rozhodovací proces Objednatele ZP → podklad pro koupi majetku.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E [REDAKCE] ID bkndkpx IČO 252 60 138, DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	[REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]
Počet tisků ZP:	Čtyři (4) / tři (3) obdrží Objednatel ZP.
Místní šetření:	24. března 2021
Datum zpracování:	6. května 2021

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady / omezující podmínky	5
1. Úvod	6
1.1 Zadání / předmět / účel.....	6
1.2 Rozhodné datum.....	7
1.3 Zkratky / zkratková slova.....	7
2. Zdrojové podklady	8
3. Metody	10
A. Obecně vědní metody	10
A.1 Základní pojmy	10
A.2 Rozdělení metody	11
A.3 Popis metod.....	11
B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování	14
B.1 Data / informace / znalosti	14
B.2 Předpisy pro ocenění.....	17
B.3 Hodnota majetku / druhy	17
B.4 Obecné metody ocenění.....	18
B.5 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM.....	20
B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení COB	21
B.7 Stanovení COB v trestně-právních kauzách.....	24
B.8 Přezkoumatelnost.....	27
C. Ocenění NEMO	28
C.1 Administrativní ocenění.....	28
C.2 Nákladové ocenění NEMO	29
C.3 Výnosové ocenění NEMO.....	29
C.4 Porovnávací ocenění NEMO	30
C.5 Kombinace věcné / výnosové hodnoty	30

4. Posudek / odůvodnění	32
4.1 Otázka č. 1	33
<i>Jaká je COB vybraného NEMO majetku, zapsaného na LV č. 928 v k. ú. Koloděje.</i>	
COB = 186.500.000,00 Kč	43
4.2 Otázka č. 2	90
<i>Revizní posouzení ZP č. 5 884-174/20 → ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.</i>	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	92
6. Příloha	93
7. Rozšířená příloha / CD	94
Znalecká doložka	95

Výchozí předpoklady / omezující podmínky

ZP je vypracován:

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

Znalecká kancelář informuje, že:

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

1. Úvod

1.1 Zadání / předmět / účel

Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování je **odpověď** na **dvě (2)** otázky zadané Objednatelům ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je **COB** vybraného **NEMO** majetku, zapsaného na **LV č. 928** v k. ú. **Koloděje**.

Otázka č. 2:

Revizní posouzení **ZP č. 5 884-174/20** → **ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.**

Otázka č. 1 / 2 se týká

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	PARCELA č.	DRUH POZEMKU, ZPŮSOB VYUŽITÍ	PŘEDMĚTNÁ VÝMĚRA [m ²]	POZNÁMKA
Koloděje	723/1	orná půda	73 424	část o výměře 73.424 m ² oddělena geometrickým plánem od p. č. 723/1 o výměře 186.517 m ²
Koloděje	723/101	orná půda	61 342	část o výměře 61.342 m ² oddělena geometrickým plánem od p. č. 723/1 o výměře 186.517 m ²
Koloděje	724	vodní plocha, koryto vod. toku přiroz nebo upr.	769	celá parcela
Koloděje	751/172	orná půda	68 756	část o výměře 68.756 m ² oddělena geometrickým plánem od p. č. 751/172 o výměře 148.739 m ²
Koloděje	751/322	orná půda	906	část o výměře 906 m ² oddělena geometrickým plánem od p. č. 751/172 o výměře 148.739 m ²
Koloděje	751/253	orná půda	36 285	část o výměře 36.285 m ² oddělena geometrickým plánem od p. č. 751/253 o výměře 36.661 m ²
CELKEM			241 482	

vše zapsané na **LV č. 928**,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
pro obec **Praha**,
k. ú. **Koloděje**.

ZP je vypracován pro rozhodovací proces **Objednatele ZP** → **podklad pro koupi** majetku.

1.2 Rozhodné datum

6. května 2021 **datum** vypracování **ZP**

1.3 Zkratky / zkratková slova

Český statistický úřad..... **ČSÚ**
Cena obvyklá **COB**
Znalecký posudek **ZP**
Ministerstvo financí ČR..... **MF ČR**
Česká republika **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 **KN**
Územní plán **ÚP**
Nemovitost / nemovitý **NEMO**
Geometrický plán..... **GP**

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

B – Podklady předané Objednatelem ZP

- ➔ specifikace předmětu ocenění,
- ➔ **geometrický plán** pro rozdělení pozemku č. **1270-592/2020**,
- ➔ **ZP č. 5 884-174/20**, vypracovaný společností **ABBEN** – znalecká kancelář s.r.o.

C – Podklady z veřejně dostupných internetových zdrojů

- ➔ www.cuzk.cz
- ➔ www.mapy.cz
- ➔ www.obyvateleceska.cz
- ➔ cs.wikipedia.org
- ➔ webové stránky **realitních portálů / kanceláří**
- ➔ smlouvy.gov.cz

- webové stránky **obce**
- www.iprpraha.cz

D – Informace z místního šetření

- **osobní prohlídka** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování.

E – Komplexní schémata

- znaleckého zkoumání / dokazování,
- stanovení **hodnoty / ceny NEMO**,
- použitelnosti vzorku – **porovnávací metoda**,
- **přezkoumatelnost ZP.**

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.

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. *Znalcetví*. 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.

A.1 Základní pojmy

1/ Metodologie

= vědní disciplína, která se zabývá **metodami**, jejich tvorbou / aplikací.
= **souhrn** metod určité vědy, **nauka** o metodách.

a. **Systémová metodologie** = abstraktní objekt se **strukturou**, složenou ze **1/** systémového **přístupu**, **2/** systémového **myšlení**, **3/** systémových **metod** a **4/** systémových **algoritmů** / **průniku** prvků.

b. **Systémový přístup** = **1/** **myšlenkové**, **2/** vysvětlovací a **3/** **činnostní** schéma **jedince** ve vztahu k různým **entitám** (entita = základní objekt zkoumání). Těž zobecněná / sofistikovaná tvůrčí **metodologie** myšlení / konání, **aplikovatelná** na jakékoliv systémové **entity**.

2/ Metodika

= **algoritmus** metody (postup, **jak** aplikovat metodu).
= teoreticko-praktické **schéma**, určující postup **provádění** odborné činnosti (přesně vymezuje jednotlivé postupy pro výkon dané činnosti).

3/ Metoda

= **a/** soubor **pravidel** a **b/** popis ověřeného **postupu**, jak získávat **správné** poznatky.
= soustavný **postup**, vede k **cíli** nezávisle na schopnostech, kdo **postup** provádí.
= **souhrn a/** pojmů, **b/** nástrojů a **c/** pravidel, patří k **základům** každé vědy.

A.2 Rozdělení metod

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY		
EXPLANAČNÍ	I.	EMPIRICKÉ	I.1	Pozorování	
			I.2	Měření	
			I.3	Experiment	
	II.	OBEČNĚ (Logické)	TEORETICKÉ	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	

A.3 Popis metod

I.1 Pozorování (observace)

= vnímání jevů / procesů, využívá se **smyslové** percepcce.

= **a/** cílevědomé, **b/** soustavné a **c/** plánovitě konání. Může být **závislé** na **neopakovatelných** skutečnostech.

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

I.2 Měření

= kvantitativní (**číselné**) zkoumání jevů / procesů. Výsledkem je **číselné** vyjádření, **přesně** měřená **veličina**. Měření **a/** **opakovat**, **b/** výsledky **porovnávat** nebo **c/** **matematicky** zpracovávat.

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

I.3 Experiment (vědecký pokus)

= činnost, účelem je **potvrdit** / **vyvrátit** hypotézu systematicky definovanými / nastavenými podmínkami.

= **a/ plánovitá, b/ opakovatelná** a **c/ ověřitelná** aktivita.

= **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 (podobnost)

= **porovnání** konkrétního s konkrétním. Usuzujeme z řady **shodných** / **konkrétních** znaků. Analogie je **správná**, když podobnosti **nejsou** náhodné.

= zachycují **podstatné** znaky.

= **1/ oceňování** nemovitosti **porovnávacími** metodami,

2/ zjištění ceny **obvyklé** automobilu,

3/ oceňování podniku **porovnávacími** metodami.

II.2 Abstrakce

= rozdělení **podstatného** od **nepodstatného**. Je myšlenkovým **hodnotícím** procesem.

= vyřazení **nepodstatných** a uspořádání **podstatných** znaků / vlastností.

= **1/ nezahrnutí** parametru **barva** karoserie při oceňování automobilu,

2/ zohlednění **technického** stavu **nemovitosti** při oceňování a

3/ respektování **reálného** ekonomického stavu **podniku** při ocenění metodou **DCF**.

II.3 Analýza (rozbor)

= rozklad událostí / celku na části za **účelem** nalezení **podstatných** vlastností.

= nalezení **vztahu** mezi vstupy / výstupy.

= **směřuje** od **a/ následku** k příčině nebo **b/ abstraktního** ke konkrétnímu.

= **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

= **spojování** dvou / více částí do **celku**. Opačný jev proti **analýze**.

= **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 (odvození)

= postup od **obecného** ke **zvláštnímu**.

= z **předpokladů** stanovíme **závěry**. Pokud jsou **předpoklady** pravdivé, je pravdivý i **závěr**.

Pravdivost závěru **závisí** na **a/** pravdivosti **předpokladů** (premis) a **b/** správném **odvození** pravdivosti. Dedukce **není** pravděpodobnostní usuzování.

= **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

= postup od **zvláštního** k **obecnému**. Obecné výroky **odvozujeme** od znalostí jednotlivých případů. Rozlišuje indukci **úplnou / 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**).

- = 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

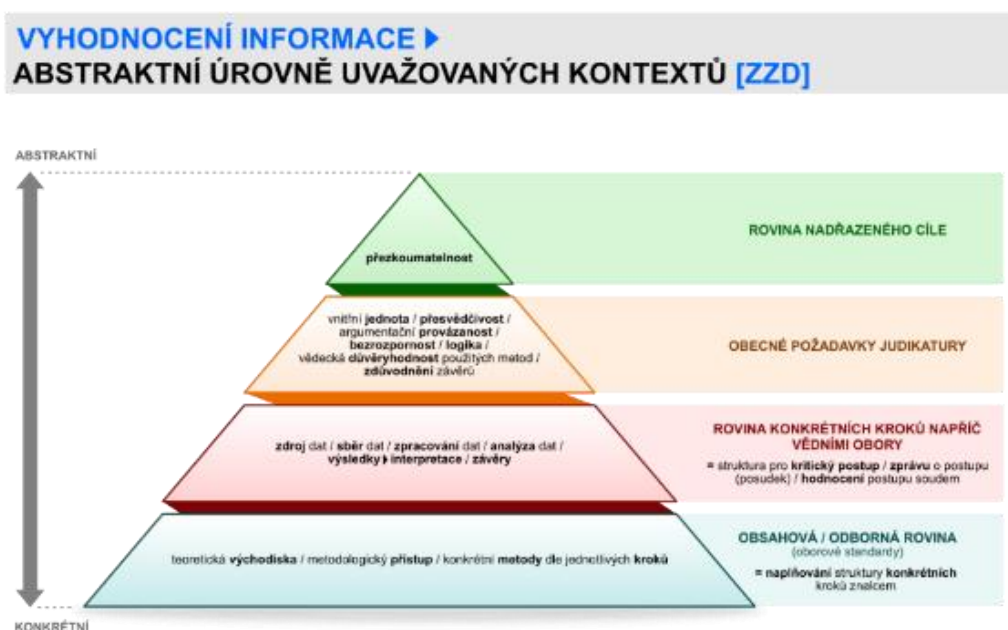
= převyprávění / popis **situace** (děje), který **nastal**. Musí být **a/** krátké a **b/** výstižné, ale současně **c/ nesmí** opomínat **podstatné** skutečnosti.

- = 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.

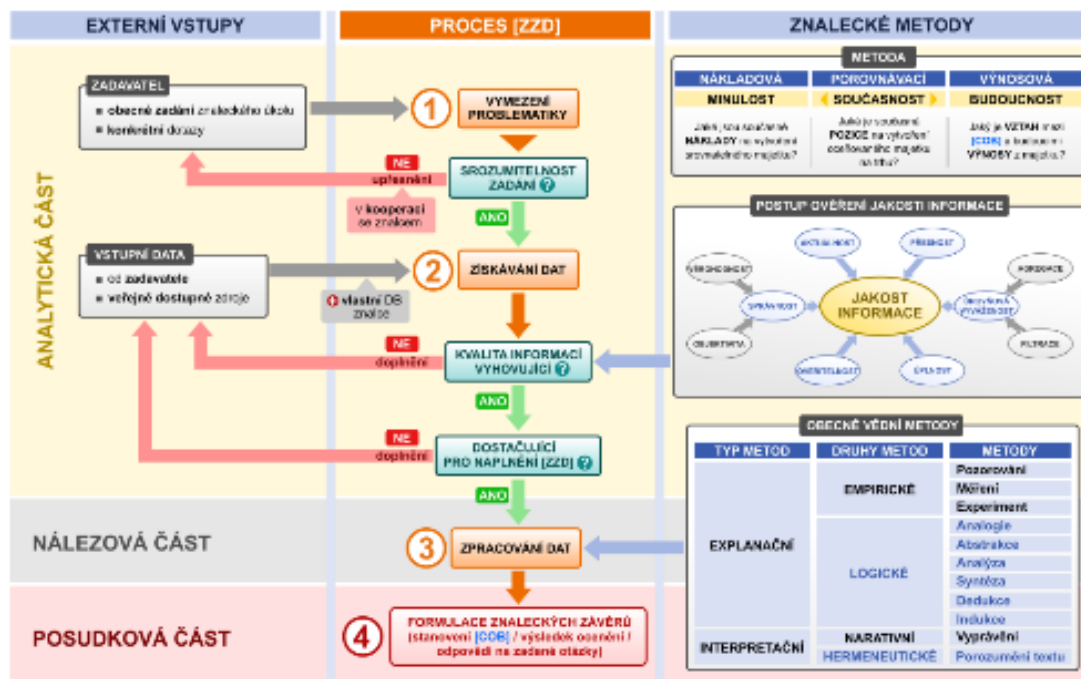
IV.1 Porozumění textu

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

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



KOMPLEXNÍ [SCHÉMA] ZNALECKÉHO ZKOUMÁNÍ / DOKAZOVÁNÍ [ZZD]



B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování

B.1 Data / informace / znalosti

A/ DATA

= získané údaje → popisují realitu.

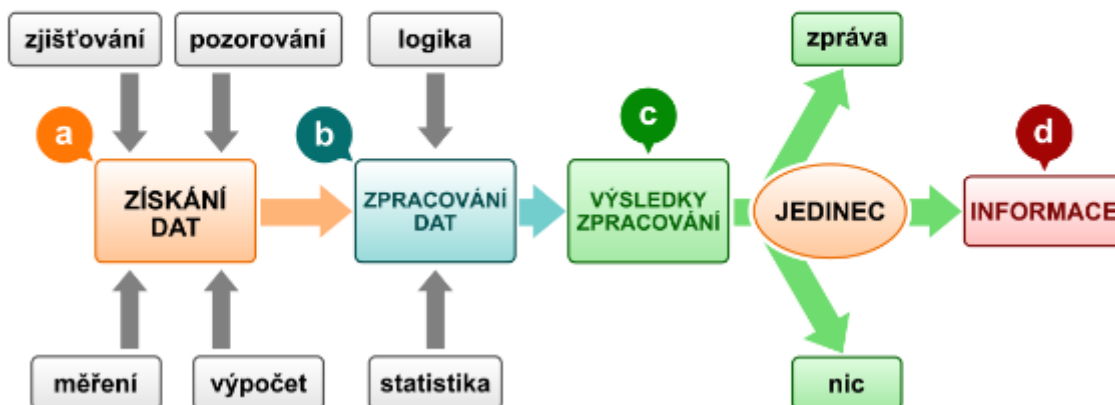
= pořízení zápisem / měřením / pozorováním.

= uložena v médiích (papír / elektronické médium / lidská mysl).

= shromažďují / analyzují se s cílem vytvářet informace, vhodné pro rozhodování / znalecké závěry (obvyklá cena sponzoringu / počet kusů / rozměr billboardu).

[1] Vlastnosti:

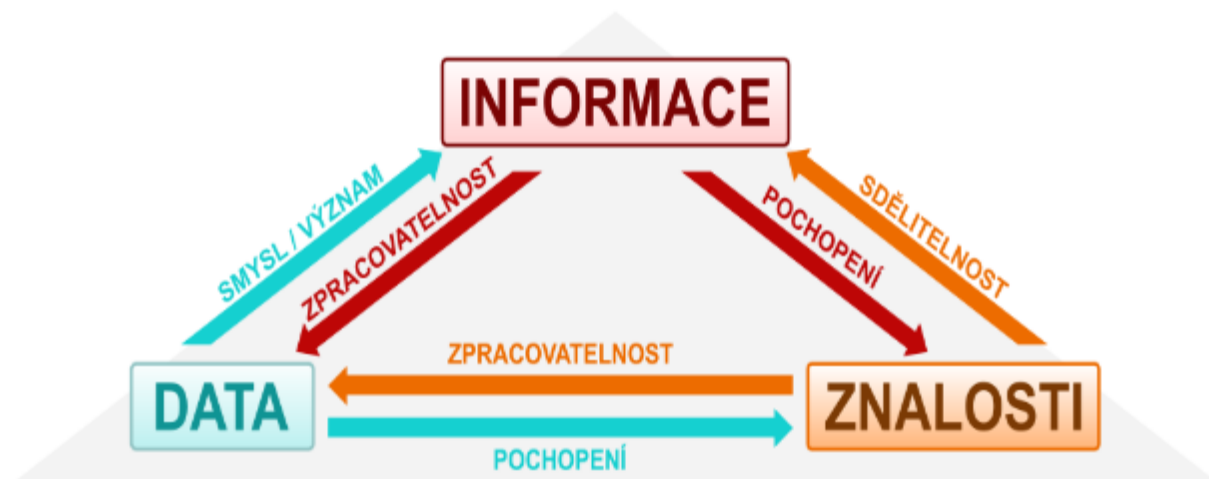
- nezávislost na uživateli → odráží stav reality,
- velký objem detailů,
- často / rychle se mění.



[2] Dělení:

- a. kvantitativní / tvrdá
 - číselné charakteristiky (počet prodaného zboží / výše zisku / cena služby),
 - jasně **definována** (ověřitelná / konkrétní / objektivní),
- b. kvalitativní / měkká = nečíselné charakteristiky,
 - **subjektivní** názory / postoje / dojmy (spokojenost spotřebitelů / obliba značky).

[3] Interpretací **dat** a jejich **vztahů**, za pomoci **znalostí** → vznikají **informace**.



B/ INFORMACE

- = **údaj** o reálném prostředí / **stavu** / **procesech** v něm probíhajících.
- = sdělitelný **poznatek** / **údaj** → **snižuje nejistotu** (přináší **nový** poznatek).
- = data + význam + struktura.
- = **strukturovaná** / organizovaná / shrnutá / interpretovaná data → **závislá** na uživateli.

Kvalitní informace je:

- a. **přesná** / jasná / bez chyb (adresa sídla firmy)
- b. **včasná** → k dispozici ve vhodném čase (informace ČSÚ, dostupné online)
- c. **relevantní** → odpovídá na otázky: co? / proč? / kde? / kdy? / kdo? / jak? (výsledek dotazníku spokojenosti zákazníka se **zkoumaným produktem**)
- d. **srozumitelná** → uspořádanost / přiměřenost (jednoznačně specifikovaný předmět plnění)



Vlastnosti / atributy:

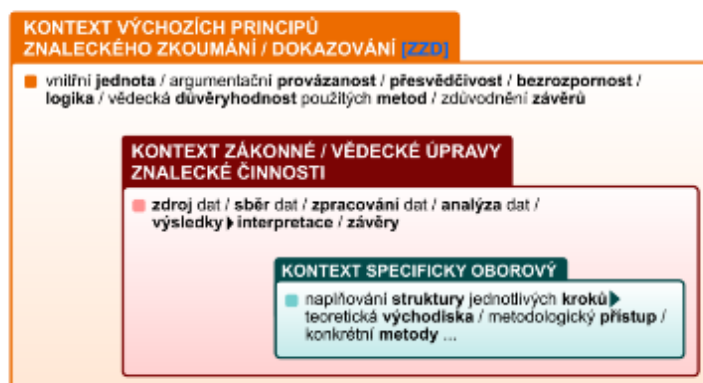
- neoddělitelnost / diskrétnost,
- stárnutí / aktuálnost,
- kumulativnost, užžitná hodnota.

C/ ZNALOSTI

= začlenění dat / informací do souvislostí.

= informace + abstrakce + vztahy + zdůvodnění + aplikace.

VYHODNOCENÍ INFORMACE ▶ SCHÉMA KONTEXTŮ



B.2 PŘEDPISY pro ocenění

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

Jako **podpůrný** argument lze při procesu **oceňování** využít **a/ mezinárodní** (IVS – International Valuation Standards) a **b/ Evropské** (EVS – European Valuation Standards) **oceňovací** standardy, obsahující především definice **hodnot**.

B.3 HODNOTA majetku / druhy

Tržní hodnota (TH)

= odhadnutá částka, za kterou je

a/ majetek směněn,

b/ k datu ocenění,

c/ mezi dobrovolným kupujícím / prodávajícím,

d/ při transakci mezi **samostatnými / nezávislymi** partnery,

e/ po náležitém marketingu,

f/ kdy obě strany jednaly dle dostatečných **informací** / rozumně / **bez nátlaku**.

Tržní hodnota (ZOM)

tržní hodnota = pojem definovaný v § 2 odst. 4 ZOM.

COB = odhadovaná částka, za kterou

a/ by měly být majetek / služba směněny

b/ ke dni ocenění

c/ mezi ochotným kupujícím / ochotným prodávajícím,

d/ v obchodním styku uskutečněném

e/ v souladu s principem tržního odstupu,

f/ po náležitém marketingu,

g/ kdy každá ze stran jednala informovaně / uvážlivě / nikoli v tísní.

Principem **tržního odstupu** se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které **a/** mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný **vztah** a **b/** jednají vzájemně **nezávisle**.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu **vliv**.

Tržní cena

= **skutečná cena**, dosažená na **trhu** v důsledku **střetu** nabídky / poptávky.

Účetní hodnota

= **hodnota** zobrazená ve **finančních** výkazech.

Cena obvyklá (COB)

COB = pojem definovaný v § 2 odst. 2 **ZOM**.

COB = **cena / interval ceny**, dosažená/ý při

a/ prodejších **stejného / obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování),

b/ v **obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a

c/ ke konkrétnímu **dni** ocenění.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, **nepočítaje**

a/ mimořádné okolností trhu,

b/ osobní poměry prodávajícího / kupujícího a

c/ zvláštní oblibu/y.

