

ZNALECKÝ POSUDEK

5 996-12-2021

Stanovení **COB / tržní** hodnoty **NEMO**,
zapsaného na **LV č. 639**, k. ú. **Písnice**,
ke dni **23. března 2021**
(tržnice SAPA)

Objednatel

VCRD CZ, s.r.o.

Praha 2 – Vinohrady, Varšavská 715/36, IČO 077 72 335

Zpracovatel

Česká znalecká, a. s.

Hradec Králové, Nezvalova 423, IČO 252 60 138

Úvodní list

Objednatel:	VCRD CZ, s.r.o. Varšavská 715/36 120 00 Praha 2 – Vinohrady IČO 077 72 335
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Nemovitosti zapsané na LV č. 639 , k. ú. Písnice .
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Plánovaná dražba oceňovaného majetku.
Zpracovatel:	Česká znalecká, a. s. Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové T 495 518 296 E info@znalecka.cz ID bkndkpx IČO 252 60 138 , DIČ CZ25260138 zapsaná v obchodním rejstříku, KS HK, oddíl B., vložka 2223
ZP zpracoval:	dr. Ing. Vítězslav Hálek , MBA, Ph.D., David Kořínek , Ing. Jakub Lisa .
Počet tisků ZP:	Čtyři (4) / tři (3) obdrží Objednatel ZP .
Místní šetření:	18. března 2021
Datum zpracování:	30. dubna 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.....	8
1.3 Zkratky / zkratková slova	8
2. Zdrojové podklady	9
3. Metody	11
A. Obecně vědní metody	11
A.1 Základní pojmy	11
A.2 Rozdělení metody	12
A.3 Popis metod.....	12
B. Východiska oceňování / znaleckého dokazování	15
B.1 Data / informace / znalosti	15
B.2 Předpisy pro ocenění.....	18
B.3 Hodnota majetku / druhy	18
B.4 Obecné metody ocenění.....	19
B.5 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM.....	21
B.6 Axiom éta – schématická metodiky stanovení COB	22
B.7 Stanovení COB v trestně-právních kauzách.....	25
B.8 Přezkoumatelnost	28
C. Ocenění nemovitostí	29
C.1 Administrativní ocenění.....	29
C.2 Nákladové ocenění nemovitostí.....	29
C.3 Výnosové ocenění nemovitostí.....	30
C.4 Porovnávací ocenění nemovitostí	31
C.5 Kombinace věcné / výnosové hodnoty	31

4. Posudek / odůvodnění.....	33
4.1 Otázka č. 1.....	34
<i>Jaká je COB nemovitého majetku, zapsaného na LV č. 639, k. ú. Písnice.</i>	
A. Porovnávací metoda	46
= 752.900.000,00 Kč	
B. Výnosová metoda	61
= 748.650.000,00 Kč	
C. COB.....	69
= 750.000.000,00 Kč	
5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	71
6. Příloha	72
7. Rozšířená příloha / CD	73
Znalecká doložka	74

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 **otázku** zadanou Objednatelem ZP.

Otázka č. 1:

Jaká je **COB nemovitého** majetku, zapsaného na **LV č. 639, k. ú. Písnice**.

Otázka č. 1 se týká

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m²]
881	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	83
882	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	695
883	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	312
884	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, garáž	3 081
885	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	3 162
886	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	2 481
887	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	868
888	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	157
889	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	26
890	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	864
891	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	145

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
892	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	15 123
893	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	43
894	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	139
895	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 082
896	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	21
897	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	883
898	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	19 327
899	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	22
900	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	162
901	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	112
902	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 224
903	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	140
904	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 040
905	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba čp. 319, administrativa	814
906/1	ostatní plocha	jiná plocha	99 099
906/23	zastavěná plocha a nádvoří	na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, zapsaná na LV č. 1658	897
906/27	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	800
906/28	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	406

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m²]
906/29	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	3 436
907/1	ostatní plocha	manipulační plocha	12 743
907/10	ostatní plocha	manipulační plocha	893
907/11	ostatní plocha	manipulační plocha	542
CELKEM			170 822

vše zapsané na **LV č. 639**,
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **hlavní město Prahu**,
katastrální pracoviště **Praha**,
pro obec **Praha**,
k. ú. **Písnice**.

ZP je vypracován pro **dražební účely**.

1.2 Rozhodné datum

18. března 2021datum **místního** šetření

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 nemovitostí **KN**
Územní plán **ÚP**

2. Zdrojové podklady

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

- A – odborné **literatury**,
- B – podkladů **předaných**,
- C – podkladů z veřejně dostupných **internetových zdrojů**,
- D – informací z **místního** šetření a
- E – komplexních **schémat**.

A – Odborná literatura

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

- ➔ výpis z KN (LV č. 639, k. ú. Písnice)
- ➔ doplnění soupisu konkurzní podstaty.

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.czso.cz

D – Informace z místního šetření

- ➔ **osobní prohlídka** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování z exteriéru,
- ➔ pořízení **fotodokumentace**,
- ➔ kontrolní **měření** vybraných budov.

E – Komplexní schéma

- ➔ **znaleckého zkoumání / dokazování**,
- ➔ stanovení **hodnoty / ceny nemovitostí**,
- ➔ 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. *Znalcství*. 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). Též 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	
EXPLANACNÍ	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 (observe)

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

= **a/** cílevědomé, **b/** soustavné a **c/** plánovité 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

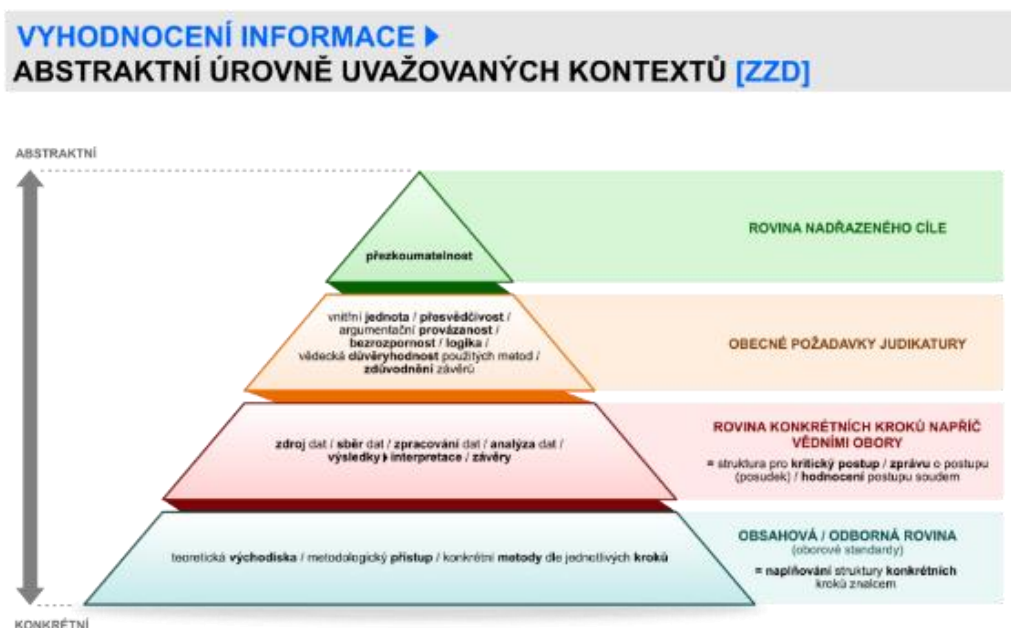
= převyprávění / popis **situace** (děje), který **nastal**. Musí být **a/** krátké a **b/** výstižné, ale současně **c/** **nesmí** opomínat **podstatné** skutečnosti.

- = 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.

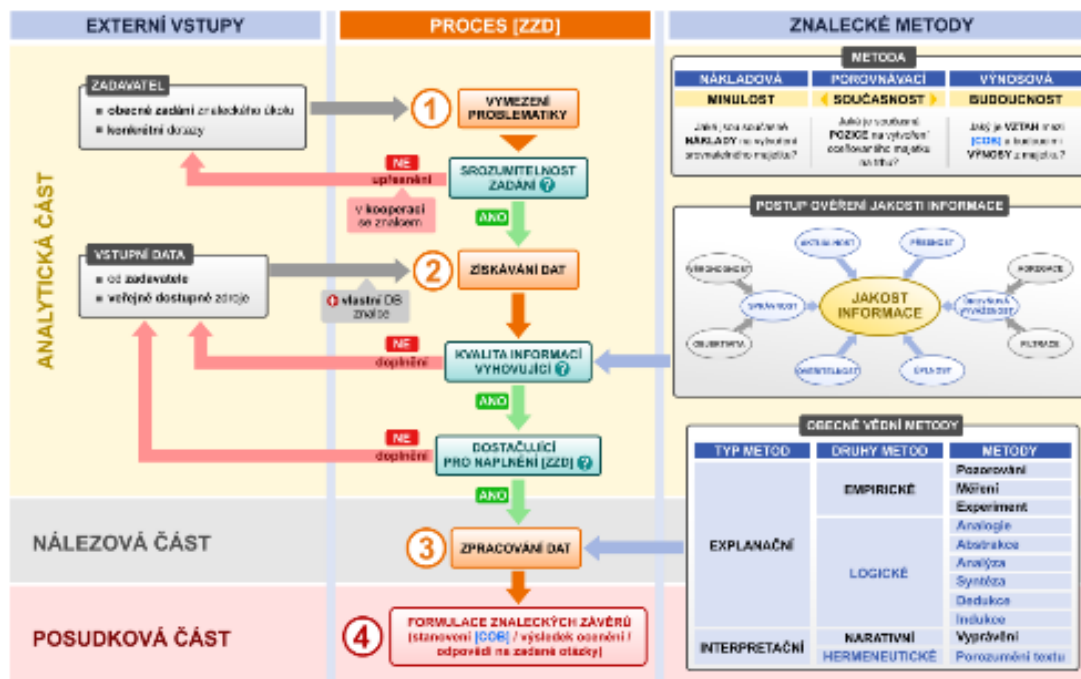
IV.1 Porozumění textu

= **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.

