

ZNALECKÝ POSUDEK

5 791-12-2020

Stanovení **COB** vybraných nemovitých věcí
– pozemků,
k. ú. **Klecany**, zapsaných na **LV č. 10001**

Objednatel

Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
Kladno, U vodojemu 3085, IČO 463 56 991

Zpracovatel

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

Úvodní list

Objednatel:	Vodárny Kladno – Mělník, a.s. U vodojemu 3085 272 01 Kladno IČO 463 56 991
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Vybrané nemovité věci – pozemky , zapsané na LV č. 10001, k. ú. Klecany.
Účel znaleckého zkoumání / dokazování:	Uzavření kupní smlouvy předmětných pozemků mezi městem Klecany a společností Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
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 vyhotovení:	ZP se vydává ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží Objednatel ZP.
Datum zpracování:	11. května 2020

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky	5
1. Úvod.....	5
1.1 Předmět / účel	5
1.2 Rozhodné datum.....	5
1.3 Metody.....	5
A. Obecně vědní metody	5
B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.....	10
C. Ocenění nemovitostí	15
1.4 Zkratky / zkratková slova	18
2. Zdrojové podklady	19
3. Znalecké zkoumání / dokazování.....	21
3.1 Otázka č. 1.....	21
<i>Jaká je COB vybraných pozemků, zapsaných na LV č. 10001, k. ú. Klecany.</i>	
A. <i>Ocenění podle cenové vyhlášky (MF ČR).....</i>	<i>26</i>
= 32.220,00 Kč	
B. <i>Porovnávací metoda</i>	<i>30</i>
= <i>nestanovena</i>	
C. <i>COB.....</i>	<i>32</i>
= 32.220,00 Kč	
4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	33
5. Příloha	34
6. Rozšířená příloha / CD	35
Znalecká doložka	36

Výchozí předpoklady a omezující podmínky

ZP je vypracován:

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

Znalecký ústav informuje, že:

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

1. Úvod

1.1 Předmět a účel

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

Otázka č. 1:

Jaká je **COB** vybraných **pozemků**, zapsaných na **LV č. 10001**, k. ú. **Klecany**.

ZP je vypracován pro **ÚČELY**:

Uzavření **kupní smlouvy** předmětných **objektů** mezi společnostmi Vodárny Kladno – Mělník, a.s. a městem Klecany.

1.2 Rozhodné datum

11. květen 2020 datum vypracování ZP

1.3 Metody

A. Obecně vědní metody

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

- 1/ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.
- 2/ SEBERA, Martin. *Vybrané kapitoly z metodologie*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-5963-4.
- 3/ KŘÍSTEK, Lukáš. *Znalectví*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-042-4.
- 4/ ZÁVORA, Jiří. *Příčiny obtížné přezkoumatelnosti znaleckých posudků*. Acta Iuridica Olomucensia, 2017, Vol. 12, No. 1, s. 120–149.

Základní pojmy

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

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

Rozdělení metod

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
EXPLANACNÍ	I.	EMPIRICKÉ	I.1	Pozorování
			I.2	Měření
			I.3	Experiment
	II.	OBECNĚ TEORETICKÉ (Logické)	II.1	Analogie
			II.2	Abstrakce
			II.3	Analýza
			II.4	Syntéza
			II.5	Dedukce
			II.6	Indukce

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
INTERPRETAČNÍ	III.	NARATIVNÍ	III.1	Vyprávění
	IV.	HERMENEUTICKÉ	IV.1	Porozumění textu

Popis metod

I.1 Pozorování

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

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

I.2 Měření

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

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

I.3 Experiment

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

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

II.1 Analogie

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

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

II.2 Abstrakce

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

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

II.3 Analýza

Analýza představuje rozklad (**rozbor**) událostí / celku na části za **účelem** nalezení **podstatných** vlastností. Nebo nalezení **vztahu** mezi vstupy / výstupy. Může **směřovat** od abstraktního ke konkrétnímu.

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

II.4 Syntéza

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

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

II.5 Dedukce

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

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

II.6 Indukce

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

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

III.1 Vyprávění

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

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

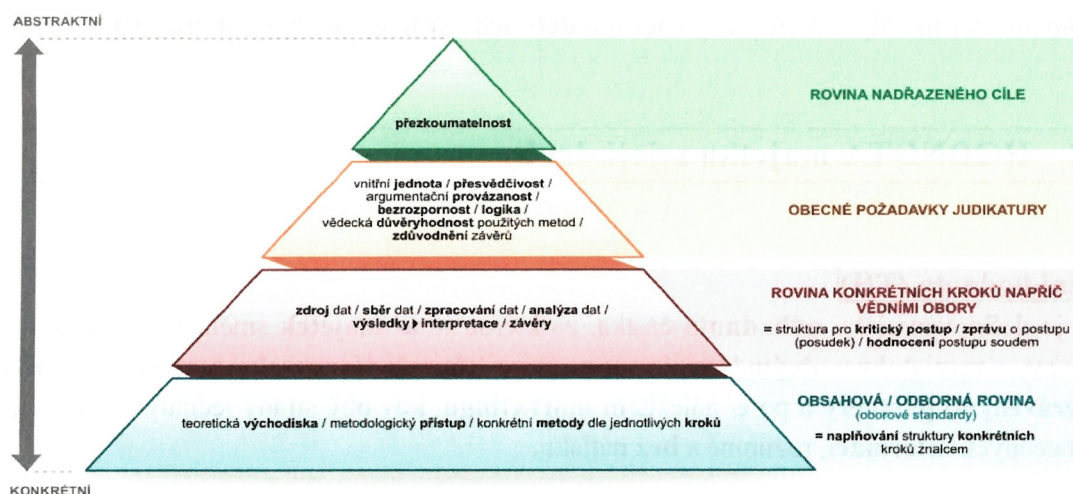
IV.1 Porozumění textu

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

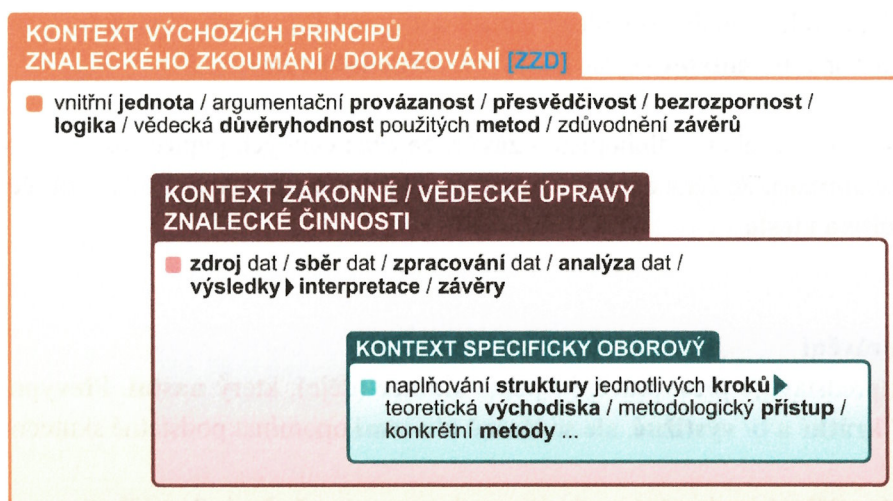
Příklady: **1/** literární rešerše **postupu** oceňování podniku, **2/** literární rešerše **metody** DCF a **3/** literární rešerše oblasti **finančních** derivátů.

VYHODNOCENÍ INFORMACE ►

ABSTRAKTNÍ ÚROVNĚ UVAŽOVANÝCH KONTEXTŮ [ZZD]



VYHODNOCENÍ INFORMACE ► SCHÉMA KONTEXTŮ



B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování

B.1 PŘEDPISY pro ocenění

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

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

B.2 HODNOTA majetku a její druhy

Tržní hodnota (TH)

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

Tržní cena

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

Účetní hodnota

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

Cena obvyklá (COB)

COB je pojem definovaný v § 2 ZOM. COB se rozumí **cena**, která byla dosažena při **a/ prodeji stejného** (obdobného) **majetku (služby)**, v **b/ obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a **c/ ke dni** ocenění. Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv** mimo **a/ mimořádných** okolností trhu, **b/ osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího a **c/ zvláštní oblíbenosti**.

Cena zjištěná

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

B.3 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění

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

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

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

M E T O D A		
NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
Minulost	Současnost	Budoucnost
Jaké jsou současné 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 podle výše uvedených metod je následující:

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

1. NÁKLADOVÁ metoda

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

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

2. POROVNÁVACÍ metoda

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

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

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

3. VÝNOSOVÁ metoda

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

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

B.4 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

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

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

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například **a/** stav **tísně** prodávajícího nebo kupujícího nebo **b/** **důsledky** přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibu** představuje zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z **osobního** vztahu k nim. COB vyjadřuje **hodnotu** (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

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

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

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

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

B.5 AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

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

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



Kdy:

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

- b/ obchodních podmínkách (době splatnosti, termínu dodání),
- c/ účasti prostředníka (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
- d/ rozsahu dodávky (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

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



C. Ocenění NEMOVITOSTÍ

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

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

Výchozí **podklady** jsou následující:

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

C.1 ADMINISTRATIVNÍ ocenění nemovitosti

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

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

C.2 NÁKLADOVÉ ocenění nemovitosti

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

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

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

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

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

kde P_i pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
 O_isnížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
 n počet oceňovaných předmětů

C.3 VÝNOSOVÉ ocenění nemovitosti

Základem je **kapitalizace čistých výnosů**, získaných z uzavřených **nájemních smluv**.

