

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. 070226/2024**

**O HODNOTĚ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ PROVEDENÉHO NÁJEMCEM
NA
POZEMKOVÝCH PARCELÁCH č. 1208/10 A č. 1208/23, K.Ú. HÁJE
SPOČÍVAJÍCÍHO VE VYBUDOVÁNÍ SPORTOVNÍHO HŘIŠTĚ**

PRAHA 11 - HÁJE, UL. DEMOLIČNÍ



ZADAVATEL / OBJEDNATEL:

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11

OCELIKOVA 672/1

149 00 PRAHA 4

IČO 00231126

ČÍSLO OBJEDNÁVKY:

OBJ24/752

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCENĚNÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ PRO POTŘEBY OBJEDNATELE

OBOR / ODVĚTVÍ

EKONOMIKA

OCENOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ A STAVEB, ROZPOČTOVÁNÍ, KALKULACE

DATUM OCENĚNÍ:

28. SRPNA 2024

POSUDEK VYPRACOVAL (ZNALEC):

EQUITA CONSULTING S.R.O.

ZNALECKÁ KANCELÁŘ

TRUHLÁŘSKÁ 3

110 00 PRAHA 1

IČO 25761421

POSUDEK PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH

POSUDEK V JEDNOM VYHOTOVENÍ ULOŽEN V ARCHIVU ZNALCE

V PRAZE, DNE 23. ZÁŘÍ 2024

VYHOTOVENÍ č. PDF OPIS

OBSAH

OBSAH	2
SEZNAM TABULEK.....	4
SEZNAM OBRÁZKŮ	4
1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ OBJEDNATELEM	5
1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ OBJEDNATELEM	5
2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	6
2.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT	6
2.1.1 Zásady při výběru zdrojů dat	6
2.1.2 Použité informační zdroje a jejich věrohodnost	6
2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS	6
2.2.1 Podklady předané Objednatelem	6
2.2.2 Podklady předané nájemcem (FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení).....	7
2.2.3 Podklady zajištěné Znalcem	8
2.2.4 Ostatní použité informační zdroje	8
3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ.....	9
4 NÁLEZ.....	10
4.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ	10
4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT	10
4.3 PRÁVNÍ STAV A RIZIKA	10
4.3.1 Popis sportovního hřiště	11
4.3.2 Současný stav sportovního hřiště	11
4.3.3 Stavbnětechnické řešení sportovního hřiště	13
5 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST	19
5.1 KATEGORIE HODNOTY	19
5.1.1 Tržní hodnota	19
5.1.2 Cena obvyklá	21
5.1.3 Netržní hodnoty	22
5.1.4 Vybraná kategorie hodnoty	22
5.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	22
5.2.1 Nákladový přístup	23
5.2.2 Výnosový přístup	23
5.2.3 Porovnávací přístup	23
5.3 METODIKA ROZPOČTOVÁNÍ STAVEB	24
5.4 POPIS TVORBY CEN STAVEBNÍHO DÍLA ROZPOČTOVÝMI PRAVIDLY	24
5.4.1 Rozpočtová pravidla	24
5.4.2 Metodika rozpočtování	25
6 POSUDEK.....	26
6.1 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	26
6.1.1 Metoda věcné hodnoty	26
7 ODŮVODNĚNÍ	28
7.1 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A INTERPRETACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	28
7.2 SHRNUTÍ A REKAPITULACE RIZIK	28
7.3 KONTROLA POSTUPU ZNALCE	28
8 ZÁVĚR	29
8.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ	29
8.2 ZÁVĚRY OCENĚNÍ	29
8.2.1 Výsledná hodnota	29
PŘÍLOHY	30
OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU	38

ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	39
------------------------------	-----------

SEZNAM TABULEK

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK Č. 1 – STAV SPORTOVNÍHO HŘIŠTĚ ZJIŠTĚNÝ ZNALCEM (ZDROJ: ZNALEC)	11
OBRÁZEK Č. 2 – POŠKOZENÍ POVRCHU Z UMĚLÉHO TRÁVNÍKU (ZDROJ: ZNALEC)	11
OBRÁZEK Č. 3 – POŠKOZENÍ POVRCHU Z UMĚLÉHO TRÁVNÍKU (ZDROJ: ZNALEC)	12
OBRÁZEK Č. 4 – POŠKOZENÍ LATÍ DŘEVĚNÉHO OHRAZENÍ (ZDROJ: ZNALEC)	12
OBRÁZEK Č. 5 – POŠKOZENÍ LATÍ DŘEVĚNÉHO OHRAZENÍ (ZDROJ: ZNALEC)	12
OBRÁZKY Č. 6, 7, 8 – DEGRADACE POVRCHOVÉ ÚPRAVY OCELOVÝCH KONSTRUKCÍ (ZDROJ: ZNALEC)	13
OBRÁZKY Č. 9, 10 – LETECKÉ SNÍMKY Z ROKU 2003 A 2007 (ZDROJ: WWW.PRAHA.EU)	13
OBRÁZEK Č. 11 – PŮVODNÍ HŘIŠTĚ NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1208/10 A Č. 1208/23, K.Ú. HÁJE (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	14
OBRÁZEK Č. 12 – PŮVODNÍ HŘIŠTĚ NA POZEMKOVÝCH PARCELÁCH Č. 1208/10 A Č. 1208/23, K.Ú. HÁJE (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	14
OBRÁZEK Č. 13 – STAVEBNÍ REALIZACE HŘIŠTĚ – ZEMNÍ PRÁCE (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	15
OBRÁZEK Č. 14 – STAVEBNÍ REALIZACE HŘIŠTĚ – PROVEDENÉ PODKLADNÍ VRSTVY (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	15
OBRÁZEK Č. 15 – STAVEBNÍ REALIZACE HŘIŠTĚ – POKLÁDKA PRUŽNÉ PODKLADNÍ VRSTVY Z SBR GRANULÁTU (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	16
OBRÁZEK Č. 16 – STAVEBNÍ REALIZACE HŘIŠTĚ – MONTÁŽ OHRAZENÍ (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	16
OBRÁZEK Č. 17 – STAVEBNÍ REALIZACE HŘIŠTĚ – MONTÁŽ OHRAZENÍ (ZDROJ: FK TJ HÁJE JM)	17

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADANÁ OBJEDNATELEM

Objednatel definoval Znalci následující znalecký úkol:

Stanovte hodnotu technického zhodnocení nemovité věci, tj. pozemkových parcel č. 1208/10 a č. 1208/23 v k.ú. Háje, v důsledku úprav předmětu nájmu provedených nájemcem za dosavadní dobu trvání nájmu.

Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni provedení místního šetření Znalcem 28.8.2024 (dále také jako „Datum ocenění“).

1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Účelem vypracování znaleckého posudku je potřeba Objednatele stanovit výši zhodnocení věci pro potřeby jednání s nájemcem.

1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ OBJEDNATELEM

Objednatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

2.1 POSTUP ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

2.1.1 ZÁSADY PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec pro vypracování tohoto posudku vybral zdroje dat na základě těchto obecných zásad:

- Sebraná data by Znalci měla umožnit dostatečně identifikovat Předmět ocenění, jeho základní charakteristiky, specifika a jiné stavebně technické, stavebněprávní, obchodní, ekonomické a smluvní parametry, které mohou mít vliv na hodnotu Předmětu ocenění.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit dostatečně přesně zmapovat makroekonomické prostředí ČR, a jeho specifika k Datu ocenění a jeho pravděpodobný budoucí vývoj, který ovlivňuje současný a budoucí výnosový potenciál Předmětu ocenění.
- Sebraná data Znalci musí umožnit dostatečně analyzovat příslušný trh, který je pro Předmět ocenění relevantní, včetně jeho aktivity, nabídky, poptávky, realizovaných prodejů, legislativních podmínek a případných regulací k Datu ocenění a to ve vztahu k prodejmům i pronájmům nemovitostí obdobných jako Předmět ocenění.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit provedení všech dílčích analýz, které jsou nezbytné pro zodpovězení odborné otázky.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit zpracovat ocenění Předmětu ocenění a vyslovení jednoznačného závěru ohledně hodnoty Předmětu ocenění, nebo případně vyslovit závěr, který bude mít určité podmínky platnosti či omezení.
- Sebraná data by Znalci měla umožnit vhodné odůvodnění zvolených postupů a výstupů dílčích i komplexních analýz.
- Sebraná data by měla být vzájemně konzistentní a jejich zdroje věrohodné.

Znalec nemůže zcela posoudit správnost, úplnost a přesnost informací získaných z níže uvedených zdrojů v rámci sběru dat, neboť k tomu není oprávněn. Případné Znalcem zjištěné pochybnosti jsou Znalcem v posudku uvedeny.

2.1.2 POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE A JEJICH VĚROHODNOST

Znalec pro zpracování posudku používá pouze informace a data získaná z těchto základních zdrojů:

1. Od Objednatele, kdy jde zejména o informace charakterizující Předmět ocenění
2. Z veřejně dostupných zdrojů (zejména prostřednictvím internetu) a to konkrétně od
 - a) Veřejných institucí – ČNB, ČSÚ, ECB, jednotlivá ministerstva a úřady apod.
 - b) Odborných veřejných subjektů – oborové komory, asociace, vysoké školy apod.
 - c) Odborných soukromých subjektů – webové prezentace, odborné články a publikace, přednášky, analýzy apod.
 - d) Ostatních subjektů – firemní webové prezentace, běžné články a jiné publikované informace

Obecně považuje Znalec tyto informační zdroje za zcela věrohodné s výjimkou bodu 2. d), kde většinou není možné věrohodnost informací plně ověřit. Pokud má Znalec u některých podkladů z nějakého důvodu jakoukoli pochybnost o jejich věrohodnosti, je tato skutečnost uvedena ve výčtu podkladů u konkrétní položky a je objasněn i důvod pochybnosti Znalce a možnost a způsob použití tohoto podkladu.

2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

2.2.1 PODKLADY PŘEDANÉ OBJEDNATELEM

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané Objednatelem:

- fotokopie Nájemní smlouvy o nájmu nemovitosti - pozemků č. NS 0844-0S/P uzavřené dne 6.4.2011 mezi Městskou částí Praha 11 jako pronajímatelem a FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení jako nájemcem, včetně dodatku č. 1 ze dne 9.11.2018, dodatku č. 2 ze dne 2.9.2020, dodatku č. 3 ze dne 30.9.2021 a dodatku č. 4 ze dne 26.10.2022,