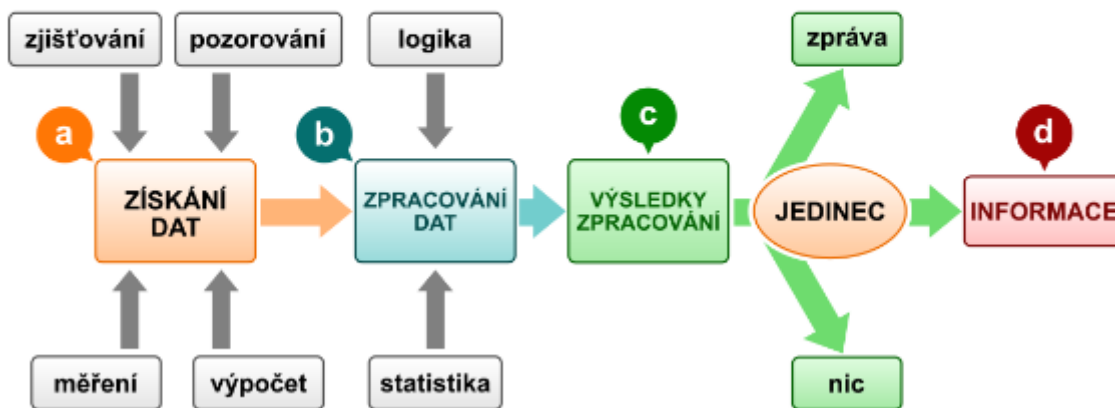
= pořízení zápisem / měřením / pozorováním.

= 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:

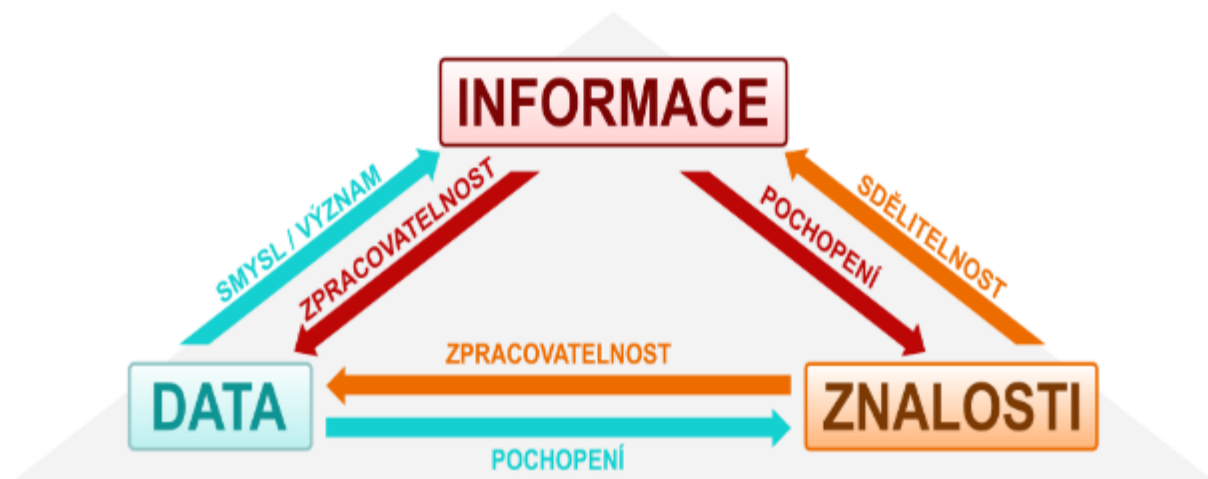
- nezávislost** na uživateli → odráží stav **reality**,
- velký **objem detailů**,
- často / rychle se **mění**.



[2] Dělení:

- kvantitativní / tvrdá**
 - číselné charakteristiky (počet prodaného zboží / výše zisku / cena služby),
 - jasně **definována** (ověřitelná / konkrétní / objektivní),
- 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:

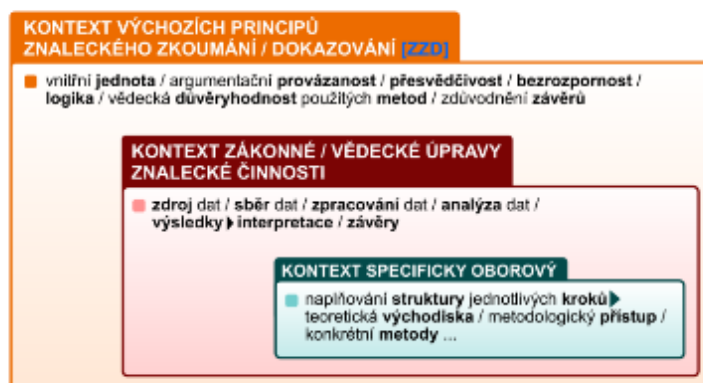
- **neoddělitelnost** / diskrétnost,
- **stárnutí** / **aktuálnost**,
- **kumulativnost**, **užitná hodnota**.

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** / **nezávislými** 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** užitek (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/ prodeji **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 obliby.

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 oblibu 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 **porovnáním**.

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 **útoku**, v **době** a v **místě** činu **obvykle** prodává. **Nelze-li** takto **výši škody zjistit**, vychází se z **účelně** vynaložených **nákladů** na obstarání **stejně** nebo **obdobné** 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 věcí podvodným slibem zaplacení dohodnuté částky je nutno vycházet ze **skutečné** hodnoty věcí, 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 **stejně**ho, popřípadě **obdobného** majetku nebo při poskytování **stejně** nebo **obdobné**

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 **oblíby**. **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 oblíby**.

(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

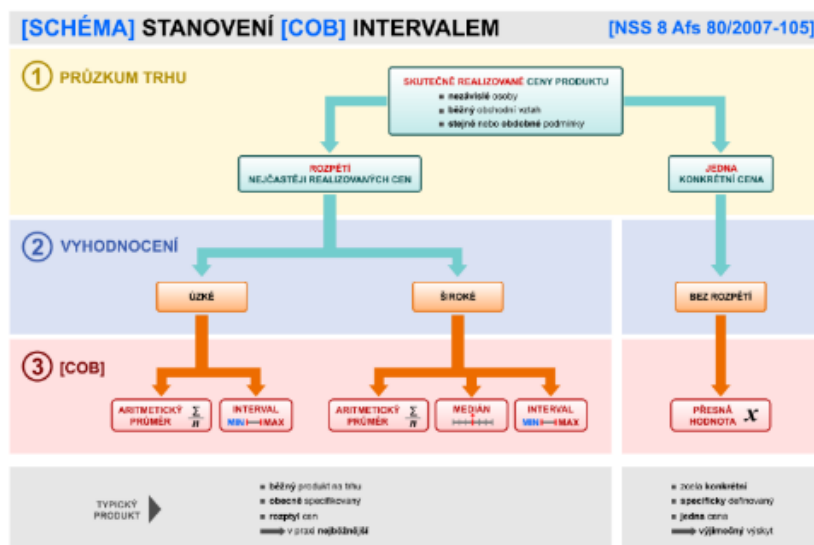
Právní věta:

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.

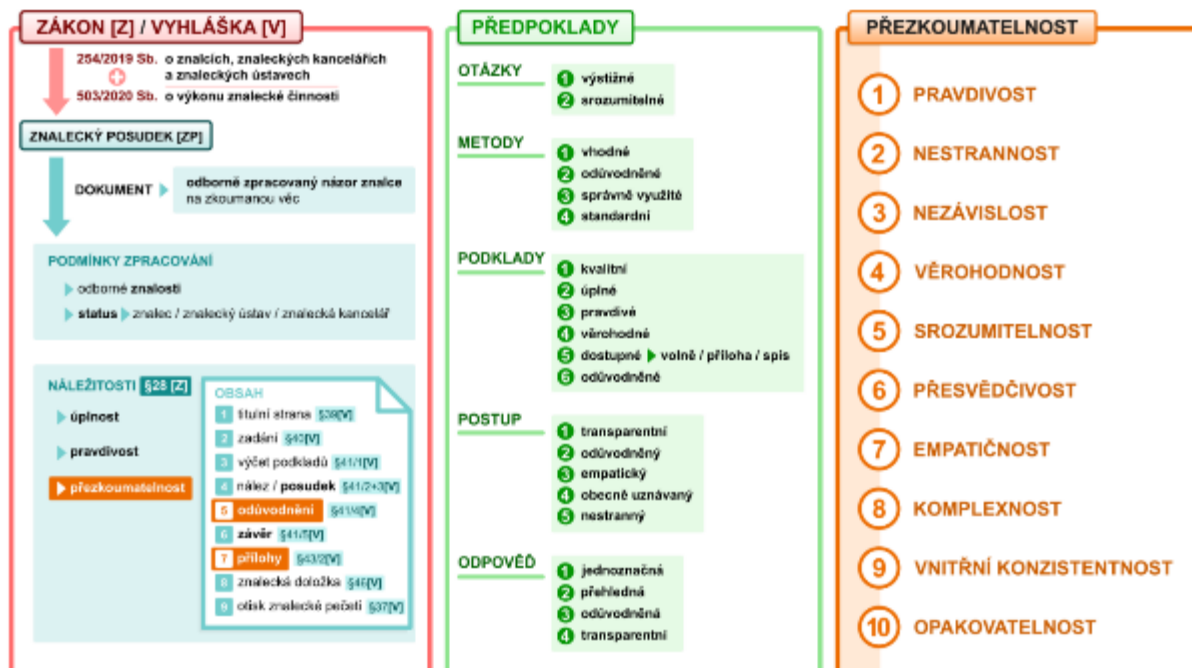
B.8 PŘEZKOUMATELNOST

= 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**:

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



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_isnížení 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**.