Výnosovou hodnotu **nemovitosti** lze definovat jako **součet** všech **předpokládaných** výnosů u oceňované nemovitosti. Výnosová hodnota je založena na **a/ časovém rozlišení** a **b/** provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

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

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

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

kde Rkapitalizační 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 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 a cenotvorných faktorů, ovlivňujících **potencionální** poptávku po těchto **nemovitostech**.

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

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

kde P_irealizovaná cena podobného majetku
k_ikoeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
npočet porovnávaných případů

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

Oceňovaná nemovitost by měla být co nejvíce **podobná** srovnatelné **nemovitosti**, a to především **a/ velikostí, b/ tvarem (rozměry, půdorysem), c/ umístěním a d/ využitím.**

C.5 kombinace VĚCNÉ / VÝNOSOVÉ hodnoty

Představuje **metodu pomocnou**, kde se provádí **kombinace věcné / výnosové** metody. V závislosti na **poměru** jejich výše se stanovuje **váha** výnosové hodnoty, která je z hlediska **ekonomického užitku z nemovitostí** považována za hodnotu **primární**. Metoda se nazývá **Naegeliho** a je realizovatelná v **situaci**, kdy je na místě **některé** ze zjištěných **hodnot** přidělit **jinou váhu** než hodnotě druhé.

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

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

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

1.4 Zkratky / zkratková slova

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

2. Zdrojové podklady

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

- A – odborné literatury,
- B – podkladů předaných Objednatelem ZP,
- C – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích a
- D – informací z místního šetření.

A – Odborná literatura

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

- geometrický plán pro rozdělení pozemků.

C – Podklady z veřejně dostupných internetových zdrojů

- www.cuzk.cz
- www.mapy.cz
- www.obyvateleceska.cz
- cs.wikipedia.org
- webové stránky realitních portálů / kanceláří
- webové stránky obce
- povodňová mapa
- www.escom.cz

D – Informace z místního šetření

→ jednalo se o **osobní prohlídku** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování.

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. Znalecké zkoumání / dokazování

3.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** vybraných **pozemků**, zapsaných na **LV č. 10001**, k. ú. **Klecany**.

VÝCHODISKA

Zdroje dat	Zdrojové podklady (str. 19 – 20 ZP)
Znalecké metody	<p>A. Východiska oceňování:</p> <p>A.1 Předpisy pro ocenění</p> <p>A.2 Hodnota majetku a její druhy</p> <p>A.3 Obecné metody ocenění</p> <p>A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM</p> <p>C. Ocenění nemovitostí:</p> <p>C.1 Administrativní ocenění nemovitostí</p> <p>C.4 Porovnávací ocenění nemovitostí</p>
Obecně vědní metody	<p>I. Empirické: I. 1 pozorování</p> <p>II. Obecně teoretické: II. 1 Analogie, II. 2 Abstrakce, II. 3 Analýza, II. 4 Syntéza, II. 5 Dedukce, II. 6 Indukce</p>

SEKVENČNÍ postup kroků znaleckého zkoumání / dokazování

1. **ANALÝZA** oceňovaného majetku (str. 21 – 25 ZP),
2. **OCENĚNÍ** administrativní metodou (str. 26 – 29 ZP),
3. **OCENĚNÍ** porovnávací metodou (str. 30 – 31 ZP),
4. **ZÁVĚR** znaleckého zkoumání / dokazování (str. 32 ZP).

PŘEDMĚTNÉ POZEMKY

PAR. Č.	POPIS
st. 861 k. ú. Klecany	<ul style="list-style-type: none"> - zastavěná plocha a nádvoří - výměra 7 m² - na pozemku je stavba bez čp/če, stavba technického vybavení (není předmětem ocenění) - celý pozemek je zastavěný výše uvedenou stavbou

PAR. Č.	POPIS
138/21 k. ú. Klecany	<ul style="list-style-type: none">- ostatní plocha, manipulační plocha- výměra 63 m²- situován okolo pozemku st. 861- rozdělen geometrickým plánem

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Město Klecany

Do Klecánek 52
250 67 Klecany

OMEZENÍ váznoucí na předmětu ocenění

Nejsou evidována žádná omezení, která by měla vliv na stanovenou COB předmětných nemovitostí.

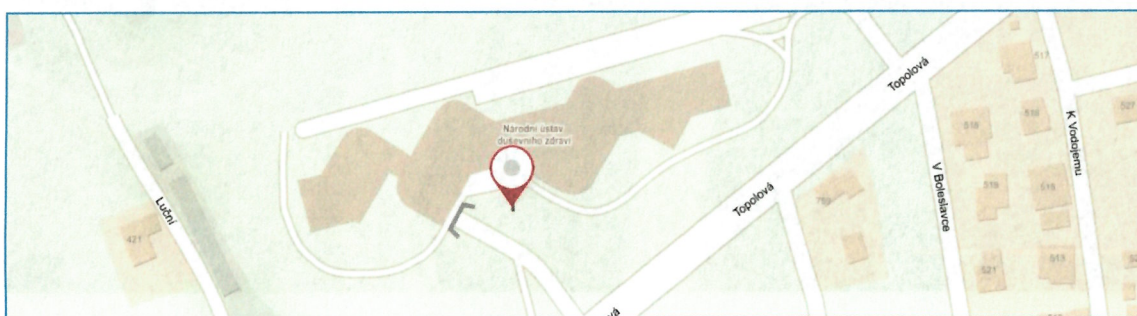
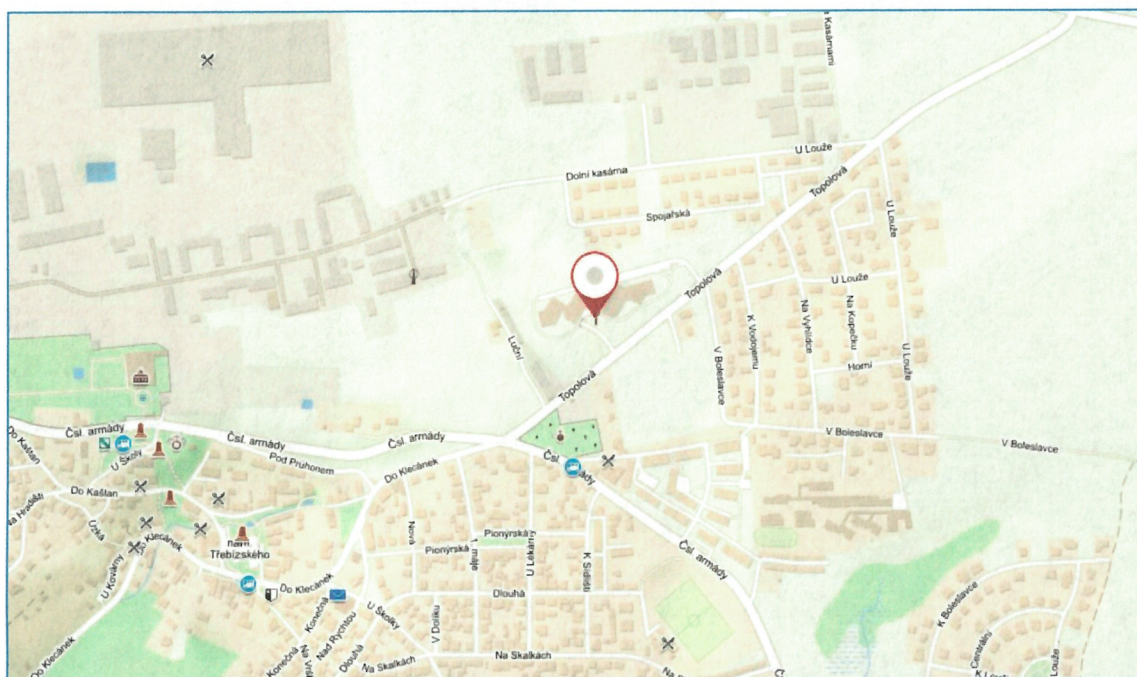
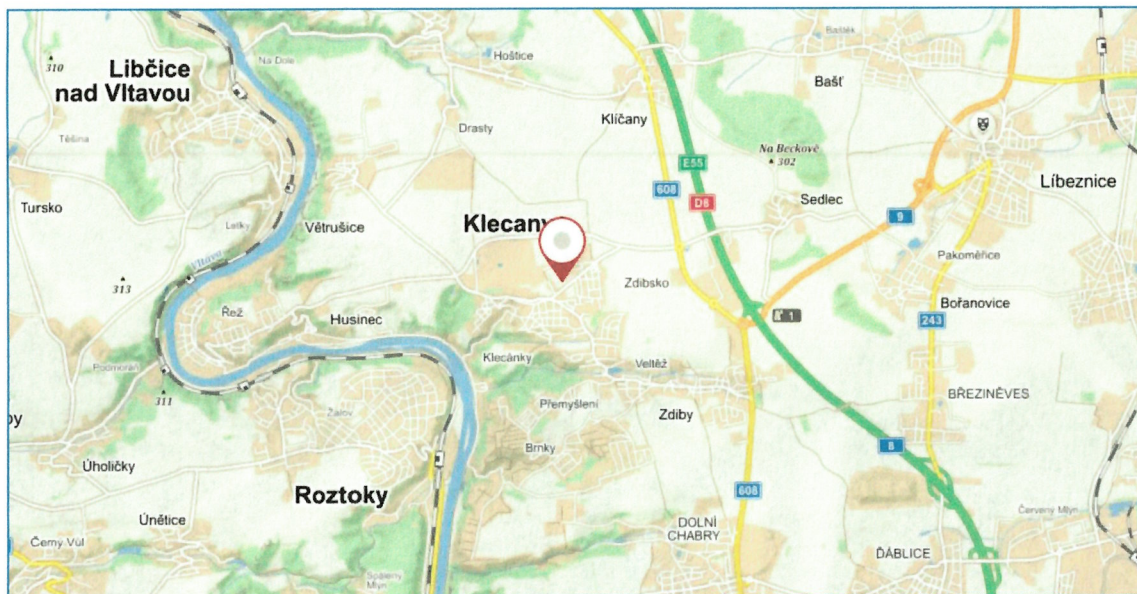
OBEČNÝ POPIS

[1] Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování jsou dva (2) parcelní pozemky, situované v obci Klecany, v blízkosti Národního ústavu duševního zdraví.