Cena zjištěná

= pojem definovaný **ZOM** na základě **administrativního** dokumentu (vyhláška Ministerstva financí **ČR**). Cena určená podle **ZOM** jinak než **COB / mimořádná cena = cena zjištěná / administrativní**.

B.4 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění

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

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

- 1/ **NÁKLADOVÁ** metoda
- 2/ **POROVNÁVACÍ** metoda
- 3/ **VÝNOSOVÁ** metoda

M E T O D A

NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
MINULOST	SOUČASNOST	BUDOUCNOST
Jaké jsou současné NÁKLADY na vytvoření srovnatelného majetku?	Jaká je současná POZICE oceňovaného majetku na trhu?	Jaký je VZTAH mezi COB a budoucími VÝNOSY z majetku?

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

SBĚR VSTUPNÍCH DAT => ANALÝZA DAT => FINANČNÍ OCENĚNÍ

1/ **NÁKLADOVÁ** metoda

Nákladová metoda odpovídá na otázku: „S **jakými** náklady byl **majetek** znovu **pořízen** v **současnosti**?“ Jde o peněžní **součet** všech **komponent** předmětu ocenění v dané **době**.

Důležitou **roli** hraje zejména **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 **(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 rozeznat **(2)** základní **typy** majetků:

➔ **běžně** dostupný majetek (automobil / nemovitost, ...) => **porovnání** s obdobným majetkem ve **stejném** (sledovaném) období / lokalitě.

- majetek s **omezenou** dostupností / **odlišnými** vlastnostmi (autorské dílo / historický veterán, ...) => nutno zahrnout všechny **vedlejší** faktory, ovlivňující **cenu**.

3/ **VÝNOSOVÁ** metoda

Výnosové ocenění vychází z poznatku, že **hodnota** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), je určena **očekávaným** / **budoucím** užitekem (peněžní příjem / tržba / zisk). Frekvencované je **využití** u ocenění **podniků**, kde se dá určit **budoucí** hodnota výnosů.

B.5 Stanovení COB / ceny zjištěné / administrativní podle ZOM

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

COB se pro účely **ZOM** rozumí **cena**, která je dosažena při

- a/** prodejších **stejného** / **obdobného** majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování),
- b/** v **obvyklém** obchodním styku v tuzemsku,
- c/** ke **dni** ocenění.

Zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**. Do její výše se **nepromítají** vlivy

- a/** **mimořádných** okolností trhu,
- b/** **osobních** poměrů prodávajícího / kupujícího ani
- c/** zvláštní **oblíby**.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

- a/** stav **tísne** prodávajícího / kupujícího,
- b/** **důsledky** přírodních / jiných kalamit,
- c/** **osobní** poměry jako viditelné majetkové vztahy (rodinné / jiné osobní) mezi prodávajícím / kupujícím a
- d/** zvláštní **oblíbu** jako zvláštní hodnotu majetku / služby, vyplývající z **osobního** vztahu k nim.

COB vyjadřuje **hodnotu** (peněžní ekvivalent) v **intervalovém** rozpětí předmětu ocenění. Určí se ze **sjednaných** cen **porováním**.

V případech, kdy **nelze COB** určit, **oceňuje** se majetek / služba **tržní** hodnotou. Důvody pro **neurčení COB** musejí být v **ocenění** uvedeny.

Tržní hodnotou se podle § 2 odst. 4 **ZOM** rozumí

- a/** **odhadovaná** částka, za kterou
- b/** by měly být majetek / služba **směněny**,

- c/** ke dni ocenění
- d/** ochotným **kupujícím** / ochotným **prodávajícím**,
- e/** v **obchodním styku** uskutečněném
- f/** v souladu s principem **tržního odstupu**,
- g/** po náležitém **marketingu**,
- h/** kdy každá ze stran jednala **informovaně** / **uvážlivě** / **nikoli v tísní**.

Princip **tržního odstupu** = účastníci směny jsou osobami, které **a/** mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný **vztah** a **b/** jednají vzájemně **nezávisle**.

Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu **vliv**.

Určení **COB** / **tržní** hodnoty a **postup** jejich určení musí být z ocenění:

- a/** **zřejmé**,
- b/** použití, včetně použitých údajů musí být **odůvodněno** a
- c/** odpovídat **druhu** předmětu / **účelu** ocenění / **dostupnosti** objektivních **dat** využitelných pro ocenění.

Podrobnosti k určení **COB** a **tržní** hodnoty stanovuje **vyhláška MF ČR**.

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

Cena určená podle **ZOM** jinak než **COB** / **tržní** cena / **mimořádná** cena = cena **zjištěná** / **administrativní**.

B.6 AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

V **Trestně-právní revue** č. 4/2015 (C. H. Beck) je provedena **syntéza** pohledů na **COB**:

Spojení **požadavků** kladených na stanovení **COB**, vyplývajících z **a/** všech **zákonných** předpisů / **judikátů**, které užití **COB** upravují a **b/** reálného **metodického** postupu

představuje **Axiom η** (**axiom éta**), který byl za tímto účelem **formulován** / **definován**.

COB majetku (předmětu znaleckého zkoumání / **dokazování**) je **peněžní** částka, zjištěná na základě **porovnání**:

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



- 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 na **místním / srovnatelném trhu** z pohledu:
 - a. charakteru (trh nemovitostí / movitých věcí / nových produktů / bazarový)
 - b. rozsahu (trh místní / regionální / ČR / evropský).

- 3/ **srovnatelnost produktů** je zajištěna v rovině:
 - a. dostupnosti (srovnatelný produkt je dostupný na stejném trhu),
 - b. užitečnosti / účelu / uspokojení (srovnatelný produkt slouží ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
 - c. kvality / standardu (srovnatelný produkt je dostupný ve srovnatelné kvalitě / technických vlastnostech),
 - d. kvantity (srovnání je realizováno na stejném množství produktu).

- 4/ u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky**:
 - a. záruka (rozsah / doba trvání),
 - b. obchodní podmínky (doba splatnosti, termín dodání),
 - c. účast prostředníka (přímý / zprostředkovaný prodej),
 - d. rozsah dodávky (jednotlivé / opakované nákupy / hromadná dodávka).

Pokud má být v **intencích** uvedeného **axiomu η** zjištěna **COB majetku** (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování), musí se postupovat dle zjištění **a/ porovnatelných**, veřejně známých **cen** a **b/ platných** k datu realizace.



Vlastnosti majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování) s **indikací COB** získáme z / ze:

1/ smluvních vztahů

- a. objednávek,
- b. uzavřených smluv,

2/ dalších podkladů

- a. dodacích listů,
- b. katalogů / virtuálních šanonů / ceníků
- c. nabídkových listů apod.,

3/ prokazatelných dokumentů o uskutečnění plnění

(smluvní vztah specifikuje produkt většinou obecně,

doklady o prokazatelném plnění vlastnosti majetku (předmětu znaleckého zkoumání / dokazování **zpřesňují**, což má vliv na **COB**),

4/ daňových dokladů / faktur

5/ výpisů z bankovních účtů / syntetických / analytických účtů účetní evidence

Podklady **1/ – 4/** slouží **přímo** pro určení **COB**.

Podklad **5/** při **kombinaci** s podklady **3/** slouží k **prokázání**, že plnění **proběhlo** skutečně / reálně v požadovaném **a/ rozsahu** a **b/** dle **specifikace** smluvního vztahu.

B.7 STANOVENÍ COB v trestně-právních kauzách

VÝCHODISKA

1. § 137 zákona č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník
2. Judikát Nejvyššího soudu v Brně, 6 Tdo 545/2009
3. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění: zákona 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
4. Rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, 8 Afs 80/2007-105
5. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

1. § 137 zákona č. 40/2009 Sb., Trestní zákoník

Stanovení výše škody

Při stanovení **výše škody** se vychází z **ceny**, za kterou se věc, která byla předmětem **útoky**, v **době** a v **místě** činu **obvykle** prodává. **Nelze-li** takto **výši škody zjistit**, vychází se z **účelně** vynaložených **nákladů** na obstarání **stejně** nebo **obdobně** věci nebo **uvedení** věci v **předěšlý** stav.

2. Judikát Nejvyššího soudu v Brně, 6 Tdo 545/2009

Právní věta:

Při závěru o **výši škody** způsobené na cizím majetku trestným činem podvodu podle § 250 tr. zák. spáchaného vylákáním věci podvodným slibem zaplacení dohodnuté částky je nutno vycházet ze **skutečné** hodnoty věci, a nikoli z výše dohodnuté částky.

3. § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Způsoby oceňování majetku a služeb

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

(2) **Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí **cena**, která by byla dosažena při prodeji **stejného**, popřípadě **obdobného** majetku nebo při poskytování **stejně** nebo **obdobně**

služby v obvyklém **obchodním** styku v **tuzemsku** ke **dni** ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy **mimořádných** okolností trhu, **osobních** poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní **obliby**. **Mimořádnými** okolnostmi trhu se rozumějí například stav **tísně** prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných **kalamit**. **Osobními** poměry se rozumějí zejména vztahy **majetkové**, **rodinné** nebo jiné **osobní** vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibou** se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z **osobního vztahu** k nim. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze **sjednaných cen porovnáním**.

(3) V odůvodněných případech, kdy **nelze obvyklou cenu** určit, **oceňuje** se majetek a služba **tržní** hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na **tržní** hodnotu vliv. **Důvody** pro **neurčení obvyklé ceny** musejí být v **ocenění** uvedeny.

(4) **Tržní** hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí **odhadovaná** částka, za kterou by měly být majetek nebo služba **směněny** ke **dni** ocenění mezi ochotným **kupujícím** a ochotným **prodávajícím**, a to v **obchodním** styku uskutečněném v souladu s principem **tržního odstupu**, po náležitém **marketingu**, kdy každá ze stran jednala **informovaně**, **uvážlivě** a **nikoli v tísní**. Principem **tržního odstupu** se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou **nemají** žádný zvláštní **vzájemný vztah** a jednají **vzájemně nezávisle**.

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

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

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

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

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je
a) **nákladový** způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) **výnosový** způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) **porovnávací** způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle **jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle **účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle **kurzové hodnoty**, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

4. Rozsudek Nejvyššího správního soudu v Brně, 8 Afs 80/2007-105

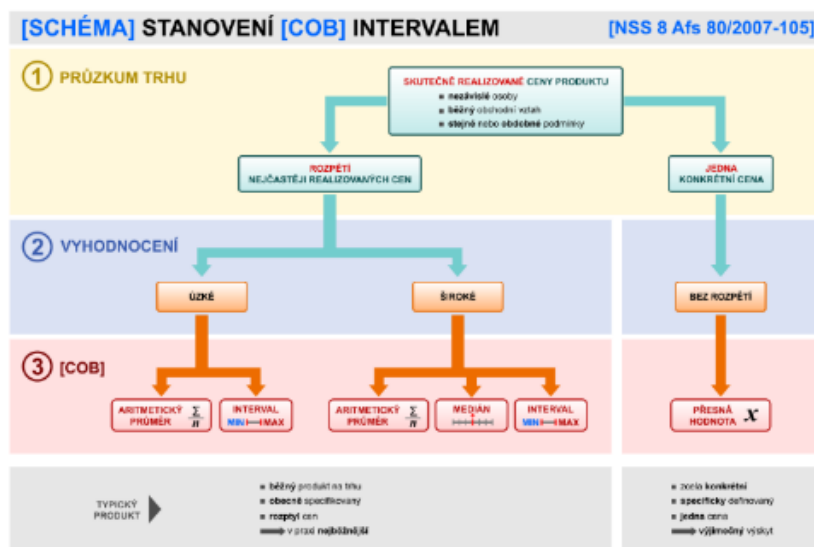
Právní věta:

Cenu sjednanou **nezávislými** osobami v **běžných** obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek ve smyslu § 23 odst. 7 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, **nelze** obvykle stanovit **jediným** číslem, ale **intervalem** nejčastěji **realizovaných** cen.

Při stanovení **COB** je možné určit

- a/ **interval hodnot (MIN / MAX.)**, a to z důvodu, že na trhu **není** pouze (1) **COB** a
- b/ **medián** souboru cen včetně aritmetického **průměru**. Medián = hodnota **dělicí** uspořádanou řadu čísel na **dvě (2)** stejně početné **poloviny**.

Pokud je **cílem** znaleckého zkoumání / **dokazování** právě **jedna (1)** hodnota, je **COB** stanovena na základě **mediánu**. V komentáři ke znaleckému **závěru** se má objevit informace o **intervalu**, ve kterém se reálné **tržní** ceny **pohybují**.



5. Definice COB dle zákona č. 526/1990 Sb., zákon o cenách:

COB = cena **shodného**, z hlediska užití **porovnatelného** / vzájemně **zastupitelného** zboží, **volně** sjednáváná mezi prodávajícími / kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky / kapitálově / personálně **nezávislí** na daném trhu, který **není** ohrožen účinky **omezení** hospodářské soutěže.

B.8 PŘEZKOUMATELNOST / VÝSLECH ZNALCE

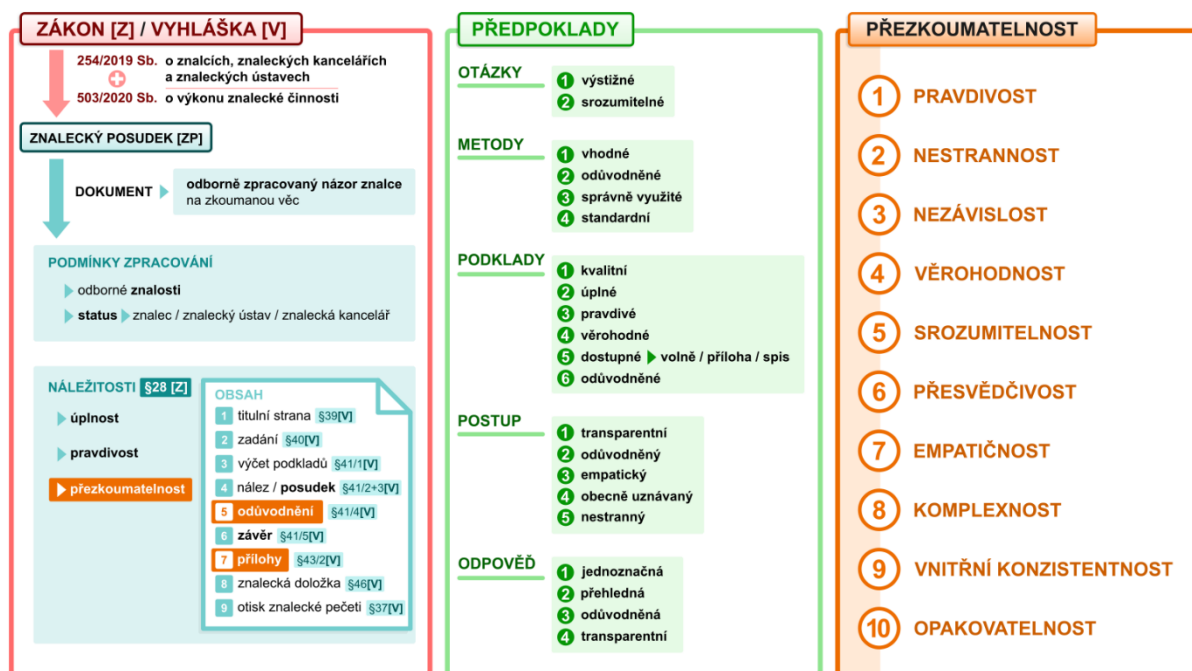
Přezkoumatelnost

= údaje / metody / postupy použité **znalcem** → **zopakovatelné** jiným znalcem → **bez** potřeby dodatečných informačních zdrojů / podkladů.

[1] Data / informace / ve formě **podkladů**, ze kterých znalec vycházel → uvedeny v / na seznamu / nosiči.

[2] Znalec musí uvést:

- a/ **znalecké otázky**,
- b/ **podklady k dispozici** → nejsou součástí spisu (vlození do příloh)
- c/ **metody**, kterými lze problém **řešit** / vybrat
- d/ **postup**, jak došel ke znaleckému závěru,
- e/ **odpovědi na znalecké otázky**.



Výslech znalce

[1] Judikát Nejvyššího soudu v Brně ze dne 21. 11. 2007, č. j. **25 Cdo 2719/2005**

[2] **Důkaz** znaleckým posudkem, podaným **písemně / ústně**, se od jiných důkazních prostředků **liší** v tom, že při jeho hodnocení (§ 132 o. s. ř.) soud **nehodnotí** znalecké závěry ve smyslu jejich **odborné správnosti**, nýbrž

- a/ hodnotí **přesvědčivost** posudku z hlediska úplnosti jeho **podkladů**,
- b/ **vyčerpání** vymezeného **úkolu** a **odpovědi** na zadané otázky,
- c/ **logické odůvodnění** odborného nálezu a
- d/ **soulad** s ostatními provedenými **důkazy**.

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 / výnosové** hodnoty nemovitosti

Výchozí **podklady** jsou následující:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie **katastrální** mapy,
- **projektová** dokumentace,
- **stavebně právní dokumenty**,
- **smlouvy** / 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** k **rozhodnému** datu znaleckého zkoumání / dokazování.

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

C.2 NÁKLADOVÉ **ocenění nemovitosti**

Nákladová metoda je založena na principu **srovnání** s náklady na **pořízení** (výstavbu) konkrétní **nemovitosti**. Při stanovení hodnoty nemovitosti **nákladovou** metodou se **a/** stanoví **výchozí hodnota** (za **kolik** Kč se **obdobná** nemovitost **pořídí** k datu ocenění).

Při stanovení **výchozí hodnoty** se vychází z:

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

Následuje **b/** zohlednění míry **opotřebení** oceňované **nemovitosti**, promítne se 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_i**pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
O_i.....snížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
npočet oceňovaných předmětů

C.3 VÝNOSOVÉ **ocenění nemovitosti**

Základem je **kapitalizace** čistých **výnosů**, získaných z uzavřených **nájemních smluv** / **obvyklé** nájemné. **Výnosová** hodnota **nemovitosti** = **součet** všech předpokládaných **výnosů** 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 určíme **kapitalizační míru (R)**, kterou je možné **odvodit** z následujícího **vztahu**.

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

kde **R**kapitalizační míra
 R₁bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
 R₂míra inflace
 R₃specifické riziko

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

$$\text{Hodnota nemovitosti} = \frac{\text{TČV}}{R}$$

kde **TČV**dosažitelný zisk
 Rkapitalizační 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** / 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_ikoeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
 npočet porovnávaných případů

Jedná se o přijatelnou, **logicky** pochopitelnou metodu pro **laickou** veřejnost.

Oceňovaná **nemovitost** indikuje **shodu** / **podobnost** se srovnatelnou **nemovitostí** v/ve **a/ velikosti**, **b/ tvaru** (rozměry / půdorys), **c/ umístění** a **d/ využití**.

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

= **pomocná** metoda, kombinuje **věcný / výnosový** přístup. V závislosti na **poměru** výše se stanovuje váha **výnosové** hodnoty, která je z hlediska **ekonomického** užitku z **nemovitostí primární**.

Metoda se nazývá **Naegeliho**, realizuje se v **situaci** místní potřeby **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**.

4. Posudek / odůvodnění

VÝCHODISKA	
Zdroje dat	Zdrojové podklady (str. 8 – 9 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění 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:

1. **Analýza** oceňovaného **majetku** (str. 32 – 42 ZP),
2. **Stanovení porovnávací** hodnoty (str. 43 – 88 ZP),
3. **Odhad COB NEMO** (str. 88 – 89 ZP),
4. **Revizní posouzení ZP č. 5 884-174/20** (str. 90 – 91 ZP)

VLASTNÍK NEMO VĚCÍ

Vlastnické právo	Podíl
Mašín Emanuel Mgr., [redacted]	1/6
Mašín Michal Bc., [redacted]	1/6
Mašínová Magda, [redacted]	1/6
Pokorný Tomáš, [redacted]	1/2

OMEZENÍ váznoucí na předmětu ocenění (dle KN)

- ➔ Pozemek p. č. 723/1 ➔ věcné břemeno (podle listiny) = inženýrské sítě.
- ➔ Bez vlivu na **COB**.

4.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** vybraného **NEMO** majetku, zapsaného na **LV č. 928** v k. ú. **Koloděje**.

OBECNÝ POPIS

[1] Předmětem **ocenění** jsou zemědělské **pozemky**, nacházející se mezi zastavěným územím městské části **Koloděje** a **Újezd nad Lesy**, vše v k. ú. **Koloděje**. **Koloděje** jsou bývalou **obcí**, nyní katastrálním územím **Prahy**, tvořícím území městské části **Praha – Koloděje**. Jádrem zástavby **Koloděj** má původní charakter vesnice. Významným **objektem** je přílehlý zámek s oborou. Je zde evidováno **40 ulic** a **400 adres**. Žije zde zhruba **1.500 obyvatel**.

[2] **Pozemky** jsou **pravidelného** tvaru, které se nacházejí podél zpevněné komunikace. Terén je v místě **mírně svažité**. Parcely jsou **zemědělsky** využívány.

[3] **Parcela č. 723/1** → **orná** půda se nachází po **západní** straně **komunikace** ve směru **Koloděje – Újezd nad Lesy**. Podle **ÚP** je parcela z největší části v druhu **OP – orná půda**, dále pak v druhu **ZMK – zeleň**. Funkčně se jedná o **pole**. Skrze **parcelu** bude vybudována **silniční** komunikace. Podél komunikace bude izolační **zeleň**. Velikost **parcely** = **186.517 m²**. Předmětem **ocenění** jsou části **severně / jižně** od budoucí **komunikace**, nově označené parcely č. **723/1** a č. **723/101** o celkové velikosti **134.766 m²**.