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

kde TČVdosažitelný 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_i koeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
 n počet 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. 9 – 10 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění nemovitostí: C.3 Výnosové ocenění nemovitosti C.4 Porovnávací ocenění nemovitosti
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. 33 – 44 ZP),
2. Výpočet hodnoty **porovnávací** metodou (str. 45 – 61 ZP),
3. Výpočet hodnoty **výnosovou** metodou (str. 62 – 68 ZP),
4. **Odhad COB** oceňovaného majetku (str. 69 – 70 ZP).

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vlastnické právo	Podíl
SAPARIA a.s., Libušská 319/126, Písnice, 14200 Praha 4	

OMEZENÍ / POZNÁMKY vážnoucí na předmětu ocenění (dle KN)

- ➔ **věcné břemeno** (podle listiny) užívání části **pozemku** za účelem zařizování / uložení / provozu / údržby / oprav podzemního vedení (**CETIN a.s.**),
- ➔ **věcné břemeno** zřizování a provozování vedení (**PREdistribuce a.s.**),
- ➔ nařízení **předběžného** opatření,
- ➔ zapsáno do soupisu **konkurzní** podstaty (dlužník **MASOSPOL a.s.** v likvidaci),

vše **bez vlivu** na **COB**.

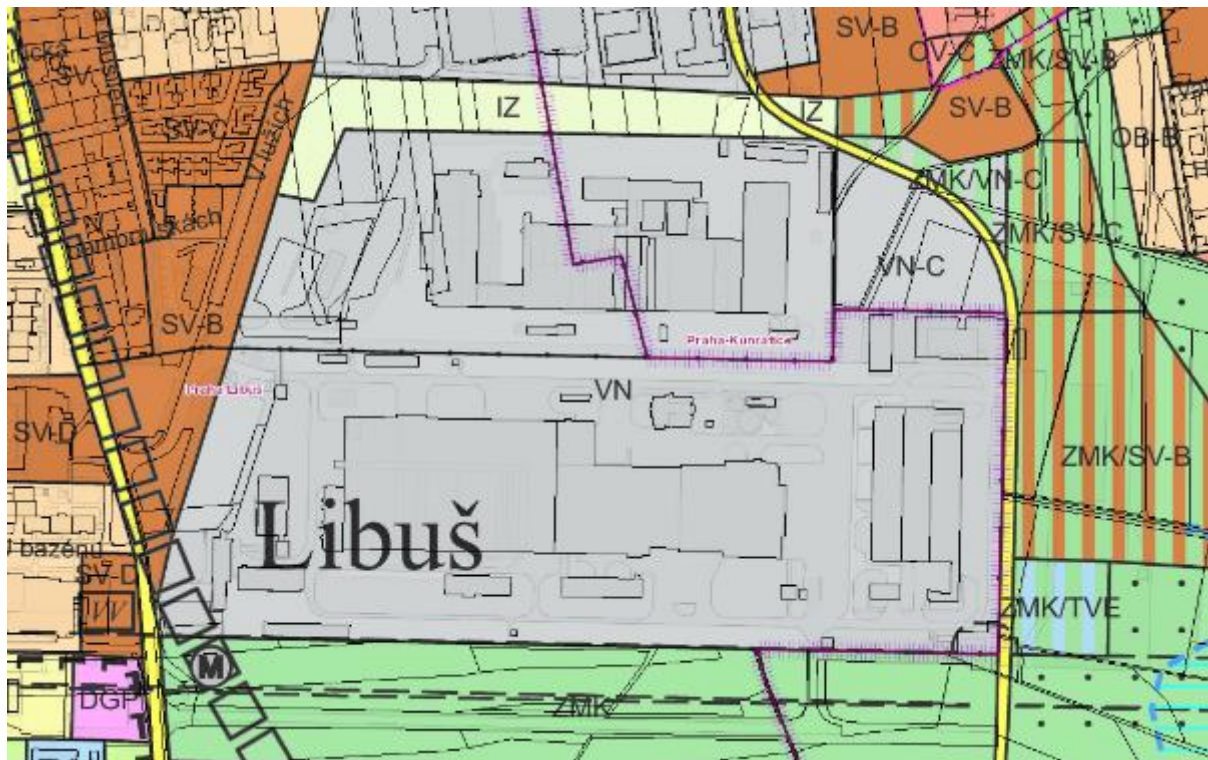
4.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB nemovitého** majetku, zapsaného na **LV č. 639**, k. ú. **Písnice**.

OBECNÝ POPIS

[1] Předmětem **ocenění** = část areálu **SAPA**. Sapa, lidově **Malá Hanoj**, Pražská **Hanoj** či Malý **Saigon**, je **vietnamské** velkoobchodní **centrum** / **tržnice**, označované médii za město ve městě, působící od přelomu let **1999 / 2000** v areálu bývalého **písnického** masokombinátu a libušské drubežárny v **Praze**. Celý **areál** se rozkládá na ploše více než **250.000 m²**. V **areálu** se nachází škola, školka, jazykové centrum, škola bojových umění, lékař, buddhistický chrám, redakce vietnamských časopisů, pobočka pojišťoven, pobočka DHL, právnické služby, restaurace a bistra, kulturní sály, obchody a velkoobchody se zbožím všeho druhu. Celý **areál** leží ve **třech (3)** katastrálních území **a/ Písnice**, **b/ Libuš** a **c/ Kunratice**.

[2] Areál se nachází východně podél ulice **Libušská** a **V Lužích**, severně od **Kunratické spojky**. Jedná se o souvisle zastavěné území **Prahy**. Dle **ÚP** se nachází v plochách **VN** – nerušící **výroba** / **služby**. Jedná se o **plochy** sloužící pro umístění **výroby** / **služeb** všeho druhu, včetně **skladů** / skladovacích **ploch**, které **nesmějí** svými vlivy **narušovat** provoz / užívání staveb / zařízení ve svém **okolí** / zhoršovat **životní prostředí** nad přípustnou míru.



[3] Dopravní spojení do lokality je **dobré**. V blízkosti se plánuje stanice **metra D**. V areálu je elektřina / vodovod / kanalizace / plyn.

[4] Využití **objektů** v areálu převážně **neodpovídá** zápisu dle **KN**. V areálu je mnoho objektů, **nezapsaných** v **KN**, případně se jedná o montované **buňky** / **stánky**, které jsou napojené na hlavní stavby. Jednotlivé **objekty** jsou využívány jako **komerční** / obchodně-skladové plochy, převažují velkosklady. Doplnkově registrujeme **administrativní** / **kancelářské** budovy. Okolo **objektů** jsou zpevněné **plochy** sloužící jako **parkovací** / **manipulační** plochy. V areálu je vysoká četnost automobilové dopravy / neustálý provoz. Drobní živnostníci z celé **ČR** přijíždějí do **SAPY** pro zboží do svých kamenných obchodů.

[5] Dominantní **objekty** byly v areálu budované v **70. letech 20. století**. Stav **objektů** je **průměrný**. Na **objektech** je prováděna základní **údržba**. Objekty jsou **standardně** vybaveny pro daný **účel**. Jednotlivé budovy jsou **zděné** / **železobetonové** konstrukce s převážně **plochou** střechou. **Fasádní omítky** → vápenné hladké, opláštěny pozinkovaných plechem. **Okna** v objektech → plastová / kovová. V **halách** → stropní **světlíky**. **Schodiště** je převážně železobetonové. Vnitřní **omítky** štukové.