[2] Předmětné pozemky jsou využívány jako stavební, na p. č. st. 861 je umístěn vodojem, zatímco p. č. 138/21 slouží jako manipulační plocha vodojemu.

[3] Pozemek je ohraničený a veřejnosti nepřístupný.

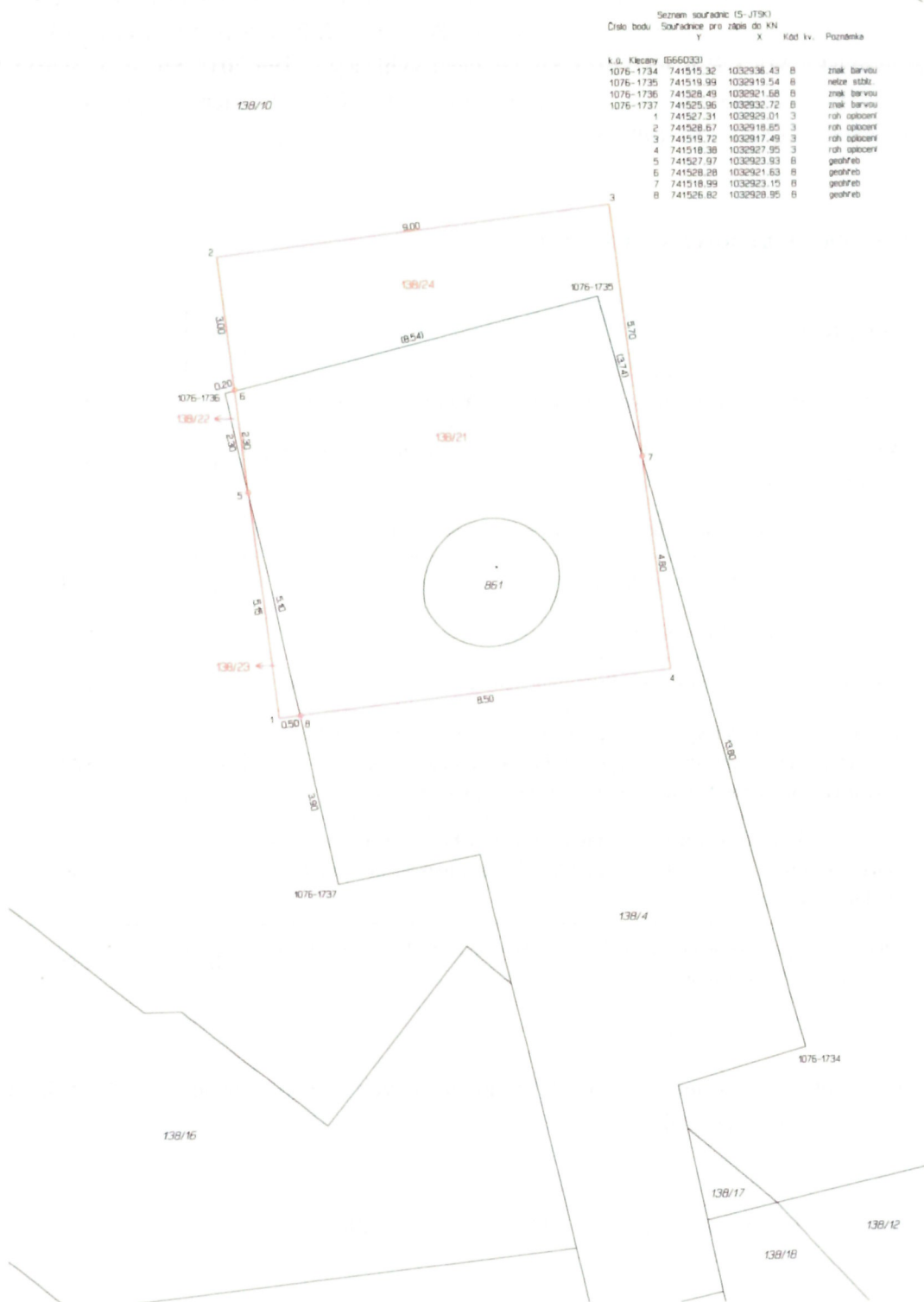
ORIENTAČNÍ MAPA



SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



GEOMETRICKÝ PLÁN



System souřadnic: (S-JTSK)
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.ú. Křecany (666033)				
1076-1734	741515.32	1032936.43	8	znak barvou
1076-1735	741519.99	1032919.54	8	nelze stž.
1076-1736	741528.49	1032921.68	8	znak barvou
1076-1737	741525.96	1032932.72	8	znak barvou
1	741527.31	1032929.01	3	roh oplocení
2	741528.67	1032918.05	3	roh oplocení
3	741519.72	1032917.49	3	roh oplocení
4	741518.38	1032927.95	3	roh oplocení
5	741527.97	1032923.93	8	geod'ieb
6	741528.28	1032921.63	8	geod'ieb
7	741518.99	1032923.15	8	geod'ieb
8	741526.62	1032928.95	8	geod'ieb

A. Ocenění podle vyhlášky MF ČR

Ocenění je provedeno podle **1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a **č. 225/2017 Sb. a 2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a **č. 188/2019 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení **zákona č. 151/1997 Sb.**

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění **nemovitých** věcí vyjmenovaných ve **třetí** poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,928}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Inženýrské stavby**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = \mathbf{0,557}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_P = \mathbf{0,546}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,910$

Index polohy pozemku $I_P = 0,600$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_O \times I_P = 0,910 \times 1,000 \times 0,600 = 0,546$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

ZATRŽIDĚNÍ	ZÁKL. CENA [Kč/m ²]	INDEX	KOEF.	UPR. CENA [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	843,00	0,546		460,28

TYP	NÁZEV	PARCELNÍ ČÍSLO	VÝMĚRA [m ²]	JEDN. CENA [Kč/m ²]	CENA [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 861	7	460,28	3 221,96
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	138/21	63	460,28	28 997,64
Stavební pozemky CELKEM			70		32 219,60

Pozemky – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena celkem 32 219,60 Kč

REKAPITULACE

1. Pozemky 32 220,00 Kč

VÝSLEDNÁ cena – celkem 32 220,00 Kč

B. Ocenění porovnávací metodou

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

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

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

VŠEOBECNĚ NEMOVITOSTI:

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

KONKRÉTNĚ STAVBY:

- **technické stáří nemovitosti**, stavebně **technický stav** a **provedení stavby**,
(**novostavba, nový objekt, starší objekt, provozuschopné, k rekonstrukci / modernizaci, zanedbaná údržba, počet podzemních / nadzemních podlaží, vyvýšenost podlaží...**)
- **vybavenost** objektů a rozsah **příslušenství** (stavebně spojeného s nemovitostí)
(**úplné, standardní, základní, účelu vyhovující, moderní, v původním stavu, ...**)

→ **morální opotřebení, zastaralost** technologie výstavby,
(**zlepšování technologických procesů při výstavbě, současné a původní normy, ...**)

[4] Každý **faktor** má odlišný **vliv** na **druh / účel nemovitosti**.

[5] Předmětné **pozemky** jsou dosti **specifické**, neboť

- 1/ na **pozemcích** se nachází **stavby jiného vlastníka**,
- 2/ stavby na **pozemcích** jsou z hlediska účelu ve **veřejném zájmu**,
- 3/ **výstavba** dalších objektů na předmětných **pozemcích není realizovatelná**,
- 4/ **pozemky nemají jiné využití**, než je současné a
- 5/ dle ustanovení zákona č. **89/2012 Sb.**, **vázne** na předmětných **pozemcích předkupní právo** pro vlastníka stavby, a obráceně.

[6] V současné době **nejsou** k dispozici **porovnatelné vzorky nemovitých věcí**.

[7] K **a/ dispozici** a **b/ porovnání** jsou **pouze** pozemky **nezastavěné**, určené k **a/ výstavbě rodinného domu**, nebo **b/ dle územního plánu** k jiné výstavbě či využití.

[8] **Stavby nabízené k prodeji** na **realitním serveru** se prodávají rovněž včetně **pozemku**.