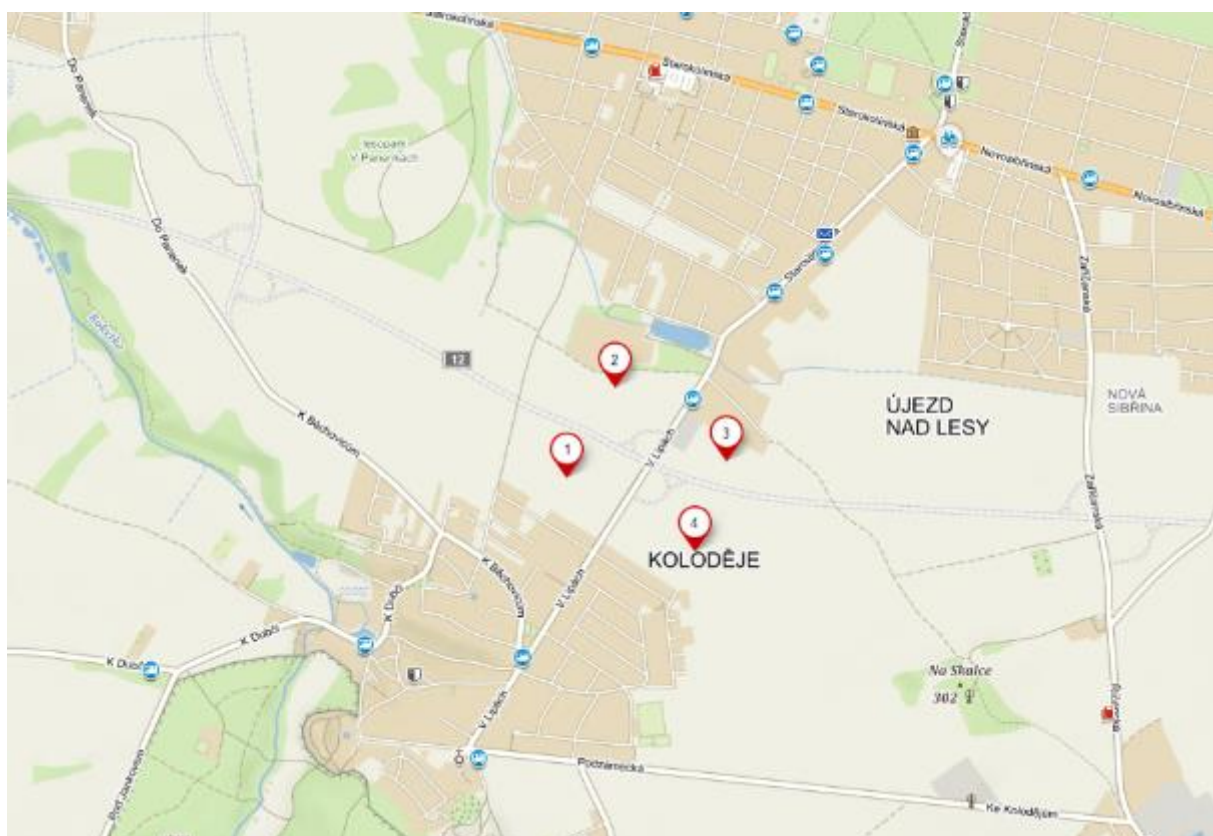
[4] **Parcela č. 724** → **vodní** plocha trojúhelníkovitého tvaru, zasahující do **orné** půdy. Podle **ÚP** je parcela v **ZMK – zeleň**. Velikost **parcely** = **769 m²**. Funkčně se jedná o **remízku** oddělující lán pole. Předmětem **ocenění** je **celá** parcela.

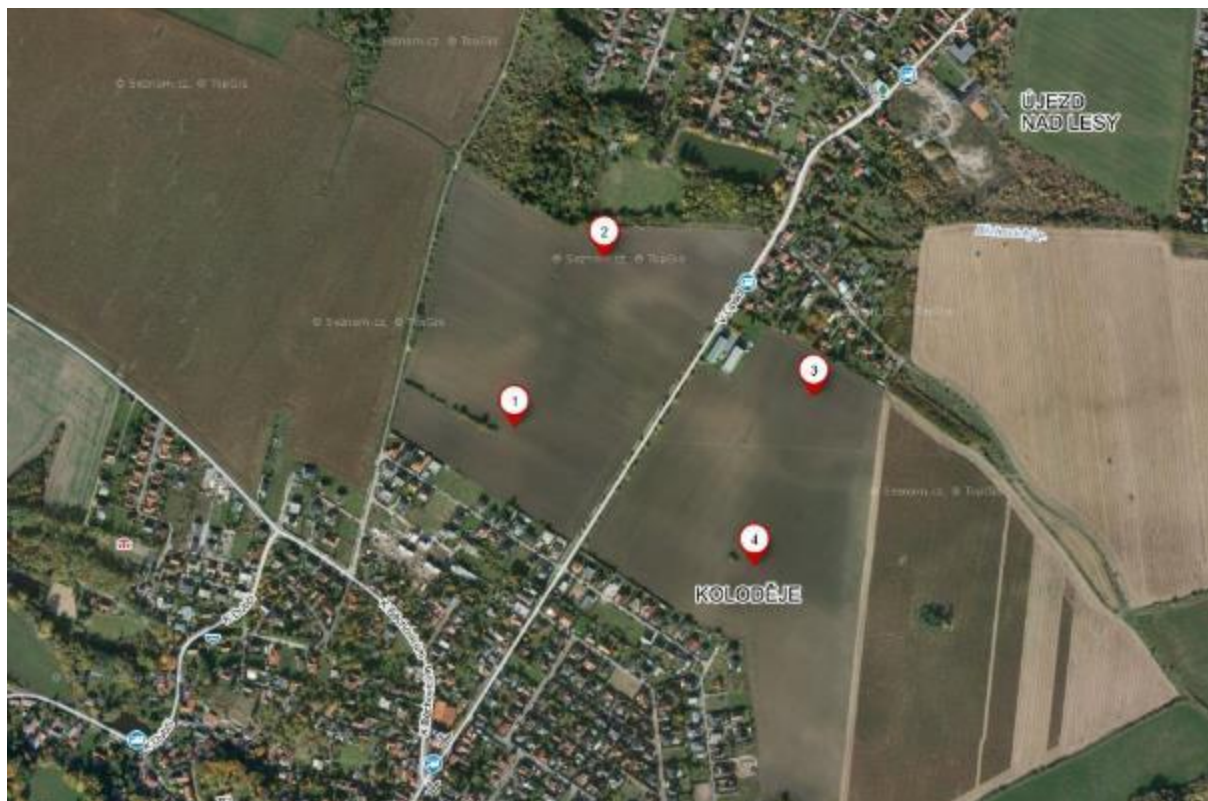
[5] **Parcela č. 751/172** → **orná** půda se nachází po **východní** straně **komunikace** ve směru **Koloděje – Újezd nad Lesy**. Podle **ÚP** je parcela z největší části v druhu **OP – orná půda**. Funkčně se jedná o **pole**. Skrze **parcelu** bude vybudována **silniční** komunikace. Podél komunikace bude izolační **zeleň**. Velikost **parcely** = **148.739 m²**. Předmětem **ocenění** jsou části **severně / jižně** od budoucí **komunikace**, nově označené parcely č. **751/172** a č. **751/322** o celkové velikosti **69.662 m²**.

[6] **Parcela č. 751/253** → **orná** půda se nachází po **východní** straně **komunikace** ve směru **Koloděje – Újezd nad Lesy**. Podle **ÚP** je parcela z největší části v druhu **VN-D – nerušící výroby a služeb**. Funkčně se jedná o **pole**. Skrze **parcelu** bude vybudována **silniční** komunikace. Podél komunikace bude izolační **zeleň**. Velikost **parcely** = **36.661 m²**. Předmětem **ocenění** je část **pozemku**, nově vzniklá **parcela č. 751/253** o velikosti **36.285 m²**.

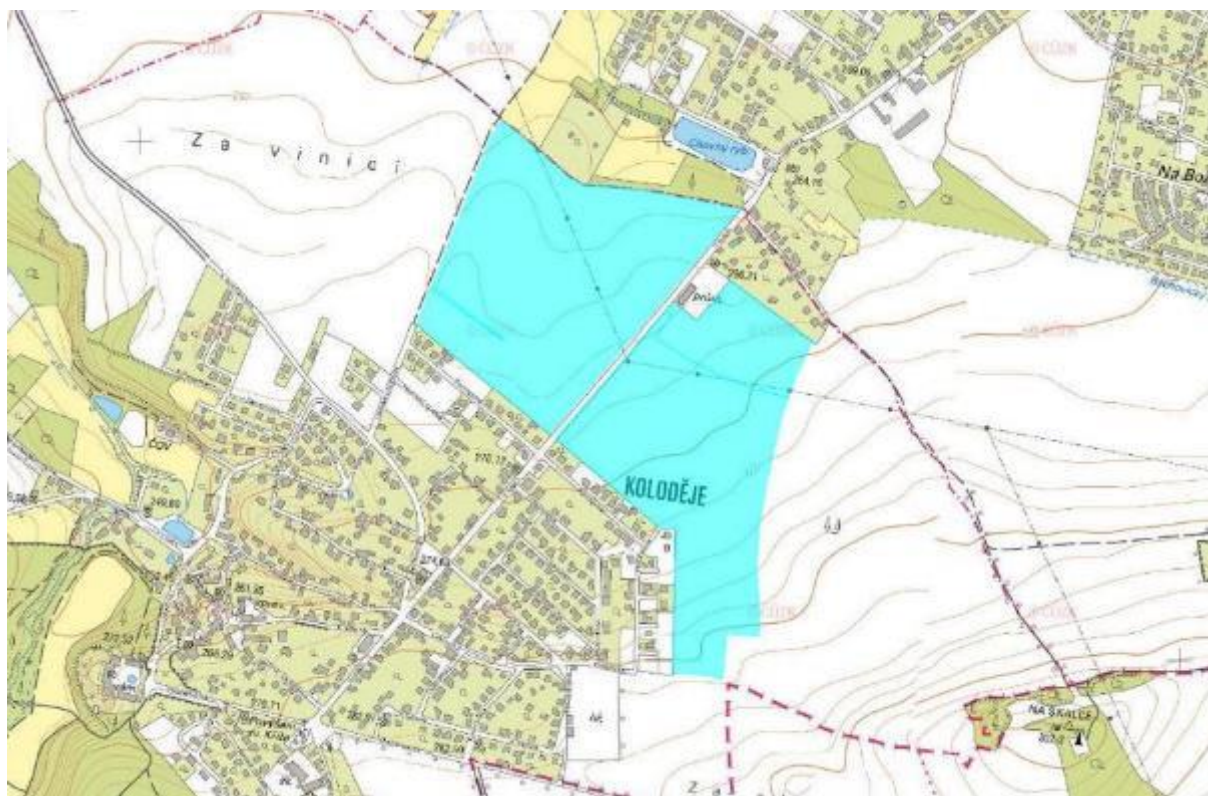
[7] Výměra **nestavebních zemědělských** pozemků / **zeleně** = **210.616 m²** a výměra **stavebního** pozemku = **30.866 m²**.

ORIENTAČNÍ MAPA

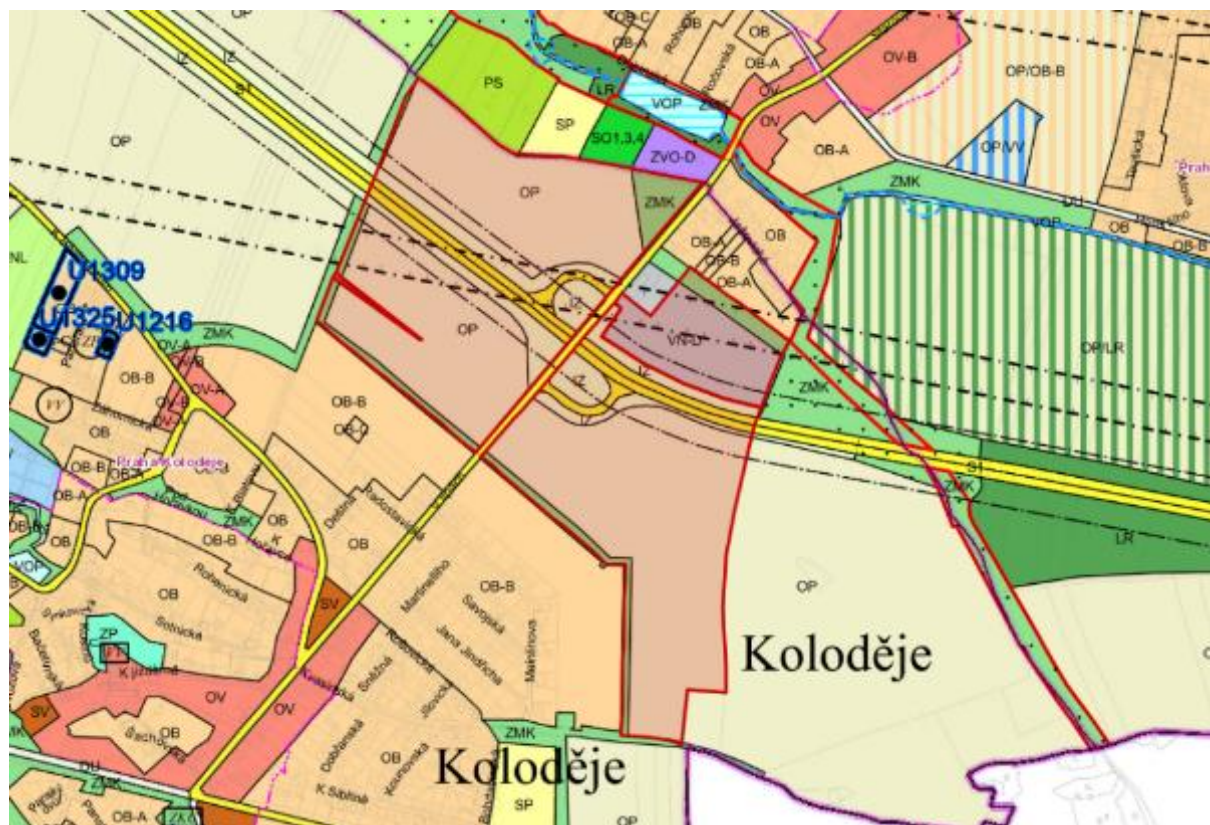




SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY

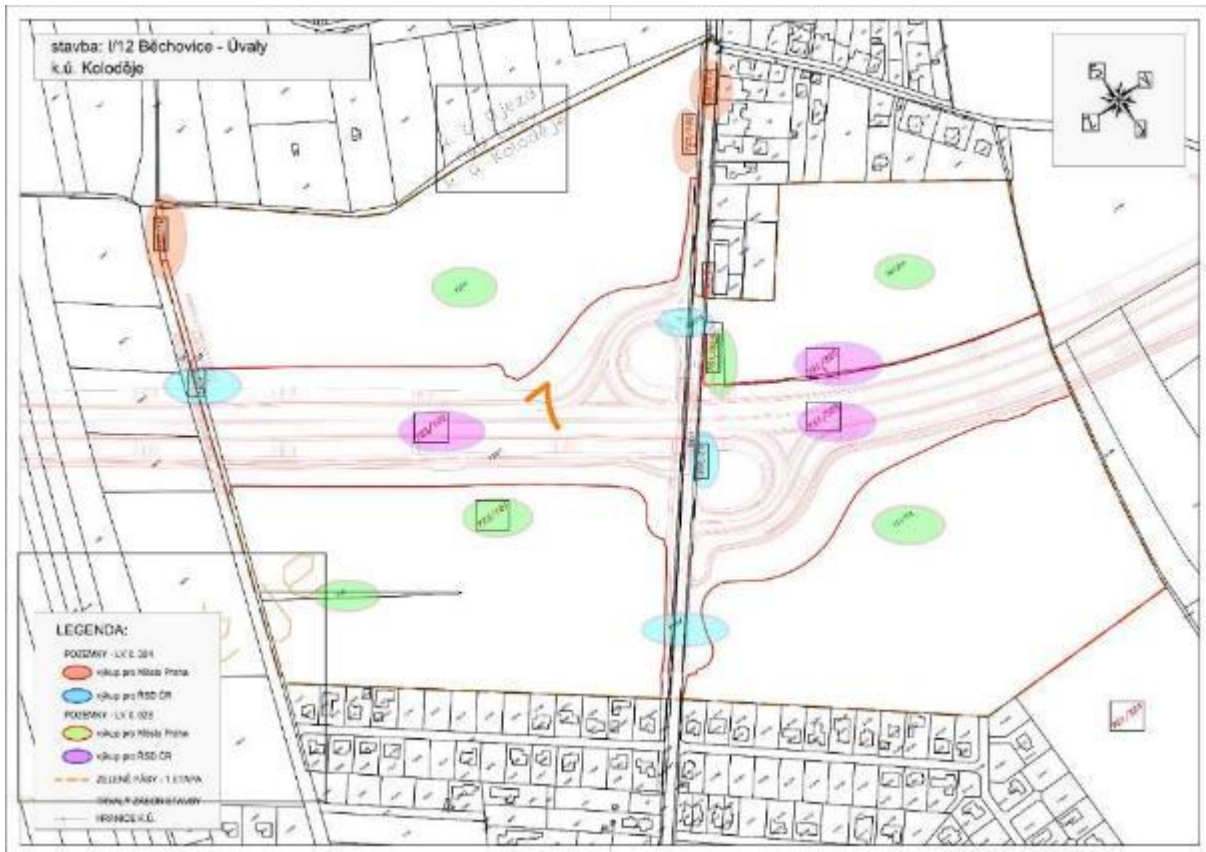


ÚZEMNÍ PLÁN



OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ
OP	ORNÁ PŮDA, PLOCHY PRO PĚSTOVÁNÍ ZELENINY
VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
ZMK	ZELEŇ MĚSTSKÁ A KRAJINNÁ
PS	SADY, ZAHRADY A VINICE

PLÁNOVANÁ STAVBA KOMUNIKACE



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav				Nový stav				Porovnáni se stavem evidence právních vztahů						
Označení pozemku parc. číseln	Výměra parcely		Druh pozemku způsob využití	Označení pozemku parc. číseln	Výměra parcely		Druh pozemku způsob využití	Typ stavu způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnáni se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²			ha	m ²				01 střechou a pozemku srostlého v katastru nemovitostí	číslo listu vlastnický	Výměra dílu		Označení dílu
360/14	14	74	ostatní zámek	360/14	8	54	ostatní zámek		2					
				360/23	4	86	ostatní zámek		2	360/14	304	4	86	
				360/24	1	34	ostatní zámek		2	360/14	304	1	34	
360/15	7	40	ostatní zámek	360/15	5	50	ostatní zámek		2					
				360/22	1	90	ostatní zámek		2	360/15	304	1	90	
722/2	21	42	ostatní ostat. zem.	722/2	8	16	ostatní ostat. zem.		0					
				722/9	10	78	ostatní ostat. zem.		2	722/2	304	10	78	
				722/10	2	48	ostatní ostat. zem.		2	722/2	304	2	48	
723/1	18	65	orná půda	723/1	7	34	orná půda		2					
				723/101	6	13	orná půda		2	723/1	928	6	13	42
				723/102	5	17	orná půda		-2	723/1	928	5	17	51
723/2	12	38	ostatní jiné pozemky	723/2	8	94	ostatní jiné pozemky		2					
				723/103	3	44	ostatní jiné pozemky		2	723/2	304	3	44	
751/172	14	87	orná půda	751/172	6	87	orná půda		2					
				751/322	9	06	orná půda		2	751/172	928	9	06	
				751/323	3	81	orná půda		2	751/172	928	3	81	33
				751/324	4	09	orná půda		2	751/172	928	4	09	42
751/253	3	66	orná půda	751/253	3	62	orná půda		2					
				751/325	3	77	orná půda		2	751/253	928	3	77	
	37	75	11		37	75	10							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence			ha	m ²		zjednodušené evidence			ha	m ²	
723/1		20600	7	34	24						
723/101		20600	6	13	42	751/324	20600	2	05	65	
723/102		20600	5	17	51		22601		6	53	
751/172		20600	6	87	56		22611	1	97	24	
751/253		20600	3	62	85	751/325	20600	3	77		
751/322		20600		9	06						
751/323		20600	3	81	33						

*1) změna výměr vzniklá zaokrouhlením nových číselně určených výměr parcel dle bodu 14.6 vyhlášky č. 354/2013 Sb.