POZEMKY

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m²]
881	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	83
882	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	695
883	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	312
884	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, garáž	3 081
885	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	3 162
886	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	2 481
887	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	868
888	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	157

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m ²]
889	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	26
890	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	864
891	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	145
892	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	15 123
893	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	43
894	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	139
895	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 082
896	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	21
897	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	883
898	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	19 327
899	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	22
900	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	162
901	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	112
902	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 224
903	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, technické vybavení	140
904	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, jiná stavba	1 040
905	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba čp. 319, administrativa	814
906/1	ostatní plocha	jiná plocha	99 099

P. Č.	DRUH POZEMKU	POZNÁMKA	VÝMĚRA [m²]
906/23	zastavěná plocha a nádvoří	na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, zapsaná na LV č. 1658	897
906/27	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	800
906/28	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	406
906/29	zastavěná plocha a nádvoří	součástí je stavba bez čp/če, výroba	3 436
907/1	ostatní plocha	manipulační plocha	12 743
907/10	ostatní plocha	manipulační plocha	893
907/11	ostatní plocha	manipulační plocha	542
CELKEM			170 822

STAVBY

P. Č.	ZASTAVĚNÁ PLOCHA FUNKČNÍHO PODLAŽÍ [m²]	KOEF. UŽITNÉ PLOCHY	ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA [m²]
881	83	0,80	66,40
906/1 – navazující a naproti na p. č. 881	1 550	0,80	1 240,00
882	482	0,80	385,60
906/1 – vedle p. č. 882	160	0,80	128,00
883	1 008	0,80	806,40
884	2 616	0,80	2 092,80
885	3 162	0,80	2 529,60
886	2 481	0,80	1 984,80
906/1 – mezi p. č. 886 a 887	700	0,80	560,00
887	868	0,80	694,40
906/1 – vedle p. č. 887	890	0,80	712,00

P. Č.	ZASTAVĚNÁ PLOCHA FUNKČNÍHO PODLAŽÍ [m²]	KOEF. UŽITNÉ PLOCHY	ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA [m²]
906/1 – navazující na p. č. 887	296	0,80	236,80
888 (2 NP, vč. stavby na sousedním pozemku)	1 500	0,80	1 200,00
	1 500	0,80	1 200,00
890 (2 NP)	770	0,80	616,00
	770	0,80	616,00
892 (3 NP)	14 223	0,80	11 378,40
	3 500	0,80	2 800,00
	3 500	0,80	2 800,00
906/1 – vedle p. č. 893	121	0,80	96,80
893	84	0,80	67,20
894	139	0,80	111,20
906/1 – okolo p. č. 894	2 800	0,80	2 240,00
895 (2 NP)	1 082	0,80	865,60
	1 082	0,80	865,60
896	20	0,80	16,00
897	883	0,80	706,40
898	19 327	0,80	15 461,60
900	162	0,80	129,60
901	112	0,80	89,60
902	1 200	0,80	960,00
903	140	0,80	112,00
904 (částečně 2 NP)	936	0,80	748,80
	270	0,80	216,00
905 (celkem 7 NP)	814	0,80	651,20
	540	0,80	432,00
	540	0,80	432,00
	540	0,80	432,00

P. Č.	ZASTAVĚNÁ PLOCHA FUNKČNÍHO PODLAŽÍ [m²]	KOEF. UŽITNÉ PLOCHY	ZAPOČÍTELNÁ PLOCHA [m²]
	540	0,80	432,00
	540	0,80	432,00
	540	0,80	432,00
906/23 (2 NP)	850	0,80	680,00
	850	0,80	680,00
906/27	800	0,80	640,00
906/28 (2 NP)	406	0,80	324,80
	406	0,80	324,80
906/29	3 436	0,80	2 748,80
CELKEM			63 375,20

ORIENTAČNÍ MAPA





SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



ZÁKLADNÍ FOTODOKUMENTACE









A. Ocenění porovnávací metodou

[1] Porovnání s obdobnými **nemovitostmi** vč. součástí / příslušenství.

[2] U **areálů** = měrná jednotka **1 m²** započitatelné **užitné** plochy.

[3] Při znaleckém zkoumání / dokazování a následném **ocenění** touto **metodou** stanovujeme hodnotu **nemovitostí** pomocí znalecké **analýzy** prodejů **obdobných** druhů **nemovitostí**, 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 **nemovitosti** se **porovnávají** s oceňovanou **nemovitostí** pomocí **a/ kritérií** a **b/ cenotvorných** faktorů, které ovlivňují potencionální **poptávku** po těchto **nemovitostech**.

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

VŠEOBECNĚ NEMOVITOSTI:

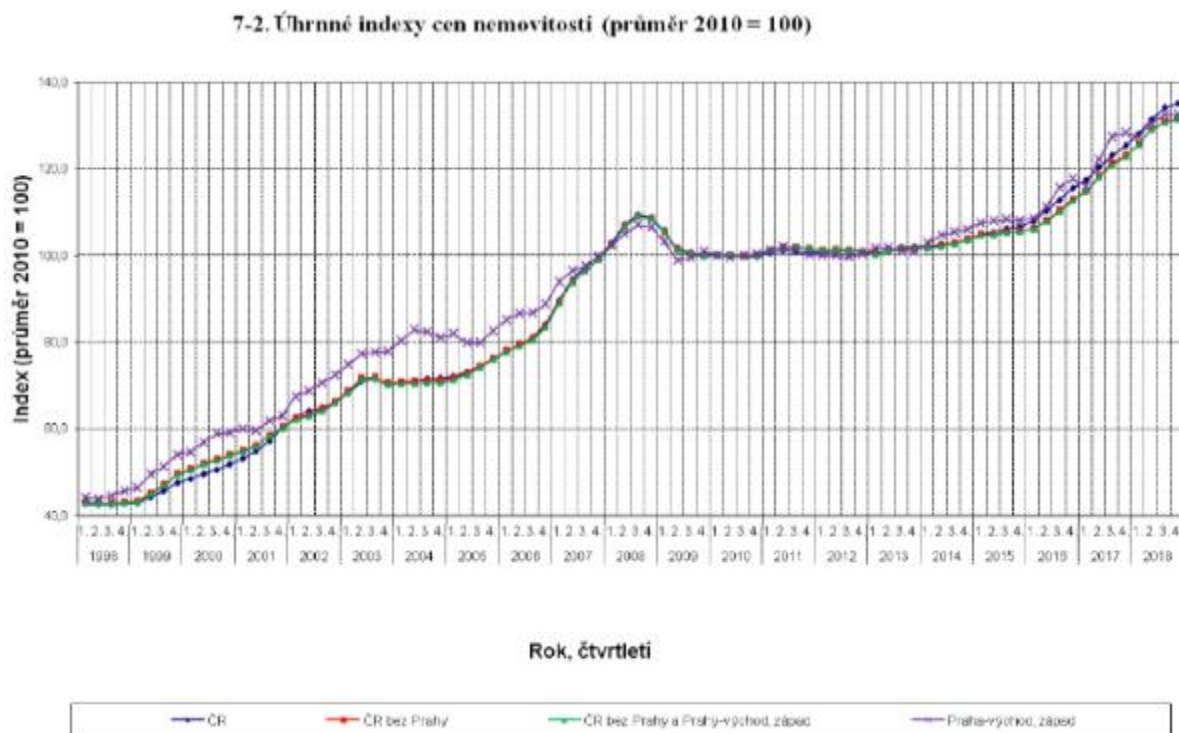
- **datum** prodeje, příp. pouze **nabízený** dosud nerealizovaný prodej,
- **lokalizace / situování nemovitostí**,
(**centrum / navazující na centrální část / okrajová periferie / satelitní čtvrť / samota / v blízkosti luk / lesa / vodní plochy / kvalita prostřední / ovzduší / hluk / zápach ...**)
- **existence** přístupových možností k **nemovitostem** / dopravní obslužnost,
(**zpevněná / nezpevněná komunikace / přístup přes neveřejné pozemky / druh veřejné dopravy / četnost spojů / vzdálenost od zastávky veřejné dopravy ...**)
- **občanská** vybavenost / obecná dostupnost zaměstnání,
(**mateřské / základní / střední / vysoké školy / obchody se 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**.

KONKRÉTNĚ STAVBY:

- **technické stáří nemovitosti** / stavebně **technický stav** / **provedení stavby**,
(**novostavba / nový objekt / starší objekt / provozuschopné / k rekonstrukci / modernizaci / zanedbaná údržba / počet podzemních / nadzemních podlaží / vyvýšenost podlaží ...**)

-
- **vybavenost** objektů a rozsah **příslušenství** (stavebně spojeného s nemovitostí) (úplné / standardní / základní / účelu vyhovující / moderní / v původním stavu ...)
 - **morální** opotřebení / **zastaralost** technologie výstavby, (zlepšování technologických procesů při výstavbě / současné a původní normy ...)
- [6] Každý zmíněný **faktor** má odlišný **vliv** na **hodnotu** konkrétního **nemovitého** majetku.
- [7] Při analýze **uskutečněných** / **nabízených** prodejů **nemovitostí** obdobného **charakteru** bylo zohledněno zejména **a/ užívání**, **b/ velikost**, **c/ poloha** a **d/ kvalita**. Všechny analyzované **nemovitosti** jsou plně **srovnatelné** s oceňovanými **nemovitostmi**.
- [8] **Uskutečněné** prodeje obdobných druhu **nemovitostí** jsou **částečně** k **dispozici**.
- [9] Při použití **historických** cen vycházíme z předpokladu **vývoje** cen **nemovitého** 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**.
- Je sledován za celou **ČR**.
 - Za bazickou hodnotu **100** byly zvoleny skutečné **ceny** nemovitostí k **1. lednu 2010**.
 - **Ukazatel** je založen na **reálných** odhadech **tržních** cen **nemovitostí**, které si prostřednictvím **hypotečního** úvěru pořídili klienti **Hypoteční banky**.
 - **Tržní** ceny jsou **přesnější** než ceny **nabídkové**, které klienti sledují v katalogích realitních kanceláří.
 - Je zkonstruován s využitím **hédonického** modelu → mnoho **parametrů** nemovitostí.
 - Obsahuje **údaje** z **odhadů** cen **nemovitostí** pro **hypoteční** úvěry od **Hypoteční banky**.
 - Nevýhodou = **vychází** pouze z cen z **hypotečních** úvěrů v rámci **Hypoteční banky**.
 - Za jistý **cenový** ukazatel → **analyzuje** vývoj **cen** / **změnu** cen v závislosti na **čase**.
- [11] Zpracovatelem **dat** je **ČSÚ** → analyzuje statistická **data**.
- **Data** jsou zpracována se **zpožděním** (data pro **2020** budou k dispozici **31. prosince 2021**).
 - **ČSÚ** poskytuje dostatečný **pohled** na **vývoj** cen **nemovitého** majetku z globálního pohledu.