- Usnesení č. 25/31/Z/2010 zastupitelstva Městské části Praha 11 ze dne 11.3.2010 v elektronické podobě, včetně přílohy - návrh Dohody o narovnání k č. NS SM0200001008 mezi Městskou částí Praha 11 jako pronajímatelem a FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení jako nájemce v elektronické podobě,
- Usnesení č. 03/4/Z/2011 zastupitelstva Městské části Praha 11 ze dne 3.3.2011 v elektronické podobě, včetně přílohy - návrh Dohody o narovnání k č. NS SM0200001008 mezi Městskou částí Praha 11 jako pronajímatelem a FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení jako nájemce v elektronické podobě,
- Usnesení č. 0129/5/R/2011 rady Městské části Praha 11 ze dne 2.3.2011 v elektronické podobě,
- fotokopie dopisu „Uplatnění nároku za zhodnocení pozemku“ vyhotoveného dne 1.3.2023 Advokátní kanceláří JUDr. Christian Choděra a adresovaný Městské části Praha 11,
- Posouzení „Oprávněnost nároku Fotbalový klub Tělovýchovná jednota Háje - Jižní město, pobočný spolek vyplývající z nájemní smlouvy č. NS 0844-05/P“ v elektronické podobě,
- fotokopie Smlouvy o dílo uzavřené dne 10.11.2004 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem (etapa I. včetně cenové nabídky ceny díla),
- fotokopie Předávacího protokolu ze dne 15.12.2004 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem,
- fotokopie faktury č. 24400170 vystavené dne 20.12.2004 společností PragoSport a.s.,
- fotokopie Smlouvy o dílo uzavřené dne 17.5.2005 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem (etapa II. včetně cenové nabídky ceny díla),
- fotokopie Předávacího protokolu ze dne 19.9.2005 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem,
- fotokopie faktury č. 25400073 vystavené dne 19.9.2005 společností PragoSport a.s.,
- fotokopie Smlouvy o dílo uzavřené dne 22.9.2005 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem (etapa III. včetně cenové nabídky ceny díla),
- fotokopie Předávacího protokolu ze dne 24.10.2005 mezi FC TJ Háje jako objednatelem a společností PragoSport a.s. jako zhotovitelem,
- fotokopie faktury č. 25400086 vystavené dne 24.10.2005 společností PragoSport a.s.,
- Fotokopie dokumentace stavby „Rekonstrukce hřiště s osazením umělého trávníku“ v rozsahu:
 - část výkresu č. 01 (s datem 09/04)
 - č. výkresu 02 - Půdorys drenáží (s datem 09/04)
 - č. výkresu 03 - Celkový řez (s datem 09/04)
 - č. výkresu 04 - Ohrazení
 - č. výkresu 05 - Půdorys kotvení (s datem 04/05)
- fotokopie Technické zprávy k.ú. Háje, zak. č. 258/2006, „polohového a výškového zaměření nového oploceného hřiště s umělým povrchem, přilehlého obručníku a umělého osvětlení na pozemcích 1208/10, 1208/23 v k.ú. Háje“ vyhotovené dne 12.10.2006 společností GEOline spol. s r.o.
- Zadání pro akci „Výměna UMT na fotbalovém hřišti pro žáky FK TJ Háje Schulhoffova - Praha 11 vč. opravy oplocení“ v elektronické podobě,
- Smlouva o dílo uzavřená dne 5.8.2024 mezi Městskou částí Praha 11 jako objednatelem a společností PRECOL s.r.o. jako zhotovitelem v elektronické podobě (bez příloh).

2.2.2 PODKLADY PŘEDANÉ NÁJEMCEM (FC TJ HÁJE - JIŽNÍ MĚSTO, OBČANSKÉ SDRUŽENÍ)

Pro vypracování tohoto posudku měl Znalec k dispozici následující podklady předané nájemcem FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení:

- 51 souborů v elektronické podobě dokumentujících stav pozemkových parcel č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, před vybudováním předmětného sportovního hřiště a průběh provádění stavebních prací.

2.2.3 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALCEM

Pro zpracování posudku si Znalec zajistil následující podklady a informace:

- kopie katastrální mapy, k.ú. Háje, vyhotovená z webového portálu katastru nemovitostí.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 15.8.2024, dne 21.8.2024 a dne 28.8.2024 bez účasti zástupců Objednatele.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření 28.8.2024.

2.2.4 OSTATNÍ POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

Znalec při zpracování tohoto posudku čerpal informace z následujících informačních zdrojů:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz,
- dálkový přístup do katastru nemovitostí,
- obchodní rejstřík a sbírka listin www.justice.cz,
- zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku,
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- ceny stavebních prací ÚRS CZ a.s., cenová úroveň 2. pol. 2024,
- vlastní databáze cen stavebních prací.

3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu Znalce.

Nestrannost a nezávislost

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Odměny za vypracování znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí z jeho závěrů. Znalec prohlašuje, že je Znalcem nestranným a nezávislým na Objednateli.

Podjatost

Znalec prohlašuje, že není podjatý ve smyslu ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Předpoklady

Veškeré informace o Předmětu ocenění byly převzaty od Objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých Znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost. Případné pochybnosti o věrohodnosti použitých informací jsou uvedeny v seznamu podkladů.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kapitole 1 *Zadání znaleckého posudku*. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Omezení využití

Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1 *Zadání znaleckého posudku*.

4 NÁLEZ

4.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou konstrukce a stavební úpravy technického zhodnocení vybudovaného na náklady nájemce FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení, v letech 2004 a 2005 na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje. Konstrukce a stavební úpravy technického zhodnocení jsou vydefinovány z předložené částečné původní projektové dokumentace z let 2004 a 2005, ze smluv o dílo se zhotovitelem stavebních prací společností Pragosport a.s. (včetně rozpočtů a předávacích protokolů), z fotodokumentace z průběhu provádění stavebních prací a z místních šetření provedených Znalcem.

Poloha a stručný popis

Předmětné venkovní sportovní (fotbalové) hřiště s rozměry 64 x 40 m s povrchem s umělou trávou a celoobvodovým ohrazením bylo vybudováno ve třech etapách v letech 2004 a 2005 a nachází se v ulici Demoliční v Praze 11 - Háje, resp. v areálu Základní školy v ulici Schulhoffova.

4.2 SBĚR A ANALÝZA DAT

Znalec pro zpracování posudku využil data a informace, které jsou uvedeny v seznamu podkladů. Znalec vyhodnotil relevanci jednotlivých informací a zpracoval následující analýzy:

- Identifikaci a specifikaci Předmětu ocenění
- Analýzu právního stavu nemovitosti
- Analýzu stavebnětechnického stavu prvků a stavebních úprav.

Na základě výsledků těchto analýz může Znalec přistoupit k volbě vhodných přístupů a metod ocenění, provedení ocenění a vlastnímu stanovení výsledné hodnoty.

Podrobný popis dat, jejich zdroje, způsob zpracování v rámci jednotlivých analýz a jejich závěry jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách, které jsou součástí nálezkové části posudku.

4.3 PRÁVNÍ STAV A RIZIKA

Vlastnictví

Z informací z katastrálního operátu vyplývá, že pozemkové parcely č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy, se správou svěřenou Městské části Praha 11.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu předmětného sportovního hřiště a pozemkových parcel č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, nebyla Objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace.

Nájemní vztah

Dle poskytnutých informací a podkladů byla dne 25.3.2002 uzavřena Nájemní smlouva č. NS SM0200001008 mezi Městskou částí Praha 11, IČO 00231126, jako pronajímatelem a FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení, IČO 61383163, jako nájemcem. Tuto původní nájemní smlouvu se pokusila Městská část Praha 11 v roce 2008 výpovědí ukončit, kdy proti výpovědi nájemce následně podal žalobu o plnění povinnosti pronajímatele z této původní nájemní smlouvy. Následně byla v důsledku narovnání vztahů uzavřena dne 6.4.2011 Dohoda o narovnání č. NS SM0200001008. Dle Dohody o narovnání zanikla původní nájemní smlouva ke dni 30.9.2008 a současně se ve vztahu k pronajatým pozemkovým parcelám č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, pronajatých dle původní nájemní smlouvy uzavřela smlouva nová, a to nájemní smlouva č. NS 0844-05/P ze dne 6.4.2011. Nájemní smlouva byla celkem čtyřikrát dodatkována, kdy jednotlivé dodatky řešili buď výši nájmu, dobu nájmu, či změnu názvu nájemce.

4.3.1 POPIS SPORTOVNÍHO HŘIŠTĚ

V letech 2004 a 2005 bylo na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje vybudováno nájemcem venkovní sportovní (fotbalové) hřiště s rozpěry 64 x 40 m s povrchem s umělou trávou. Hřiště se nachází v ulici Demoliční v Praze 11 - Háje, resp. v areálu Základní školy v ulici Schulhoffova.

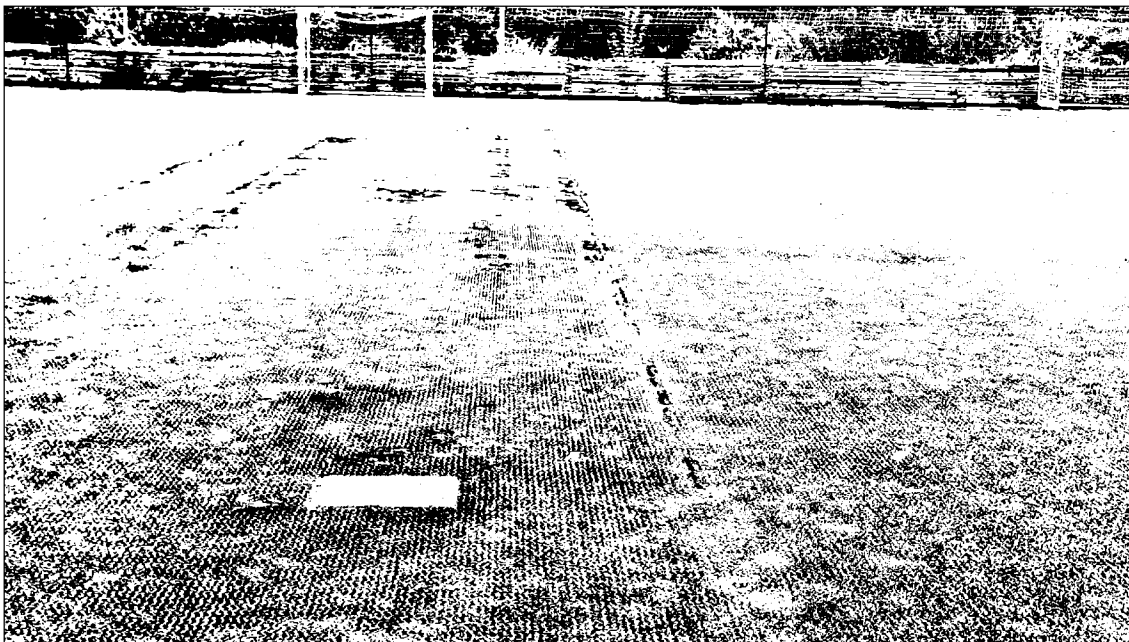
4.3.2 SOUČASNÝ STAV SPORTOVNÍHO HŘIŠTĚ

Ke dni ocenění je předmětné sportovní hřiště užíváno cca 19 let. Exponované prvky hřiště vykazují již značnou míru opotřebení. Současný stav hřiště viz následující fotodokumentace:



Obrázek č. 1 – Stav sportovního hřiště zjištěný Znalcem (zdroj: Znalec)

Hrací plocha z umělého trávniku (dle podkladů „3G Megagrass 2050“) vykazuje množství poškození včetně provizorně provedených oprav („záplat“), viz fotodokumentace:

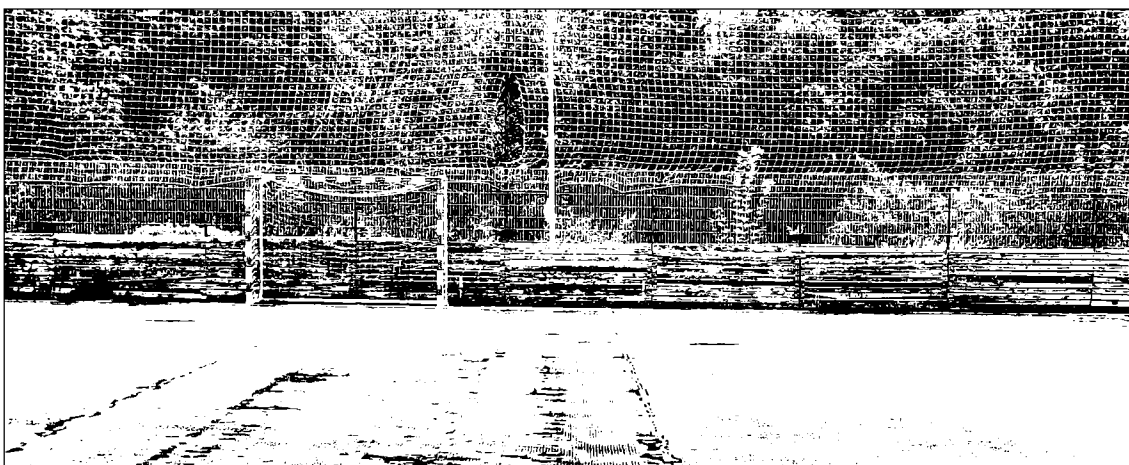


Obrázek č. 2 – Poškození povrchu z umělého trávniku (zdroj: Znalec)