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
18-42	725836.65	1047132.13	3
18-123	726917.79	1047227.61	3
55-233	727233.13	1047615.75	3
55-247	727192.15	1047566.02	3
55-315	726987.39	1047329.95	3
55-326	726945.21	1047278.92	3
56-187	727435.17	1047279.11	3
56-244	727366.31	1047105.62	3
56-265	727322.48	1046994.49	3
96-2	726919.77	1047226.10	3
96-3	726941.29	1047132.49	3
471-4	726971.14	1047310.29	3
513-2	726973.31	1047336.31	3
513-3	727005.00	1047380.81	3
513-9	726747.61	1047496.38	3
513-10	726735.77	1047462.42	3
518-4	727409.00	1047201.78	3
518-5	727378.41	1047121.55	3
518-7	727332.15	1047004.25	3
518-8	727327.40	1046993.60	3
519-10	726759.66	1047527.04	3
519-11	726789.93	1047661.42	3
524-44	727252.84	1047636.37	3
524-45	727136.52	1047500.43	3
524-46	727030.60	1047378.00	3
524-52	726972.30	1047309.33	3
524-54	726909.42	1047234.15	3
524-55	726916.50	1047228.71	3
524-57	726835.46	1047133.05	3
611-3	727199.42	1047574.80	3
611-5	726966.73	1047748.62	3
631-28	727230.38	1047549.41	3
631-29	727212.74	1047563.94	3
631-123	727196.29	1047575.76	3
1	727329.69	1046998.73	3
2	727325.05	1047001.00	3
3	727361.03	1047092.24	3
4	727277.26	1047153.33	3
5	727169.84	1047235.08	3
6	727159.52	1047241.36	3

Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
7	727151.47	1047245.83	3
8	727149.50	1047248.98	3
9	727149.36	1047252.37	3
10	727151.27	1047258.01	3
11	727145.13	1047268.01	3
12	727136.54	1047269.25	3
13	727127.25	1047269.38	3
14	727115.89	1047268.24	3
15	727101.94	1047265.22	3
16	727068.09	1047255.96	3
17	727055.10	1047254.21	3
18	727044.65	1047254.41	3
19	727034.68	1047256.28	3
20	727024.95	1047259.87	3
21	727015.83	1047264.83	3
22	727008.02	1047270.49	3
23	726987.65	1047279.58	3
24	726984.69	1047280.74	3
25	726983.12	1047281.01	3
26	726980.91	1047280.77	3
27	726978.70	1047279.67	3
28	726975.65	1047276.99	3
29	726956.86	1047259.12	3
30	726943.40	1047246.46	3
31	726919.17	1047218.68	3
32	726912.68	1047224.20	3
33	727406.84	1047196.12	3
34	727397.86	1047191.67	3
35	727261.44	1047296.17	3
36	727225.51	1047321.67	3
37	727199.87	1047340.74	3
38	727186.86	1047349.90	3
39	727155.63	1047374.87	3
40	727136.76	1047389.70	3
41	727124.40	1047401.43	3
42	727120.89	1047407.18	3
43	727119.60	1047413.92	3
44	727120.85	1047420.66	3
45	727123.73	1047426.22	3
46	727130.72	1047434.42	3

Seznam souřadnic (S-JTSK)

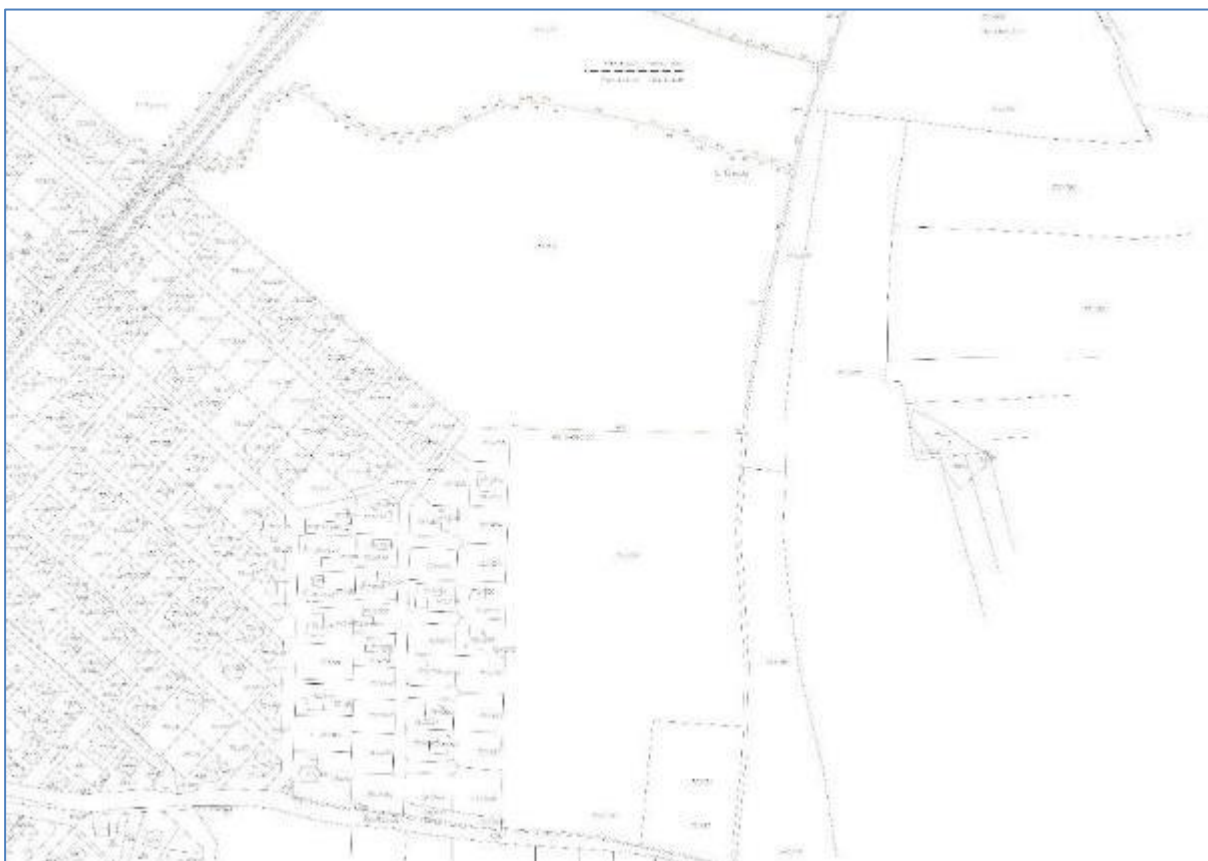
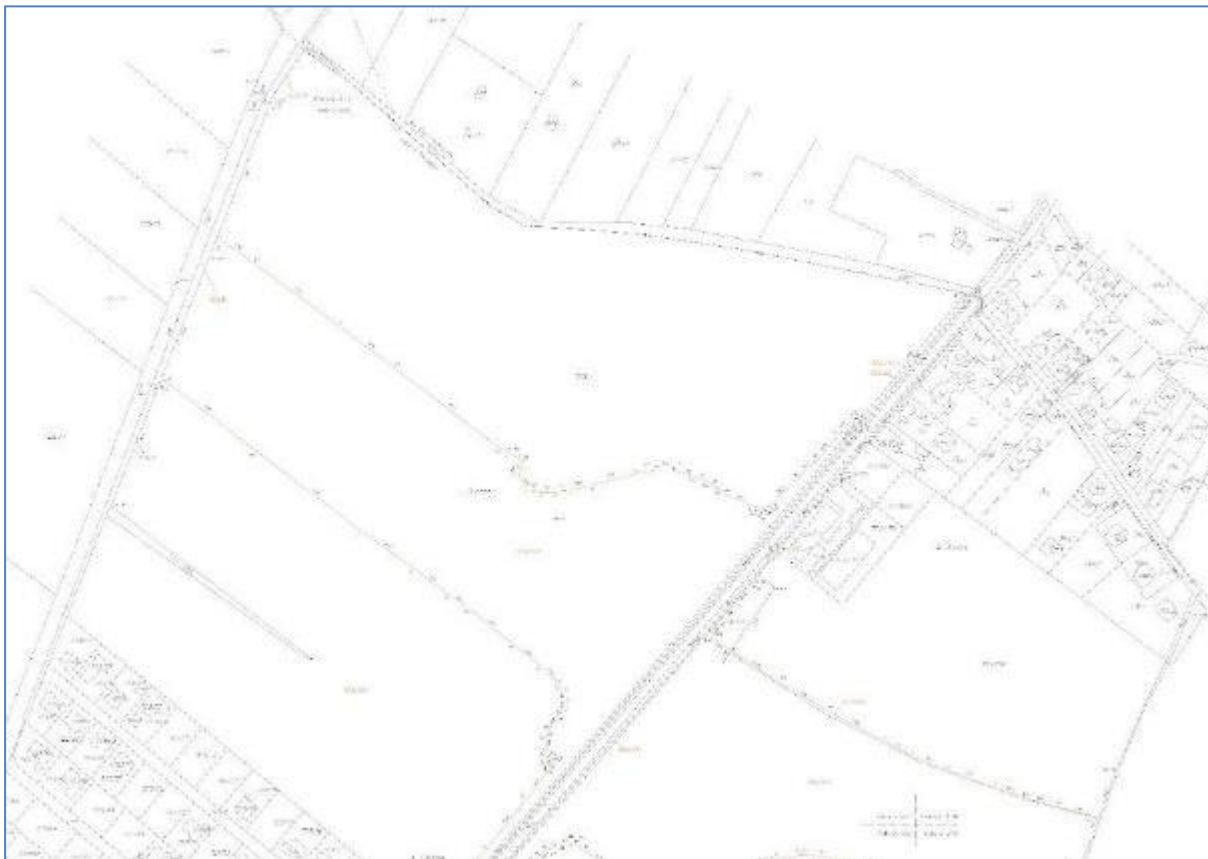
Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
47	727132.60	1047440.91	3
48	727132.01	1047447.18	3
49	727129.78	1047452.10	3
50	727127.36	1047455.12	3
51	727128.65	1047456.64	3
52	727129.61	1047458.68	3
53	727130.07	1047460.40	3
54	727130.07	1047462.26	3
55	727145.37	1047481.86	3
56	727174.06	1047517.83	3
57	727190.50	1047537.94	3
58	727200.96	1047548.07	3
59	727204.29	1047553.56	3
60	726915.89	1047221.47	3
61	726913.96	1047223.10	3
62	727401.10	1047193.28	3
63	727003.92	1047379.29	3
66	727198.66	1047575.45	3
68	727183.85	1047562.46	3
69	727181.35	1047562.00	3
70	727178.92	1047562.78	3
71	727175.66	1047565.25	3
72	727172.81	1047562.85	3
73	727168.08	1047564.52	3
74	727162.84	1047564.77	3
75	727157.80	1047563.15	3
76	727152.90	1047559.43	3
77	727149.88	1047554.61	3
78	727147.15	1047542.08	3
79	727140.71	1047526.45	3
80	727136.92	1047521.82	3
81	727131.85	1047517.84	3
82	727125.52	1047515.22	3
83	727118.81	1047514.23	3
84	727112.55	1047514.95	3
85	727108.43	1047517.32	3
86	727086.18	1047531.91	3
87	727077.25	1047536.87	3
88	727065.03	1047541.81	3
89	727052.98	1047544.79	3

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.
90	727041.78	1047546.00	3
91	727030.41	1047545.79	3
92	727019.18	1047544.04	3
93	727008.34	1047540.86	3
94	726980.89	1047528.43	3
95	726969.36	1047524.35	3
96	726956.95	1047522.06	3
97	726948.05	1047521.73	3
98	726933.76	1047523.72	3
99	726877.70	1047535.20	3
100	726853.36	1047541.41	3
101	726836.52	1047546.69	3
102	726830.45	1047551.46	3
103	726810.14	1047558.47	3
104	726802.16	1047558.55	3
105	726790.14	1047562.16	3
106	726776.66	1047566.83	3
107	726769.08	1047568.87	3
109	727238.88	1047182.35	3
110	727335.82	1047110.32	3
111	726747.35	1047495.64	3
112	726777.83	1047487.99	3
113	726800.82	1047481.08	3
114	726823.70	1047473.74	3
115	726855.30	1047462.10	3
116	726877.45	1047452.76	3
117	726898.93	1047441.98	3
118	726936.92	1047421.18	3
119	726970.10	1047401.68	3
124	726991.34	1047334.49	3
126	726971.65	1047308.56	3
127	726970.57	1047309.61	3
128	726929.56	1047230.41	3
129	726804.51	1047251.98	3



Ocenění porovnávací metodou

[1] Porovnání s obdobnými NEMO vč. součástí / příslušenství.

[2] U pozemků je měrnou jednotkou 1 m² výměry.

[3] Při znaleckém zkoumání / dokazování a následném 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 a/ prodané nebo b/ nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném a/ místě a b/ čase. Analyzované NEMO se porovnávají s oceňovanou NEMO pomocí a/ kritérií a b/ cenotvorných faktorů, které ovlivňují potencionální poptávku po těchto NEMO.

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

VŠEOBECNĚ NEMO:

- datum prodeje, příp. pouze nabízený dosud nerealizovaný prodej,
- lokalizace / situování NEMO,
(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 NEMO / 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 zbořím / zdravotnické zařízení / kliniky / pošta / administrativní / nákupní centra / restaurace / bary / hospody / čerpací stanice / veřejná parkoviště / zábavní / kulturní průmysl ...)
- technická infrastruktura,
(elektřina / vodovod / kanalizace / plyn / internet)
- velikost, rozsah / rozmanitost majetku,
(funkční i fyzická využitelnost / snižování jednotkové ceny s rostoucím množstvím)
- velikost přináležejících / využitelných pozemků,
(tvar / svažitost / orientace pozemku / možnost dodatečného zastavění ...)
- možnost další výstavby v blízké lokalitě,
- okruh potencionálních investorů / majetkové vztahy / věcná břemena.

[6] Každý zmíněný faktor má vzhledem na odlišný druh / účel NEMO jiný vliv na hodnotu konkrétního NEMO majetku.

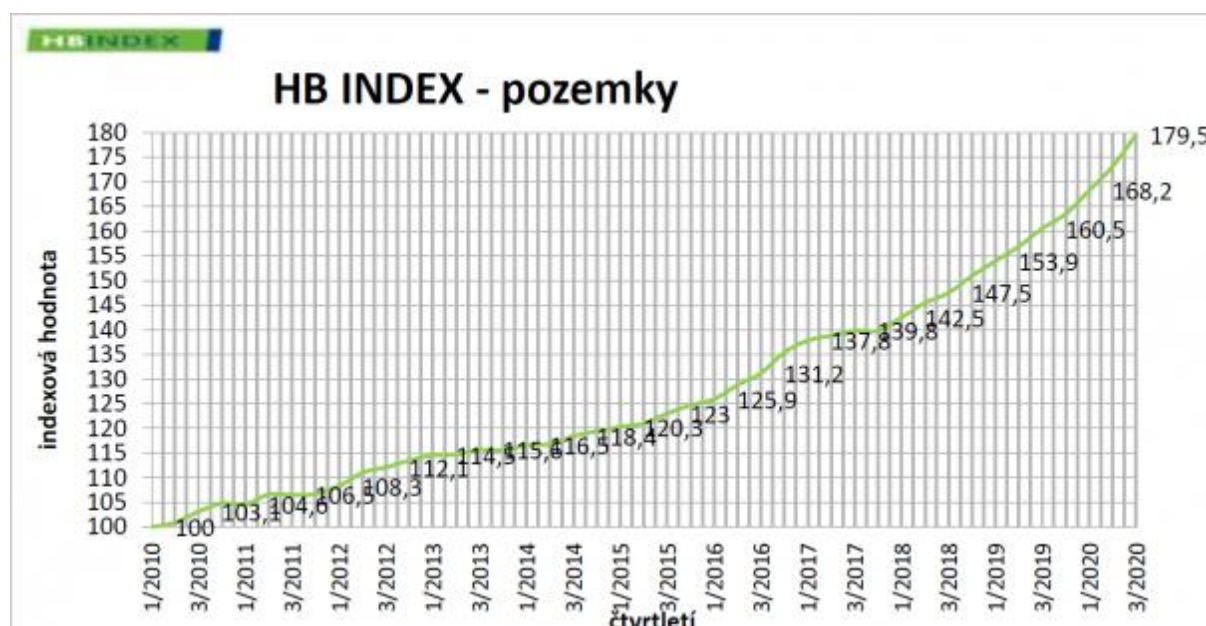
[7] Při analýze **uskutečněných / nabízených** prodejů **NEMO** obdobného **charakteru** bylo zohledněno zejména **a/ užívání, b/ velikost, c/ poloha a d/ kvalita**. Všechny analyzované **NEMO** jsou plně **srovnatelné** s oceňovanými **NEMO**.

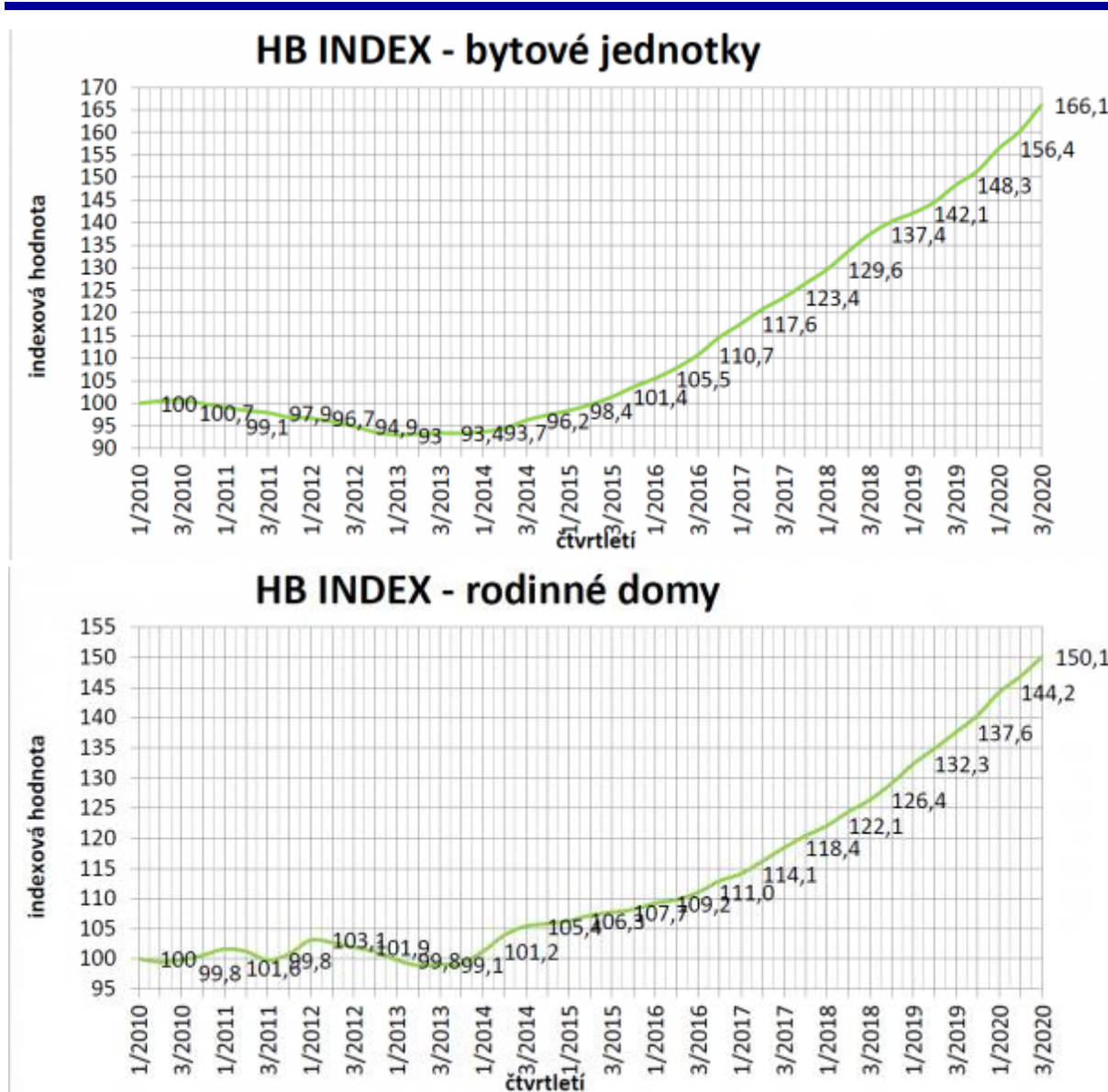
[8] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhu **NEMO** jsou **částečně k dispozici**.

[9] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **NEMO** majetku a s tím i související obecný **nárůst cenové hladiny**.

[10] **Vývoj cen pozemků / bytů / RD** sleduje např. **Hypoteční Banka**, která publikuje tzv. **HB INDEX**.

- **HB INDEX** je sledován za celou **ČR**.
- Za bazickou hodnotu **100** byly zvoleny skutečné **ceny NEMO** k **1. lednu 2010**.
- **Ukazatel** je založen na **reálných** odhadech tržních **cen NEMO**, které si prostřednictvím **hypotečního** úvěru pořídili klienti **Hypoteční banky**.
- **Tržní ceny** jsou **přesnější** než ceny **nabídkové**, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří.
- **HB INDEX** je zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → obsahuje mnoho **parametrů NEMO**.
- Do **modelu** vstupují **údaje** získané z **odhadů** cen **NEMO**, které jsou předmětem **hypotečních** úvěrů od **Hypoteční banky**.
- Nevýhodou **HB INDEXU** je skutečnost, že **vychází** pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční banky**.
- **HB INDEX** považovat za jistý **cenový ukazatel**, který **analyzuje** vývoj **cen / změnu** cen v závislosti na **čase**.





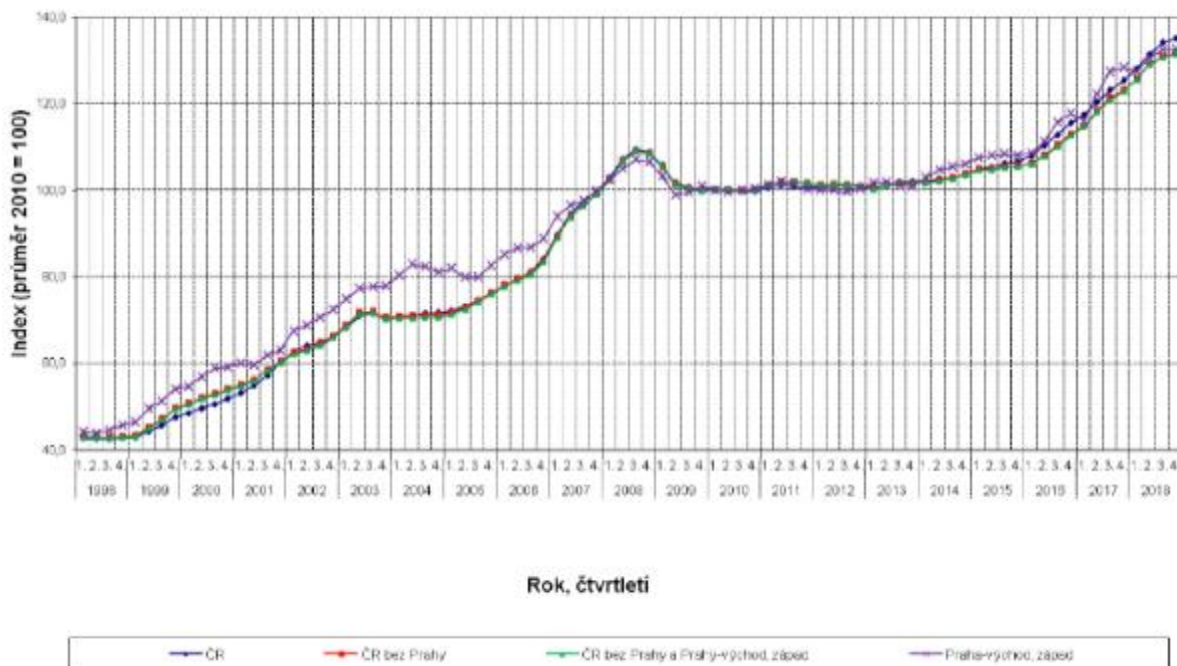
[11] Dalším zpracovatelem dat je ČSÚ → analyzuje statistická data.

→ Data jsou zpracována se zpožděním (např. data pro rok 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 roku 1998 do začátku roku 2019. Novější data nejsou ke dni zpracování ZP dostupná. Jedná se o vývoj cen souboru NEMO majetku jako celku.

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



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

[14] Vývoj cen pozemků závisí zejména na a/ velikosti obce, b/ hodnotě pozemku, c/ dopravní dostupnosti, d/ pracovním možnostem v místě a e/ vlivu nabídky / poptávky. Obecně se dá cenový vývoj paušalizovat následovně:

HODNOTA POZEMKU	PROCENTUÁLNÍ NÁRŮST CENY (%)	ABSOLUTNÍ NÁRŮST CENY [Kč/m ²]
více než 10 000 Kč/m ² – stavební	2 – 5 %	400 Kč/m ²
5 000 Kč/m ² – stavební	5 %	250 Kč/m ²
1 000 Kč/m ² – stavební	10 %	100 Kč/m ²
200 Kč/m ² – stavební	20 %	40 Kč/m ²
30 Kč/ m ² – zemědělské pozemky	10 %	3 Kč/m ²
15 Kč/ m ² – lesní pozemky	10 %	1 – 2 Kč/m ²

[15] Skutečný vývoj ceny konkrétní NEMO je obtížně pozorovatelný. Vždy závisí na a/ subjektivní úvaze znalce a b/ vyhodnocení všech kritérií, které ovlivňují změnu cenové hladiny.

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

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

[18] V rámci znaleckého zkoumání / dokazování vycházíme i z **nabídek** realitních kanceláří na prodej **obdobného** charakteru, neboť **nemáme** dostatečné **informace** k uskutečněným transakcím **obdobného** majetku.