[9] Po **analýze** trhu s realitami **konstatujeme**, že prodej **pouze pozemku**, na němž se **nachází** stavba jiného vlastníka, do vlastnictví **třetí (3) osoby**, se **v dané a/ lokalitě** a **b/ čase** **nevyskytuje**.

[10] Pokud dochází k **prodeji** zastavěného pozemku, na němž se nachází **stavba jiného vlastníka**, pak **obě strany** jednájí **zpravidla a/ neveřejně** a **b/ cena** je stanovena po **oboustranné dohodě**.

[11] Z výše uvedených znaleckých komentářů **konstatujeme**, že porovnávací metodu **není** možné v dané **a/ lokalitě** a **b/ čase realizovat / aplikovat**.

[12] Jako **podklad** pro jednání o **ceně** se vychází z **ceny zjištěné** podle **ZOM** a vyhlášky **MF ČR**.

Zjištění **COB** předmětu znaleckého zkoumání

COB lze charakterizovat jako **cenu** na **aktuálním** trhu, která **by byla** zpeněžitelná v daném **a/ místě a b/ čase**. Jedná se o **krátkodobou** platnost **COB** v závislosti na **okolnostech** trhu s **nemovitostmi**. Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.

Odhad **COB** je proveden na základě **odborného** posouzení zjištěných hodnot. Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory**, vztahující se k dané **nemovitosti**, které mají **vliv** na **cenu**, avšak **ne všechny faktory** mohou být postiženy **matematickým** výpočtem.

Ke stanovení **COB** dotčené **nemovitosti** jsme **použili** obvyklé **metody**, podle kterých se zjišťuje znalecká hodnota majetku. **Hodnoty**, zjištěné těmito **metodami**, jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v následující **tabulce**:

METODY		HODNOTA [Kč]
PŘEDMĚTNÉ POZEMKY	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	32 220,00
	POROVNÁVACÍ metoda	NESTANOVENA

Znalecké zhodnocení **COB**

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

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

[3] V daném **případě** znalecky konstatujeme, že **cena zjištěná** zde reálně reprezentuje **COB** souboru **nemovitého** majetku.

Na základě výše uvedeného
1/znaleckého komentáře a
2/ subjektivního posouzení předmětné **nemovitosti**
jsme toho znaleckého názoru,
že **COB předmětu** znaleckého zkoumání / dokazování je **Kč 32.220,00**.

4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

Dle předchozích **analýz** znaleckého zkoumání / dokazování stanovujeme **COB**

nemovitých věcí,
zapsaných na **LV č. 10001**
u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj,**
katastrální pracoviště **Praha – východ,**
pro obec a k. ú. **Klecany,**

tj.

- 1/ pozemek p. č. st. 861,** zastavěná plocha a nádvoří a
- 2/ pozemek p. č. 138/21,** ostatní plocha,

ke dni **11. května 2020,** ve výši:

Kč 32.220,00

(slovy **Třicetdvatisícdevětadvacet korun českých**).

5. Příloha

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

6. Rozšířená příloha / CD

— **Fotodokumentace**

— **Podklady**

geometrický plán 1620-162_2018.pdf

— **Znalecký posudek**

znalecký_posudek.pdf

— **Přílohy**

Příloha 01 - geometrický plán 1620-162_2018.pdf

Příloha 02 - Fotodokumentace.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

Znalecká doložka

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

Znalecký ústav stvrzuje, že:

- 1/** v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/** odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v **ZP** jsou **zohledněny** všechny nám známé **skutečnosti**, které by mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/** **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého **ZP** ve smyslu:
 - a.** § **346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b.** § **110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c.** § **127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1 839 / 2020** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **znaleckého posudku** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **3 (tři)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **11. května 2020**

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

ZNALECKÝ POSUDEK

4 790-12-2020

Stanovení **COB** vybraných **nemovitých** věcí,
ve vlastnictví společnosti **VKM**, k. ú. **Klecany**

Objednatel

Vodárny Kladno – Mělník, a.s.
Kladno, U vodojemu 3085, IČO 463 56 991

Zpracovatel

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

Úvodní list

Objednatel:	Vodárny Kladno – Mělník, a.s. U vodojemu 3085 272 01 Kladno IČO 463 56 991
ZADÁNÍ znaleckého zkoumání / dokazování:	Objednávka.
PŘEDMĚT znaleckého zkoumání / dokazování:	Vybrané objekty, nezapsané v KN , ve vlastnictví společnosti VKM, v k. ú. Klecany.
ÚČEL znaleckého zkoumání / dokazování:	Uzavření kupní smlouvy předmětných objektů mezi společnostmi Vodárny Kladno – Mělník, a.s. a městem Klecany .
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 vyhotovení:	ZP se vydává ve třech (3) vyhotoveních, z nichž dvě (2) obdrží Objednatel ZP.
Datum zpracování:	11. května 2020

Obsah

Úvodní list	2
Obsah	3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky	5
1. Úvod.....	5
1.1 Předmět / účel.....	5
1.2 Rozhodné datum.....	5
1.3 Metody.....	5
A. Obecně vědní metody	5
B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování.....	10
C. Ocenění nemovitostí	15
1.4 Zkratky / zkratková slova	18
2. Zdrojové podklady	19
3. Znalecké zkoumání / dokazování.....	21
3.1 Otázka č. 1.....	21
<i>Jaká je COB vybraných objektů, nezapsaných v KN, které jsou ve vlastnictví společnosti VKM, v k. ú. Klecany.</i>	
A. <i>Ocenění podle cenové vyhlášky (MF ČR).....</i>	<i>26</i>
<i>= 61.480,00 Kč</i>	
B. <i>Porovnávací metoda</i>	<i>37</i>
<i>= nestanovena</i>	
C. <i>COB.....</i>	<i>39</i>
<i>= 61.480,00 Kč</i>	
4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování	40
5. Příloha	41
6. Rozšířená příloha / CD	42
Znalecká doložka	43

Výchozí předpoklady a omezující podmínky

ZP je vypracován:

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

Znalecký ústav informuje, že:

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

1. Úvod

1.1 Předmět a účel

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

Otázka č. 1:

Jaká je **COB** vybraných objektů, **nezapsaných v KN**, které jsou ve vlastnictví společnosti **VKM**, v k. ú. **Klecany**.

ZP je vypracován pro **ÚČELY:**

Uzavření **kupní smlouvy** předmětných **objektů** mezi společnostmi Vodárny Kladno – Mělník, a.s. a městem Klecany.

1.2 Rozhodné datum

11. května 2020 datum vypracování ZP

1.3 Metody

A. Obecně vědní metody

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

- 1/ JANÍČEK, Přemysl. *Systémová metodologie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014. ISBN 978-80-7204-887-8.
- 2/ SEBERA, Martin. *Vybrané kapitoly z metodologie*. Brno: Masarykova univerzita, 2012. ISBN 978-80-210-5963-4.
- 3/ KŘÍSTEK, Lukáš. *Znalectví*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-042-4.
- 4/ ZÁVORA, Jiří. *Příčiny obtížné přezkoumatelnosti znaleckých posudků*. Acta Iuridica Olomucensia, 2017, Vol. 12, No. 1, s. 120–149.

Základní pojmy

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

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

Rozdělení metod

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
EXPLANACNÍ	I.	EMPIRICKÉ	I.1	Pozorování
			I.2	Měření
			I.3	Experiment
	II.	OBECNĚ TEORETICKÉ (Logické)	II.1	Analogie
			II.2	Abstrakce
			II.3	Analýza
			II.4	Syntéza
			II.5	Dedukce
			II.6	Indukce

TYP METOD	DRUHY METOD		METODY	
INTERPRETAČNÍ	III.	NARATIVNÍ	III.1	Vyprávění
	IV.	HERMENEUTICKÉ	IV.1	Porozumění textu

Popis metod

I.1 Pozorování

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

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

I.2 Měření

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

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

I.3 Experiment

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

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

II.1 Analogie

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

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

II.2 Abstrakce

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

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

II.3 Analýza

Analýza představuje rozklad (**rozbor**) událostí / celku na části za **účelem** nalezení **podstatných** vlastností. Nebo nalezení **vztahu** mezi vstupy / výstupy. Může **směřovat** od abstraktního ke konkrétnímu.

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

II.4 Syntéza

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

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

II.5 Dedukce

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

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

II.6 Indukce

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

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

III.1 Vyprávění

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

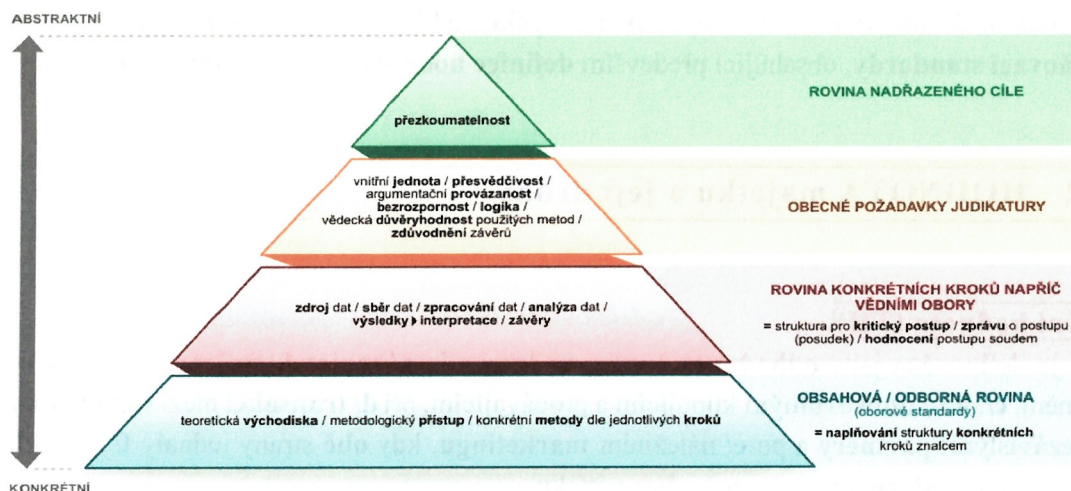
Příklady: **1/ sdělení** o chování osob při marketingovém šetření, **2/ sdělení** o nespolupráci subjektu při převzetí účetnictví **3/ sdělení** o absenci formálních náležitostí / parametrů znaleckého posudku.