Obrázek č. 3 – Poškození povrchu z umělého trávniku (zdroj: Znalec)

Značné poškození a destrukci vykazují i dřevěné latě obvodového ohrazení. Dřevěné latě místy již i zcela chybí, viz fotodokumentace:



Obrázek č. 4 – Poškození latí dřevěného ohrazení (zdroj: Znalec)



Obrázek č. 5 – Poškození latí dřevěného ohrazení (zdroj: Znalec)

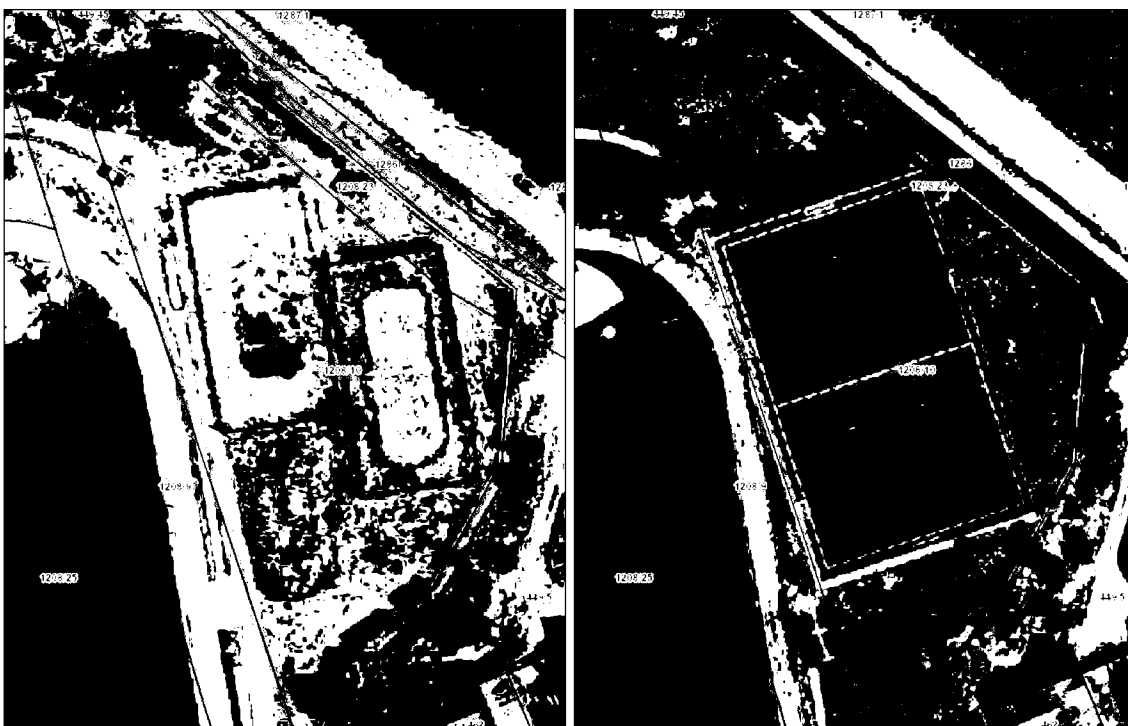
Z dalších poškození byla Znalcem zjištěna degradace povrchové úpravy, tj. nátěru, ocelových konstrukcí obvodového ohrazení hřiště, viz fotodokumentace:



Obrázky č. 6, 7, 8 – Degradace povrchové úpravy ocelových konstrukcí (zdroj: Znalec)

4.3.3 STAVBNĚTECHNICKÉ ŘEŠENÍ SPORTOVNÍHO HŘIŠTĚ

Stavba venkovního hřiště byla nájemcem realizována dle předložených fotokopii smluv o dílo včetně předávacích protokolů ve třech etapách v letech 2004 a 2005 na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje. Stav pozemkových parcel č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, před provedením stavby sportovního hřiště a po jejím dokončení je patrný z porovnání leteckých snímků z roku 2003 a 2007:

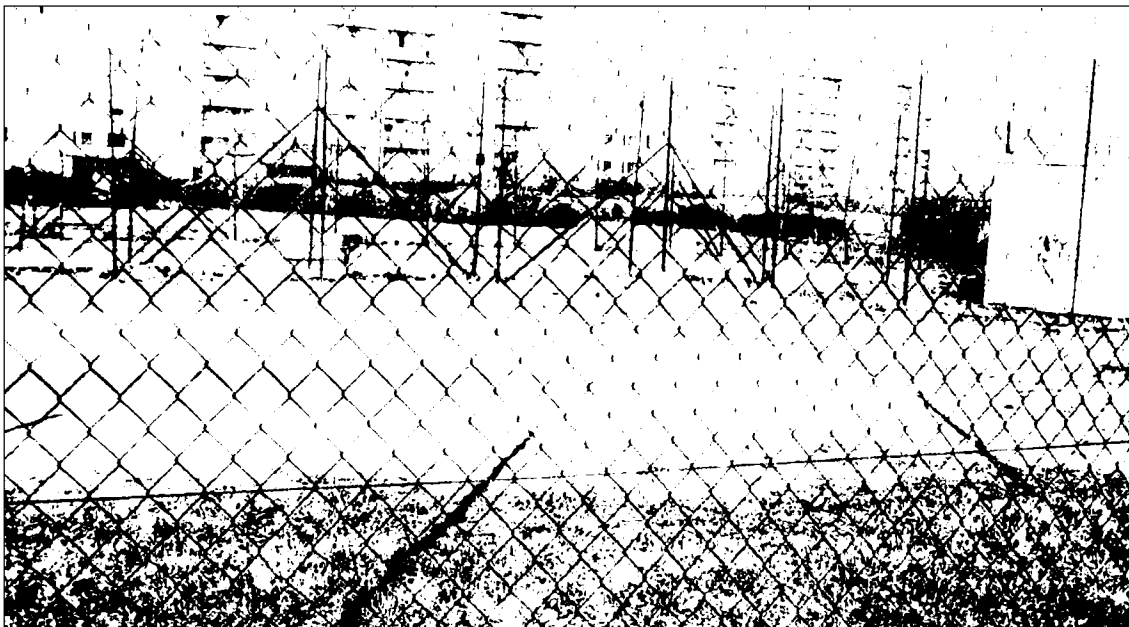


Obrázky č. 9, 10 – Letecké snímky z roku 2003 a 2007 (zdroj: www.praha.eu)

Stav dvojice původních antukových hřišť s oplocením z drátěného pletiva je zachycen na fotodokumentaci poskytnuté nájemcem FK TJ Háje JM:



Obrázek č. 11 – Původní hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje (zdroj: FK TJ Háje JM)



Obrázek č. 12 – Původní hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje (zdroj: FK TJ Háje JM)

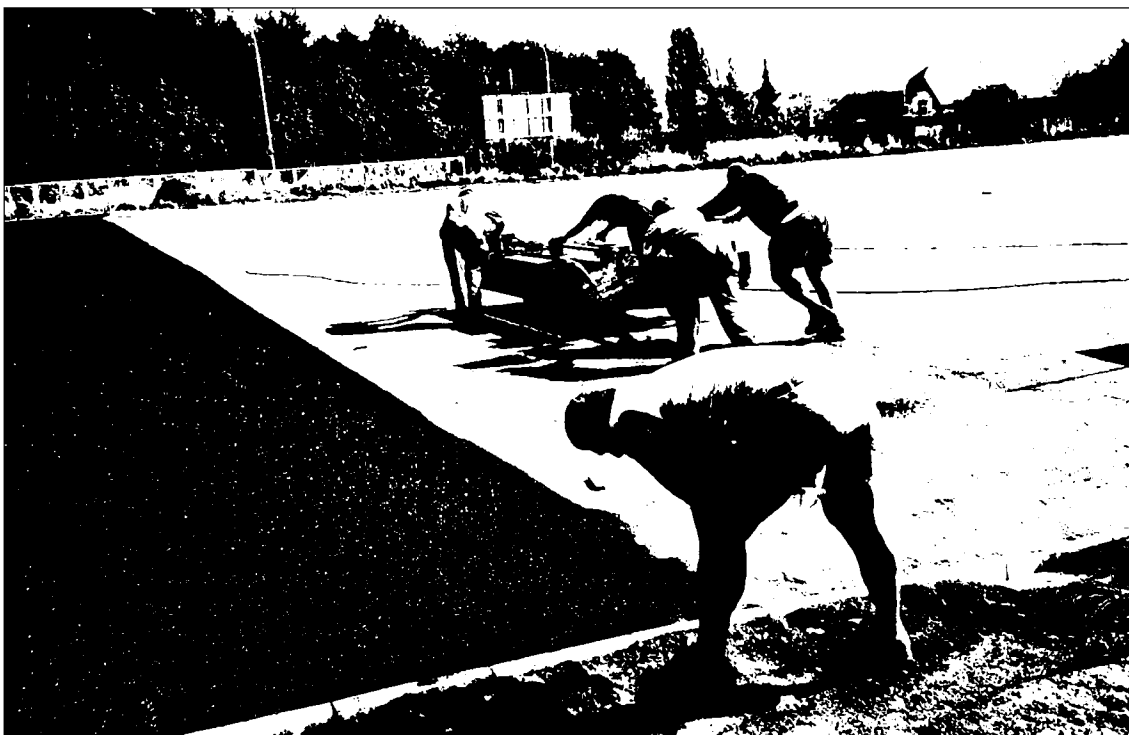
Dle předložený podkladů a leteckých snímků vyplývá, že byly v roce 2004 provedeny zemní práce, bylo provedeno vymezení hrací plochy betonovými obrubníky a byly provedeny podkladní vrstvy hřiště a další související práce. V roce 2005 byla pak provedena pokládka bezesparé pružné podkladní vrstvy z SBR granulátu, pokládka umělého trávniku a bylo provedeno ohrazení hřiště. Fotodokumentace z provádění prací viz následující:



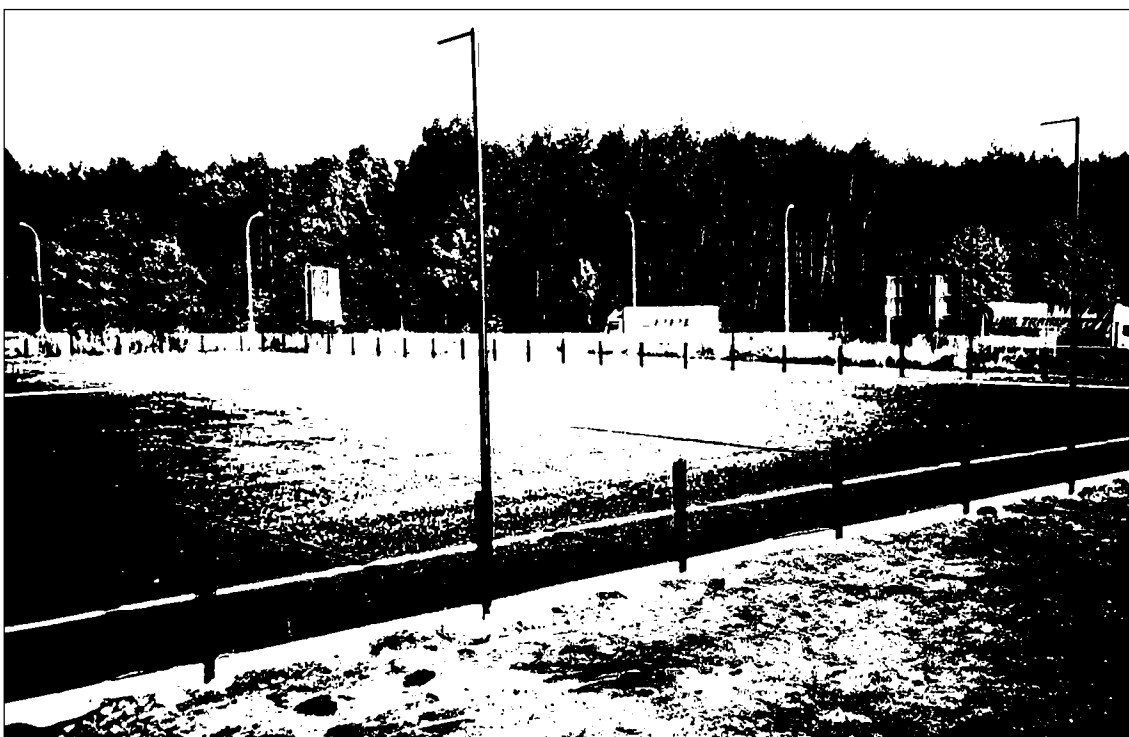
Obrázek č. 13 – Stavební realizace hřiště – zemní práce (zdroj: FK TJ Háje JM)



Obrázek č. 14 – Stavební realizace hřiště – provedené podkladní vrstvy (zdroj: FK TJ Háje JM)



Obrázek č. 15 – Stavební realizace hřiště – pokládka pružné podkladní vrstvy z SBR granulátu (zdroj: FK TJ Háje JM)



Obrázek č. 16 – Stavební realizace hřiště – montáž ohrazení (zdroj: FK TJ Háje JM)



Obrázek č. 17 – Stavební realizace hřiště – montáž ohrazení (zdroj: FK TJ Háje JM)

Znalec neprováděl sondy do zakrytých konstrukcí a souvrství sportovního hřiště. Dle předložených podkladů, tj. z částečné původní projektové dokumentace z let 2004 a 2005, ze smluv o dílo se zhotovitelem stavebních prací společností Pragosport a.s. (včetně rozpočtů a předávacích protokolů), fotodokumentace z průběhu provádění stavebních prací a na základě místních šetření provedených Znalcem vyplývá provedení následujících stavebních prací v souvislosti s vybudováním předmětného sportovního hřiště s půdorysnými rozměry 64 x 40 m:

- Demontáž prvků dvojice původních hřišť
- Provedení zemních prací
- Provedení drenáží v ploše stávajícího sportovního hřiště
 - drenážní potrubí DN 100 s celkovou délkou 432 m
- Vyrovnání podkladní zemní pláně s hutněním
- Provedení podkladních stávajícího hřiště z vrstev kameniva
 - lomová výsivka tl. 20 mm
 - nestmelená konstrukční vrstva tl. 150 mm
 - filtrační podsypová vrstva tl. 60 mm
- Provedení betonových patek konstrukce obvodového ohrazení
 - 60 ks hl. 800 mm pro nízké sloupky ohrazení
 - 22 ks tl. 1500 mm pro vysoké sloupky ohrazení
- Vymezení obvodu hřiště z betonových záhonových obrubníků
 - záhonové obrubníky tl. 50 mm
- Provedení celoplošné pružné podkladní vrstvy
 - gumový SBR granulát tl. 25 mm
- Pokládka umělého trávníku
 - 3G Megagrass 2050
- Montáž ocelových a dřevěných prvků obvodového ohrazení včetně dvojice vstupních vrat
 - 60 ks z ocelových trubek prům. 62,0 mm délky 1,4 m (včetně ukotvení do betonové patky) s nastavením ocelovou trubkou prům. 44,5 mm délky 1,3 m
 - 22 ks z ocelových trubek prům. 62,0 mm délky 5,6 m (včetně ukotvení do betonové patky)
 - výplň z dřevěných prken 84/33 s povrchovou úpravou

- plotové dílce 2D 200x50 6/5/6 2500x1230 zinkované
- kotevní prvky a šrouby pro uchycení dřevěných prken a plotových dílců
- dvojice vrat se stejnou výplní jako v případě pevného oplocení
- ocelové konstrukce (vyjma pozinkovaných plotových dílců) byly opatřeny protikoročním nátěrem

Sloupky ohrazení byly provedeny se dvěma výškami pro výplň z dřevěných latí a pro uchycení sítí. V pozdějším období byly nižší sloupky výškově nastaveny a pevné ohrazení bylo zvýšeno pomocí drátěných plotových dílců. Ocelové prvky byly opatřeny protikoročním nátěrem, později doplněná plotová pole mají pozinkovanou povrchovou úpravu.

5 TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST

5.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

5.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota

Tržní hodnota (Market Value, pojem používaný v EU, někdy Fair Market Value, používaný zejména v USA) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingovém období, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

"Odhadnutá částka..." představuje cenu vyjádřenou v penězích (obvykle v místní měně), která by byla zaplacená za aktivum v nezávislé tržní transakci. Tržní hodnota je měřena jako nejpravděpodobnější cena rozumně dostupná na trhu k datu ocenění v souladu s definicí tržní hodnoty. Je to nejlepší rozumně dostupná cena pro prodávajícího a nejvýhodnější rozumně dostupná cena pro kupujícího. Tento odhad především vylučuje odhad ceny zvýšené nebo snížené zvláštními faktory nebo okolnostmi, jako je atypické financování, prodej a dohoda o zpětném pronájmu, zvláštní hlediska nebo výhody poskytované někým, kdo je s prodejem spojen, nebo jakýkoli prvek zvláštní hodnoty.

"...majetek měl být směněn..." odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena. Je to cena, za kterou trh očekává, že by byla provedena transakce ke dni ocenění pro splnění všech ostatních částí definice tržní hodnoty.

"...k datu ocenění..." vyžaduje, aby odhad tržní hodnoty byl časově omezen. Protože se trhy a tržní podmínky mohou změnit, odhadnutá hodnota může být v jiné době nesprávná nebo nevhodná. Ocenění bude odrážet aktuální tržní stav a podmínky existující ke skutečnému datu ocenění. Definice také předpokládá současnou směnu a provedení prodeje bez jakýchkoli cenových variant, které by někdy mohly být prováděny.

"...mezi dobrovolným kupujícím..." odkazuje na toho, kdo je motivován, ale ne nucen ke koupi. Tento kupující není ani příliš dychtivý ani nucen kupovat za každou cenu. Tento kupující je také ten, kdo kupuje podle situace na současném trhu a podle aktuálních tržních očekávání, a ne podle imaginárního nebo hypotetického trhu, u kterého nelze prokázat nebo předpokládat, že existuje. Případný kupující by neměl zaplatit vyšší cenu, než jakou požaduje trh. Současný vlastník majetku je zahrnut mezi ty, kteří tvoří "trh". Odhadce nebo znalec nesmí udělat nerealistické předpoklady ohledně tržních podmínek ani předpokládat úroveň tržní hodnoty vyšší, než jaká je rozumně dostupná.

"...dobrovolný prodávající..." není ani příliš dychtivý ani není nucen k prodeji za jakoukoli cenu, ani není připraven nabízet za cenu, která nepřichází na současném trhu rozumně v úvahu. Dobrovolný prodávající je

motivován k prodeji majetku na trhu za nejlepší cenu dosažitelnou na (otevřeném) trhu po náležitém marketingu, ať už je tato cena jakákoli. Skutečná situace stávajícího vlastníka daného aktiva není součástí těchto úvah, protože "dobrovolný prodávající" je hypotetický vlastník.

"...v nezávislé transakci..." je transakce mezi stranami, které nemají mezi sebou blízké nebo zvláštní vztahy (např. mateřská a dceřiná společnost nebo vlastník a nájemce), které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo by byla zvýšená v důsledku prvku zvláštní hodnoty. Transakce za tržní hodnotu se předpokládá mezi nesusouvisejícími stranami, z nichž si každá počíná nezávisle.

"...po náležitém marketingovém období..." znamená, že by majetek měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu při splnění definice tržní hodnoty. Délka doby vystavení se může měnit v závislosti na podmínkách trhu, ale musí být vždy dostatečná k tomu, aby majetek mohl být zaznamenán odpovídajícím počtem potenciálních kupujících.

"...při které každá strana jedná informovaně a racionálně..." předpokládá, že jak dobrovolný kupující, tak dobrovolný prodávající jsou rozumně informováni o podstatě a charakteristikách majetku, jeho skutečném a potenciálním využití a stavu trhu k datu ocenění. Dále se předpokládá, že každý jedná s touto znalostí a rozumně ve vlastním zájmu a usiluje o nejlepší cenu pro svoji pozici v transakci. Rozumnost je dána vztahem ke stavu trhu k datu ocenění a ne výhodami vzniklými tak, že bychom situaci posuzovali někdy později již se znalostí minulého vývoje. Není nezbytně nerozumné, když prodávající prodá majetek na trhu s klesajícími cenami za cenu, která je nižší než předchozí tržní cena. V takovýchto případech, tak jak je tomu v ostatních situacích prodeje a koupě na trzích s měnícími se cenami, bude rozumný kupující nebo prodávající reagovat podle nejlepších tržních informací k danému datu.

"...a bez nátlaku..." stanovuje, že každá strana je motivována k podniknutí transakce, ale ani jedna není nadměrně nucena ji uskutečnit.

Tržní hodnota je chápána jako hodnota majetku bez zahrnutí nákladů prodeje nebo koupě a bez kompenzace za související daně.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) je takové využití ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Zákon o oceňování majetku

V české legislativě aktuálně definuje pojem tržní hodnota Zákon č. 237/2020 Sb., zákon, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony s platností od 12. 5. 2020 a účinností od 1. 1. 2021 v § 2 odstavec 4, který zní:

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

5.1.2 CENA OBVYKLÁ

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je definována ve dvou různých právních normách:

- zákonem č. 151/1997 Sb., **o oceňování majetku** definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen.“
- zákonem č. 526/1990 Sb., **o cenách** definována jako „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Definice ceny obvyklé v obou zákonech se věcně zásadním způsobem neliší, pouze formulačně, ale liší se dovětky o způsobu jejího stanovení. Zatímco zákon o oceňování majetku jednoznačně říká, že obvyklou cenu lze určit porovnáním, zákon o cenách stanoví, že pokud nelze zjistit cenu obvyklou statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných cen na trhu, tak pro účinky hospodářské soutěže lze využít kalkulační propočet.

Primárně však obě definice ceny obvyklé stanoví, že **cenu obvyklou je nutno stanovit statistickým vyhodnocením již realizovaných prodejů** (historických cen).

Cena obvyklá se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V praxi dochází často k záměně pojmů **cena obvyklá** a **tržní hodnota**, resp. jsou mylně považovány synonyma. Rozdíl tržní hodnoty oproti obvyklé ceně je v možnostech jejich stanovení. Tržní hodnotu lze stanovit na rozdíl od obvyklé ceny na základě všech tří základních oceňovacích přístupů:

- nákladového přístupu (věcná hodnota, časová cena),
- výnosového přístupu (diskontování, kapitalizace),
- porovnávací přístup (porovnáním s cenami obdobných věcí).