[19] Nabízená cena je **upravena** v souvislosti s **a/ právním** servisem, **b/ provizí** realitní kanceláře a **c/ předpokladem reálně** uskutečněné **ceny** prodeje, která se může **lišit** v závislosti na **a/ charakteru** a **b/ lokalitě** NEMO.

[20] V případě, že by tato inzerovaná **cena** byla **zrealizována**, lze považovat takovou **cenu** za **maximální**, tj. **nebude** v žádném případě **dosažena** cena **vyšší** než cena požadovaná.

[21] **Obecně** platí, že u **NEMO**, které jsou častěji **obchodovány** (rodinný dům / nezastavěný **pozemek** / byt / garáž), lze **očekávat** reálně uskutečněnou **cenu**, sníženou od nabídkové ceny **do 10 %**. Naopak u **méně** obchodovaných **NEMO** (výrobní areál / historický objekt / špatně strukturované stavební **pozemky**, ...), lze **předpokládat** větší **rozdíl** mezi **nabízenou** / **uskutečněnou** cenou **NEMO**.

[22] **Snížení** nabídkové **ceny** je dáno na základě **poptávky** po určité **NEMO**, kdy prodejce **snižuje** cenu za účelem prodeje **ojedinělého** majetku. Častěji obchodovatelná **NEMO** bude **prodána** dříve, neboť existuje **více** zájemců o nabízenou **NEMO**.

[23] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (str. před analýzou cenového porovnání) **porovnatelných** **NEMO**. Údaje obsažené v **nabídkách** realitních kanceláří jsme **a/ ověřili** podle **veřejně** dostupných zdrojů (fotodokumentace, vizuální obhlídka, katastr **NEMO**) a **b/** ve znalecké analýze **upravili** jejich stav podle **skutečnosti**.

[24] Srovnatelné **vzorky** byly na základě **a/ dostupných** a **b/ 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 je každé **vlastnosti** přiřazena **váha**, která vymezuje **důležitost** jednotlivé **vlastnosti** v rámci cenového **porovnání** (**sloupec 2** znalecké tabulky).

[25] 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

A/ Nestavební – zemědělské pozemky a zeleň

Vzorky použité pro porovnávací metodu

POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Koloděje	pole – prodej v únoru 2020 za 100 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 5 %)
Vzorek č. 2	Koloděje	pole – prodej v červenci 2020 za 270 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %)
Vzorek č. 3	Kbely a Vinoř	pole – prodej v červnu 2020 za 142 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %)
Vzorek č. 4	Vinoř	pole – nabídka na prodej za 215 Kč/m²
Vzorek č. 5	Radotín	pole – prodej v květnu 2019 za 800 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 7 %)
Vzorek č. 6	Horní Počernice	pole – dražba v listopadu 2017 , vydraženo za 80 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %)
Vzorek č. 7	Lysolaje	pole – prodej v srpnu 2017 za 162 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %)
Vzorek č. 8	Třeboradice	pole – prodej v lednu 2021 za 106 Kč/m²

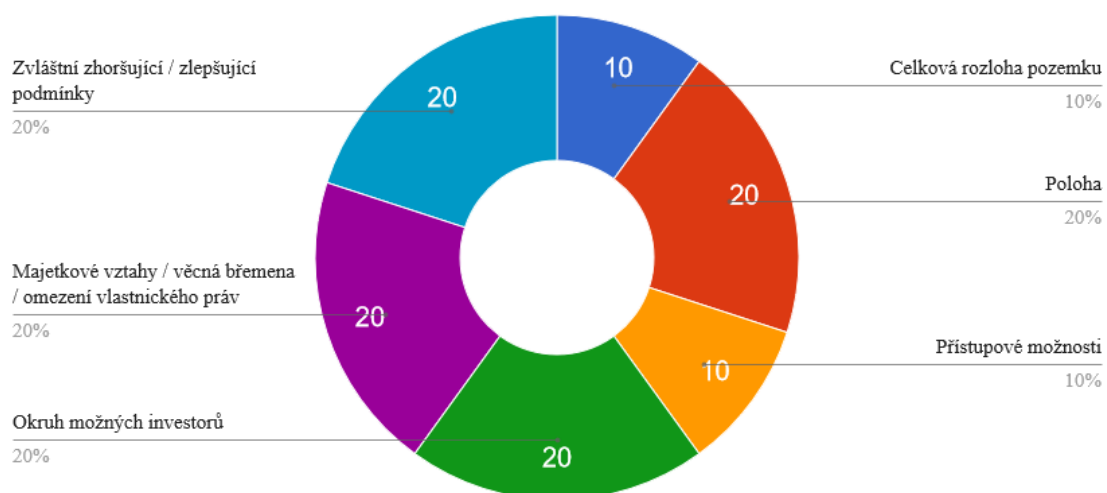
Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Horní Počernice
	100 %	Kbely a Vinoř
	100 %	Koloděje
	100 %	Lysolaje

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	100 %	Radotín
	100 %	Třeboradice
	100 %	Vinoř
Celková rozloha pozemku	100 %	12.029 m ²
	100 %	35.754 m ²
	100 %	37.208 m ²
	100 %	54.609 m ²
	100 %	58.342 m ²
	100 %	8.021 m ²
	100 %	8.271 m ²
	100 %	87.838 m ²
Poloha	100 %	Horní Počernice – v zemědělském celku
	100 %	Kbely, Vinoř – v zemědělském celku
	100 %	Koloděje – v zemědělském celku
	100 %	Lysolaje – v zemědělském celku
	100 %	Radotín – v zemědělském celku
	100 %	Třeboradice – v zemědělském celku
	100 %	Vinoř – v zemědělském celku
Přístupové možnosti	100 %	dobré – polní cesta
	100 %	dobré – zpevněná komunikace
	100 %	dobré – zpevněná komunikace nebo polní cesta
Okruh možných investorů	0 %	horší vzhledem ke změně ÚP
	50 %	mírně horší vzhledem ke změně ÚP – částečně ucelené
	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	50 %	pruhovitý tvar
	75 %	pruhovitý až pravidelný tvar
	100 %	pravidelný tvar

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	50 %	prodej spoluvl. podílu o velikosti 1/2
	100 %	prodej celku

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



VZOREK č. 1


(dále jen „Strana prodávající“)

a


(dále jen „Strana kupující“)

tuto

KUPNÍ SMLOUVU O PŘEVODU NEMOVITOSTÍ

podle ustanovení § 2079 a násl. zákona č. 89/2012-Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ, PŘEDMĚT PŘEVODU

1.1. Strana prodávající má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovité věci zapsané na listu vlastnictví číslo 43 pro obec Praha a katastrální území Háječek u Uhřetěvsi:

1.1.1. pozemek parc. č. 250/2, o zapsané výměře 99 m², ostatní plocha a

1.1.2. pozemek parc. č. 251/17, o zapsané výměře 8172 m², orná půda.

1.2. Všechny nemovité věci uvedené v čl. 1.1 této smlouvy, včetně všech jejich součástí a příslušenství, budou společně dále označovány jen jako „Nemovitosti“.

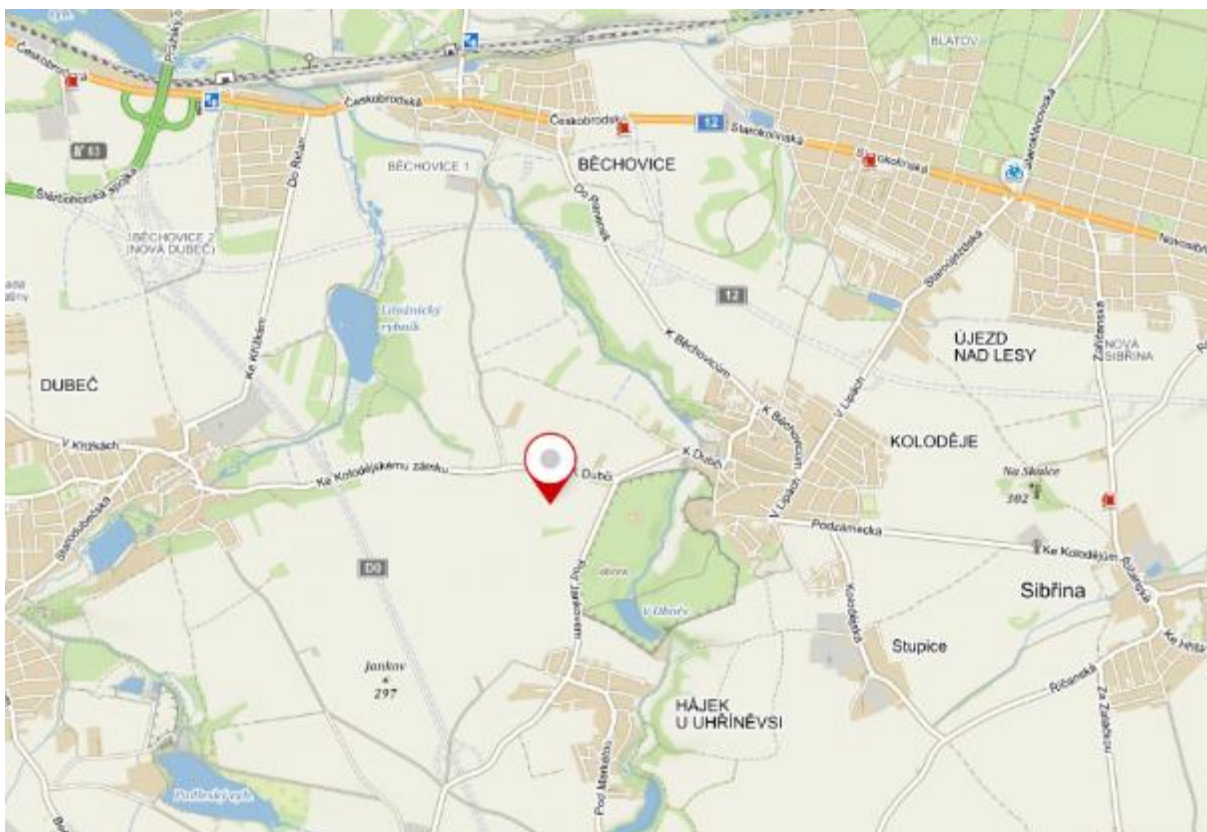
3. KUPNÍ CENA A JEJÍ ÚHRADA

3.1. Kupní cena za převod Nemovitostí ze Strany prodávající na Stranu kupující dle této smlouvy byla stranami sjednána v celkové výši **827.100,- Kč** (slovy: osm set dvacet sedm tisíc jedno sto korun českých), (dále jen „Kupní cena“). Kupní cena bude uhrazena v plném rozsahu z vlastních prostředků Strany kupující, tj. zejména nikoli prostřednictvím úvěru.

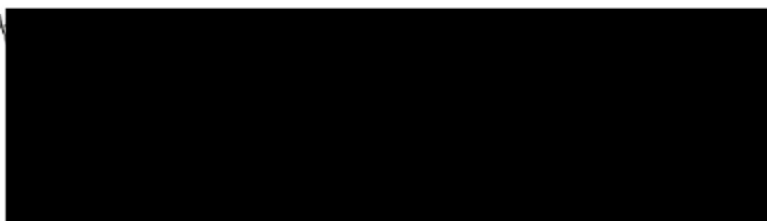
V Praze dne 

V Praze dne 





VZOREK č. 2



kupujícími manželi:



uzavírají tuto:

KUPNÍ SMLOUVU

II.

Prodávající prodává kupujícímu nemovitosti uvedené v čl. I. bod 1.1. tj.:

- pozemek p.č. 702/9 o výměře 7867 m², druh pozemku – orná půda
- pozemek p.č. 751/183 o výměře 8662 m², druh pozemku – orná půda
- pozemek p.č. 751/185 o výměře 40 m², druh pozemku – orná půda
- pozemek p.č. 751/188 o výměře 4234 m², druh pozemku – orná půda
- pozemek p.č. 751/189 o výměře 9141 m², druh pozemku – orná půda
- pozemek p.č. 751/190 o výměře 95 m², druh pozemku – orná půda

vše v k.ú. Koloděje [668508], obec 554782 Praha, zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 692;

- pozemek p.č. 235/3 o výměře 964 m², druh pozemku – ostatní plocha

v k.ú. Dubeč [633330], obec 554782 Praha, zapsaný v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 1572;

- pozemek p.č. 312/37 o výměře 415 m², druh pozemku – orná půda
- pozemku p.č. 315/12 o výměře 5790 m², druh pozemku – trvalý travní porost
- vše v k.ú. Benice [602582], obec 554782 Praha, zapsaných v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV 431

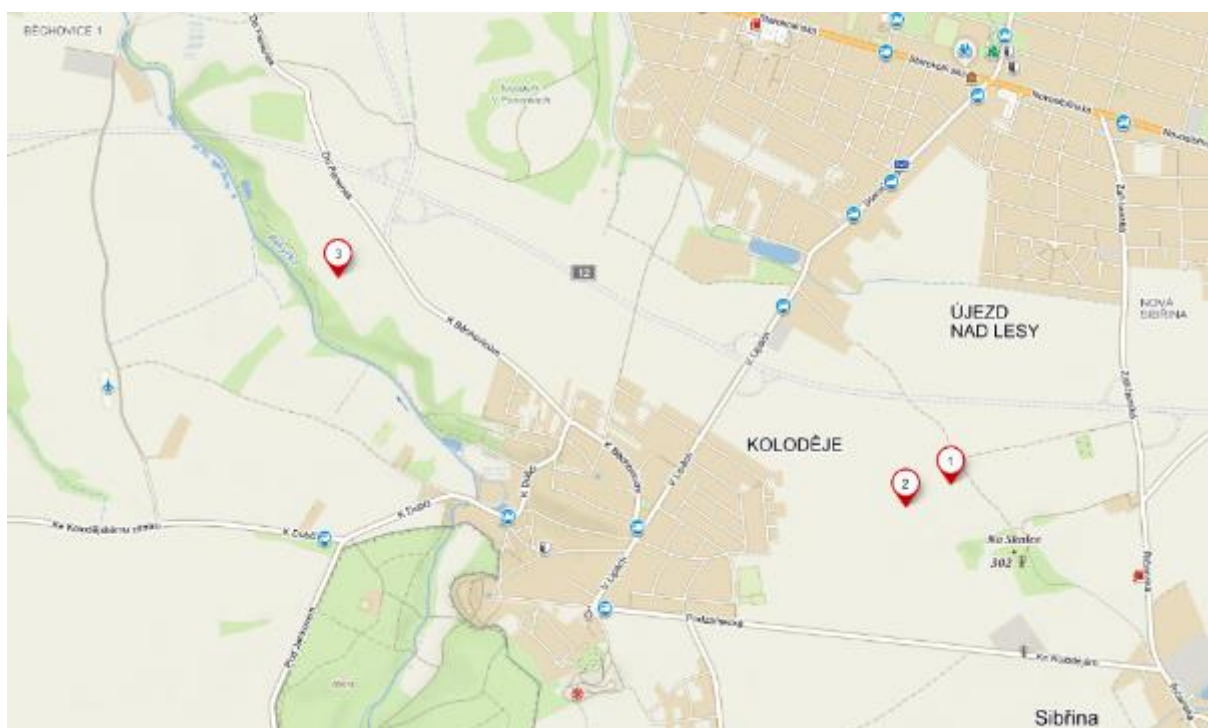
se všemi součástmi a venkovními úpravami, a to se všemi právy a povinnostmi tak, jak prodávající nemovitosti vlastnil a užíval, popř. byl oprávněn užívat za vzájemně dohodnutou cenu:

10 046 160,00,- Kč (slovy: deset milionů čtyřicet šest tisíc jedno sto šedesát korun českých)

a kupující tyto nemovitosti včetně všech součástí a příslušenství kupují do společného jmění manželů a za dohodnutou cenu tyto nemovitosti přijímají.

Kupni_Smlouva_LERACH_PCMC_Kolodeje_v03HCH.doc

V Praze dne



VZOREK č. 3

[REDAKCE]
-na straně jedné jako Prodávající-

a

[REDAKCE]
-na straně druhé jako Kupující-

SMLOUVA KUPNÍ

1. Koupě

1.1. Prodávající je vlastníkem následujících pozemků:

- pozemku parcelního čísla 1965/3, o výměře 8.743 m², druh pozemku orná půda;
- pozemku parcelního čísla 1959/5, o výměře 15.068 m², druh pozemku orná půda;
- pozemku parcelního čísla 1948/6, o výměře 29.482 m², druh pozemku orná půda;

v katastrálním území 731641 Kbely, obci Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 899 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Kbely,

a dále:

- pozemku parcelního čísla 1578/2, o výměře 5.000 m², druh pozemku orná půda;
- pozemku parcelního čísla 1578/12, o výměře 49 m², druh pozemku orná půda;

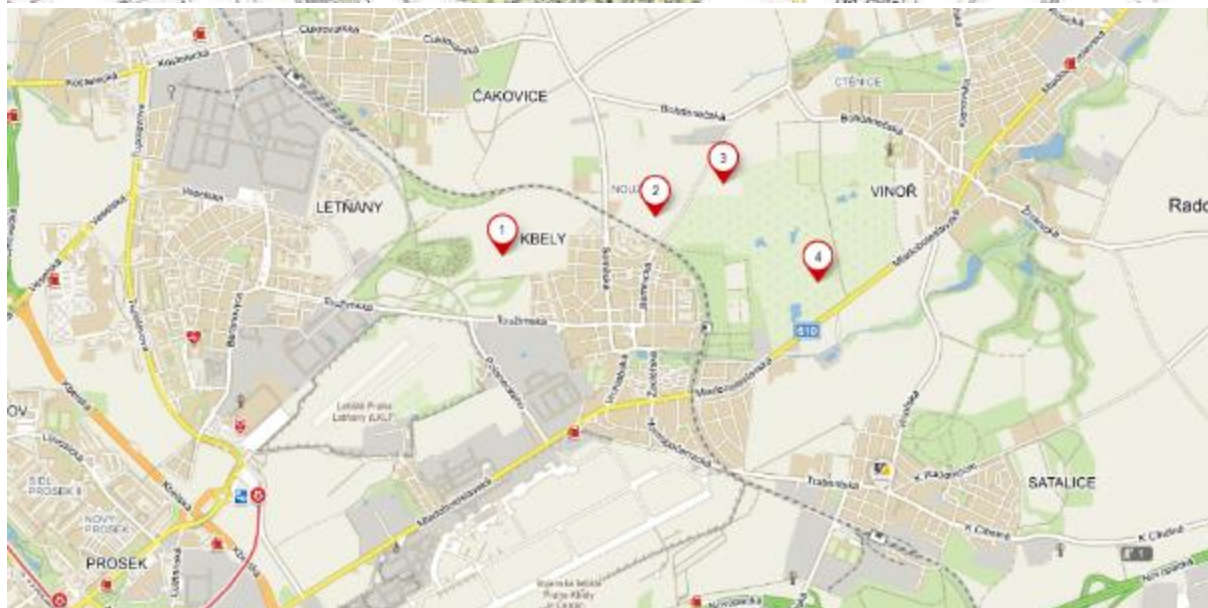
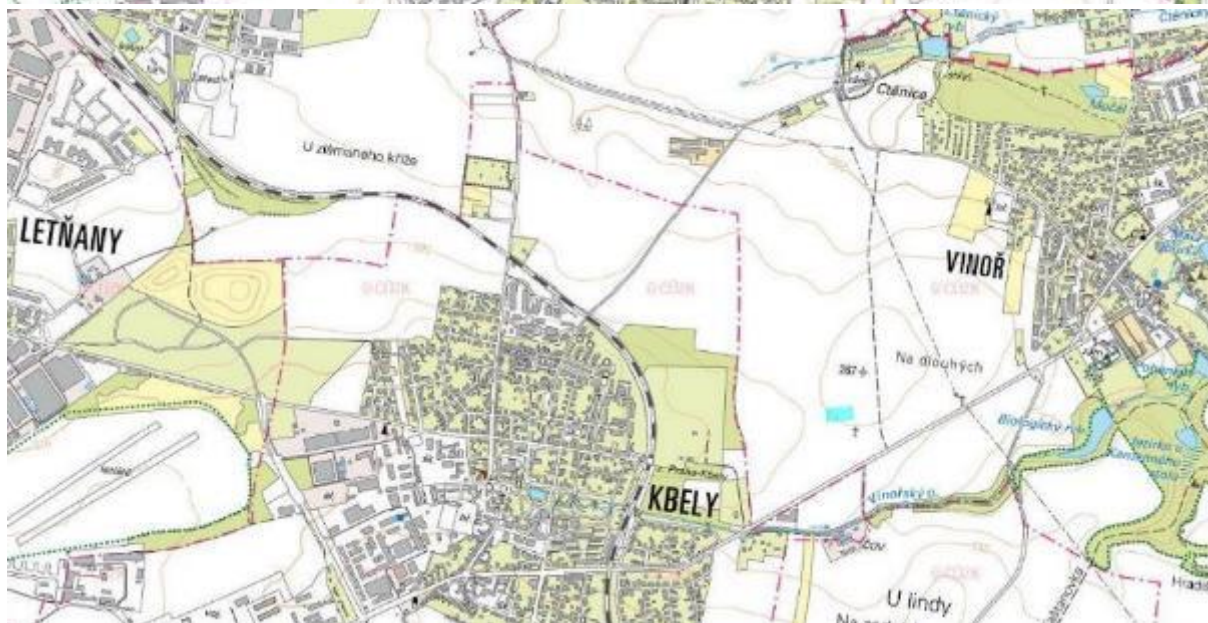
v katastrálním území 782378 Vinoř, obci Praha, zapsaných na listu vlastnictví č. 871 vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrálním pracovištěm Praha, pro katastrální území Vinoř.

(všechny pozemky společně dále jen jako „Pozemky“).

1.2. Prodávající touto Smlouvou prodává Pozemky a zavazuje se je odevzdat Kupujícímu a umožnit Kupujícímu nabytí k Pozemkům vlastnické právo. Kupující se touto Smlouvou zavazuje Pozemky převzít a zaplatit za ně Prodávajícímu kupní cenu ve výši 8.300.000,- Kč (slovy osm milionů tři sta tisíc korun českých) (dále jen „Kupní cena“).