IV.1 Porozumění textu

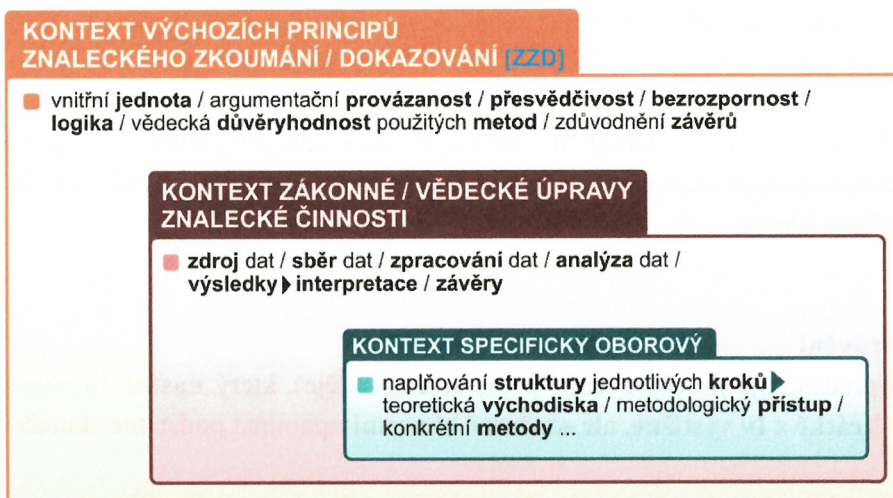
Porozumění textu je **správné** chápání / výklad textu. Uplatňuje se při **realizaci** literární rešerše, jejímž **cílem** je vytvořit **přehled** znalostí o **konkrétním** tématu.

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

VYHODNOCENÍ INFORMACE ► ABSTRAKTNÍ ÚROVNĚ UVAŽOVANÝCH KONTEXTŮ [ZZD]



VYHODNOCENÍ INFORMACE ► SCHÉMA KONTEXTŮ



B. Východiska oceňování a znaleckého dokazování

B.1 PŘEDPISY pro ocenění

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

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

B.2 HODNOTA majetku a její druhy

Tržní hodnota (TH)

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

Tržní cena

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

Účetní hodnota

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

Cena obvyklá (COB)

COB je pojem definovaný v § 2 ZOM. COB se rozumí **cena**, která byla dosažena při **a/ prodeji stejného** (obdobného) **majetku (služby)**, v **b/ obvyklém** obchodním styku v tuzemsku a **c/ ke dni** ocenění. Zvažují se všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv** mimo **a/ mimořádných** okolností trhu, **b/ osobních poměrů** prodávajícího nebo kupujícího a **c/ zvláštní oblíbenosti**.

Cena zjištěná

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

B.3 OBECNÉ metody ocenění

Metoda ocenění

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

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

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

M E T O D A		
NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
Minulost	Současnost	Budoucnost
Jaké jsou současné 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 podle výše uvedených metod je následující:

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

1. NÁKLADOVÁ metoda

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

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

2. POROVNÁVACÍ metoda

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

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

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

3. VÝNOSOVÁ metoda

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

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

B.4 Stanovení COB a ceny zjištěné podle ZOM

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

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

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například **a/** stav **tísně** prodávajícího nebo kupujícího nebo **b/** **důsledky** přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majtkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblíbenost** představuje zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z **osobního** vztahu k nim. **COB** vyjadřuje **hodnotu** (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

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

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

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

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

B.5 AXIOM ÉTA – schematická metodika stanovení COB

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

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



Kdy:

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

- b/ obchodních podmínkách (době splatnosti, termínu dodání),
- c/ účasti prostředníka (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
- d/ rozsahu dodávky (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

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



C. Ocenění **NEMOVITOSTÍ**

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

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

Výchozí **podklady** jsou následující:

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

C.1 ADMINISTRATIVNÍ ocenění nemovitosti

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

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

C.2 NÁKLADOVÉ ocenění nemovitosti

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

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

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

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

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

kde P_i pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
 O_isnížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
 n počet oceňovaných předmětů

C.3 VÝNOSOVÉ ocenění nemovitosti

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

a **b/** provozně ekonomickém **riziku** nemovitosti.

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

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

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

kde Rkapitalizační 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 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 a cenotvorných faktorů, ovlivňujících **potencionální** poptávku po těchto **nemovitostech**.

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

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

kde P_irealizovaná cena podobného majetku
k_ikoeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
npočet porovnávaných případů

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

C.5 kombinace VĚCNÉ / VÝNOSOVÉ hodnoty

Představuje **metodu pomocnou**, kde se provádí **kombinace věcné / výnosové** metody. V závislosti na **poměru** jejich výše se stanovuje **váha** výnosové hodnoty, která je z hlediska **ekonomického užitku z nemovitostí** považována za hodnotu **primární**. Metoda se nazývá **Naegeliho** a je realizovatelná v **situaci**, kdy je na místě **některé** ze zjištěných **hodnot** přidělit **jinou váhu** než hodnotě druhé.

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

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

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

1.4 Zkratky / zkratková slova

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

2. Zdrojové podklady

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

- A – odborné literatury,
- B – podkladů předaných Objednatelem ZP,
- C – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích a
- D – informací z místního šetření.

A – Odborná literatura

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

- projektová dokumentace pro bourací práce.

C – Podklady z veřejně dostupných internetových zdrojů

- www.cuzk.cz
- www.mapy.cz
- www.obyvateleceska.cz
- cs.wikipedia.org
- webové stránky realitních portálů / kanceláří
- webové stránky obce
- povodňová mapa
- www.escom.cz

D – Informace z místního šetření

→ jednalo se o **osobní prohlídku** předmětu znaleckého zkoumání / dokazování.

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. Znalecké zkoumání / dokazování

3.1 Otázka č. 1

Jaká je **COB** vybraných objektů, **nezapsaných v KN**, které jsou ve vlastnictví společnosti **VKM**, v k. ú. **Klecany**.

VÝCHODISKA

Zdroje dat	Zdrojové podklady (str. 19 – 20 ZP)
Znalecké metody	A. Východiska oceňování: A.1 Předpisy pro ocenění A.2 Hodnota majetku a její druhy A.3 Obecné metody ocenění A.4 Stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné podle ZOM C. Ocenění nemovitostí: C.1 Administrativní ocenění 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. 21 – 25 ZP),
2. **OCENĚNÍ** administrativní metodou (str. 26 – 36 ZP),
3. **OCENĚNÍ** porovnávací metodou (str. 37 – 38 ZP),
4. **ZÁVĚR** znaleckého zkoumání / dokazování (str. 39 ZP).

PŘEDMĚTNÉ STAVBY

PAR. Č.	POPIS
ŠACHTOVÁ STUDNA	<ul style="list-style-type: none"> - podzemní objekt válcovitého tvaru - hloubka cca 6,00 m - vnitřní průměr 3,80 m, vnější 4,60 m, tloušťka stěny 0,40 m - rok výstavby 1953 - situovaná na pozemku p. č. 823 a 824

PAR. Č.	POPIS
HYDROFOROVÁ STANICE 1	<ul style="list-style-type: none">- přízemní zděný objekt- vnější rozměry 5,50 × 5,50 × 3,50 m- rok výstavby 1953- situovaný na pozemku p. č. 794
HYDROFOROVÁ STANICE 2	<ul style="list-style-type: none">- přízemní zděný objekt- vnější rozměry 6,40 × 5,25 × 3,70 m- rok výstavby 1953- situovaný na pozemku p. č. 794
2x VODOJEM	<ul style="list-style-type: none">- ŽB podzemní objekt- válcovitý tvar- objem 2 × 150 m³- situované na pozemku p. č. 793

VLASTNÍK NEMOVITÝCH VĚCÍ

Vodárny Kladno – Mělník, a.s.

U vodojemu 3085
272 01 Kladno
IČO 463 56 991

OMEZENÍ vázností na předmětu ocenění

Nejsou evidována žádná omezení, která by měla vliv na stanovenou **COB** předmětných nemovitostí.

OBEČNÝ POPIS

[1] Předmětem znaleckého zkoumání / dokazování jsou **objekty v havarijním stavu**. Pozemky pod stavbami jsou **jiného vlastníka** (nejsou předmětem ocenění). Jedná se o **tři (3) stávající objekty**, a to **a/ Hydroforovou čerpací stanici se dvěma (2) vodojemy, b/ hydroforovou stanice a c/ šachtovou studnu**.