Z definice ceny obvyklé lze dovodit, že obvyklá cena existuje pouze u zboží, resp. služby, se kterým se v tuzemsku k datu ocenění běžně obchoduje, tj. existuje konzistentní trh. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Analýzou trhu ji lze odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem od průměrné hodnoty.

Existuje však velmi mnoho typů majetků, zboží či služeb, kde trh není natolik rozvinutý a s nimiž se běžně neobchoduje a pak je stanovení ceny obvyklé velmi obtížné. V případě, kdy se v daném místě a čase s obdobným majetkem či službou neobchoduje, a tedy tam neexistuje ani trh s takovým majetkem, nemůže tam existovat ani obvyklá cena, neboť k obvyklé ceně lze dospět pouze na základě analýzy trhu.

To ovšem neznamená, že majetek nebo služba v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu. V zásadě lze konstatovat, že cenu obvyklou stanovit nelze, ale je možné provést odhad tržní hodnoty majetku či služby, popřípadě jiné kategorie hodnoty. Kategorie ceny obvyklé je podmnožinou kategorie tržní hodnoty. V případě, kdy lze stanovit cenu obvyklou, je tato rovna tržní hodnotě (obráceně to však neplatí).

Tržním oceněním se tedy neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde tedy o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění.

5.1.3 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Equitable Value (přiměřená, spravedlivá hodnota) je v IVS definována jako: „částka, za kterou by aktivum mohlo být směřeno mezi informovanými a nezávislými stranami, které mají na transakci zájem“ a současně „jde o cenu, která je spravedlivá mezi dvěma konkrétními stranami při zohlednění všech výhod a nevýhod, které může každá strana z transakce mít“. Equitable Value je založena na tržních principech, ale není synonymem k tržní hodnotě, je to širší pojem. Na rozdíl od tržní hodnoty může zohledňovat specifika dané transakce mezi dvěma konkrétními subjekty. Tržní hodnota musí být neosobní a nestranná. Equitable Value může zohlednit například synergické efekty a přínosy dané transakce pro všechny zúčastněné strany. Jsou situace, kdy bude Equitable Value odpovídat tržní hodnotě a kdy nikoli.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

5.1.4 VYBRANÁ KATEGORIE HODNOTY

Úkolem Znalce je stanovení současné hodnoty technického zhodnocení, tj. stavby venkovního hřiště s umělým povrchem vybudovaného v letech 2004 - 2005 pro potřeby jednání Objednatele s nájemcem. Ocenění prvků a stavebních úprav technického zhodnocení je provedeno na základě tržních principů a jedná se o kategorii spravedlivé hodnoty (Equitable Value). Kategorie spravedlivé hodnoty je Znalcem zvolena z důvodu neexistence běžného trhu s prvky a stavebními úpravami technického zhodnocení.

5.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

5.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Reprodukční cena

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

5.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

5.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

5.3 METODIKA ROZPOČTOVÁNÍ STAVEB

Rozpočet

V oceňování stavebních prací podle projektové dokumentace sestavený výkaz výměr oceněný příslušnými cenami (podrobný rozpočet) nebo ukazateli (souhrnný rozpočet), včetně přírážek (např. režijních a jiných nákladů), které jsou nedílnou součástí ceny stavebních prací.

Je cenovým vyjádřením hodnoty díla za daných (obvyklých) předpokladů, podmínek a okolností včetně vyjádření hodnoty částí díla, tedy úplný, dostatečně podrobný, strukturovaný a vypovídající soubor finančně ohodnocených položek, odpovídající funkčně a technicky definovanému celku. U projektů spojených s výstavbou je jím stavba, stavební objekt či provozní soubor. Rozpočet vychází z kalkulace nákladů.

Většinou se pojem rozpočet ztotožňuje s pojmem kalkulace – účelově zaměřený výpočet ke stanovení nákladů na konkrétní (např. podle klasifikačního třídníku zaměřené) procesy, činnosti či operace, které jsou ve stavebnictví většinou uspořádány podle kalkulačního vzorce.

Výkaz výměr

Vymezuje druh, jakost a množství požadovaných prací, dodávek a služeb potřebných ke zhotovení stavby a je podkladem pro zpracování nabídkové ceny. Závažným podkladem pro vypracování výkazu výměr jsou:

- projektová dokumentace stavby,
- technické specifikace včetně technických a uživatelských standardů stavby.

Výkaz výměr obsahuje položkový soupis prací, dodávek a služeb ve skladbě odpovídající projektové dokumentaci stavby. Položka podrobné části výkazu výměr musí obsahovat:

- pořadové číslo položky,
- číselné zařazení položky, pokud je možné danou položku zařadit,
- popis položky jednoznačně vymezující druh a kvalitu prací,
- měrnou jednotku,
- počet měrných jednotek.

5.4 POPIS TVORBY CEN STAVEBNÍHO DÍLA ROZPOČTOVÝMI PRAVIDLY

5.4.1 ROZPOČTOVÁ PRAVIDLA

Rozpočtová pravidla

Rozpočtová pravidla jsou soubor profesních pravidel (v minulosti závazných), které upravují proces sestavení rozpočtu. Vymezují rozsah použití a definují jednotlivé dílčí části v rozpočtu uvedeném. Je též žádoucí, aby tento řád měl dlouhodobou platnost z důvodu možnosti porovnání nebo kontroly. Rozpočtová pravidla musí být jednoznačná, dostatečně průhledná a jednoduchá na pochopení.

Tento požadavek je pro stavební výrobu dnes plněn existencí tzv. cenové gesce. Zřízením cenové gesce je zaručeno splnění požadavků výše uvedených jako zásad pro tvorbu cen stavebních a montážních prací. Rozsah a složitost tvorby cen přebírá gestor, jehož úkolem je zejména:

- vypracování návrhů na zdokonalení tvorby cen a cenových limitů
- provádět analýzy vývoje a působení cen, sledovat vývoj cen stavebních a mont. prací
- zpracovávat návrhy na změny cen a tyto změny publikovat v orientačních cenících
- archivovat cenové podklady, poskytovat konzultace a stanoviska k dílčím cenám

Důležitou povinností cenového gestora je zpracovávat a udržovat cenový model stavební výroby, aktualizovat jej 2x ročně. V praxi se aktualizace provádí pro první a druhé pololetí daného roku.

Gestory orientačních ceníků s celorepublikovou platností jsou:

- Ústav racionalizace ve stavebnictví - ÚRS CZ a.s.
- Real time systems - RTS a.s.

Nedílnou součástí pro definici rozpočtových pravidel je tzv. kalkulační vzorec nezbytný pro jednotnou tvorbu orientačních ceníkových položek stavebních a montážních prací.

5.4.2 METODIKA ROZPOČTOVÁNÍ

Rozpočtové náklady (RN) se dělí na části:

ZRN - základní rozpočtové náklady

VRN - vedlejší rozpočtové náklady

HZS - hodinové zúčtovací sazby

Základní rozpočtové náklady (ZRN)

Systém výpočtu předpokládaných nákladů stavebního objektu nebo provozního souboru je založen na stanovení předpokládaných cen podle skutečných nebo rozpočtových nákladů staveb realizovaných v minulosti. Pro jednotlivé obory a jejich skupiny a podskupiny jsou podle konstrukční materiálové charakteristiky vypracovány průměrné předpokládané náklady na příslušnou měrnou jednotku. Tyto náklady představují předpokládanou výši základních rozpočtových nákladů (dále jen ZRN) a jejich vynásobení počtem měrných jednotek pak stanoví celkové ZRN objektu bez DPH.

Kalkulační vzorec:

$$CENA = MatCelkem + MzdyCelkem + Stroje + OPNCelkem + OPNOstCelkem + RežieVýr + RežieSpr + Zisk$$

<i>MatCelkem</i>	Celkové vlastní materiálové náklady
<i>MzdyCelkem</i>	Celkové mzdové náklady
<i>Stroje</i>	Náklady na stroje
<i>OPNCelkem</i>	Celkové ostatní přímé náklady
<i>OPNOstCelkem</i>	Ostatní náklady celkem
<i>RežieVýr</i>	Výrobní režie
<i>RežieSpr</i>	Správní režie
<i>Zisk</i>	Plánovaný zisk

Doplňkové náklady (DN) a náklady na umístění stavby (NUS)

Rozpočtová pravidla uvádějí, že skutečné náklady při provádění stavebních objektů a provozních souborů se liší od nákladů při průměrných výrobních podmínkách, z nichž se vycházelo při stanovení orientačních cen stavebních a montážních prací. Tyto rozdíly jsou většinou způsobeny speciálním a později neopakovatelným charakterem prací, které nelze vztáhnout k jednotlivým konstrukcím, nebo které plynou z umístění stavby. Část nákladů na realizaci stavby, které nebyly promítnuty do orientačních cen stavebních a montážních prací je hrazena ve vedlejších rozpočtových nákladech, tj. nákladech spojených se zařízením staveniště, provozních vlivů, ztíženými výrobními podmínkami, atd.

Doplňkové náklady a náklady na umístění stavby stanovené individuální kalkulací se zakalkulují buď přímo do jednotkových cen stavebních prací (v tom případě se prakticky stávají základními rozpočtovými náklady) nebo se uplatní přímo absolutní sazbou vyjádřenou v Kč.

U doplňkových nákladů a nákladů na umístění stavby stanovených procentuálně je nutné dohodnout základnu, ze které bude dané procento vycházet. V minulosti byly pro jednotlivé typy vedlejších nákladů stanoveny rozdílné základny pro výpočet. V současnosti se provádí výpočet z celkových základních rozpočtových nákladů (HSV, PSV, Montáže).

Mezi doplňkové náklady a náklady na umístění stavby patří:

- Ztížené výrobní podmínky, např. práce přesčas, práce bez pevné podl., atd.
- Práce na kulturní památce
- Zařízení staveniště
- Mimostaveništní doprava
- Územní vlivy
- Provozní vlivy
- Kompletační činnost
- Ostatní

Hodinové zúčtovací sazby (HZS)

Používají se pro ocenění prací, pro které nejsou ceníkové položky, prací nezměřitelných, na předběžné obhlídky pracovišť, na práce při haváriích, revize apod.

6 POSUDEK

6.1 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

Volba kategorie hodnoty

Úkolem Znalce je stanovení současné hodnoty technického zhodnocení, tj. stavby venkovního sportovního hřiště s umělým povrchem vybudovaného na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, v letech 2004 - 2005 pro potřeby Objednatele.

Ocenění prvků a stavebních úprav technického zhodnocení je provedeno na základě tržních principů a jedná se o kategorii spravedlivé hodnoty (Equitable Value). Kategorie spravedlivé hodnoty je Znalcem zvolena z důvodu neexistence běžného trhu s prvky a stavebními úpravami technického zhodnocení.

Volba přístupů ocenění

Ocenění technického zhodnocení, tj. konstrukcí a stavebních úprav vybudovaných stavbou předmětného venkovního sportovního hřiště, je Znalcem provedeno z vypočtené reprodukční ceny a věcné hodnoty jednotlivých prvků předmětných stavebních konstrukcí a prací se zohledněním jejich předpokládané využitelnosti vlastníkem nemovitostí či obecným nájemcem.