[REDAKCE]
V Praze dne

[REDAKCE]
V Praze dne



VZOREK č. 4

SREALITY.CZ



Pro nemovité věci prohlédnout
Pro prohlášení práva prohlédnout
Pro prohlášení práva prohlédnout

Pro toto prohlášení nemovité věci prohlédnout
Pro prohlášení práva prohlédnout
Pro prohlášení práva prohlédnout

© 2021 MAPY.CZ

Prodej pole 35 000 m²
Praha 9 - Praha-Vinoř
7 700 000 Kč (220 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Exklusivní nabídka prodeje ideální poloviny dvou pozemků (41 487 m² a 30 021 m²)v atraktivní lokalitě Prahy 9 - Vinoř. Pozemky jsou vedené v KN v druhu orná půda v ZPF. Nacházejí se na hranici Prahy 9 - Vinoř a k.ú. Radonice u Prahy. Jsou zahrnuty do úz. plánu hl. m. Prahy s využitím ploch jako orná půda s doplňkovým funkčním využitím pro drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace, apod. Dalším funkčním využitím jsou plochy pro provoz automobilové dopravy, které jsou součástí nadřazeného komunikačního systému, s funkčním využitím jako dálnice a rychlostní silnice, tj s výhledem smíšeného využití v úz. plánu jako součást pražského silničního okruhu. Jedná se o 2 pozemky cca 42 000 m² a 30 000 m² ležících podél hl. komunikací.

Znalecký posudek z r. 2008 vypracovaný znalcem pro dědické řízení,ohodnotil poz. 71 508 m² částkou 15 534 880 Kč, z toho id polovina cca 35 000 m² činí cca 7 700 000 Kč.

Výhodná investice.

Celková cena:	7 700 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	220 Kč
Poznámka k ceně:	v ceně veškerý právní servis + úschova advokáta

ID zakázky:	623
Aktualizace:	18.01.2021
Plocha pozemku:	35000 m ²



VZOREK č. 5

-2458- Smluvní strany:

Jméno, příjmení :
rč :
trvale bytem :



(dále jen „Prodávající“)

a

Obchodní firma :
IČ :
Se sídlem: :
jednající :



(dále jen „Kupující“)

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto

KUPNÍ SMLOUVA

(dle ust. § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník)

Článek I.

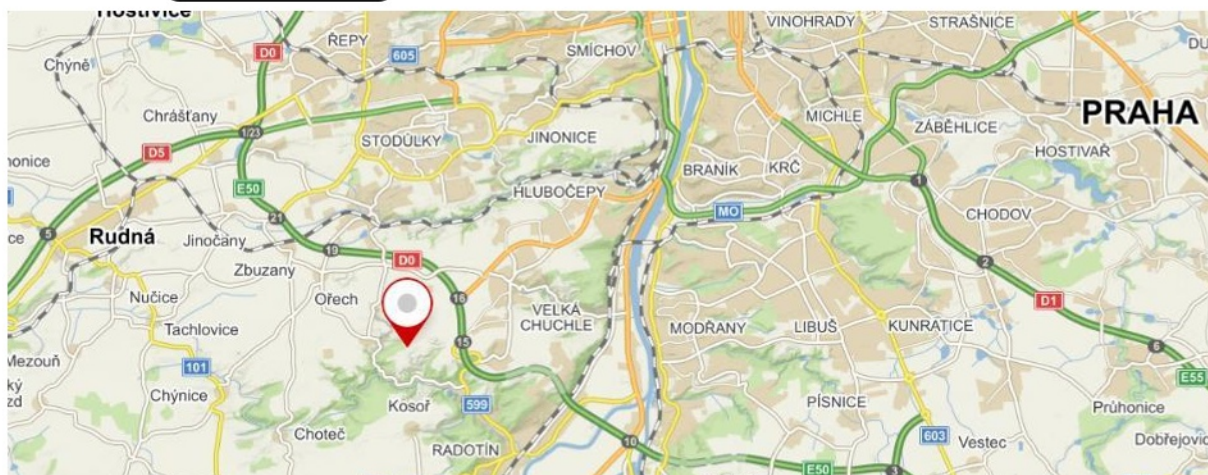
1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto nemovitostí:

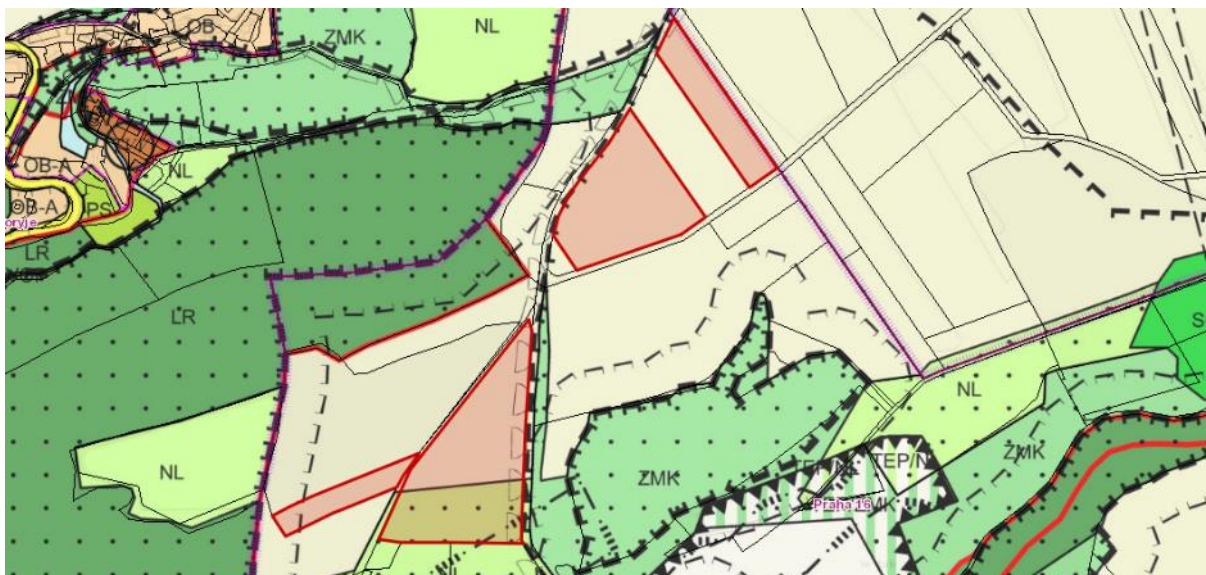
- pozemku parc. č. 2892/4, o výměře 4477 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- pozemku parc. č. 2902/1, o výměře 24706 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- pozemku parc.č. 3125, o výměře 8028 m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond,
- pozemku parc.č. 3127, o výměře 17398m², druh pozemku orná půda, způsob ochrany zemědělský půdní fond,

vše zapsané na LV 2900 v katastru nemovitosti vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pro obec Praha, katastrální území Radotín (dále jen jako „Nemovitost“)

Článek III.

1. Smluvní strany se dohodly, že celková kupní cena za Nemovitost uvedenou v čl. I. této smlouvy činí 43.687.200,-Kč (slovy: čtyřicet tři milionů šest set osmdesát sedm tisíc dvě stě korun českých).





VZOREK č. 6

číslo dražby: DD/027/2017

Potvrzení o nabytí vlastnictví
podle ustanovení § 31 zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách

dražby: nemovité věci včetně příslušenství a součástí:

V - 81220 / 2017-101 - S



ek parc. č. 4101/94, orná půda, zemědělský půdní fond,
ek parc. č. 4101/119, orná půda, zemědělský půdní fond,
ek parc. č. 4101/121, orná půda, zemědělský půdní fond,
ek parc. č. 4127/42, orná půda, zemědělský půdní fond,

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 2005 pro katastrální území Horní Počernice, obec Praha.

Označení bývalého vlastníka:



Označení dražebníka:



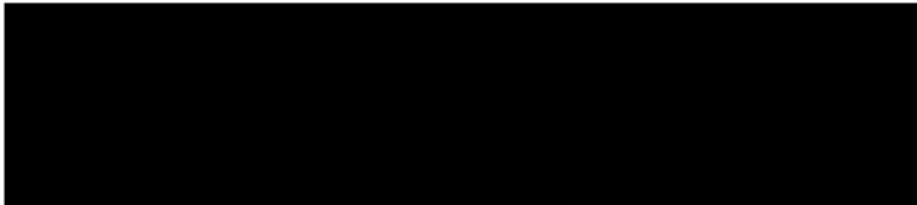
Označení vydražitele:

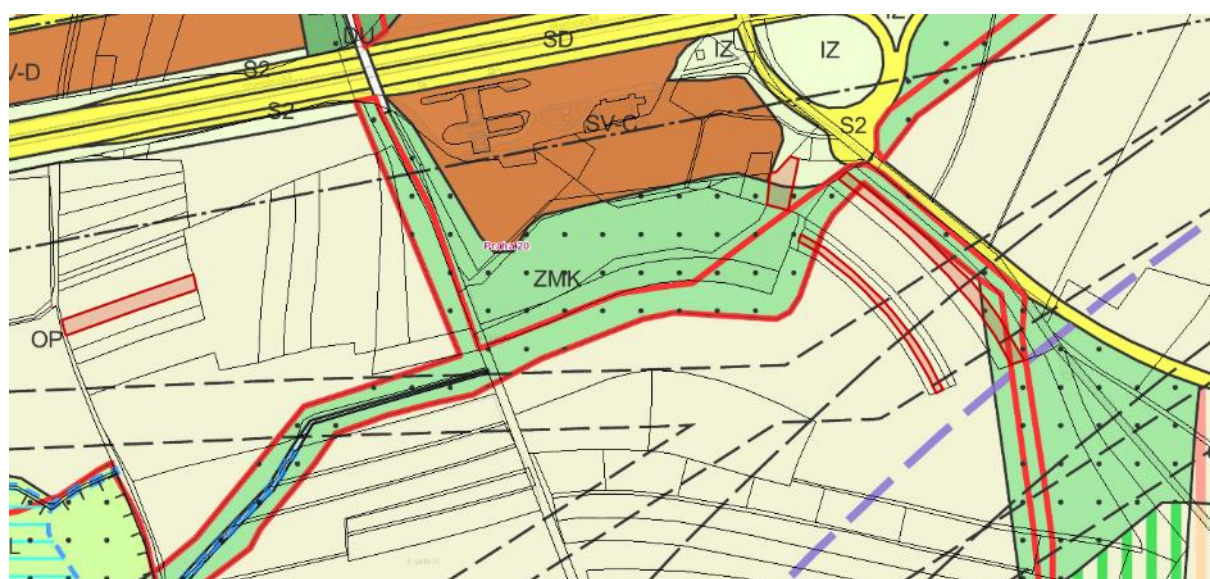
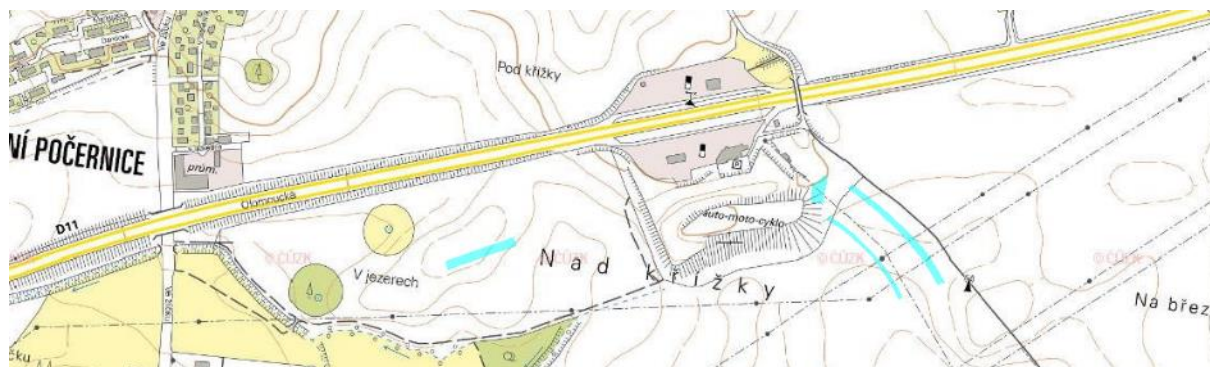


Cena dosažená vydražením: 640.000,-Kč

Datum a způsob úhrady ceny dosažené vydražením:

Specifikován v příloze jako „Doklad o úhradě ceny dosažené vydražením“, která je nedílnou součástí tohoto „Potvrzení o nabytí vlastnictví“





VZOREK č. 7

~~EV. Č. ČAK 9463~~



KUPNÍ SMLOUVA

(uzavřená podle § 2128 a násl. zákona č.89/2012 Sb. občanského zákoníku)

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají:

[Redacted text]

(dále jen „Strana prodávající“)

a

[Redacted text]

(dále jen „Strana kupující“)

podle § 2128 a násl. zákona č.89/2012 Sb. občanského zákoníku tuto

kupní smlouvu

I.

Úvodní prohlášení, předmět převodu

1. Strana prodávající prohlašuje a příslušným listem vlastnictví dokládá, že je vlastníkem následujících nemovitých věcí :
pozemku p.č. 474/6, orná půda,
v katastrálním území Lysolaje, zapsaného v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 184 pro katastrální území Lysolaje, dále jen „Nemovitosti“.

II.

Kupní cena

1. Strana prodávající prodává Nemovitosti se všemi součástmi, příslušenstvím, právy, povinnostmi Straně kupující za vzájemně sjednanou celkovou kupní cenu 1.950.000 Kč (slovy: jeden milion devět set padesát tisíc korun českých).
2. Takto sjednaná kupní cena je stanovena dohodou oběma smluvními stranami a Strana kupující Nemovitosti do svého vlastnictví přijímá a kupuje.

V Praze, dne 22.8.2017

Prodávající :

Kupující :

VZOREK č. 8

Kupní smlouva



č. KUP/54/12/020314/2021

evidenční číslo OCP MHMP 95/2020

(dále jen „smlouva“)

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2079 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“),
mezi následujícími smluvními stranami

1.



(dále jen jako „prodávající“)

a

2. **Hlavní město Praha,**

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 - Staré Město

zastoupená

IČO: 00064581

DIČ: CZ00064581

bankovní spojení:

(dále jen jako „kupující“)

(oba dále jen jako „smluvní strany“).

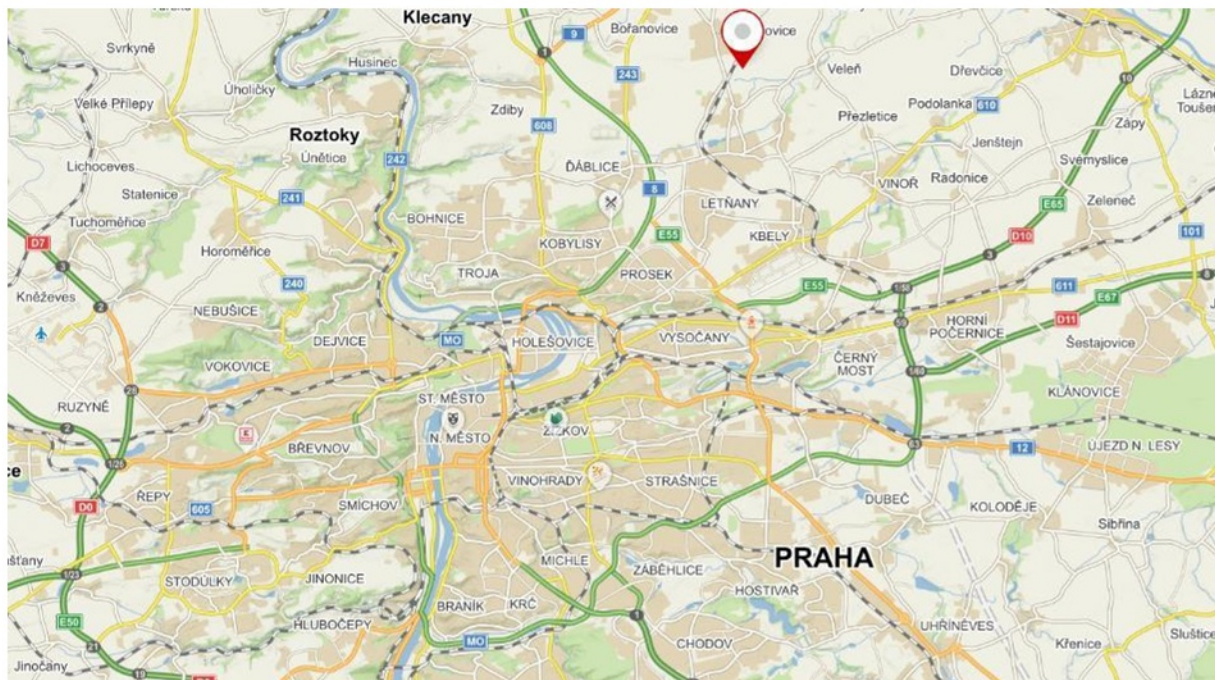
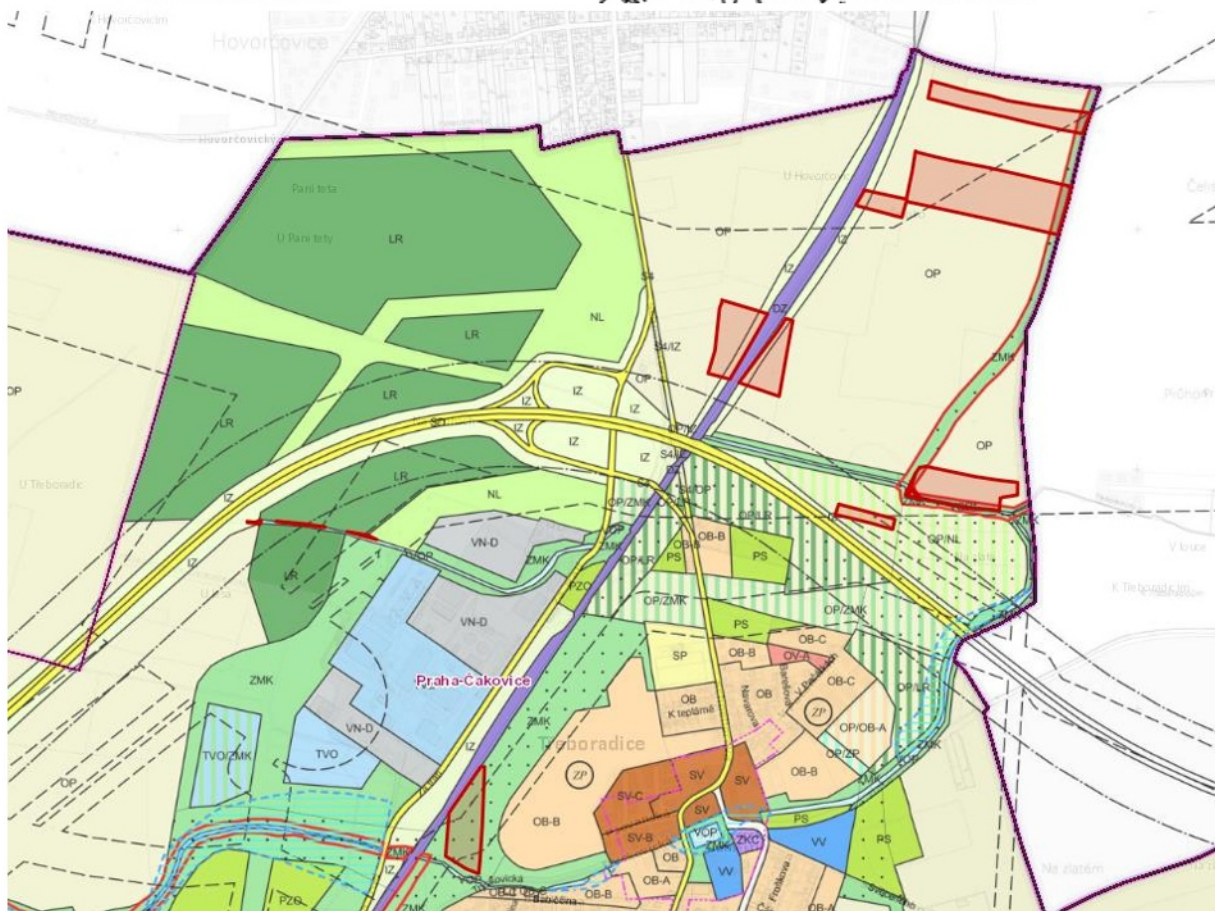
Článek I.

1. Proávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků č. parc. 431/41, 449/17, 450/14, 450/16, 450/23, 450/27, 468/11, 468/13, 479/213, 530/2, 531/3, 531/6, 531/7, 540/2, 549/3 a 549/5 o celkové výměře 87 838 m² v kat. ú. Třeboradice, obec Praha, zapsaných na LV č. 811 u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „předmět převodu“). Vlastnické právo k předmětu převodu nabyt na základě těchto listin:
 - Smlouva kupní ze dne 24.06.2019. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2019. V-40084/2019-101.
2. Proávající dále prohlašuje, že je fyzickou osobou, která jedná mimo rámec své podnikatelské činnosti.

Článek II.

1. Proávající se touto smlouvou zavazuje odevzdat předmět převodu uvedený v článku I. odst. 1 smlouvy se všemi součástmi a příslušenstvím, právy a povinnostmi s jejich vlastnictvím spojenými kupujícímu a převést na něj vlastnické právo k předmětu převodu a kupující se zavazuje, že předmět převodu přijme do svého výlučného vlastnictví a zaplatí prodávajícímu kupní cenu sjednanou v odst. 3 tohoto článku.
2. Proávajícímu není známa žádná překážka právní ani faktická, která by mu bránila v platném jednání a dispozicemi s předmětem převodu.
3. Kupní cena sjednaná dohodou obou smluvních stran činí **9 353 950,00 Kč** (slovy: devět milionů tři sta padesát tři tisíce devět set padesát korun českých).