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



[13] V různých lokalitách dochází k odlišnému vývoji cen nemovitého 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.

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

[16] Analyzované statistiky slouží jako podklad pro rozhodnutí o výši cenového nárůstu. Každá nemovitost je znalecky analyzována, 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** nemovitosti.

[20] V případě realizace inzerované **ceny**, lze považovat **cenu** za **maximální**, tj. **nebude** v žádném případě **dosažena** cena **vyšší** než cena požadovaná.

[21] Obecně platí, že u **nemovitostí**, 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 **nemovitostí** (výrobní areál / historický objekt / špatně strukturované stavební **pozemky**, ...), lze **předpokládat** větší **rozdíl** mezi **nabízenou / uskutečněnou** cenou **nemovitosti**.

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

[23] Následně byly **nalezeny** v dané **lokalitě** odpovídající **vzorky** (str. před analýzou cenového porovnání) **porovnatelných** nemovitostí. Údaje obsažené v **nabídkách** realitních kanceláří jsme **a/ ověřili** podle **veřejně** dostupných zdrojů (fotodokumentace, vizuální obhlídka, katastr **nemovitostí**) 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 **nemovitostí**. K 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 **nemovitosti** je uveden ve **sloupci 3** znalecké tabulky. **Sloupec** (hodnocení) **zobrazuje** odlišnost porovnatelného vzorku. **Odůvodnění** rozdílu odlišnosti porovnatelného vzorku je ve **sloupci** s názvem **popis**.

Vysvětlení stanovení hodnoty vlastnosti

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

Vzorky použité pro porovnávací metodu

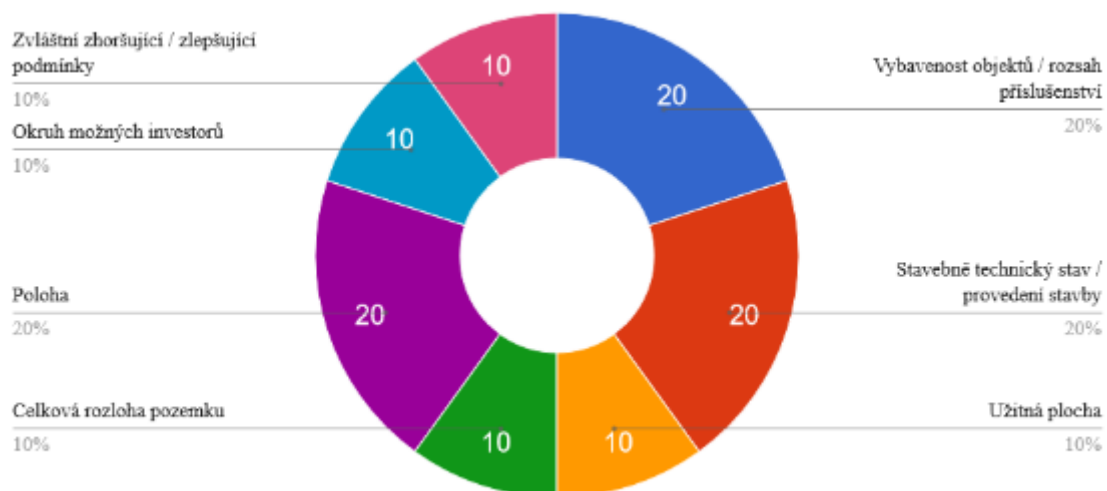
POŘADOVÉ ČÍSLO	OBEC	POPIS
Vzorek č. 1	Praha, Přátelství	Komerční areál – prodej v březnu 2019 za 112 mil. Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %)
Vzorek č. 2	Praha, K Pérovně	Komerční areál – prodej v září 2019 za 35.304.210 Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %)
Vzorek č. 3	Praha, Bečovská	Komerční areál – prodej v srpnu 2018 za 4.200.000 EUR (25,635 Kč/EUR) (zohledněn růst cen ve výši 10 %)

Použité koeficienty / procentuální odlišnost

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Obec	100 %	Praha, Bečovská
	100 %	Praha, K Pérovně
	100 %	Praha, Přátelství
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	100 %	standardní pro daný účel
	125 %	standardní pro daný účel, po rekonstrukci
Stavebně technický stav / provedení stavby	125 %	dobrý, převážně skladové haly
	150 %	dobrý, kanceláře a skladové plochy
Užitná plocha	150 %	4.550 m ²
	150 %	6.600 m ²
	150 %	9.600 m ²
Celková rozloha pozemku	25 %	11.091 m ²
	25 %	14.370 m ²
	25 %	15.202 m ²
Poloha	70 %	Praha, Hostivař – rozsáhlá průmyslová zóna
	100 %	Praha, Uhřetěves – okraj Prahy, komerční zóna, při páteřní komunikaci, nedaleko rezidenční zástavby
Okruh možných investorů	100 %	průměrný

VLASTNOST	HODNOTA	POPIS
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	110 %	nejsou

Vliv jednotlivých vlastností na výsledek ocenění



VZOREK č. 1

V - 15042 / 2019-101 - S




Níže uvedeného dne, měsíce a roku byla mezi těmito smluvními stranami:

obchodní společnost **PSN s.r.o.**
se sídlem Seifertova 823/9, 130 00 Praha 3
IČO: 17048869
DIČ: CZ17048869
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 1671
zastoupena panem Maximilianem Adamem Skalou, jednatelem
(dále jen „**prodávající strana**“ nebo „**prodávající**“)

a

obchodní společnost **ISO Office Park, s.r.o.**
se sídlem Praha 10, Malešice, Dřevčická 626/12, PSČ 108 00
IČO: 076 53 387
DIČ: CZ 076 53 387
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 304833
zastoupena panem Ing. Janem Rybínem, jednatelem
(dále jen „**kupující strana**“ nebo „**kupující**“)

uzavřena tato

Sídlo: 1: 2 Praha 3, Seifertova 823/9
IČO: 17048869, DIČ: CZ17048869
REG: Městský soud v Praze
Odd. C, v. č. 1671; Firm 7042/01

KUPNÍ SMLOUVA

1.

Úvodní ustanovení

Prodávající je na základě kupní smlouvy ze dne 28.4.2017, podle níž byl vklad práva vlastnického povolen rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha V -33157/2017-101 s právními účinky ke dni 9.5.2017 výlučným vlastníkem nemovitostí v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha, a to:

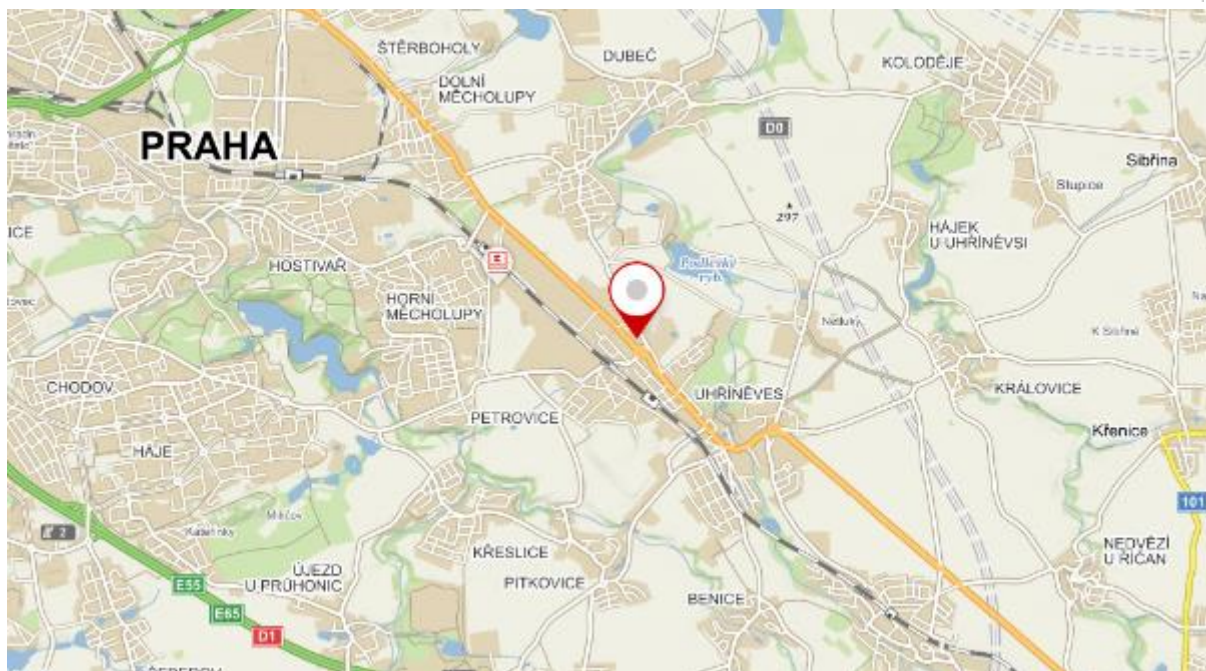
- pozemku parc. č. 1529/10 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Uhřetěves č. p. 986, jiná stavba, část obce Uhřetěves, obec Praha, na tomto pozemku stojící,
- pozemku parc. č. 1529/11 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez č. p., jiná stavba, na tomto pozemku stojící
- pozemku parc. č. 1529/6 – ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 1529/5 – ostatní plocha,
- pozemku parc. č. 1529/4 – ostatní plocha,

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1409 vedeném pro uvedené katastrální území u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha (společně dále jen „**nemovitosti**“ či „**Předmět převodu**“).