[2] Objekty jsou určeny k **demolici**. Důvodem pro **odstranění** staveb je jejich **technický stav**, neboť **nejsou již udržovány**. Stavby **nejsou již v provozu** a jejich **funkce není potřeba** pro využití společnosti. **Pozemky**, na kterých se uskuteční demolice objektů, jsou **mírně svažité**. **Pozemky** se nachází v obci **Klecany**.

[3] Objekty jsou postaveny mimo zastavěné území obce. Přístup k objektu je po cizích pozemcích ze stávající veřejné komunikace přes areál Vodáren Kladno a Mělník, a.s. V okolí se na pozemcích vyskytují náletové dřeviny a keře.

[4] Objekt hydroforové čerpací stanice se dvěma (2) vodojemy sloužil jako a/ zemní zásobníky vody a b/ pro přečerpávání do vodovodního systému. Jedná se o stávající objekty z části nadzemní, vstupní část, a vodojemy, nádrže podzemní. Nadzemní část je zděná z cihelného zdiva a z pórobetonových tvárníc. Objekt je s rovnou střechou. Krytina je z živičných asfaltových pásů. Podzemní část je z betonu a železobetonu.

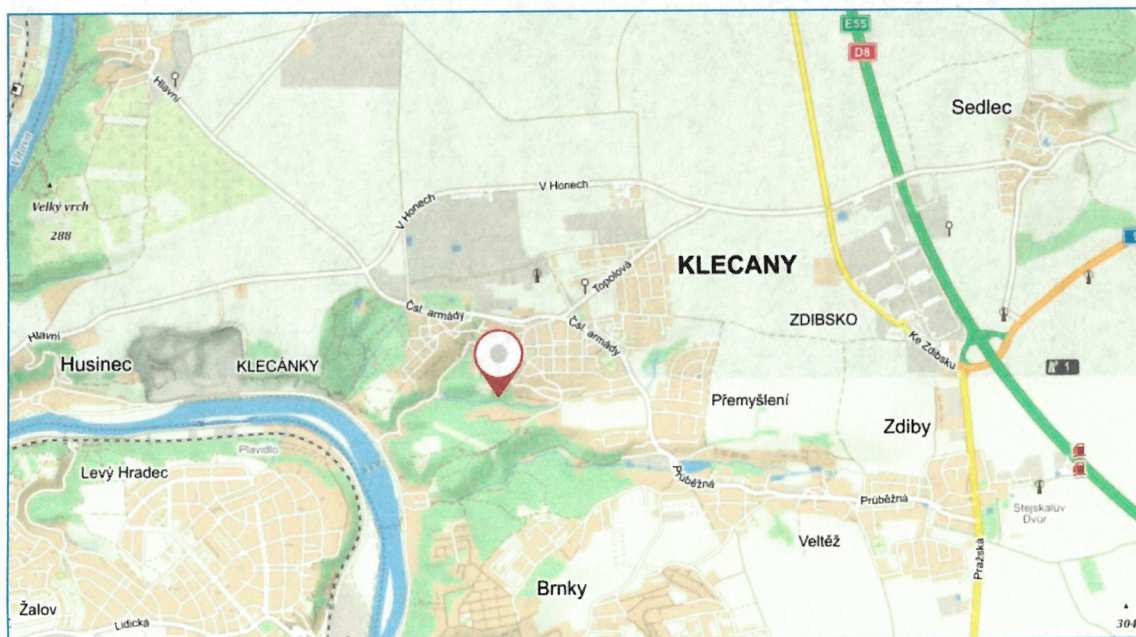
[5] Objekt hydroforové stanice je nadzemní, zapuštěn do svahu. Sloužil pro čerpání vody do vodovodního systému. Jedná se o přízemní objekt, zděný z cihelného zdiva, střecha z železobetonu, krytina živičné asfaltové pásy.

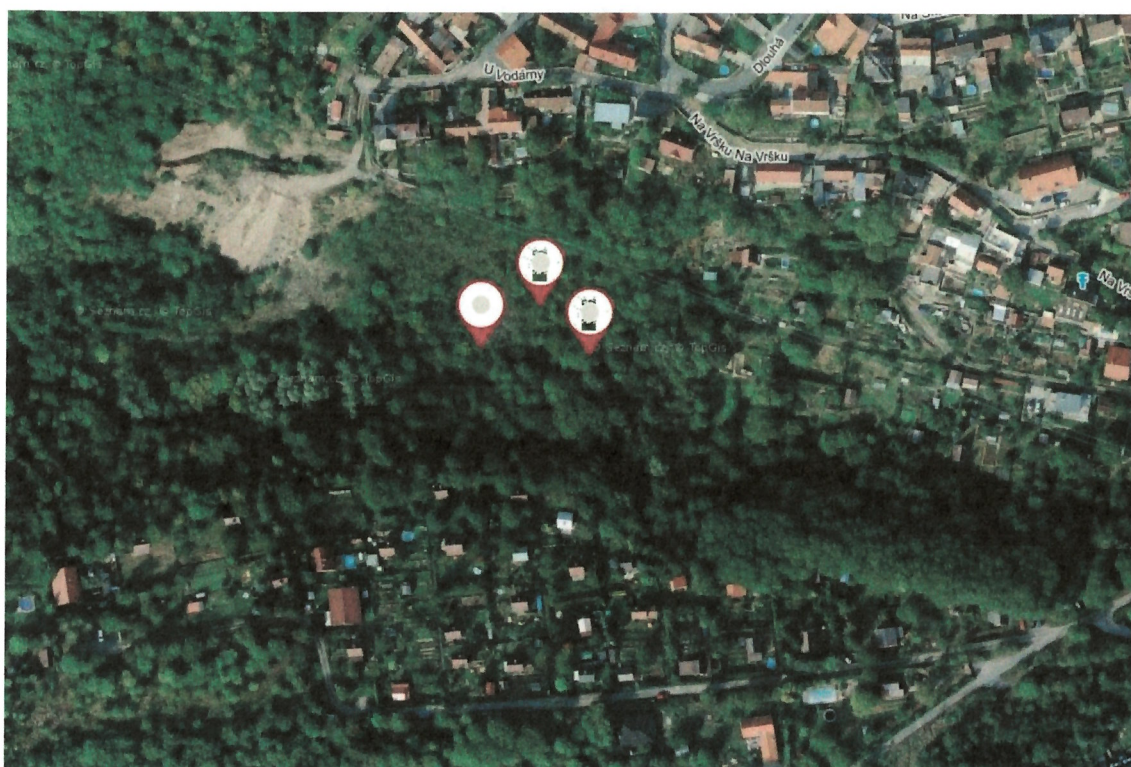
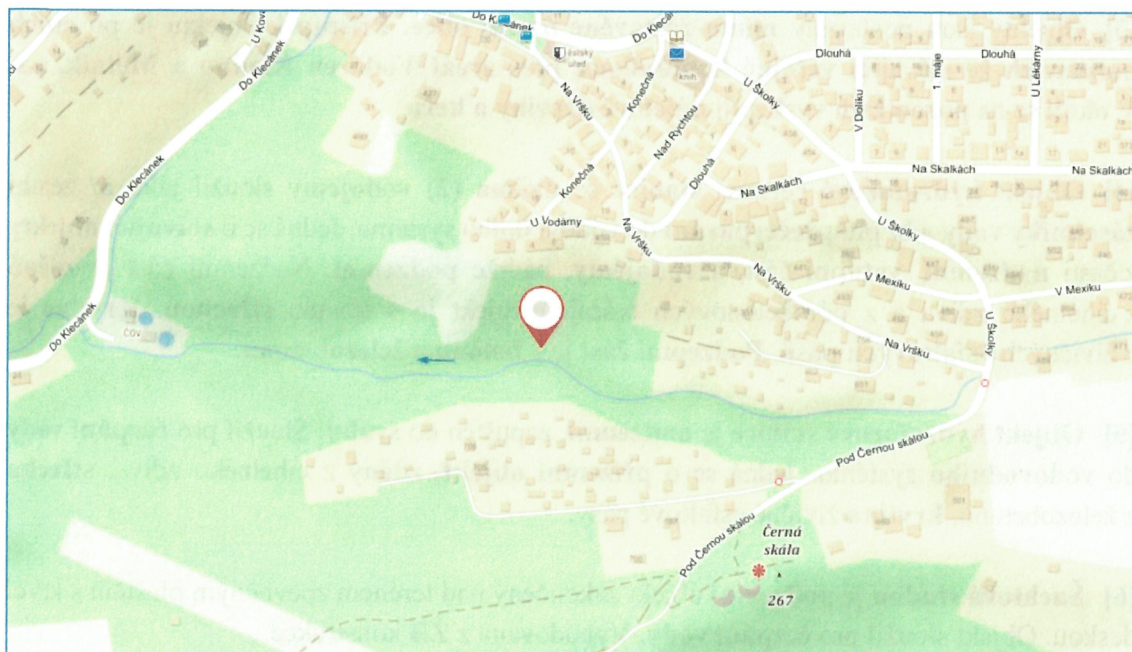
[6] Šachtová studna je podzemní objekt zakončený nad terémem zpevněným pláštěm s krycí deskou. Objekt sloužil pro čerpání vody. Vybudována z ŽB konstrukce.