6.1.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty konstrukcí a stavebních úprav technického zhodnocení vychází z jejich reprodukční ceny (kompletních nákladů na pořízení) se zohledněním jejich opotřebení:

$$VĚCNÁ\ HODNOTA\ [Kč] = REPRODUKČNÍ\ CENA\ [Kč] * (1 - OPOTŘEBENÍ\ [%])$$

Reprodukční cena konstrukcí a stavebních úprav technického zhodnocení, tj. konstrukcí a stavebních úprav stavby předmětného venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, k.ú. Háje, byla Znalcem stanovena na základě sestaveného výkazu s využitím standardních rozpočtových pravidel v cenové úrovni 2. pololetí roku 2024 a s využitím databáze cen cenového gestora ÚRS CZ a.s.

Znalec neprováděl sondy do zakrytých konstrukcí a souvrství sportovního hřiště. Výkaz výměr byl Znalcem sestaven na základě informací o konstrukcích a stavebních úpravách technického zhodnocení z předložené částečné původní projektové dokumentace z let 2004 a 2005, ze smluv o dílo se zhotovitelem stavebních prací společností Pragosport a.s. (včetně rozpočtů a předávacích protokolů), z fotodokumentace z průběhu provádění stavebních prací a z místních šetření provedených Znalcem. S ohledem na zjištěnou míru opotřebení, tj. předpoklad 100% opotřebení s jejich nutnou výměnou, nebyly při stanovení reprodukční ceny uvažovány následující konstrukce a stavební úpravy:

- svrchní vrstva plochy hřiště z umělého trávniku 3G Megagrass 2050
- výplň obvodového ohrazení z dřevěných prken 84/33 s povrchovou úpravou
- protikorozi nátery ocelových konstrukcí obvodového ohrazení (vyjma pozinkovaných plotových dílců)

Reprodukční cena konstrukcí a stavebních úprav stavby předmětného venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, bez výše uvedených prvků se 100% opotřebením, činí v cenové úrovni 2. pololetí roku 2024 činí celkem 3.901.631,30 Kč bez DPH, tj. 4.720.973,87 Kč vč. 21% DPH.

Příloha č. 1

Výkaz výměr a výpočet reprodukční ceny konstrukcí a stavebních úprav stavby předmětného venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Opotřebení konstrukcí a stavebních úprav stavby předmětného venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, je Znalcem stanoveno z jejich předpokládané technické životnosti (případně i morální životnosti) se zohledněním jejich stáří a stavu.

Znalec ve výpočtu věcné hodnoty uvažuje s technickou životností 45 a 60 let. Dle oceňovací vyhlášky (vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.) činí životnost vnějších zpevněných ploch (souvrství se zpevněným povrchem) nejčastěji 40 - 60 let. S ohledem na zjištěný dobrý stavebnětechnický stav plochy hřiště po cca 19 letech

užívání a minimální hmotnostní zátěží (pouze pohyb osob) předpokládá Znalec s technickou životností souvrství hřiště ve výši 60 let a to včetně drenáží a obvodových betonových obrubníků. V případě celoplošné pružné podkladní vrstvy z gumového SBR granulátu předpokládá Znalec pak nižší technickou a morální životnost ve výši 45 let. V případě ocelových prvků obvodového ohrazení předpokládá Znalec rovněž jejich technickou a morální životnost 45 z důvodu jejich velmi dobrého technického stavu (vyjma povrchových nátěrů a dřevěných výplní, které nejsou ve výpočtu uvažovány) a z důvodů jejich konstrukční robustnosti. V případě rozpočtových položek se zemními pracemi není Znalcem uvažováno s opotřebením a tedy ani s jejich opotřebením.

Předmětné konstrukce a stavební úpravy technického zhodnocení byly vybudovány na náklady nájemce FC TJ Háje - Jižní Město, občanské sdružení, pro vlastní využití. Technická zhodnocení nemovitostí vybudovaná nájemci nejčastěji ve vnitřních nebytových prostorech obchodního či kancelářského charakteru bývají při změně nájemců z části nebo často zcela úplně nahrazována novými prvky a konstrukcemi z důvodu jejich nevyužitelnosti vlastníkem či novým nájemcem a to i často pouze z důvodů jiných designových nároků. Využitelnost prvků a konstrukcí technického zhodnocení se v těchto případech dle jejich charakteru pohybuje nejčastěji od 0% do cca 80%. V případě předmětného venkovního sportovního hřiště s umělým povrchem v areálu základní školy lze dle názoru Znalce uvažovat s vyšší využitelností předmětných prvků a konstrukcí technického zhodnocení. Vybudované konstrukce a prvky technického zhodnocení neobsahují žádné speciální designové ani reklamní prvky problematicky využitelné obecným uživatelem. Naopak dle názoru Znalce obsahují pouze funkční prvky standardního vnějšího sportoviště a to v areálu základní školy zajišťující tělovýchovu dětí a mládeže. Z těchto důvodů předpokládá Znalec využitelnost předmětných konstrukcí a stavebních úprav technického zhodnocení ve výši 95%, v případě přípravných zemních prací pak ve výši 100%.

Výpočet hodnoty technického zhodnocení oceňovaných konstrukcí a stavebních prací vychází z jejich věcné hodnoty (stanovené z kompletních nákladů na pořízení, tj. včetně nákladů na odstranění či nutné úpravy původních konstrukcí) se zohledněním jejich předpokládané využitelnosti:

$$\text{HODNOTA TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ [Kč]} = \text{VĚCNÁ HODNOTA [Kč]} * \text{VYUŽITELNOST [\%]}$$

V případě položek přesunu hmot a vedlejších rozpočtových nákladů (doplňkových nákladů a nákladů na umístění stavby) byla stanovena výše jejich technického zhodnocení z poměru výše technického zhodnocení a výše reprodukční ceny položek stavebních konstrukcí a prací, ke kterým věcně náleží.

Výsledná hodnota technického zhodnocení, tj. předmětných konstrukcí a stavebních úprav stavby venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, činí celkem 2.455.824,96 Kč bez DPH, tj. 2.971.547,20 Kč vč. 21% DPH.

Příloha č. 2

Výpočet hodnoty technického zhodnocení spočívající v předmětných konstrukcích a stavebních úpravách stavby venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 2.

7 ODŮVODNĚNÍ

7.1 REKAPITULACE POUŽITÉ METODIKY A INTERPRETACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Ocenění prvků a stavebních úprav technického zhodnocení je provedeno na základě tržních principů a jedná se o kategorii **spravedlivé hodnoty (Equitable Value)**. Kategorie spravedlivé hodnoty je Znalcem zvolena z důvodu neexistence běžného trhu s konstrukcemi a stavebními úpravami technického zhodnocení.

Ocenění technického zhodnocení, tj. konstrukcí a stavebních úprav vybudovaných stavbou předmětného venkovního sportovního hřiště, je Znalcem provedeno z vypočtené reprodukční ceny a věcné hodnoty jednotlivých prvků předmětných stavebních konstrukcí a prací se zohledněním jejich předpokládané využitelnosti vlastníkem nemovitostí či obecným nájemcem, viz kapitola 6.1.1

Výsledné hodnota technického zhodnocení, tj. předmětných konstrukcí a stavebních úprav stavby venkovního sportovního hřiště na pozemkových parcelách č. 1208/10 a č. 1208/23, Háje, činí celkem 2.455.824,96 Kč bez DPH, tj. 2.971.547,20 Kč vč. 21% DPH.

7.2 SHRNUTÍ A REKAPITULACE RIZIK

Znalec neprováděl sondy do zakrytých konstrukcí a souvrství sportovního hřiště. Informace o konstrukcích a stavebních úpravách technického zhodnocení čerpá Znalec z předložené částečné původní projektové dokumentace z let 2004 a 2005, ze smluv o dílo se zhotovitelem stavebních prací společností Pragosport a.s. (včetně rozpočtů a předávacích protokolů), z fotodokumentace z průběhu provádění stavebních prací a z místních šetření provedených Znalcem.

7.3 KONTROLA POSTUPU ZNALCE

Znalec provedl kontrolu svého postupu v tomto znaleckém posudku. V rámci této vnitřní kontroly se Znalec soustředil zejména na tyto oblasti:

- Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti
- Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence
- Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku
- Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce
- Interpretace výsledků analýz dat - kontrola závěrů jednotlivých analýz ve vztahu k vstupním datům a případně kontrola vzájemné konzistence závěrů jednotlivých dílčích analýz provedených Znalcem
- Formulace závěru - kontrola souladu závěru Znalce se zněním odborné otázky, kontrola jednoznačnosti závěru Znalce či kontrola podmínek platnosti závěru či omezení jeho platnosti

Znalec prohlašuje, že provedl kontrolu svého postupu v souladu s výše uvedenými body a že nebyly zjištěny žádné pochybnosti o správnosti, vhodnosti a úplnosti postupu Znalce.

8 ZÁVĚR

8.1 REKAPITULACE ZADÁNÍ

Objednatel definoval Znalci následující znalecký úkol:

Stanovte hodnotu technického zhodnocení nemovité věci, pozemkových parcel č. 1208/10 a č. 1208/23 v k.ú. Háje, v důsledku úprav předmětu nájmu provedených nájemcem za dosavadní dobu trvání nájmu.

Účelem vypracování znaleckého posudku je potřeba Objednatele stanovit výši zhodnocení věci pro potřeby jednání s nájemcem.

8.2 ZÁVĚRY OCENĚNÍ

8.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

Znalec na základě všech provedených analýz dospěl k následujícímu závěru (po zaokrouhlení):

VÝSLEDNÁ HODNOTA
KONSTRUKCÍ A STAVEBNÍCH ÚPRAV TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ
SPECIFIKOVANÉHO V KAPITOLE 4.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ
ČINÍ CELKEM PO ZAOKROUHLLENÍ

2.455.825 Kč BEZ DPH

(SLOVY: DVA MILIONY ČTYŘI STA PADESÁT PĚT TISÍC OSM SET DVACET PĚT KORUN ČESKÝCH BEZ DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY)

TJ.

2.971.548 Kč vč. DPH (21%)

(SLOVY: DVA MILIONY DEVĚT SET SEDMDESÁT JEDNA TISÍC PĚT SET ČTYŘICET OSM KORUN ČESKÝCH VČETNĚ DANĚ Z PŘIDANÉ HODNOTY)

PŘÍLOHY

- Příloha č. 1 VÝKAZ VÝMĚR A VÝPOČET REPRODUKČNÍ CENY
Příloha č. 2 VÝPOČET HODNOTY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

ZNALECKÝ POSUDEK OBSAHUJE CELKEM 7 STRAN PŘÍLOH.

KRYCÍ LIST ROZPOČTU

Název stavby	Sportovní hřiště	JKSO	
		EČO	
		Místo	Praha 11 - Háje, ul. Demoliční
		IČO	DIČ
Objednatel			
Projektant			
Zhotovitel			
Zpracoval	EQUITA Consulting s.r.o.		
Rozpočet číslo		Dne	
		CZ-CPV	
		CZ-CPA	

Měrné a účelové jednotky

Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.	Počet	Náklady / 1 m.j.

Rozpočtové náklady v CZK

A Základní rozp. náklady			B Doplnkové náklady			C Náklady na umístění stavby		
1 HSV	Dodávky	2 175 977,55	8 Práce přesčas	0,00		13 Zařízení staveniště		79 473,10
2	Montáž	1 218 157,31	9 Bez pevné podl.	0,00		14 Projektové práce		0,00
3 PSV	Dodávky	36 583,77	10 Kulturní památka	0,00		15 Územní vlivy		123 624,83
4	Montáž	101 419,25	11	0,00		16 Provozní vlivy		58 280,28
5 "M"	Dodávky	0,00				17 Jiné VRN		0,00
6	Montáž	0,00				18 VRN z rozpočtu		0,00
7 ZRN (ř. 1-6)		3 532 137,88	12 DN (ř. 8-11)			19 VRN (ř. 13-18)		261 378,21
20 HZS		0,00	21 Kompl. činnost	108 115,21		22 Ostatní náklady		0,00

Projektant, Zhotovitel, Objednatel

D Celkem bez DPH				3 901 631,30
DPH	%	Základ daně	DPH celkem	
snížená	12,0	0,00	0,00	
základní	21,0	3 901 631,30	819 342,57	
Cena s DPH				4 720 973,87
E Přípočty a odpočty				
Dodá zadavatel				0,00
Klouzavá doložka				0,00
Zvýhodnění				0,00

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Sportovní hřiště

Objekt:

Objednatel:

Zhotovitel:

Místo: Praha 11 - Háje, ul. Demoliční

Zpracoval: EQUITA Consulting s.r.o.