V Praze dne



Analýza cenového porovnání (vzorek 1 – 4)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	POLE – prodej v únoru 2020 za 100 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 5 %) (vzorek 1)		POLE – prodej v červenci 2020 za 270 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 2)		POLE – prodej v červnu 2020 za 142 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 3)		POLE – nabídka na prodej za 215 Kč/m ² (vzorek 4)	
			Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení
Porovnávaná cena	×	×	100,00		270,00		142,00		215,00	
Korekce ceny	×	×	105 %	realizace ceny	102 %	realizace ceny	102 %	realizace ceny	90 %	nabídka
Výchozí cena	×	×	105,00		275,40		144,84		193,50	
Obec		Koloděje – Újezd nad Lesy	100 %	Koloděje	100 %	Koloděje	100 %	Kbely a Vinoř	100 %	Vinoř
Celková rozloha pozemku	10	210.616 m ²	100 %	8.271 m ²	100 %	37.208 m ²	100 %	58.342 m ²	100 %	35.754 m ²
Poloha	20	Koloděje a Újezd nad Lesy – na rozhraní zemědělského celku a silnice, nedaleko zastavěného území	100 %	Koloděje – v zeměd. celku	100 %	Koloděje – v zeměd. celku	100 %	Kbely, Vinoř – v zeměd. celku	100 %	Vinoř – v zeměd. celku
Přístupové možnosti	10	zpevněná komunikace	100 %	dobré – zpevněná komunikace	100 %	dobré – polní cesta	100 %	dobré – zpevněná komunikace	100 %	dobré – zpevněná komunikace

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	POLE – prodej v únoru 2020 za 100 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 5 %) (vzorek 1)		POLE – prodej v červenci 2020 za 270 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 2)		POLE – prodej v červnu 2020 za 142 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 3)		POLE – nabídka na prodej za 215 Kč/m ² (vzorek 4)	
			Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení
								nebo polní cesta		
Okruh možných investorů	20	průměrný	0 %	horší vzhledem k budoucí změně ÚP	50 %	mírně horší vzhledem k budoucí změně ÚP – částečně ucelené	0 %	horší vzhledem k budoucí změně ÚP	50 %	mírně horší vzhledem k budoucí změně ÚP – částečně ucelené
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	20	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku	50 %	prodej spoluhl. podílu o velikosti 1/2
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20	pravidelný tvar	50 %	pruhovitý tvar	100 %	pravidelný tvar	75 %	pruhovitý až pravidelný tvar	100 %	pravidelný tvar
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			70,00 %	rozdíl: +30,00 %	90,00 %	rozdíl: +10,00 %	75,00 %	rozdíl: +25,00 %	80,00 %	rozdíl: +20,00 %
INDIKOVANÁ CENA				136,50		302,94		181,05		232,20

Analýza cenového porovnání (vzorek 5 – 8)

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	POLE – prodej v květnu 2019 za 800 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 7 %) (vzorek 5)		POLE – dražba v listopadu 2017, vydraženo za 80 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 6)		POLE – prodej v srpnu 2017 za 162 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 7)		POLE – prodej v lednu 2021 za 106 Kč/m ² (vzorek 8)	
			Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Porovnávaná cena	×	×	800,00		80,00		162,00		106,00	
Korekce ceny	×	×	107 %	realizace ceny	110 %	realizace ceny	110 %	realizace ceny	100 %	realizace ceny
Výchozí cena	×	×	856,00		88,00		178,20		106,00	
Obec		Koloděje – Újezd nad Lesy	100 %	Radotín	100 %	Horní Počernice	100 %	Lysolaje	100 %	Třeboradice
Celková rozloha pozemku	10	210.616 m ²	100 %	54.609 m ²	100 %	8.021 m ²	100 %	12.029 m ²	100 %	87.838 m ²
Poloha	20	Koloděje a Újezd nad Lesy – na rozhraní zemědělského celku a silnice, nedaleko zastavěného území	100 %	Radotín – v zeměd. celku	100 %	Horní Počernice – v zeměd. celku	100 %	Lysolaje – v zeměd. celku	100 %	Třeboradice – v zeměd. celku

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	POLE – prodej v květnu 2019 za 800 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 7 %) (vzorek 5)		POLE – dražba v listopadu 2017, vydraženo za 80 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 6)		POLE – prodej v srpnu 2017 za 162 Kč/m ² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 7)		POLE – prodej v lednu 2021 za 106 Kč/m ² (vzorek 8)	
			Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení
Přístupové možnosti	10	zpevněná komunikace	100 %	dobré – zpevněná komunikace	100 %	dobré – polní cesta	100 %	dobré – polní cesta	100 %	dobré – polní cesta
Okruh možných investorů	20	průměrný	100 %	průměrný	0 %	horší vzhledem k budoucí změně ÚP	50 %	mírně horší vzhledem k budoucí změně ÚP – částečně ucelené	0 %	horší vzhledem k budoucí změně ÚP
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práv	20	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	20	pravidelný tvar	100 %	pravidelný tvar	50 %	pruhovitý tvar	100 %	pravidelný tvar	75 %	pruhovitý až pravidelný tvar
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			100,00 %	rozdíl: 0,00 %	70,00 %	rozdíl: +30,00 %	90,00 %	rozdíl: +10,00 %	75,00 %	rozdíl: +25,00 %
INDIKOVANÁ CENA				856,00		114,40		196,02		132,50

VÝPOČTY

- **pole – prodej v únoru 2020 za 100 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 5 %) (vzorek 1):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **105,00 %**: $100,00 * 1,05 = 105,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 0 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 7000 / 100 = 70,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 30,00 % lepší**
 - **úprava ceny**: $105,00 * 1,3000 = 136,50$
- **pole – prodej v červenci 2020 za 270 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 2):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **102,00 %**: $270,00 * 1,02 = 275,40$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 50 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 9000 / 100 = 90,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 10,00 % lepší**
 - **úprava ceny**: $275,40 * 1,1000 = 302,94$
- **pole – prodej v červnu 2020 za 142 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 2 %) (vzorek 3):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **102,00 %**: $142,00 * 1,02 = 144,84$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 0 * 20 + 100 * 20 + 75 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 7500 / 100 = 75,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 25,00 % lepší**
 - **úprava ceny**: $144,84 * 1,2500 = 181,05$
- **pole – nabídka na prodej za 215 Kč/m² (vzorek 4):**
- korekce ceny (**nabídka**) **90,00 %**: $215,00 * 0,90 = 193,50$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 50 * 20 + 50 * 20 + 100 * 20) / (+ 10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 8000 / 100 = 80,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 20,00 % lepší**
 - **úprava ceny**: $193,50 * 1,2000 = 232,20$
- **pole – prodej v květnu 2019 za 800 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 7 %) (vzorek 5):**

- korekce ceny (**realizace ceny**) **107,00 %**: $800,00 * 1,07 = 856,00$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 10000 / 100 = 100,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **zcela srovnatelný**
- **úprava ceny**: $856,00 * 1,0000 = 856,00$

→ **pole – dražba v listopadu 2017, vydraženo za 80 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 6):**

- korekce ceny (**realizace ceny**) **110,00 %**: $80,00 * 1,10 = 88,00$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 0 * 20 + 100 * 20 + 50 * 20) / (10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 7000 / 100 = 70,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 30,00 % lepší**
- **úprava ceny**: $88,00 * 1,3000 = 114,40$

→ **pole – prodej v srpnu 2017 za 162 Kč/m² (zohledněn nárůst ceny ve výši 10 %) (vzorek 7):**

- korekce ceny (**realizace ceny**) **110,00 %**: $162,00 * 1,10 = 178,20$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 50 * 20 + 100 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 9000 / 100 = 90,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 10,00 % lepší**
- **úprava ceny**: $178,20 * 1,1000 = 196,02$

→ **pole – prodej v lednu 2021 za 106 Kč/m² (vzorek 8):**

- korekce ceny (**realizace ceny**) **100,00 %**: $106,00 * 1,00 = 106,00$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 0 * 20 + 100 * 20 + 75 * 20) / (10 + 20 + 10 + 20 + 20 + 20) = 7500 / 100 = 75,00 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 25,00 % lepší**
- **úprava ceny**: $106,00 * 1,2500 = 132,50$

Celková průměrná cena: $(136,50 + 302,94 + 181,05 + 232,20 + 856,00 + 114,40 + 196,02 + 132,50) / 8 = 268,95$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **270 Kč/m²**

Dílčí závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	270,00 Kč/m ²
Výměra	210 616 m ²
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO	56 866 320,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	56 866 000,00 Kč

B/ Stavební komerční pozemky pro nerušící výrobu

Vzorky použité pro porovnávací metodu

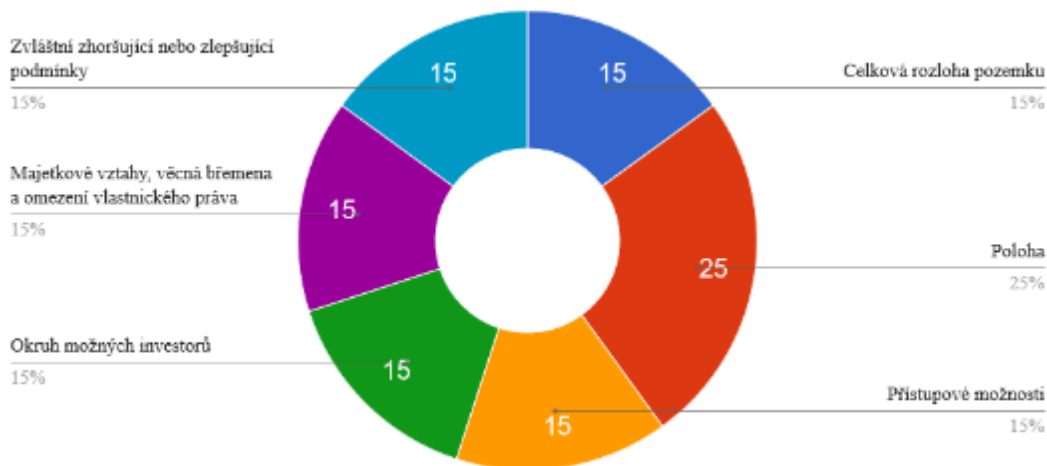
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Kunratice	prodej komerčního pozemku v září 2020 za 3.507 Kč za m ²
Vzorek č. 2	Satalice	prodej komerčního pozemku v srpnu 2019 za 3.173 Kč/m ² (zohledněn cenový nárůst ve výši 5 %)
Vzorek č. 3	Řeporyje	nabídka na prodej komerčního pozemku za 3.500 Kč/m ²
Vzorek č. 4	Stodůlky	nabídka na prodej komerčního pozemku za 5.906 Kč/m ²
Vzorek č. 5	Vysočany	nabídka na prodej komerčního pozemku za 7.151 Kč/m ²

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

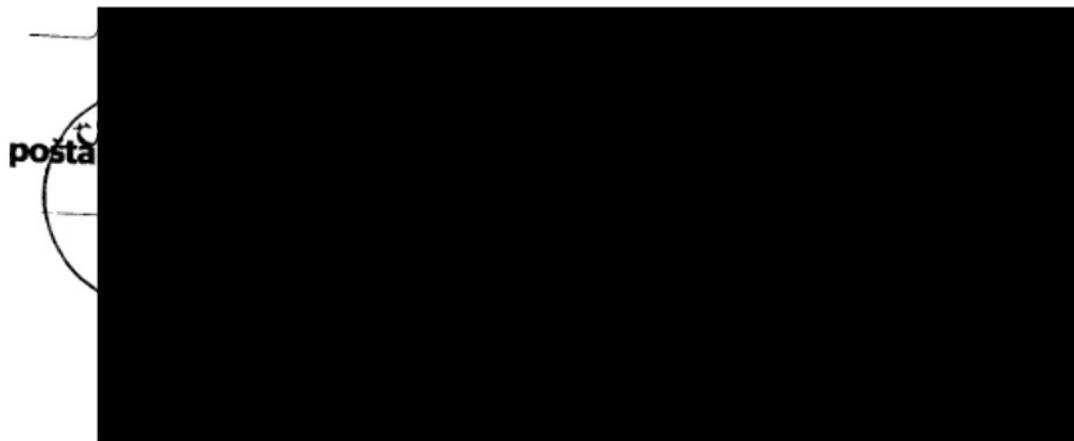
VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Kunratice
	100 %	Řeporyje
	100 %	Satalice
	100 %	Stodůlky
	100 %	Vysočany
Celková rozloha pozemku	125 %	2.503 m ²
	125 %	2.825 m ²
	125 %	3.251 m ²

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
	125 %	5.133 m ²
	125 %	5.926 m ²
Poloha	50 %	Řeporyje – okraj Prahy, mezi polem a dálnicí
	80 %	Satalice – okraj Prahy, v průmyslovém areálu, méně lukrativní část
	90 %	Kunratice – okraj komerčního areálu SAPA, rozhraní zastavěného území a zeleně, vzdálené od silnice
	125 %	Stodůlky – širší centrum okrajové části, okraj rezidenční zástavby, v těsné blízkosti dálnice a silnice I. třídy
	150 %	Vysočany – proluka v souvisle zastavěném území, širší centrum Prahy
Přístupové možnosti	75 %	nezpevněná komunikace
	100 %	zpevněná komunikace
Okruh možných investorů	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	80 %	úzký tvar pozemku
	90 %	pravidelný tvar, na pozemku vodní nádrž – předpoklad demolice
	100 %	pravidelný tvar
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práva	100 %	prodej celku

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



VZOREK č. 1



uzavírají v souladu s ustanovením § 2079 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto

kupní smlouvu

Článek I.

1. Prodávající prohlašují, že jsou podílovými spoluvlastníky pozemku parc.č. **2377/23** – jiná plocha, ostatní plocha o celkové výměře 3251 m². Ing. arch. Ivana Kabelová s podílem ¼ celku a Ing. arch. Kabele s podílem ¼ celku. Uvedená nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, katastrální území Kunratice na LV 1489. Dále jen „Nemovitost“.

Článek II.

1. Kupní cena za Nemovitost byla stanovena dohodou smluvních stran a činí částku **11.400.000,- Kč** (slovy: jedenáct milionů čtyřista tisíc korun českých). Prodávající konstatují, že si kupní cenu mezi sebou rozdělí dle jejich samostatné dohody, přičemž pro účely této smlouvy je kupní cena sjednána za Nemovitost jako celek.

V Praze dne [redacted]

V Praze dne





VZOREK č. 2

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
zastoupená [REDACTED]
(dále „prodávající“) na straně jedné

a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I.
Prohlášení prodávající

1. Prodávající prohlašuje, že vlastní nemovité věci:
 - a. pozemek p. č. 546/8, o výměře 2 488 m², druh pozemku: ostatní plocha; způsob využití: manipulační plocha; k. ú. Satalice, obec Praha;
 - b. pozemek p. č. 547, o výměře 174 m², druh pozemku: vodní plocha; způsob využití: vodní nádrž umělá; k. ú. Satalice, obec Praha;
 - c. pozemek p. č. 524/26, o výměře 163 m², druh pozemku: zahrada; způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond; k. ú. Satalice, obec Praha;

včetně všech součástí a příslušenství patřících k výše uvedeným nemovitým věcem.

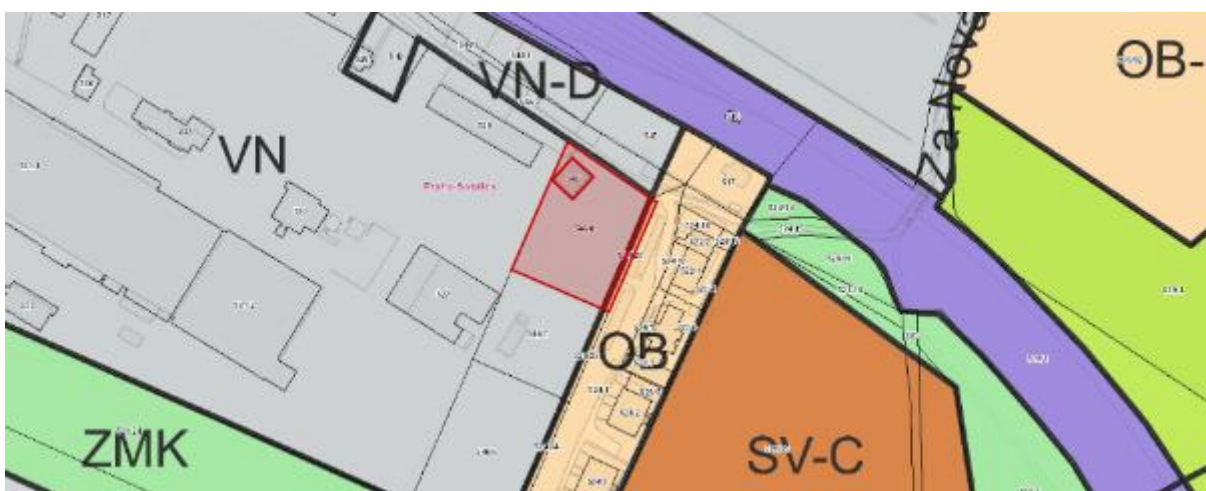
II.
Předmět prodeje

1. Prodávající touto smlouvou prodává nemovité věci, které jsou blíže specifikovány v článku I. smlouvy kupující, a kupující tyto nemovité věci od prodávající kupuje, a to spolu se všemi součástmi, příslušenstvím, právy a povinnostmi a přijímá je do svého výhradního vlastnictví a zároveň se zavazuje zaplatit prodávající kupní cenu dle podmínek ujednaných v článku III. smlouvy.

III.
Kupní ceny a platební podmínky

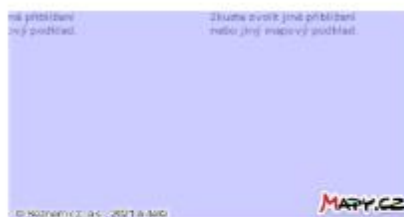
1. Kupní cena byla stanovena dohodou smluvních stran ve výši 8 963 900,00 Kč (slovy: osm milionů devět set šedesát tři tisíce devět set korun českých), (dále jen „kupní cena“).

[REDACTED]



VZOREK č. 3

SREALITY.CZ



Prodej komerčního pozemku 5 133 m²
Praha 5 - Praha-Řeporyje
17 965 500 Kč (3 500 Kč za m²)

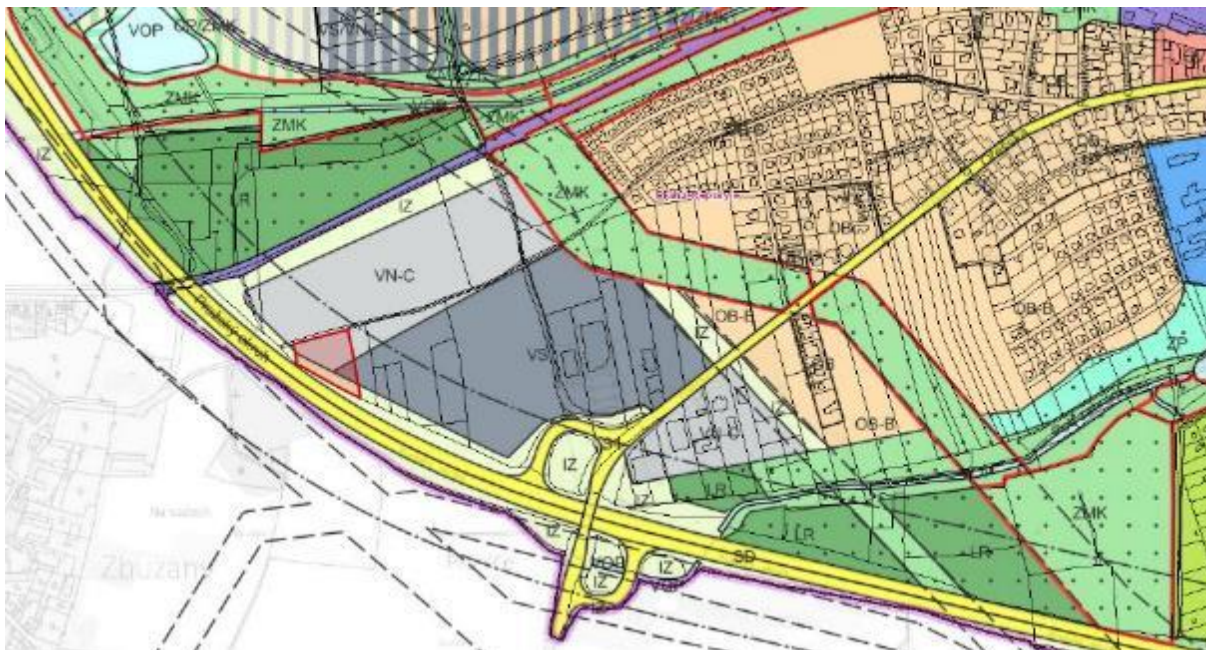
[Spočítat hypotéku](#)

Prodej komerčního pozemku o celkové výměře 5133 m², který se nachází na hranici Pražského okruhu směrem k letišti Ruzyně. Velmi dobrá strategická lokalita pro komerční výstavbu, pozemek se nachází cca 300m od Exitu 19 (Řeporyje, Ořech) z rychlostní komunikace R1. Na pozemek bylo vydáno rozhodnutí o výstavbě Centra užitkových vozů, změna na jiný záměr je možná. Pozemek je dle územního plánu vhodný pro umístění výroby, logistické haly, komerční haly, skladů a skladových prostor. Podmíněně přípustné je využití pro sportovní zařízení. Jedná se o dobře situovaný pozemek s dobrým předpokladem zbudování podnikatelského záměru dle územního plánu. Inženýrské sítě na hranici pozemku, elektrický proud je zaveden na pozemek. Doporučujeme.

Celková cena:	17 965 500 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	3 500 Kč
Poznámka k ceně:	včetně poplatku pro RK

ID zakázky:	055-03-095
Aktualizace:	15.01.2021
Plocha pozemku:	5133 m ²





VZOREK č. 4

SREALITY.CZ



MAPY.CZ

Prodej komerčního pozemku 5 926 m²
Šafránkova, Praha 5 - Stodůlky Panorama
35 000 000 Kč (5 906 Kč za m²)

Spočítat hypotéku

Nabízíme k prodeji exkluzivní stavební pozemek p.č. 2708/1, K.Ú.: Stodůlky o výměře: 5 926m²
Pozemek je dle územního plánu určený ke komerční výstavbě, zejména vhodný je díky svému umístění u nájezdu na Rozvadovskou spojku pro výstavbu showroomu, administrativní budovy, prodejního skladu atd.

Přístup k pozemku je z komunikace Šafránkova.

Ve vzdálenosti 130m od hranice pozemku v komunikaci umístěná kanalizace a plyn.