[7] Objekty byly vybudovány v roce 1953. Objekty jsou bez technologického zařízení. Azbest v konstrukcích nevyskytuje. V současné době nejsou objekty připojeny k inženýrským sítím.

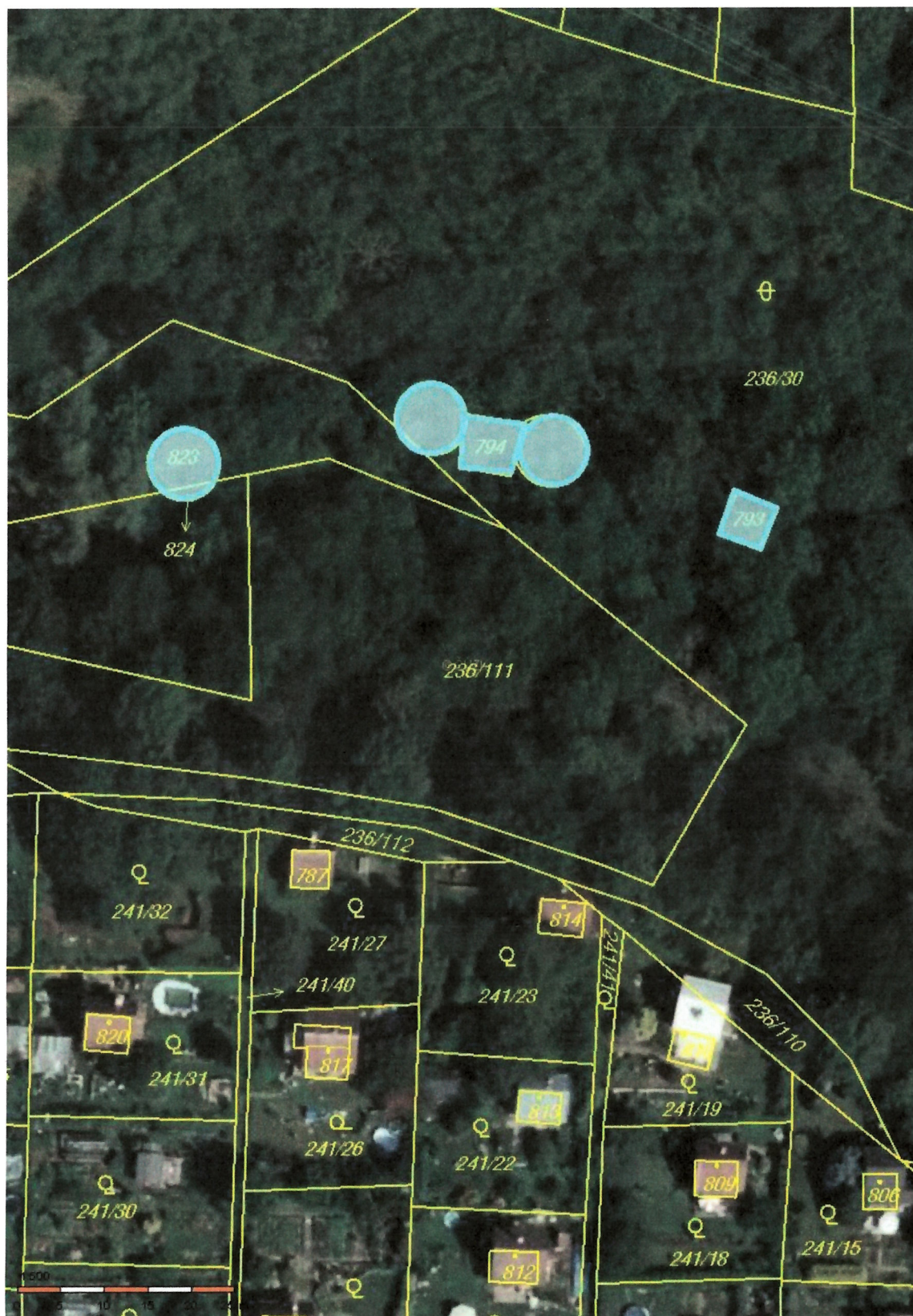
[8] Stávající objekty nejsou chráněny podle zvláštních předpisů a nejedná se o žádnou kulturní památku.

ORIENTAČNÍ MAPA





SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



A. Ocenění podle vyhlášky MF ČR

Ocenění je provedeno podle **1/ zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a **č. 225/2017 Sb. a 2/ vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.** ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a **č. 188/2019 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení **zákona č. 151/1997 Sb.**

Vysvětlivky **koeficientů a indexu**

I_T = Index **trhu s nemovitostmi**

I_P = Index **polohy pozemku**

Koeficient pp (koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu) = $I_T * I_P$

Koeficient pp vychází ze statistického zjištění **prodejnosti** jednotlivých druhů **nemovitostí**. Upravuje hodnotu **nemovitosti** v závislosti na **1/ lokalitě** a **2/ okolnostech na trhu**.

Vysvětlení **značení podlaží**

PP = podzemní podlaží,

NP = nadzemní podlaží

Vysvětlení **hodnocení standardu** u koeficientu vybavení **K₄**

S = standard

N = nadstandard

P = podstandard

C = nevyskytuje se

A = přidaná konstrukce

X = nehodnotí se

Základní informace

Kraj:

Okres:

Obec:

Katastrální území:

Počet obyvatel:

Středočeský

Praha – východ

Klecany

Klecany

3.589

Index trhu s nemovitými věcmi

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – Stavby určené k demolici	II	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V **případech** ocenění **nemovitých** věcí vyjmenovaných ve **třetí** poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,622}$$

V **ostatních případech** ocenění **nemovitých** věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,610}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: **Inženýrské stavby**

NÁZEV ZNAKU	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná poloha	I	-0,06
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu – Přístup ke stavbám přes neveřejné pozemky	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,360}$$

V **případech** ocenění **nemovitých** věcí vyjmenovaných ve **třetí** poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,224}$$

V **ostatních případech** ocenění **nemovitých** věcí je znak 7 až 9 roven **1,0**:

$$\text{Koeficient } pp = I_T \times I_P = \mathbf{0,220}$$

1. Šachtová studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna	§ 19
Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	6,80 m
Profil studny:	3.800 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc není součástí pozemku.

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m × 1 950,00 Kč/m	+ 9 750,00 Kč
další hloubka:	1,80 m × 3 810,00 Kč/m	+ 6 858,00 Kč
hloubka:	0,00 m × 0,00 Kč/m	+ 0,00 Kč

Základní cena celkem	16 608,00 Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4450
Upravená cena studny	40 606,56 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu:	odhadem
Opotřebení: 70,000 %	- 28 424,59 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	12 181,97 Kč
Koeficient pp	× 0,224
Cena stavby CS	2 728,76 Kč

Šachtová studna – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena **2 728,76 Kč**

2. Hydroforová stanice 1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Výpočet jednotlivých ploch

PODLAŽÍ	PLOCHA	[m ²]
1. NP	5,50×5,50	= 30,25

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	30,25 m ²	3,40 m	102,85
SOUČET	30,25 m²		102,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	102,85 / 30,25	= 3,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	30,25 / 1	= 30,25 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(5,50×5,50)×(3,40)	= 102,85 m ³

NÁZEV	TYP	OBEST. PROSTOR
1. NP	NP	102,85 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		102,85 m³

Popis a hodnocení standardu

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	P	10,30	100	0,46	4,74

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
2. Svislé konstrukce	P	23,90	100	0,46	10,99
3. Stropy	P	13,10	100	0,46	6,03
4. Krov, střecha	C	6,10	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,30	100	0,46	2,44
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					25,21
Koeficient vybavení K₄					0,2521

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	3 247,00 [Kč/m³]
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	× 0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	× 1,1382
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	× 0,9176
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	× 0,2521
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,2170

Základní cena upravená	1 779,75 [Kč/m³]
Plná cena:	102,85 m³ × 1 779,75 Kč/m³ = 183 047,29 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu:	odhadem
Opotřebení: 85,000 %	- 155 590,20 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	27 457,09 Kč
Koeficient pp	× 0,220
Cena stavby CS	6 040,56 Kč

Hydroforová stanice 1 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 6 040,56 Kč

3. Hydroforová stanice 2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	N. vodní hospodářství
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1251

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Výpočet jednotlivých ploch

PODLAŽÍ	PLOCHA	[m ²]
1. NP	6,40×5,25	= 33,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PODLAŽÍ	ZASTAVĚNÁ PLOCHA	KONSTR. VÝŠKA	SOUČIN
1. NP	33,60 m ²	3,70 m	124,32
SOUČET	33,60 m²		124,32

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP = 124,32 / 33,60	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP = 33,60 / 1	= 33,60 m ²

Obestavěný prostor

NÁZEV	OBESTAVĚNÝ PROSTOR	
1. NP	(6,40×5,30)×(3,70)	= 125,50 m ³

NÁZEV	TYP	OBEST. PROSTOR
1. NP	NP	125,50 m ³
Obestavěný prostor – CELKEM		125,50 m³

Popis a hodnocení standardu

Výpočet koeficientu K₄

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
1. Základy vč. zemních prací	P	10,30	100	0,46	4,74
2. Svislé konstrukce	P	23,90	100	0,46	10,99
3. Stropy	P	13,10	100	0,46	6,03
4. Krov, střecha	C	6,10	100	0,00	0,00
5. Krytiny střech	P	2,20	100	0,46	1,01
6. Klempířské konstrukce	C	0,60	100	0,00	0,00