2.
Předmět smlouvy

Prodávající strana prodává nemovitosti uvedené v článku 1 této smlouvy se všemi právy a povinnostmi a s veškerými součástmi a příslušenstvím kupující straně za dohodnutou kupní cenu ve výši **112.000.000,- Kč** (slovy: jedno sto dvanáct milionů korun českých) a kupující strana je do svého výlučného vlastnictví za tuto cenu kupuje.

V Praze dne 8. března 2019



VZOREK č. 2

UniCredit
Leasing
Mgr. Leopold Trdlík
advokát
AK 12385

V - 60874 / 2019-101 - S



Kupní smlouva

LS č. 020 – sklad a kancelářská budova na Praze 10-Hostivař

Prodávající

Obchodní firma: HVB Leasing Czech Republic s.r.o.
Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 10
IČ: 629 17 188
DIČ: CZ62917188
Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, sp. zn. C 35728
Zastoupená: jednateli JUDr. Petrem Fišerem a Mgr. Richardem Nejezchlebem
Bankovní spojení: číslo účtů: 1862040/2700 (EUR), 1862147/2700 (CZK)

a

Kupující

Obchodní firma: EMACS Praha s.r.o.
Sídlo: K Pérovně 1384/13, Hostivař 102 00 Praha 10
IČ: 084 86 883
DIČ: CZ08486883
Rejstříkový soud: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 319678
Zastoupená: jednateli Ing. Petrem Bocianem a Markem Voštou
Bankovní spojení: (EUR), 1387701024/2700 (CZK)

Čl. I Předmět koupě

Výpis z katastru nemovitostí (List vlastnictví číslo 1699)

Okres: <u>CZ0100 Hlavní město Praha</u>	Obec: <u>554782 Praha</u>
Katastrální území: <u>732052 Hostivař</u>	Katastrální úřad: <u>pro hlavní město Prahu</u>

Budovy

Budova čp/če <u>Hostivař, č.p. 1384</u>	Způsob využití <u>jiná st.</u>	na parcele č. <u>2581/66</u>
--	-----------------------------------	---------------------------------

Pozemky

Parcelní číslo, výměra (m ²): <u>parc. č. 2581/46, 9514 m²</u> <u>parc. č. 2581/66, 5688 m²</u>	Druh pozemku: <u>zastavěná plocha a nádvoří</u> <u>zastavěná plocha a nádvoří</u>	Způsob využití: <u>společný dvůr</u>
---	---	---

1. Prodávající je výlučným vlastníkem výše uvedených pozemků, včetně staveb, které jsou jejich součástí (dále jen „Předmět koupě“).

Čl. III Kupní cena

1. Netto kupní cena za Předmět koupě včetně jeho součástí a příslušenství činí částku:

1.611.844,89 EUR (slovy: jedenmilion šestsetjedenáctisíc osmsetčtyřicetčtyři Eura a osmdesátdevět centů)

a částku

35.304.210,00 CZK (slovy: třicetpětmilionů třistačtyřitisíce dvěstědeset korunčeských)

Místo, datum: V Praze, dne 28.9.2021 Prodávající:

[Signature]



VZOREK č. 3

TATO KUPNÍ SMLOUVA (dále jen „Smlouva“) je uzavřena dne 10. srpna 2018

MEZI:

- 1) **M7 CEREF I Czech Propco 4 (Uhrineves) s.r.o.**, společností se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 070 86 385, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294444 jako prodávajícím (dále jen „**Prodávající**“)
- a
- 2) **PTT GLOBAL, s.r.o.**, společností se sídlem Libušská 319, 142 00 Praha 4, IČO: 273 94 069, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 110518 jako kupujícím (dále jen „**Kupující**“),

1 PREDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Prodávající tímto prodává Kupujícímu níže uvedenou nemovitost včetně veškerých jejích součástí a příslušenství za kupní cenu uvedenou v Článku 2 této Smlouvy a Kupující tuto nemovitost za uvedenou cenu od Prodávajícího tímto kupuje:

- 1.1.1 pozemek parc. č. 1516/9,
- 1.1.2 pozemek parc. č. 1516/14,
- 1.1.3 pozemek parc. č. 1516/27; součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e,
- 1.1.4 pozemek parc. č. 1516/28; součástí pozemku je stavba č.p. 1015,

vše v katastrálním území Uhřetěves, obec Praha („**Nemovitost**“). Výpis z katastru nemovitostí k Nemovitosti (LV č. 1461) je připojen k této smlouvě jako její Příloha č. 1.

2 KUPNÍ CENA

- 2.1 Kupní cena Nemovitosti činí 4.200.000 EUR (dále jen „**Kupní cena**“) a skládá se z částky 3.508.000 EUR za stavby, částky 442.000 EUR za pozemky a částky 250.000 EUR za movité věci.



Analýza – cenové porovnání

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Obchodně skladové plochy	Komerční areál – prodej v březnu 2019 za 112 mil. Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 1)		Komerční areál – prodej v září 2019 za 35.304.210 Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 2)		Komerční areál – prodej v srpnu 2018 za 4.200.000 EUR (25,635 Kč/EUR) (zohledněn růst cen ve výši 10 %) (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Porovnávaná cena	×	×	11 667,00		7 759,00		16 313,00	
Korekce ceny	×	×	108 %	realizace ceny	108 %	realizace ceny	110 %	realizace ceny
Výchozí cena	×	×	12 600,36		8 379,72		17 944,30	
Obec		Praha, Libušská	100 %	Praha, Přátelství	100 %	Praha, K Pérovně	100 %	Praha, Bečovská
Vybavenost objektů / rozsah příslušenství	20	standardní pro daný účel	100 %	standardní pro daný účel	100 %	standardní pro daný účel	125 %	standardní pro daný účel, po rekonstrukci
Stavebně technický stav / provedení stavby	20	průměrný, převážně skladové haly	150 %	dobrý, kanceláře a skladové plochy	125 %	dobrý, převážně skladové haly	150 %	dobrý, kanceláře a skladové plochy
Užitná plocha	10	63.375 m ²	150 %	9.600 m ²	150 %	4.550 m ²	150 %	6.600 m ²
Celková rozloha pozemku	10	170.822 m ²	25 %	11.091 m ²	25 %	15.202 m ²	25 %	14.370 m ²

VLASTNOSTI	VÁHA	PŘEDMĚT OCENĚNÍ Obchodně skladové plochy	Komerční areál – prodej v březnu 2019 za 112 mil. Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 1)		Komerční areál – prodej v září 2019 za 35.304.210 Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 2)		Komerční areál – prodej v srpnu 2018 za 4.200.000 EUR (25,635 Kč/EUR) (zohledněn růst cen ve výši 10 %) (vzorek 3)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Poloha	20	Praha, Libušská – okraj Prahy, komerční zóna, při pátevní komunikaci, nedaleko rezidenční zástavby	100 %	Praha, Uhříněves – okraj Prahy, komerční zóna, při pátevní komunikaci, nedaleko rezidenční zástavby	70 %	Praha, Hostivař – rozsáhlá průmyslová zóna	100 %	Praha, Uhříněves – okraj Prahy, komerční zóna, při pátevní komunikaci, nedaleko rezidenční zástavby
Okruh možných investorů	10	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný
Zvláštní zhoršující / zlepšující podmínky	10	objekty převážně nezapsané / nesprávně zapsané v KN	110 %	nejsou	110 %	nejsou	110 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			108,50 %	rozdíl: -8,50 %	97,50 %	rozdíl: +2,50 %	113,50 %	rozdíl: -13,50 %
INDIKOVANÁ CENA			11 529,33		8 589,21		15 521,82	

VÝPOČTY

- ➔ **Komerční areál – prodej v březnu 2019 za 112 mil. Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 1):**
- korekce ceny (**realizace ceny**) **108,00 %**: $11\,667,00 \cdot 1,08 = 12\,600,36$

- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 20 + 150 * 20 + 150 * 10 + 25 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 110 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 10850 / 100 = 108,50 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 8,50 % horší**
- úprava ceny: $12\,600,36 * 0,9150 = 11\,529,33$

→ **Komerční areál – prodej v září 2019 za 35.304.210 Kč (zohledněn růst cen ve výši 8 %) (vzorek 2):**

- korekce ceny (realizace ceny) **108,00 %**: $7\,759,00 * 1,08 = 8\,379,72$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 100 * 20 + 125 * 20 + 150 * 10 + 25 * 10 + 70 * 20 + 100 * 10 + 110 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 9750 / 100 = 97,50 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 2,50 % lepší**
- úprava ceny: $8\,379,72 * 1,0250 = 8\,589,21$

→ **Komerční areál – prodej v srpnu 2018 za 4.200.000 EUR (25,635 Kč/EUR) (zohledněn růst cen ve výši 10 %) (vzorek 3):**

- korekce ceny (realizace ceny) **110,00 %**: $16\,313,00 * 1,10 = 17\,944,30$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * + 125 * 20 + 150 * 20 + 150 * 10 + 25 * 10 + 100 * 20 + 100 * 10 + 110 * 10) / (+ 20 + 20 + 10 + 10 + 20 + 10 + 10) = 11350 / 100 = 113,50 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je **o 13,50 % horší**
- úprava ceny: $17\,944,30 * 0,8650 = 15\,521,82$

Celková průměrná cena: $(11\,529,33 + 8\,589,21 + 15\,521,82) / 3 = 11\,880,12$

ZNALECKÝ ZÁVĚR: Celková **průměrná cena**, zjištěná **porovnávací** metodou = **11 880**.