Datum:

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
1	2	3	4	5	6	7	8

HSV

Práce a dodávky HSV

3 394 134,86

1

Zemní práce

492 500,75

1	001	122151104	Odkopávky a prokopávky nezapažené strojně v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 1 a 2 přes 100 do 500 m3	m3	256,000	105,06	26 895,36
"Odtěžení zeminy v prostoru hřiště" 256,0					256,000		
2	001	132251103	Hloubení nezapažených rýh šířky do 800 mm strojně s urovnáním dna do předepsaného profilu a spádu v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 3 přes 50 do 100 m3	m3	69,300	692,82	48 012,43
3	001	162751117	Vodorovné přemístění výkopku nebo sypaniny po suchu na obvyklém dopravním prostředku, bez naložení výkopku, avšak se složením bez rozhrnutí z horniny třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3 na vzdálenost přes 9 000 do 10 000 m	m3	266,000	312,37	83 090,42
4	001	171201231R	Poplatek za uložení stavebního odpadu na recyklační skládce (skládkovné) zeminy a kamení zatříděného do Katalogu odpadů pod kódem 17 05 04	t	532,000	342,00	181 944,00
266,0*2					532,000		
5	001	171251201R	Uložení sypaniny na skládky nebo meziskládky bez hutnění s upravením uložené sypaniny do předepsaného tvaru	m3	266,000	22,02	5 857,32
6	001	175151101	Obsypání potrubí strojně sypaninou z vhodných hornin třídy těžitelnosti I a II, skupiny 1 až 4 nebo materiálem připraveným podél výkopu ve vzdálenosti do 3 m od jeho kraje, pro jakoukoliv hloubku výkopu a míru zhutnění bez prohození sypaniny	m3	51,000	233,42	11 904,42
7	583	58343930	kamenivo drcené hrubé frakce 16/32	t	102,000	672,00	68 544,00
51*2					102,000		
8	001	181951112	Úprava pláně vyrovnaním výškových rozdílů strojně v hornině třídy těžitelnosti I, skupiny 1 až 3 se zhutněním	m2	2 560,000	25,88	66 252,80

2

Zakládání

56 927,11

9	002	212755214	Trativody bez lože z drenážních trubek plastových flexibilních D 100 mm	m	432,000	72,51	31 324,32
10	002	213141111	Zřízení vrstvy z geotextilie filtrační, separační, odvodňovací, ochranné, výztužné nebo protierozní v rovině nebo ve sklonu do 1:5, šířky do 3 m	m2	115,000	23,58	2 711,70
11	693	69311081	geotextilie netkaná separační, ochranná, filtrační, drenážní PES 300g/m2	m2	136,218	34,10	4 645,03
115 * 1,1845					136,218		
12	002	221211112	Vrty přenosnými vrtacími kladivy v hloubce 0 až 10 m průměru přes 13 do 56 mm, do úklonu 90° (úpadně až horizontálně), v hornině tř. II	m	81,000	225,26	18 246,06
"Betonová patka pro nízký sloupek hl. 0,8, prům. 0,4 m"							
60*0,8					48,000		
"Betonová patka pro vysoký sloupek hl. 1,5, prům. 0,4 m"							
22*1,5					33,000		

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Sportovní hřiště

Objekt:

Objednatel:

Zhotovitel:

Místo: Praha 11 - Háje, ul. Demoliční

Zpracoval: EQUITA Consulting s.r.o.

Datum:

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
1	2	3	4	5	6	7	8

3

Svislé a kompletní konstrukce

390 302,93

13	231	338171113	Montáž sloupků a vzpěr plotových ocelových trubkových nebo profilovaných výšky do 2 m se zabetonováním do 0,08 m3 do připravených jamek	kus	60,000	415,86	24 951,60
----	-----	-----------	---	-----	--------	--------	-----------

"Betonová patka pro nízký sloupek hl. 0,8, prům. 0,4 m"

60

60,000

(PI*0,2*0,2*0,8)*

14	231	338171123	Montáž sloupků a vzpěr plotových ocelových trubkových nebo profilovaných výšky přes 2 do 2,6 m se zabetonováním do 0,08 m3 do připravených jamek	kus	22,000	423,42	9 315,24
----	-----	-----------	--	-----	--------	--------	----------

"Betonová patka pro vysoký sloupek hl. 1,5, prům. 0,4 m"

22

22,000

(PI*0,2*0,2*1,5)*

15	140	14011046	trubka ocelová bezešvá hladká jakost 11 353 62x6,0mm	m	207,200	890,99	184 613,13
----	-----	----------	--	---	---------	--------	------------

"ohradní sloupek nízký_l=1,4m_60 ks" 1,4*60

84,000

"ohradní sloupek vysoký_l=5,6m_22 ks" 5,6*22

123,200

16	140	14011020	trubka ocelová bezešvá hladká jakost 11 353 44,5x2,9mm	m	78,000	160,88	12 548,64
----	-----	----------	--	---	--------	--------	-----------

"výškové nastavení nízkých sloupků_l=1,3m_60 ks"

1,3*60

78,000

17	231	348401150	Montáž oplocení z pletiva svařovaného do 1,5 m	m	220,000	223,12	49 086,40
----	-----	-----------	--	---	---------	--------	-----------

88*2,5

220,000

18	313	31391003	plotový panel plochý svařovaný 1230x2500mm z Pz drátů	kus	88,000	1 210,69	106 540,72
----	-----	----------	---	-----	--------	----------	------------

Plotový 2D panel Zn+žárové zinkovaný bez prolisu. Zpevnění vodorovným drátem síly 6 mm.

19	309	30909124	šroub metrický celozávit DIN 933 8.8 BZ M5x20mm	100 kus	13,120	121,00	1 587,52
----	-----	----------	---	---------	--------	--------	----------

1312/100

13,120

20	311	31111002	matice přesná šestihranná Pz DIN 934-8 M5	100 kus	13,120	38,30	502,50
----	-----	----------	---	---------	--------	-------	--------

1312/100

13,120

21	311	31120002	podložka DIN 125-A ZB D 5mm	100 kus	26,240	44,10	1 157,18
----	-----	----------	-----------------------------	---------	--------	-------	----------

1312/100*2

26,240

5

Komunikace pozemní

2 338 176,00

22	221	564710102	Podklad nebo kryt z kameniva hrubého drceného vel. 16-32 mm s rozprostřením a zhuťněním plochy jednotlivě do 100 m2, po zhuťnění tl. 60 mm	m2	2 560,000	126,34	323 430,40
----	-----	-----------	--	----	-----------	--------	------------

"Filtrační podsypová vrstva" 153,6

2 560,000

23	221	564750101	Podklad nebo kryt z kameniva hrubého drceného vel. 16-32 mm s rozprostřením a zhuťněním plochy jednotlivě do 100 m2, po zhuťnění tl. 150 mm	m2	2 560,000	258,25	661 120,00
----	-----	-----------	---	----	-----------	--------	------------

"Hřišti o rozměru 64x40 m"

"Nestmelená konstrukční vrstva" 64*40

2 560,000

ROZPOČET S VÝKAZEM VÝMĚR

Stavba: Sportovní hřiště

Objekt:

Objednatel:

Zhotovitel:

Místo: Praha 11 - Háje, ul. Demoliční

Zpracoval: EQUITA Consulting s.r.o.

Datum:

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
1	2	3	4	5	6	7	8

24	231	589116111	Kryt ploch pro tělovýchovu jednovrstvový nebo dvouvrstvový s rozprostřením hmot, vlhčením a zhutněním hlinitopísčité, o tl. do 20 mm	m2	2 560,000	38,61	98 841,60
----	-----	-----------	--	----	-----------	-------	-----------

"Hřišti o rozměru 64x40 m"

"Lomová výsivka" 64*40

2 560,000

25	231	589211111	Umělý trávnik pro sportovní povrchy fotbalová hřiště elastická podložka ze směsi PU pojiva a gumového SBR granulátu tl. 25 mm	m2	2 560,000	490,15	1 254 784,00
----	-----	-----------	---	----	-----------	--------	--------------

"Hřiště o rozměru 64x40 m" 64*40

2 560,000

9

Ostatní konstrukce a práce, bourání

69 336,80

26	231	916331112	Osazení zahradního obrubníku betonového s ložem tl. od 50 do 100 mm z betonu prostého tř. C 12/15 s boční opěrou z betonu prostého tř. C 12/15	m	208,000	212,99	44 301,92
----	-----	-----------	--	---	---------	--------	-----------

27	592	59217003	obrubník zahradní betonový 500x50x250mm	m	212,160	118,00	25 034,88
----	-----	----------	---	---	---------	--------	-----------

208 * 1,02

212,160

998

Přesun hmot

46 891,27

28	231	998222012	Přesun hmot pro tělovýchovné plochy dopravní vzdálenost do 200 m	t	412,957	113,55	46 891,27
----	-----	-----------	--	---	---------	--------	-----------

PSV

Práce a dodávky PSV

138 003,02

767

Konstrukce zámečnické

138 003,02

29	767	767995102	Montáž ostatních atypických zámečnických konstrukcí hmotnosti přes 1 do 3 kg	kg	484,489	236,10	114 387,85
----	-----	-----------	--	----	---------	--------	------------

"navážené profily pro ukotvení dřevěných

výplní_l=1m_164 ks" 164*1,777

291,428

"kotvení 2D pozinkovaných panelů_l=0,6m_328 ks"

0,6*328*0,981

193,061

30	130	13011051	úhelník ocelový nerovnostranný jakost S235JR (11 375) 50x30x3mm	t	0,318	47 900,00	15 232,20
----	-----	----------	---	---	-------	-----------	-----------

"navážené profily pro ukotvení dřevěných

výplní_l=1m_164 ks" 164*1,777/1000*1,09

0,318

31	130	13010180	tyč ocelová plochá jakost S235JR (11 375) 30x5mm	t	0,210	32 000,00	6 720,00
----	-----	----------	--	---	-------	-----------	----------

"kotvení 2D pozinkovaných panelů_l=0,6m_328 ks"

0,6*328*0,981/1000*1,09

0,210

32	767	998767121	Přesun hmot pro zámečnické konstrukce stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m ruční (bez užití mechanizace) v objektech výšky do 6 m	t	0,561	2 964,30	1 662,97
----	-----	-----------	--	---	-------	----------	----------