KONSTRUKCE, VYBAVENÍ		OBJ. PODÍL [%]	ČÁST [%]	KOEF.	UPRAVENÝ OBJ. PODÍL
7. Úprava vnitřních povrchů	P	5,30	100	0,46	2,44
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,20	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	0,30	100	0,00	0,00
13. Okna	C	4,20	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,10	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,70	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					25,21
Koeficient vybavení K₄					0,2521

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):

3 247,00 [Kč/m³]

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

× 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

× 1,1164

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

× 0,8676

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	× 0,2521
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,2170

Základní cena upravená		1 650,54 [Kč/m³]
Plná cena:	125,50 m³ × 1 650,54 Kč/m³	207 142,77 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu:		odhadem
Opotřebení: 85,000 %		- 176 071,35 Kč
Nákladová cena stavby CS_N		31 071,42 Kč
Koeficient pp		× 0,220
Cena stavby CS		6 835,71 Kč

Hydroforová stanice 2 – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 6 835,71 Kč

4. 2x vodojem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Objekt	Nádrže pozemní mimo nádrží odpadních vod
Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce):	montovaná z dílců betonových tyčových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222
Množství:	150×2 = 300,00 m³

Nemovitá věc je součástí pozemku.

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	1 895,00
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	× 1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	× 2,4450
Základní cena upravená cena	4 633,27 Kč/m³
Plná cena:	300,00 m³ × 4 633,27 Kč/m³ 1 389 981,00 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu:	odhadem
Opotřebení: 85,000 %	- 1 181 483,85 Kč
Nákladová cena stavby CS _N	208 497,15 Kč
Koeficient pp	× 0,220
Cena stavby CS	45 869,37 Kč

2x vodojem – ADMINISTRATIVNÍ / ZJIŠTĚNÁ cena 45 869,37 Kč

REKAPITULACE

1. Šachtová studna	2 729,00 Kč
2. Hydroforová stanice 1	6 041,00 Kč
3. Hydroforová stanice 2	6 836,00 Kč
4. 2x vodojem	45 869,00 Kč
Výsledná cena – celkem	61 475,00 Kč

VÝSLEDNÁ cena po zaokrouhlení dle § 50 61 480,00 Kč

B. Ocenění porovnávací metodou

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

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

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

VŠEOBECNĚ NEMOVITOSTI:

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

KONKRÉTNĚ STAVBY:

- **technické stáří nemovitosti**, stavebně **technický stav** a **provedení stavby**,
(**novostavba, nový objekt, starší objekt, provozuschopné, k rekonstrukci / modernizaci, zanedbaná údržba, počet podzemních / nadzemních podlaží, vyvýšenost podlaží...**)
- **vybavenost** objektů a rozsah **příslušenství** (**stavebně spojeného** s nemovitostí)
(**úplné, standardní, základní, účelu vyhovující, moderní, v původním stavu, ...**)

→ **morální opotřebení, zastaralost** technologie výstavby,
(**zlepšování technologických procesů při výstavbě, současné a původní normy, ...**)

[4] Každý **faktor**, má odlišný **vliv** na **druh / účel nemovitosti**.

[5] Předmětné **pozemky** jsou dosti **specifické**, neboť

- 1/ na **pozemcích** se nachází **stavby jiného vlastníka**,
- 2/ stavby na **pozemcích** jsou z hlediska účelu ve **veřejném zájmu**,
- 3/ **výstavba** dalších objektů na předmětných **pozemcích není realizovatelná**,
- 4/ **pozemky nemají jiné využití**, než je současné a
- 5/ dle ustanovení zákona **č. 89/2012 Sb., vázne** na předmětných **pozemcích předkupní právo** pro vlastníka stavby, a obráceně.

[6] V současné době **nejsou** k dispozici **porovnatelné vzorky nemovitých věcí**.

[7] K **a/ dispozici** a **b/ porovnání** jsou **pouze** pozemky **nezastavěné**, určené k **a/ výstavbě rodinného domu**, nebo **b/ dle územního plánu** k jiné výstavbě či využití.

[8] Stavby nabízené k **prodeji** na **realitním serveru** se prodávají rovněž včetně **pozemku**.

[9] Po **analýze** trhu s realitami **konstatujeme**, že prodej **pouze pozemku**, na němž se **nachází** stavba jiného vlastníka, do vlastnictví **třetí (3) osoby**, se v **dané a/ lokalitě** a **b/ čase** nevyskytuje.

[10] Pokud dochází k **prodeji** zastavěného pozemku, na němž se nachází **stavba jiného vlastníka**, pak **obě strany** jednájí **zpravidla a/ neveřejně** a **b/ cena** je stanovena po **oboustranné dohodě**.

[11] Z výše uvedených znaleckých komentářů **konstatujeme**, že porovnávací metodu **není** možné v **dané a/ lokalitě** a **b/ čase realizovat / aplikovat**.

[12] Jako **podklad** pro jednání o **ceně** se vychází z **ceny zjištěné** podle **ZOM** a vyhlášky **MF ČR**.

Zjištění **COB** předmětu znaleckého zkoumání

COB lze charakterizovat jako **cenu** na **aktuálním** trhu, která **by byla** zpeněžitelná v daném **a/ místě a b/ čase**. Jedná se o **krátkodobou** platnost **COB** v závislosti na **okolnostech** trhu s **nemovitostmi**. Vychází ze vztahu **nabídky × poptávky**.

Odhad **COB** je proveden na základě **odborného** posouzení zjištěných hodnot. Jsou **zohledněny** všechny rozhodující **faktory**, vztahující se k dané **nemovitosti**, které mají **vliv** na **cenu**, avšak **ne všechny faktory** mohou být postíženy **matematickým** výpočtem.

Ke stanovení **COB** dotčené **nemovitosti** jsme **použili** obvyklé **metody**, podle kterých se zjišťuje znalecká hodnota majetku. **Hodnoty**, zjištěné těmito **metodami**, jsou pro **rekapitulaci** uvedeny v následující **tabulce**:

METODY		HODNOTA [Kč]
PŘEDMĚTNÉ POZEMKY	Podle CENOVÉHO PŘEDPISU (vyhláška MF ČR)	61 480,00
	POROVNÁVACÍ metoda	NESTANOVENA

Znalecké zhodnocení **COB**

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

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

[3] V **daném případě** znalecky konstatujeme, že **cena zjištěná** zde reálně reprezentuje **COB** souboru **nemovitého** majetku.

Na základě výše uvedeného
1/ znaleckého komentáře a
2/ subjektivního posouzení předmětné nemovitosti
jsme toho znaleckého názoru,
že **COB předmětu** znaleckého zkoumání / dokazování je **Kč 61.480,00**.

4. Závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování

Dle předchozích **analýz** znaleckého zkoumání / dokazování stanovujeme **COB**

nemovitých věcí,
nezapsaných v KN,
které jsou ve **vlastnictví** společnosti **VKM,**
v obci a k. ú. **Klecany,**

tj.

1/ hydroforová **stanice 1,** postavená na pozemku **p. č. 793,**

2/ hydroforová **stanice 2 s dvěma (2) akumulárními nádržemi,** vše vybudované na pozemku **p. č. 794**

3/ šachtová **studna,** situovaná na pozemku **p. č. 823 a 824,**

vše **vyjma pozemků,**

ke dni **20. dubna 2020,** ve výši:

Kč 61.480,00

(slovy Šedesátjedentisícčtyřistaosmdesát korun českých).

5. Příloha

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

6. Rozšířená příloha / CD

Fotodokumentace

Podklady

Klecany čerpací stanice a studna

HS 793 S-1.PDF

HS 793 S-2.PDF

HS 793 S-3.PDF

HS 793 S-4.PDF

HS 793 S-5.PDF

HS 793 S-6.PDF

HČS 794 S-1.PDF

HČS 794 S-2.PDF

HČS 794 S-3.PDF

HČS 794 S-4.PDF

šachtová studna.PDF

Znalecký posudek

znalecký_posudek.pdf

Přílohy

Příloha 01 - Fotodokumentace.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

Znalecká doložka

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

Znalecký ústav stvrzuje, že:

- 1/** v současné době **nemá / nebude** mít prospěch z oceňovaného / přezkoumávaného / posuzovaného předmětu **ZP**,
- 2/** odměna / znalečné za **ZP nezávisí** na dosaženém znaleckém závěru / závěrech,
- 3/** v **ZP** jsou **zohledněny** všechny nám známé **skutečnosti**, které by mohly ovlivnit dosažený závěr/y znaleckého zkoumání / dokazování,
- 4/** **ZP** je vypracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého **ZP** ve smyslu:
 - a.** § **346** zákona č. **40/2009 Sb.**, trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,
 - b.** § **110a** zákona č. **141/1961 Sb.**, o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů,
 - c.** § **127a** zákona č. **99/1963 Sb.**, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1 838 / 2020** ve znaleckém deníku.

Tento **originál** vyhotovení **znaleckého posudku** má pořadové číslo **1 (jedna)** z celkového počtu **3 (tři)** vyhotovených originálů.

Hradec Králové **11. května 2020**

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