Znalecký závěr k porovnávací metodě

Jednotková cena	11 880,00 Kč/m ²
Užitná plocha	63 375 m ²
POROVNÁVACÍ hodnota nemovitosti	752 897 376,00 Kč
POROVNÁVACÍ hodnota nemovitosti po zaokrouhlení	752 900 000,00 Kč

B. Ocenění **výnosovou** metodou

[1] Ke stanovení hodnoty **výnosovou** metodou je třeba stanovit **příjmy** z pronájmu oceňované **nemovitosti**, které se očistí od **výdajů** s předmětnou **nemovitostí**.

[2] **Výnosová** hodnota je **matematicky** vyjádřena jako **podíl** čistých **výnosů** ke stanovené **kapitalizační** míře.

[3] **Příjmy** = **finanční** částka, kterou je možné **získat** z předmětné **nemovitosti** za **jeden** (1) kalendářní **rok**.

[4] **Výdaje** = **finanční** částka, kterou je nutné **vložit** do předmětné **nemovitosti** za **jeden** (1) kalendářní **rok** → možnost **řádného užívání**.

Příjmy

[5] Nemáme informaci, zda je **nemovitost** k **rozhodnému datu** využívána vlastníkem / pronajímána. Na základě **výstupu** místního **šetření** jsme toho znaleckého **názoru**, že převážná většina **objektů** jsou **pronajímána** třetím osobám. V rámci znaleckého zkoumání budeme kalkulovat **obvyklé nájemné**, které bude dosaženo v **a/ místě** a **b/ čase**.

[6] **Předmětné** prostory jsou **dobře** dopravně **situované**, nacházejí se v **průmyslové** lokalitě.

- **Pronajímatelnost** je hodnocena jako **průměrná**.
- **Dispozice** objektu **umožňuje** pronájem **více** subjektům.
- Vzhledem k **velikosti** objektů budeme kalkulovat i s **rizikem** ze **ztráty** nájemného.
- K **objektům** náleží i **zpevněná plocha** → parkování osobních automobilů.
- **Nájem** z pozemku se **neuvažuje**, neboť je **zohledněn** v nájmu z objektů.

[7] **Vzorky** sloužící pro odhad **obvyklého** nájemného.



Pronájem skladového prostoru 1 143 m²
Ke Kablu, Praha 10 - Dolní Měcholupy
57 150 Kč za měsíc (50 Kč za m²/měsíc)
Exkluzivní zastoupení

soccer
REALITY



Pronájem skladového prostoru 3 612 m²

Praha 9

499 361 Kč za měsíc (139 Kč za m²/měsíc)

SPACE BROKERS

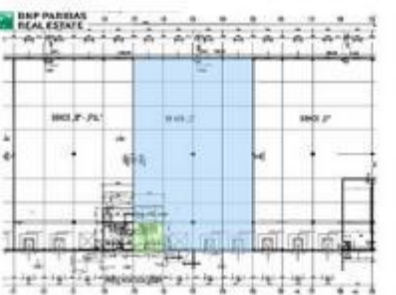


Pronájem skladového prostoru 1 941 m²

Praha 9

278 471 Kč za měsíc (144 Kč za m²/měsíc)

SPACE BROKERS



Pronájem skladového prostoru 1 682 m²

Praha 6 - Ruzyně

210 250 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc)

Půdorys

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

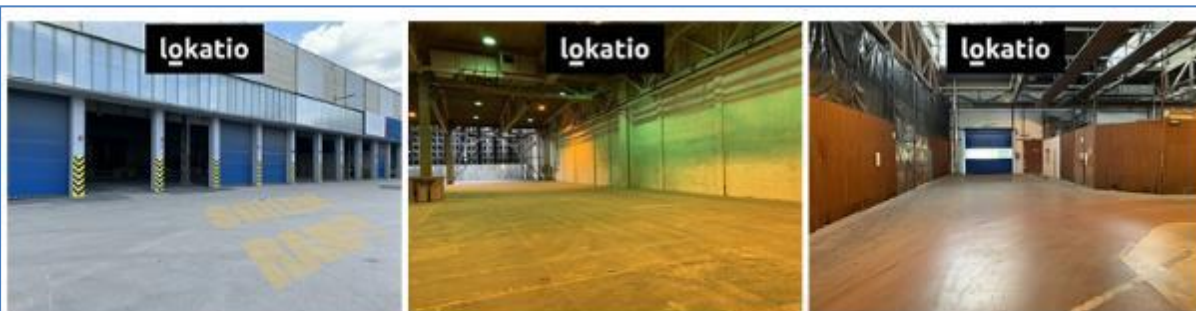


Pronájem skladového prostoru 1 400 m²

Lužná, Praha 6 - Vokovice

210 000 Kč za měsíc (150 Kč za m²)

FARADON



Pronájem skladového prostoru 1 800 m²

Bavorská, Praha 5 - Stodůlky
160 200 Kč za měsíc (89 Kč za m²/měsíc)

lokatio



Pronájem skladového prostoru 1 216 m²

Praha 9 - Horní Počernice
152 000 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc)

Půdorys

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Pronájem skladového prostoru 2 500 m²

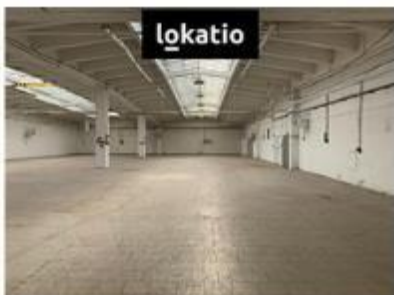
Praha 9 - Kbely
312 500 Kč za měsíc (125 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 2 713 m²

Praha 9
375 074 Kč za měsíc (139 Kč za m²/měsíc)

SPACE BROKERS



Pronájem skladového prostoru 1 400 m²

Vokovická, Praha - Praha 6

217 000 Kč za měsíc (155 Kč za m²/měsíc)

Půdorys

lokatio



Pronájem výrobní haly, prostoru 1 297 m²

Vrbova, Praha 4 - Braník

280 000 Kč za měsíc (215,88 Kč za m²/měsíc)

Exkluzivní zastoupení



Pronájem skladového prostoru 1 008 m²

Cukrovarská, Praha 9 - Čakovice

122 960 Kč za měsíc (121,98 Kč za m²/měsíc)



Pronájem výrobní haly, prostoru 2 240 m²

Polaneckého, Praha 9 - Kbely

328 543 Kč za měsíc (146,67 Kč za m²/měsíc)



Pronájem skladového prostoru 1 100 m²

Jankovcova, Praha 7 - Holešovice
200 855 Kč za měsíc (183 Kč za m²)

Půdorys

S&W



Pronájem skladového prostoru 1 300 m²

Přátelství, Praha 10 - Uhřetěves
195 000 Kč za měsíc (150 Kč za m²/měsíc)

[8] Obchodně-skladovací plochy se v okrajových částech **Prahy** v průměru pronajímají za **100 – 150 Kč/m²/měsíc**. V částce jsou **zahrnuty** i plochy související se **skladovými** prostory → **administrativa** / restaurační plochy / zázemí **zaměstnanců** atd. Konečná výše **nájemného** se odvíjí od **mnoha faktorů** (poloha / velikost / dopravní dostupnost / dispozice objektů / délka nájemního vztahu ...).

[9] Znaleckou **analýzou** tržního **nájemného** lze k rozhodnému **datu** pronajmout **předmětné prostory** za **125 Kč/m²/měsíc**.

Jednotkové měsíční nájemné 125,00 Kč/m²

Užitná **plocha** 63 375 m²

Měsíční nájemné 7 921 875,00 Kč/m²

Riziko ztráty nájemného 10 %

Měsíční nájemné se **zohledněním** ztráty nájemného 7 129 687,50 Kč/m²

Měsíční nájemné se **zohledněním** ztráty nájemného po zaokrouhlení ... 7 130 000,00 Kč/m²

Roční příjem (P) 85 560 000,00 Kč

Výdaje

[10] Výdaje kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty vycházejí z obvyklých hodnot těchto nákladů v poměru k příjmům, které jsou z nemovitostí dosahovány. Výdaje související s a/ vlastnictvím, b/ údržbou a c/ správou nemovitostí jsou zejména:

- ➔ daň z nemovitostí,
- ➔ pojištění nemovitostí,
- ➔ pravidelné opravy,
- ➔ běžná údržba k zachování funkčního stavu nemovitostí,
- ➔ správu nemovitosti a
- ➔ amortizace ➔ střešovací funkce k obnovení nemovitostí po skončení jejich funkčního stavu (fyzické životnosti).

[11] Jednotlivé položky spadající do nákladů nám nebyly sděleny. Informativně uvádíme námi znalecky odhadované roční dílčí náklady, vstupující do výdajů z nemovitosti:

POLOŽKA	ODHADOVANÝ ROČNÍ NÁKLAD [Kč/rok]
daň z nemovitostí	5 000 000,00
pojištění nemovitostí	1 000 000,00
pravidelné opravy / běžná údržba	5 000 000,00
Amortizace ➔ střešovací funkce k obnovení	10 000 000,00
Správa nemovitosti	5 000 000,00
Celkem	26 000 000,00

[12] V rámci stanovení výdajů budeme kalkulovat obvyklou paušální sazbu, která vychází z průměrných výdajů s ohledem na majetek. Platný cenový předpis používá při určení těchto výdajů a/ paušální procentní sazbu ve výši 40 % z dosahovaných / dosažitelných příjmů a b/ odpočet teoretického nájemného za zastavěné pozemky. Sazba se pro tento druh majetku jeví jako nadsazená, proto ji budeme uvažovat ve výši 30 %. Důvodem je a/ stavebně technický stav, b/ náklady na správu / běžnou údržbu, c/ daň z nemovitosti, d/ pojištění. Ve výdajích je zohledněn i odpočet ceny ze zastavěného pozemku (pronajímána je stavba vč. zastavěného pozemku).