Celkem

3 532 137,88

VÝPOČET HODNOTY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	počet MJ	Cena jednotková	Reprodukční cena ke dni ocenění	Datum pořízení	Stáří k Dni ocenění	Životnost	Opotřeben í	Věcná hodnota	Využitelnos t	Hodnota technického zhodnocení
						Kč/MJ bez DPH	Kč bez DPH		poč. let		počet let		%	Kč
1	001	122151104	Odkopávky a prokopávky nezapažené strojně v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 1 a 2 přes 100 do 500 m3	m³	256,000	105,06	26 895,36	15.12.2004	19,70	-	0,0%	26 895,36	100%	26 895,36
2	001	132251103	Hloubení nezapažených rýh šířky do 800 mm strojně s urovnáním dna do předepsaného profilu a spádu v hornině třídy těžitelnosti I skupiny 3 přes 50 do 100 m3	m³	69,300	692,82	48 012,43	15.12.2004	19,70	60	32,8%	32 247,09	95%	30 634,73
3	001	162751117	Vodorovně přemístění vykopku nebo sypaniny po suchu na obvyklém dopravním prostředku, bez naložení výkopku, avšak se složením bez rozhrnutí z horniny třídy těžitelnosti I skupiny 1 až 3 na vzdálenost přes 9 000 do 10 000 m	m³	266,000	312,37	83 090,42	15.12.2004	19,70	-	0,0%	83 090,42	100%	83 090,42
4	001	171201231R	Poplatek za uložení stavebního odpadu na recyklační skládce (skládkovné) zeminy a kamení zatříděného do Katalogu odpadů pod kódem 17 05 04	t	532,000	342,00	181 944,00	15.12.2004	19,70	-	0,0%	181 944,00	100%	181 944,00
5	001	171251201R	Uložení sypaniny na skládce nebo meziskládce bez zhuštění s upravením uložené sypaniny do předepsaného tvaru	m³	266,000	22,02	5 857,32	15.12.2004	19,70	-	0,0%	5 857,32	100%	5 857,32
6	001	175151101	Obsypání potrubí strojně sypaninou z vhodných hornin třídy těžitelnosti I a II, skupiny 1 až 4 nebo materiálem připraveným podél výkopu ve vzdálenosti do 3 m od jeho kraje, pro jakoukoliv hloubku výkopu a míru zhuštění bez prohození sypaniny	m³	51,000	233,42	11 904,42	15.12.2004	19,70	60	32,8%	7 995,49	95%	7 595,72
7	583	58343930	kamenivo drcené hrubé frakce 16/32	t	102,000	672,00	68 544,00	15.12.2004	19,70	60	32,8%	46 036,92	95%	43 735,08
8	001	181951112	Úprava pláně vyrovnáním výškových rozdílů strojně v hornině třídy těžitelnosti I, skupiny 1 až 3 se zhuštěním	m²	2 560,000	25,88	66 252,80	15.12.2004	19,70	-	0,0%	66 252,80	95%	62 940,16
9	002	212755214	Trativody bez lože z drenážních trubek plastových flexibilních D 100 mm	m²	432,000	72,51	31 324,32	15.12.2004	19,70	60	32,8%	21 038,68	95%	19 986,75
10	002	213141111	Zřízení vrstvy z geotextilie filtrační, separační, odvodňovací, ochranné, výtěžné nebo protierozní v rovině nebo ve sklonu do 1:5, šířky do 3 m	m²	115,000	23,58	2 711,70	15.12.2004	19,70	60	32,8%	1 821,29	95%	1 730,22
11	693	69311081	geotextilie netkaná separační, ochranná, filtrační, drenážní PES 300g/m2	m²	136,218	34,10	4 645,03	15.12.2004	19,70	60	32,8%	3 119,79	95%	2 963,80
12	002	221211112	Vrty přenosnými vrtacími kladivý v hloubce 0 až 10 m průměru přes 13 do 56 mm, do úklonu 90° (úpadně až horizontálně), v hornině tř. II	m	81,000	225,26	18 246,06	15.12.2004	19,70	45	43,8%	10 257,70	95%	9 744,82
13	231	338171113	Montáž sloupků a vzpěr plotových ocelových trubkových nebo profilovaných výšky do 2 m se zabetonováním do 0,08 m3 do připravených jamek	kus	60,000	415,86	24 951,60	19.09.2005	18,94	45	42,1%	14 449,50	95%	13 727,02

VÝPOČET HODNOTY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	počet MJ	Cena jednotková	Reprodukční cena ke dni ocenění	Datum pořízení	Stáří k Dni ocenění
						Kč/MJ bez DPH	Kč bez DPH		poč. let
14	231	338171123	Montáž sloupků a vzpěr plotových ocelových trubkových nebo profilovaných výšky přes 2 do 2,6 m se zabetonováním do 0,08 m3 do připravených jamek	kus	22,000	423,42	9 315,24	19.09.2005	18,94
15	140	14011046	trubka ocelová bezešvá hladká jakost 11 353 62x6,0mm	m	207,200	890,99	184 613,13	19.09.2005	18,94
16	140	14011020	trubka ocelová bezešvá hladká jakost 11 353 44,5x2,0mm	m	78,000	160,88	12 548,64	19.09.2005	18,94
17	231	348401150	Montáž oplocení z pletiva svařovaného do 1,5 m	m	220,000	223,12	49 086,40	19.09.2005	18,94
18	313	31391003	plotový panel plochý svařovaný 1230x2500mm z Pz drátů	kus	88,000	1 210,69	106 540,72	19.09.2005	18,94
19	309	30909124	šroub metrický celozávit DIN 933 8.8 BZ M5x20mm	100 kus	13,120	121,00	1 587,52	19.09.2005	18,94
20	311	31111002	matice přesná šestihranná Pz DIN 934-8 M5	100 kus	13,120	38,30	502,50	19.09.2005	18,94
21	311	31120002	podložka DIN 125-A ZB D 5mm	100 kus	26,240	44,10	1 157,18	19.09.2005	18,94
22	221	564710102	Podklad nebo kryt z kameniva hrubého drceného vel. 16-32 mm s rozprostřením a zhuštěním plochy jednotlivě do 100 m2, po zhuštění tl. 60 mm	m²	2 560,000	126,34	323 430,40	15.12.2004	19,70
23	221	564750101	Podklad nebo kryt z kameniva hrubého drceného vel. 16-32 mm s rozprostřením a zhuštěním plochy jednotlivě do 100 m2, po zhuštění tl. 150 mm	m²	2 560,000	258,25	661 120,00	15.12.2004	19,70
24	231	589116111	Kryt ploch pro tělovýchovu jednovrstvový nebo dvouvrstvý s rozprostřením hmot, vlhčením a zhuštěním hlinítopisčitý, o tl. do 20 mm	m²	2 560,000	38,61	98 841,60	15.12.2004	19,70
25	231	589211111	Umělý trávník pro sportovní povrchy fotbalová hřiště elastická podložka ze směsi PU pojiva a gumového SBR granulátu tl. 25 mm	m²	2 560,000	490,15	1 254 784,00	19.09.2005	18,94
26	231	916331112	Osazení zahradního obrubníku betonového s ložem tl. od 50 do 100 mm z betonu prostého tř. C 12/15 s boční opěrrou z betonu prostého tř. C 12/15	m	208,000	212,99	44 301,92	15.12.2004	19,70
27	592	59217003	obrubník zahradní betonový 500x50x250mm	m	212,160	118,00	25 034,88	15.12.2004	19,70
28	231	998222012	Přesun hmot pro tělovýchovné plochy dopravní vzdálenost do 200 m	t	412,957	113,55	46 891,27	-	-
29	767	767995102	Montáž ostatních atypických zámečnických konstrukcí hmotnosti přes 1 do 3 kg	kg	484,489	236,10	114 387,85	19.09.2005	18,94
30	130	13011051	úhelník ocelový nerovnostranný jakost S235JR (11 375) 50x30x3mm	t	0,318	47 900,00	15 232,20	19.09.2005	18,94
31	130	13010180	tyč ocelová plochá jakost S235JR (11 375) 30x5mm	t	0,210	32 000,00	6 720,00	19.09.2005	18,94

Životnost	Opořeben í	Věcná hodnota	Využitelnos t	Hodnota technického zhodnocení
počet let	%	Kč	%	Kč
45	42,1%	5 394,47	95%	5 124,74
45	42,1%	106 909,66	95%	101 564,18
45	42,1%	7 266,93	95%	6 903,58
45	42,1%	28 425,99	95%	27 004,69
45	42,1%	61 697,85	95%	58 612,95
45	42,1%	919,33	95%	873,37
45	42,1%	291,00	95%	276,45
45	42,1%	670,12	95%	636,62
60	32,8%	217 228,93	95%	206 367,49
60	32,8%	444 034,92	95%	421 833,17
60	32,8%	66 386,01	95%	63 066,71
45	42,1%	726 646,76	95%	690 314,42
60	32,8%	29 754,96	95%	28 267,21
60	32,8%	16 814,44	95%	15 973,72
v poměru předchozích položek				29 666,20
45	42,1%	66 242,13	95%	62 930,02
45	42,1%	8 820,98	95%	8 379,93
45	42,1%	3 891,56	95%	3 696,98

VÝPOČET HODNOTY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Č.	KCN	Kód položky	Popis	MJ	počet MJ	Cena jednotková	Reprodukční cena ke dni ocenění	Datum pořízení	Stáří k Dni ocenění	Životnost	Opotřeben í	Věcná hodnota	Využitelnos t	Hodnota technického zhodnocení	
						Kč/MJ bez DPH	Kč bez DPH		poč. let						počet let
32	767	998767121	Přesun hmot pro zámečnické konstrukce stanovený z hmotnosti přesunovaného materiálu vodorovná dopravní vzdálenost do 50 m ruční (bez užití mechanizace) v objektech výšky do 6 m	t	0,561	2 964,30	1 662,97	-	-			v poměru předchozích položek		914,88	
Doplňkové náklady			Kompl. činnost				108 115,21	-				v poměru předchozích položek		68 051,54	
Náklady na umístění stavby			Zařízení staveniště Územní vlivy Provozní vlivy				261 378,21	-	-			v poměru předchozích položek		164 520,70	
CELKEM						Kč bez DPH	3 901 631,30			Kč bez DPH					2 455 824,96
						Kč s 21% DPH	4 720 973,87			Kč s 21% DPH					2 971 548,20

OSOBY, KTERÉ SE PODÍLELY NA ZPRACOVÁNÍ POSUDKU

Za znaleckou kancelář EQUITA Consulting s.r.o. se na vypracování tohoto znaleckého posudku podílely následující osoby v tomto rozsahu:

Znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává znaleckou činnost: pro ocenění nemovitostí a stavebních prací

Ing. Leoš Klimt, znalec jmenovaný Městským soudem v Praze, vykonávající činnost znalce na základě jmenování ze dne 6. června 2013, č.j. Spr 366/2013, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí a stavebních prací, pro obor stavebnictví, odvětví stavební odvětví různá, se specializací vady a poruchy staveb.

Ostatní osoby, které se podílely na zpracování posudku:

V části ocenění nemovitostí a staveb:

Ing. Stanislav Bílek

Účast na místních šetření

Zpracování technických dat

Popisná část

Příprava příloh

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o., znaleckou kanceláří zapsanou v seznamu znalců podle zákona č. 254/2019 Sb., Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, se znaleckým oprávněním podle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 a ze dne 19.11.2020, č.j. MSP-135/2020-OINS-SZN/33, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkouvávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkouvávání transferových cen, ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 070226/2024 v evidenci znaleckých posudků vedené Ministerstvem spravedlnosti České republiky a obsahuje 39 listů.

Mezi Znalcem a Objednatelem byla před zpracováním posudku sjednána smluvní odměna.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecká kancelář

Truhlářská 3/1108

110 00 Praha 1 - Nové Město

Tel.: +420 224 815 521

E-mail: equita@equita.cz

<http://www.equita.cz>

V Praze dne 23. září 2024

Za znaleckou kancelář:

Ing. Leoš Klimt, ředitel

Znalec na oceňování nemovitostí a stavebnictví:

Ing. Leoš Klimt