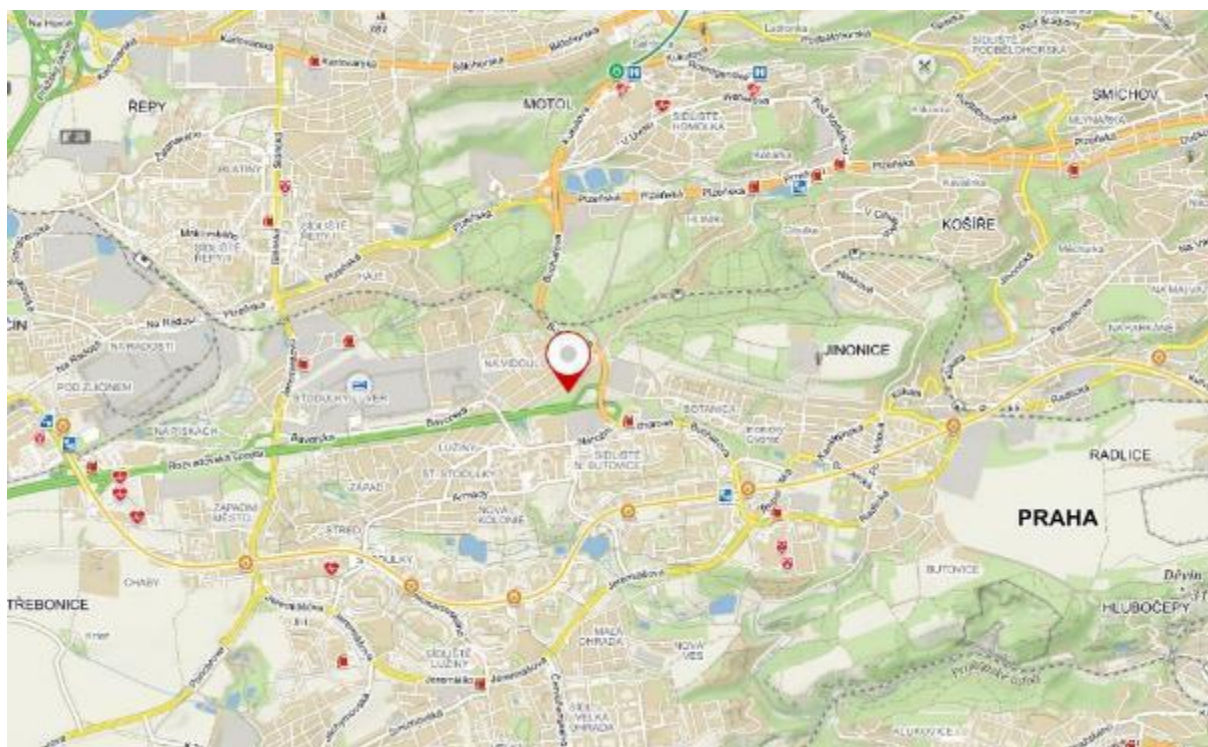
Elektřina je umístěna přímo v komunikace probíhající před pozemkem.

Součástí prodeje není projektová dokumentace ani územní rozhodnutí.

Cena k jednání

Zlevněno:	35 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)	Aktualizace:	Dnes
Cena za m ² :	5 906 Kč	Umístění objektu:	Centrum obce
Původní cena:	42 667 200 Kč	Plocha pozemku:	5926 m ²
Poznámka k ceně:	cena k jednání	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
ID zakázky:	004N040787		





VZOREK č. 5

SREALITY.CZ



Pro toto přiblížení navázáno
dispozicí mapový podklad
Součástí zrušení jeví přiblížení
všechny mapový podklad
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Pro toto přiblížení navázáno
dispozicí mapový podklad
Součástí zrušení jeví přiblížení
všechny mapový podklad
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další

Prodej komerčního pozemku 2 503 m² Poděbradská, Praha 9 - Vysočany 17 900 000 Kč (7 151 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Komerční pozemek o výměře 2.503 m² u křižovatky Harfa

Nabízíme exkluzivně rovinný pozemek 2.503 m² v blízkosti frekventované křižovatky Harfa ve Vysočanech, který se nachází v ulici Poděbradská mezi čp. 3 a čp. 5.

Nespornou výhodou je skutečnost, že pozemek je průchozí/průjezdný mezi ulicemi Pod Harfou a Poděbradská. V bezprostředním okolí vznikají stovky bytů, které zde staví přední developéři, ulice Pod Harfou bude poté opravena.

Pozemek má pravidelný obdélníkový tvar s rozměry ca. 15 m šíře a ca. 167 m délka a tvoří přirozenou proluku mezi zástavbou původních budov.

Dle platného územního plánu je určen:

části jako VN - nerušící výroby a služby, např. sklady, skladovací plochy, obchodní zařízení s plochou do 300m², parkoviště P+R apod.

a částí jako VV - veřejné vybavení s využitím: výroba a služby všeho druhu, drobné sklady, skladovací plochy, ochotní zařízení s plochou do 300m², parkoviště P+R apod.

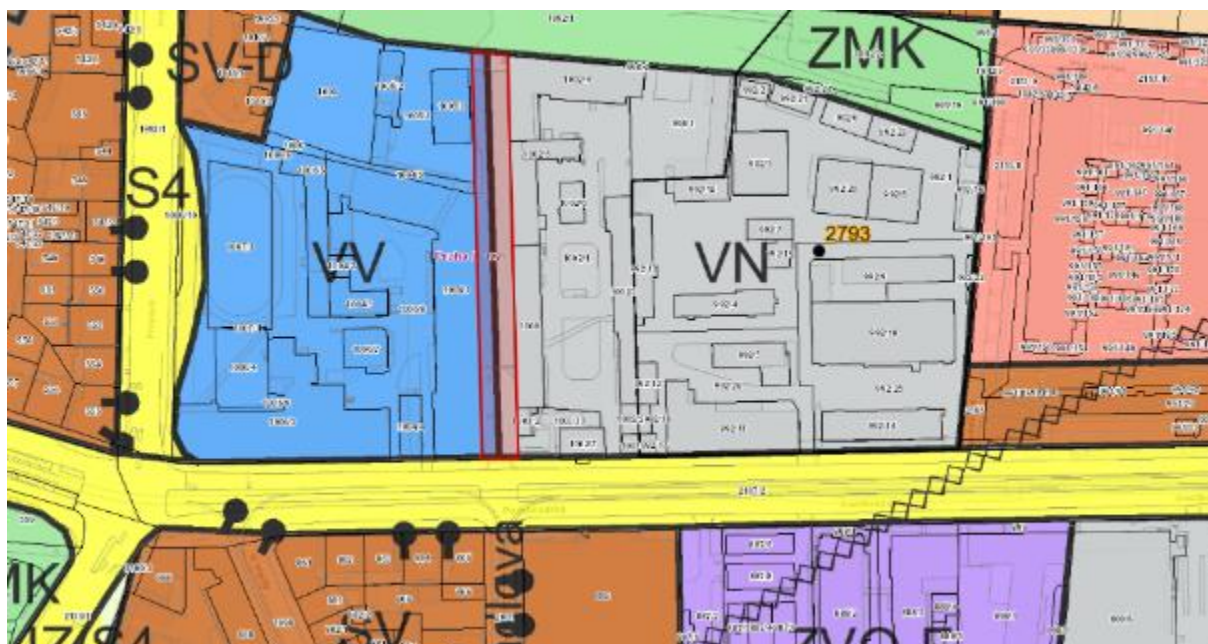
dílny a služby s využitím např. zařízení pro školské, zdravotnické a sociální služby, zařízení veřejného stravování, nerušící služby, sportovní zařízení, apod.

Přesná specifikace funkčního využití včetně ÚAP (územně analytických podkladů) a další podrobnější informace k dispozici u makléřky nabídky.

V současné době je pozemek z části pronajat se standardní výpovědní lhůtou (prodej náhradních dílů ojetých automobilů).

Celková cena:	17 900 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	7 151 Kč
Poznámka k ceně:	vč. provize, daň z nabytí nemovitosti hradí nabyvatel
ID zakázky:	0253-N00268

Aktualizace:	30.12.2020
Umístění objektu:	Rušná část obce
Plocha pozemku:	2503 m ²
Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus



Analýza cenového porovnání (vzorek 1 – 3)

Vlastnosti	Váha	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU v září 2020 za 3.507 Kč za m ² (vzorek 1)		PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU v srpnu 2019 za 3.173 Kč/m ² (zohledněn cenový nárůst ve výši 5 %) (vzorek 2)		NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 3.500 Kč/m ² (vzorek 3)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Porovnávaná cena	×	×		3 507,00		3 173,00		3 500,00
Korekce ceny	×	×	100 %	realizace ceny	105 %	realizace ceny	90 %	nabídka
Výchozí cena	×	×		3 507,00		3 331,65		3 150,00
Obec		Koloděje – Újezd nad Lesy	100 %	Kunratice	100 %	Satalice	100 %	Řeporyje
Celková rozloha pozemku	15	30.866 m ²	125 %	3.251 m ²	125 %	2.825 m ²	125 %	5.133 m ²
Poloha	25	Koloděje a Újezd nad Lesy – rozhraní zemědělského celku a zastavěného území, okraj Prahy	90 %	Kunratice – okraj komerčního areálu SAPA, rozhraní zastavěného území a zeleně, vzdálené od silnice	80 %	Satalice – okraj Prahy, v průmyslovém areálu, méně lukrativní část	50 %	Řeporyje – okraj Prahy, mezi polem a dálnicí
Přístupové možnosti	15	zpevněná komunikace	75 %	nezpevněná komunikace	100 %	zpevněná komunikace	75 %	nezpevněná komunikace
Okruh možných investorů	15	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práva	15	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku

Vlastnosti	Váha	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU v září 2020 za 3.507 Kč za m ² (vzorek 1)		PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU v srpnu 2019 za 3.173 Kč/m ² (zohledněn cenový nárůst ve výši 5 %) (vzorek 2)		NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 3.500 Kč/m ² (vzorek 3)	
			Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	15	pravidelný tvar	100 %	pravidelný tvar	90 %	pravidelný tvar, na pozemku vodní nádrž - předpoklad demolice	100 %	pravidelný tvar
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			97,50 %	rozdíl: +2,50 %	97,25 %	rozdíl: +2,75 %	87,50 %	rozdíl: +12,50 %
INDIKOVANÁ CENA			3 594,68		3 423,27		3 543,75	

Analýza cenového porovnání (vzorek 4 – 5)

Vlastnosti	Váha	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 5.906 Kč/m ² (vzorek 4)		NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 7.151 Kč/m ² (vzorek 5)	
			Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Porovnávaná cena	×	×		5 906,00		7 151,00
Korekce ceny	×	×	90 %	nabídka	90 %	nabídka
Výchozí cena	×	×		5 315,40		6 435,90
Obec		Koloděje – Újezd nad Lesy	100 %	Stodůlky	100 %	Vysočany
Celková rozloha pozemku	15	30.866 m ²	125 %	5.926 m ²	125 %	2.503 m ²

Vlastnosti	Váha	PŘEDMĚT OCENĚNÍ pozemek	NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 5.906 Kč/m ² (vzorek 4)		NABÍDKA NA PRODEJ KOMERČNÍHO POZEMKU za 7.151 Kč/m ² (vzorek 5)	
		Popis	Hodnocení	Popis	Hodnocení	Popis
Poloha	25	Koloděje a Újezd nad Lesy – rozhraní zemědělského celku a zastavěného území, okraj Prahy	125 %	Stodůlky – širší centrum okrajové části, okraj rezidenční zástavby, v těsné blízkosti dálnice a silnice I. třídy	150 %	Vysočany – proluka v souvisle zastavěném území, širší centrum Prahy
Přístupové možnosti	15	zpevněná komunikace	100 %	zpevněná komunikace	100 %	zpevněná komunikace
Okruh možných investorů	15	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Majetkové vztahy / věcná břemena / omezení vlastnického práva	15	prodej celku	100 %	prodej celku	100 %	prodej celku
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	15	pravidelný tvar	100 %	pravidelný tvar	80 %	úzký tvar pozemku
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			110,00 %	rozdíl: -10,00 %	113,25 %	rozdíl: -13,25 %
INDIKOVANÁ CENA				4 783,86		5 583,14

VÝPOČTY

➔ **prodej komerčního pozemku v září 2020 za 3.507 Kč za m² (vzorek 1):**

- korekce ceny (**realizace ceny**) **100,00 %**: $3\,507,00 * 1,00 = 3\,507,00$
- **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 125 * 15 + 90 * 25 + 75 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15) / (+ 15 + 25 + 15 + 15 + 15 + 15) = 9750 / 100 = 97,50 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 2,50 % lepší**
- **úprava ceny**: $3\,507,00 * 1,0250 = 3\,594,68$

- **prodej komerčního pozemku v srpnu 2019 za 3.173 Kč/m² (zohledněn cenový nárůst ve výši 5 %) (vzorek 2):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **105,00 %**: $3\,173,00 * 1,05 = 3\,331,65$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 125 * 15 + 80 * 25 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15 + 90 * 15) / (+ 15 + 25 + 15 + 15 + 15 + 15) = 9725 / 100 = 97,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 2,75 % lepší**
 - **úprava ceny**: $3\,331,65 * 1,0275 = 3\,423,27$
- **nabídka na prodej komerčního pozemku za 3.500 Kč/m² (vzorek 3):**
- korekce ceny (**nabídka**) **90,00 %**: $3\,500,00 * 0,90 = 3\,150,00$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 125 * 15 + 50 * 25 + 75 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15) / (+ 15 + 25 + 15 + 15 + 15 + 15) = 8750 / 100 = 87,50 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 12,50 % lepší**
 - **úprava ceny**: $3\,150,00 * 1,1250 = 3\,543,75$
- **nabídka na prodej komerčního pozemku za 5.906 Kč/m² (vzorek 4):**
- korekce ceny (**nabídka**) **90,00 %**: $5\,906,00 * 0,90 = 5\,315,40$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 125 * 15 + 125 * 25 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15) / (+ 15 + 25 + 15 + 15 + 15 + 15) = 11000 / 100 = 110,00 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 10,00 % horší**
 - **úprava ceny**: $5\,315,40 * 0,9000 = 4\,783,86$
- **nabídka na prodej komerčního pozemku za 7.151 Kč/m² (vzorek 5):**
- korekce ceny (**nabídka**) **90,00 %**: $7\,151,00 * 0,90 = 6\,435,90$
 - **celkové hodnocení** (vážený průměr): $(100 * + 125 * 15 + 150 * 25 + 100 * 15 + 100 * 15 + 100 * 15 + 80 * 15) / (+ 15 + 25 + 15 + 15 + 15 + 15) = 11325 / 100 = 113,25 \%$
 - rozdíl: oceňovaný objekt je **o 13,25 % horší**
 - **úprava ceny**: $6\,435,90 * 0,8675 = 5\,583,14$

Celková průměrná cena: $(3\,594,68 + 3\,423,27 + 3\,543,75 + 4\,783,86 + 5\,583,14) / 5 = 4\,185,74$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **4.200 Kč/m²**

Dílčí závěr k **porovnávací metodě**

Jednotková cena	4 200,00 Kč/m ²
Výměra	30 866 m ²
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO	129 637 200,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota NEMO po zaokrouhlení	129 637 000,00 Kč

Znalecký závěr k **porovnávací metodě**

Nestavební – zemědělské pozemky a zeleň	56 866 000,00 Kč
Stavební pozemky	129 637 000,00 Kč
Celkem	186 503 000,00 Kč
CELKEM po zaokrouhlení	186 500 000,00 Kč

Analýza trhu / **zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání**

- [1] Koupěchtivý kupující se zajímá, za **kolik** nejlevněji koupí **poptávaný** majetek.
- [2] Prodejchtivý prodávající testuje, za **kolik (maximálně)** může majetek **prodat / nabídnou** na trhu.
- [3] Trh s **NEMO** každoročně objemově **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** má 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 převážně vidinou dlouhodobé **investice**.
 - Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
 - **Růst** cen se **dlouhodobě** promítá i do pozemků **zemědělských (pachtovné)**.
 - Získat stabilní **příjem** na základě **pachtovného** se s **růstem** cen **polí / luk** omezuje. **Pachtovné** roste pomalejším **tempem**.

[4] V současné **době**, za období pandemie **COVID-19**, se **nepředpokládá** výrazný **pokles** cen **NEMO**.

- V **prvotní** fázi krizové situace došlo pouze k významnému **poklesu** cen **krátkodobých nájmu** v lukrativních / turisticky vyhledávaných lokalitách (Praha / Františkovy Lázně / Pec pod Sněžkou / Harrachov / Český Krumlov).
- **Pokles** nájmu u **nerезidenčních NEMO** (kanceláře / sklady / haly / výroba) byl zaznamenán pouze **minimální**.
- **Pandemie** v současné **době** nemá **vliv** na ceny **NEMO**, neboť budoucí **očekávání** spotřebitelů je stále **pozitivní / krizová**, situace **COVID-19** je celosvětová.

[5] **COB** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **a/ místě** a **b/ čase**.

- = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s **NEMO**.
- Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
- Odhad **COB** je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
- Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory**, vztahující se k dané **NEMO**, které mají **vliv** na **cenu**, **ne** všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
- Zohledňuje **potenciální** pohled investora.
- Pohlíží na majetek v **současných** cenách s ohledem na **budoucí** vývoj.
- V **porovnávací** metodě byly analyzovány **kupní** ceny / **nabídkové** ceny obdobného / srovnatelného majetku.
- Dle našeho **znaleckého** názoru se v daném případě **porovnávací** hodnota = **tržní** hodnota = **COB**.

Na základě výše uvedeného
1/ znaleckého komentáře a
2/ subjektivního posouzení předmětné **NEMO**
jsme toho znaleckého **názoru**,
že **COB = 186.500.000,00 Kč**.

4.2 Otázka č. 2

Revizní posouzení ZP č. 5 884-174/20 → ABBEN – znalecká kancelář s.r.o.

Základní údaje ZP č. 5 884-174/20

Objednatel.....
Datum vypracování16. listopadu 2020
Účel Oceňování analýza COB pozemků – převod vlastnického práva
Předmět ocenění..... část pozemků p. č. 723/1, p. č. 724, p. č. 751/172 a p. č. 751/253
Použitá metoda porovnávací

[1] Znalec vychází z podkladů:

1.5. Podklady pro vypracování posudku

- Informace a podklady poskytnuté objednatelem
- Výpis z katastru nemovitostí pro okres Hl.m.Praha, k.ú. Koloděje, obec Praha, LV 928
- Kopie katastrální mapy pro okres Hl.m.Praha, k.ú. Koloděje, obec Praha
- Platný územní plán obce Praha
- Informace realitních kanceláří, veřejně dostupné realitní servery - internet
- Místní šetření znalce dne 10.11.2020

[2] Dle našeho znaleckého **názoru** jsou **znalcem** použité **podklady vhodné** pro zpracování ZP.

[3] Znalec na **str. 7 – 8** popisuje **předmět** ocenění. S popisem se **ztotožňujeme**.

[4] Znalec v rámci **ocenění** vychází z aplikace **porovnávací metody**.

S ohledem na účel tohoto ocenění je **znalcem** jako nevhodnější metoda zvolena metoda **porovnávací**. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase a je považována za nejobektivnější oceňovací metodu.

[5] V rámci **porovnávací** metody aplikoval **dvě (2) metody**, a to analýzu **a/ obdobných** pozemků a **b/ stavebních** pozemků.

[6] Znalec ocenil zvláště **a/ zemědělské** plochy a **b/ stavební** pozemky.

[7] Pro **zemědělské** pozemky → v rámci analýzy **obdobných** pozemků **znalec** analyzoval celkem **deset (10) nabídek** na prodej pozemku **orné půdy** → stanovil **měrnou jednotku** →

vyhodnotil o cenotvorné **koeficienty** → určil průměrnou **jednotkovou** cenu → na základě **odborné** úvahy zohlednil reálně **dosažitelnou** jednotková cenu = **360 Kč/m²**.

[8] **Reziduální** metoda → **odvozením** hodnoty **zemědělského** pozemku z **ceny** pozemku **stavebního** → v rámci analýzy **stavebních** pozemků **znalec** analyzoval celkem **dvacetjedna (21) nabídek** na prodej **komerčních / rezidenčních** pozemků vypočet → **průměrnou** hodnotu → na základě **odborné** analýzy stanovil jednotkovou cenu = **7.200 Kč/m²** → z této hodnoty odvodil **5 %** hodnotu **orné** půdy ke **stavebnímu** pozemku = **360 Kč/m²**.

[9] **Stavební** pozemky → v rámci analýzy **obdobných** pozemků **znalec** analyzoval celkem **deset (10) nabídek** na prodej **komerčního stavebního** pozemku → stanovil **měrnou** jednotku → určil **průměrnou** jednotkovou cenu → na základě **odborné** úvahy zohlednil reálně **dosažitelnou** jednotkovou cenu = **4.200 Kč/m²**.

[10] **Znalec** do **srovnání** použil pouze **nabídky** na prodej **orné** půdy / **stavebních** parcel.

[11] **Skutečně** kupní / reálné **ceny** znalec **neaplikoval**.

[12] Použitím skutečně **realizovaných** cen vykazuje odhad **COB** větší **přesnost**.

[13] Odhad **COB** **orné** půdy na základě **odvození** z ceny **stavebního** pozemku ve výši **5 %** **není** transparentní / **přezkoumatelná** / **věrohodná**.

[14] Kdyby **znalec** aplikoval do **porovnání** i skutečně **realizované** transakce, které jsou oproti **nabídkové** ceně **věrohodné / přezkoumatelné / skutečně realizované**, odhad **COB** by

a/ vykazoval větší **vypovídající** charakter a
b/ se blížil skutečné **COB**.

[15] Se **závěry** ohledně ceny **stavebních** pozemků se se **znalcem** **ztotožňujeme**.

Na základě výše uvedeného
1/ znaleckého **komentáře** a
2/ **subjektivního** posouzení,
jsme toho znaleckého **názoru**,
že **znalcem** stanovená **COB**

a/ **stavebních** pozemků je odhadnuta **korektně** (přezkoumatelně),
b/ **zemědělských** pozemků je **nadhodnocená**.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

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

předmětných **NEMO** věcí

zapsaných na **LV č. 928**,
v katastru **NEMO** u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
pro obec **Praha**,
k. ú. **Koloděje**,
včetně součástí a příslušenství,

ke dni **6. května 2021**,
ve výši:

186.500.000,00 Kč

(slovy Jednoosmdesátšestmilionůpětsettisíc korun českých),

z toho hodnota **nestavebních pozemků** odpovídá:

56.866.000,00 Kč

(slovy Padesátšestmilionůosmsetšedesátšesttisíc korun českých),

a hodnota **stavebních pozemků** odpovídá:

129.637.000,00 Kč

(slovy Jednostodvacetdevětmilionůšestsetřicetsedmtisíc korun českých).

6. Příloha

- 1. Výpis/y z KN**
- 2. Oprávnění Ministerstva spravedlnosti ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s.**
- 3. Komplexní schéma znaleckého zkoumání / dokazování**
- 4. Schéma stanovení hodnoty / ceny NEMO**
- 5. Schéma použitelnosti vzorku – porovnávací metoda**
- 6. Schéma Přezkoumatelnost ZP**
- 7. CD příloh**

7. Rozšířená příloha / CD

Podklady

2021-03-24-HM Praha-CZ-dat. zpráva-obednávka.pdf

6.0_GP.pdf

Výpis z KN-LV č. 928 k.ú. Koloděje.pdf

ZP č. 5884-174_20 ze dne 16.11.2020.pdf

Fotodokumentace

57 fotografií ve formátu JPG

Znalecky posudek

zanlecky_posudek.pdf

Přílohy

Příloha 01 - Výpis z KN-LV č. 928 k.ú. Koloděje.pdf

Příloha 02 - Oprávnění MSpr ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s..pdf

Příloha 03 - Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf

Příloha 04 - Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png

Příloha 05 - Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf

Příloha 06 - Schéma přezkoumatelnosti ZP.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/** 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 známé skutečnosti, které 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 **2 024 / 2020** ve znaleckém deníku.

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

Hradec Králové **6. května 2021**


člen správní rady