Výdaje celkově (V)25 668 000,00 Kč

(roční příjem * 0,30 = 85.560.000 * 0,30)

Roční **nájemné** pro výpočet **výnosové** hodnoty

Příjmy ročně celkem (P)	85 560 000,00 Kč
Výdaje ročně celkem (V).....	25 668 000,00 Kč
Čisté roční nájemné (P - V)	59 892 000,00 Kč

Kapitalizační míra

[13] Definuje určité **procento (%)**, které je používáno ke zjištění aktuální ceny **nemovitosti**, založené na odhadu **budoucího čistého příjmu**.

[14] = nepřímý ukazatel → jak **rychle** si na sebe **investice** (nemovitost) **vydělá**.

[15] Zahrnuje **a/** míru **výnosů** vloženého **kapitálu** i **b/** jeho **návratnost**. Výše kapitalizační **míry** vyplývá z **porovnání a/** prodejních cen a **b/** dosahovaných **výnosů** porovnatelných **nemovitostí**

[16] Kapitalizační míra byla stanovena s **ohledem** na:

- Současnou **bezrizikovou** úrokovou míru **státních** dluhopisů. Jedná se o **investici** do „**bezpečných** cenných papírů“ jako jsou pokladniční poukázky, emitované státem.
- **Odhadovanou** výši průměrné hodnoty **inflace**. Vlivem **inflace** se **reálná** hodnota kapitálu **snižuje**.
- Všeobecná / specifická **rizika** spojená s **nemovitostí**, kdy **investor** investující do **rizikovější nemovitosti** očekává **vyšší výnos** tím, že podstupuje větší **riziko**. **Nemovitosti** jsou obecně považovány za relativně **málo** rizikový druh **aktiv**. Přesto jsou některá **rizika** s **nemovitostmi** spojena, jako např. **požár, povodeň, zřícení objektu, havárie, pokles** kupní síly populace, **převis** nabídky nad poptávkou.
- **Kapitalizační** míru stanovenou pro tento **druh** staveb **cenovým předpisem**, vyhláškou (nemovité věci pro administrativu **6,5 %**, skladování **6,0 – 6,5 %**, obchod **7,0 – 8,0 %**, výrobu **7,5 – 9,5 %**, navýšení z důvodu **víceúčelového** využívání, vliv **rozvojového** území, vliv celkové **velikosti**, silná poptávka v **Praze**).

Celková kapitalizační míra..... **8,0 %**

Výnosová hodnota nemovitosti je:

$$VH = \frac{\check{C}M}{KM} * 100$$

kde VH..... výnosová hodnota v Kč
 ČV čistý výnos v Kč
 KM kapitalizační míra

Po dosazení do vzorce:

$$VH = \frac{59\,892\,000,00}{8,0} * 100 = 748.650.000,00$$

Předmětná nemovitost – výnosová hodnota

748 650 000,00 Kč

Předmětná nemovitost – VÝNOSOVÁ hodnota zaokrouhleně

748 650 000,00 Kč

C. Analýza trhu / zjištění COB předmětu znaleckého zkoumání

Ke stanovení **COB** dotčené **nemovitosti** jsme **použili** obvyklé **metody** pro znalost hodnoty **majetku**.

Hodnoty jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v následující **tabulce**:

METODY		HODNOTA [Kč]
PŘEDMĚTNÉ NEMOVITOSTI	POROVNÁVACÍ metoda	752 900 000,00
	VÝNOSOVÁ metoda	748 650 000,00

[1] **Výsledná / administrativní** cena

- dle cenového **předpisu**,
- **reprezentuje** cenu **nemovitých** věcí → **teoretická** prodejnost,
- vychází ze **statistických** prodejů **nemovitostí** v dané **a/ lokalitě** a **b/ čase**,
- **a/ širší** územní **platnost** tohoto ocenění a **b/ statistické** údaje → **a/ orientační** a **b/ obecnější** ocenění,
- **nereaguje** na konkrétní **a/ charakteristiky** a **b/ stav** oceňovaných **nemovitých** věcí,
- **výše** se odvíjí od základní **ceny** stavebního **pozemku** v obci se zohledněním **koefficientu** prodejnosti,

- ne zcela přesně **reaguje** na **současnou** pozici oceňovaného **majetku** z pohledu realitního **trhu**,
- u běžně **obchodovatelných** nemovitostí → **informativní cena**.

[2] Hodnota stanovená porovnávací metodou

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

[3] Výnosová hodnota

- zohledňuje **potencionální výnos z nemovitosti**,
- vychází z **kapitalizace čistých výnosů**,
- založena na **ekonomickém** pohledu investora,
- kalkuluje **skutečné / obvyklé** výnosy z nemovitosti,
- pohled **investora**, který majetek **pořizuje** z důvodu **pronajmutí** dalším subjektům.

[4] Koupěchtivý kupující se zajímá, za **kolik** nejlevněji koupí **poptávaný** majetek.

[5] Prodejchtivý prodávající naopak testuje, za **kolik (maximálně)** může majetek **prodat** / **nabídnout** na trhu.

[6] Trh s nemovitostmi každoročně **objemově / cenově** roste.

- Současným důvodem **růstu** cen je **a/ zvýšená poptávka** po **nemovitostech**, která je způsobena **hospodářským** růstem, **b/ pozitivní** očekávání populace a **c/ sbližování** realitních **cen** v rámci **EU**.
- Na **růst cen nemovitostí** má vliv i **nízké úrokové sazby** / **investiční potenciál** v **nemovitostech**, zejména jejich následný **pronájem**. Investor generuje **stabilní / minimálně** rizikový **příjem**, zejména u **rezidenčních** nemovitostí / průmyslových hal.
- V případě **pozemků** je **růst ceny** způsoben vidinou dlouhodobé **investice**.
- Současná **výstavba** je lokalizována na **okrajových** částech měst / obcí a **zhodnocuje** stavební **pozemky**, které jsou situované v **intravilánu** obce.
- **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**.

[7] V době (pandemie COVID-19), se nepředpokládá výrazný pokles cen nemovitostí.

- V **prvotní** fázi krizové situace došlo k významnému **poklesu** cen **krátkodobých nájmu** v lukrativních / turisticky vyhledávaných lokalitách (Praha / Františkovy Lázně / Pec pod Sněžkou / Harrachov / Český Krumlov).
- **Pokles** nájmu u **nerezidenčních nemovitostí** (kanceláře / sklady / haly / výroba) byl zaznamenán pouze **minimální**.

- **Pandemie** v současné době **nemá** vliv na ceny **nemovitostí**. Budoucí **očekávání** spotřebitelů je stále **pozitivní / krizová**, situace **COVID-19** je celosvětová.
- [8] **COB** = **cena** na **aktuálním** trhu **zpeněžitelná** v daném **a/ místě** a **b/ čase**.
→ = **krátkodobá** platnost v závislosti na **okolnostech** trhu s **nemovitostmi**.
→ Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.
→ Odhad je proveden na základě odborného **posouzení** zjištěných **hodnot**.
→ Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory** k **nemovitosti**, které mají **vliv** na **cenu**,
ne všechny **faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.
→ V **porovnávací** metodě byly analyzovány **kupní** ceny / **nabídkové** ceny obdobného /
srovnatelného majetku.
→ **Výnosová** schopnost předmětného majetku ověřuje **COB**.

Na základě výše
1/ uvedeného znaleckého komentáře
a **2/ subjektivního** posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme toho znaleckého **názoru**, že
COB předmětné **nemovitosti** = **752.900.000,00 Kč**.

5. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

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

nemovitostí,

zapsaných na **LV č. 639,**

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

katastrální pracoviště **Praha,**

pro obec **Praha,**

k. ú. **Písnice,**

ke dni **18. března 2021,** ve výši:

Kč 752.900.000,00

(slovy Sedmsetpadesátdvamilionůdevětsettisíc korun českých).

6. Příloha

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

7. Rozšířená příloha / CD

Podklady

Cenový údaj V-15042-2019-101 Výrobně admin areál Praha.pdf
Cenový údaj V-54455-2018-101 Výrobně admin areál Praha.pdf
Cenový údaj V-60874-2019-101 Výrobně admin areál Praha.pdf
Doplnění soupisu KP.pdf
LV 639 23.3.2021.pdf
Snímek z KM-SAPA.jpg

Fotodokumentace

147 fotografií ve formátu JPG

Znalecky_posudek

znalecky_posudek.pdf

Přílohy

Příloha 01 - Výpis z KN-LV č. 639 k.ú. Písnice.pdf
Příloha 02 - Doplnění soupisu KP.pdf
Příloha 03 - Oprávnění MSpr ČR pro znalecký ústav Česká znalecká, a.s..pdf
Příloha 04 - Komplexní schéma znaleckého zkoumání a dokazování.pdf
Příloha 05 - Schéma stanovení hodnoty a ceny nemovitosti.png
Příloha 06 - Schéma použitelnosti vzorku - porovnávací metoda.pdf
Příloha 07 - 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 **2 061 / 2021** ve znaleckém deníku.

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

Hradec Králové **30. dubna 2021**

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