

**Znalecký posudek č. 5907/600/2025**

**Předmět znaleckého posudku:**

**Ocenění nemovitostí – pozemků p. č. 203/2, 207/2, 593/27 a 705/2,  
oddělených dle GP č. 612-223/2024 a 623-223/2024 z pozemků p. č. 203, 207,  
593/1 a 705, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Malín, obec Kutná Hora,  
okres Kutná Hora**

**Zadavatel:** METROPROJEKT Praha a. s.  
IČ: 45271895  
Argentinská 1621/36, Holešovice, 170 00 Praha 7  
číslo jednací zadavatele: není

**Zhotovitel:** PROSCON, s.r.o.  
IČO: 49356381  
K Lochkovu 661/39, Slivenec, 154 00 Praha 5

**Konzultant:** není

**Obor:** Ekonomika

**Odvětví:** Oceňování nemovitých věcí

**Znalecký posudek byl zpracován dne: 13. 08. 2025**

**Číslo vyhotovení: 4 z celkem 5**

## Obsah

1	Zadání znaleckého posudku.....	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku .....	3
1.2	Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit .....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku .....	3
1.4	Předpoklady posouzení .....	3
2	Výčet podkladů.....	4
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat.....	4
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	4
2.2.1	Informace a dokumenty od zadavatele .....	4
2.2.2	Informace z veřejně dostupných zdrojů .....	4
2.2.3	Zákony a jiné předpisy .....	4
2.2.4	Znalecké standardy .....	4
2.2.5	Odborné publikace .....	5
2.3	Věrohodnost zdrojů dat .....	5
3	Nález.....	5
3.1	Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování .....	5
3.1.1	Názvosloví .....	5
3.1.2	Metodologie ocenění .....	7
3.1.2.1	Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku .....	7
3.1.2.2	Porovnávací způsob .....	8
3.1.2.3	Výnosový způsob .....	8
3.1.2.3.1	Metoda výpočtu se zásobitelem .....	8
3.1.2.3.2	Metoda Diskontovaného Cash Flow .....	8
3.1.2.4	Nákladový způsob .....	9
3.1.2.5	Specifika oceňování nemovitého majetku podle zákona č. 416/2009 Sb. ....	9
3.2	Výčet těchto dat.....	9
3.2.1	Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí .....	9
3.2.2	Další informace o předmětu ocenění .....	10
3.2.2.1	Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí .....	10
3.2.2.2	Součásti a příslušenství oceňovaných nemovitostí .....	10
3.2.3	Další data použitá pro posouzení .....	10
3.2.3.1	Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku ostatní plocha, silnice, dráha, ostatní komunikace .....	10
4	Posudek.....	10
4.1	Popis postupu znalce při analýze dat.....	10
4.1.1	Výčet použitých metod posouzení .....	10
4.2	Výsledky analýzy dat .....	10
4.2.1	Ocenění cenou obvyklou .....	10
4.2.1.1	Hodnota oceňovaných pozemků .....	10
5	Odůvodnění .....	12
5.1	Interpretace výsledků analýzy dat .....	12
5.2	Kontrola postupu znalce.....	12
6	Závěr.....	12
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	12
6.2	Odpověď .....	12
7	Přílohy .....	12
7.1	Seznam příloh .....	12
8	Ostatní údaje .....	21
8.1	Konzultant.....	21
8.2	Odměna .....	21
8.3	Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku .....	21
8.4	Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí .....	21
8.5	Znalecká doložka .....	21

# **1 Zadání znaleckého posudku**

## **1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem znaleckého posudku**

Zadavatelem tohoto znaleckého posudku bylo požadováno zodpovědět následující odbornou otázkou:

Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemků p. č. 203/2, 207/2, 593/27 a 705/2, oddělených dle GP č. 612-223/2024 a 623-223/2024 z pozemků p. č. 203, 207, 593/1 a 705, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Malín, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, a to včetně všech součástí a příslušenství (dále jen „předmět posouzení“ anebo „předmět ocenění“ anebo „oceňované nemovitosti“ anebo „oceňované pozemky“, jednotlivě i jen „oceňovaná nemovitost“ anebo „oceňovaný pozemek“).

Posouzení je prováděno k datu 13. 05. 2025.

Hledanou kategorií hodnoty je obvyklá cena, příp. cena zjištěná, to vše ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění předpisů pozdějších.

Oceňované nemovitosti budou oceněny v souladu s jejich skutečným stavem ve smyslu jejich skutečného – faktického využití, nebude tedy přihlíženo k územnímu plánu.

## **1.2 Údaj, pro jaké účely má být znalecký posudek použit**

Posouzení je požadováno za účelem stanovení kupní ceny nemovitostí dotčených stavbou „Rekonstrukce traťového úseku Kutná Hora (mimo) – Kolín (mimo)“ pro majetkoprávní vypořádání stavby ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v platném znění.

## **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

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

## **1.4 Předpoklady posouzení**

Tento znalecký posudek může být použit výhradně k účelu, pro který byl zpracován.

Znalec nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku mělo být zohlednění událostí nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování znaleckého posudku.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými právními a technickými normami.

Znalecký posudek zohledňuje všechny skutečnosti známé znalci k datu posouzení, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.

Znalec prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné vždy jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v něm uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry znalce.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.

Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část 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 znalce. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.

## 2 Výčet podkladů

### 2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Posouzení bylo provedeno na základě:

- relevantních informací a dokumentů, které byly předány zadavatelem, případně na základě jím osobně sdělených informací;
- informací a dokumentů získaných z veřejně dostupných zdrojů (zejména internet), které souvisejí s předmětem posouzení;
- aplikovatelných právních předpisů, judikatury, znaleckých standardů a odborné literatury.

### 2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

#### 2.2.1 Informace a dokumenty od zadavatele

- Záborový elaborát
- Geometrický plán
- Objednávka

#### 2.2.2 Informace z veřejně dostupných zdrojů

Různé databáze a analýzy

1. Databáze katastru nemovitostí, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
  - zejména výpis z LV č. 10001 v k.ú. Malín
2. Statistiky a predikce Českého statistického úřadu, [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
3. Statistiky a predikce České národní banky, [www.cnb.cz](http://www.cnb.cz)
4. Letecké snímky, [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
5. Územně plánovací dokumentace územně samosprávných celků

Další zdroje:

1. [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
2. [www.realitymix.centrum.cz](http://www.realitymix.centrum.cz)
3. další realitní servery

#### 2.2.3 Zákony a jiné předpisy

1. Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění předpisů pozdějších
2. Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění předpisů pozdějších
3. Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění předpisů pozdějších
4. Vyhláška č. 505/2020 Sb., kterou se stanoví seznam znaleckých odvětví jednotlivých znaleckých oborů, jiná osvědčení o odborné způsobilosti, osvědčení vydaná profesními komorami a specializační studia pro obory a odvětví, ve znění předpisů pozdějších
5. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění předpisů pozdějších
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění předpisů pozdějších
8. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění předpisů pozdějších

#### 2.2.4 Znalecké standardy

1. The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards 2020
2. The Appraisal Foundation: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2020-2021
3. International Valuation Standards Council: International Valuation Standards 2020
4. Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
5. Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.

### 2.2.5 Odborné publikace

1. Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. CERM, Brno, 1997
2. Bradáč A., Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vč. úvěrů hypotečních v ČR, a.s. CERM, Brno 2000
3. Bradáč A., Kledus M., Weigel L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, I.-IV. díl. CERM, Brno 2002
4. Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno s.r.o., 2001
5. Bradáč A. a kol.: Úřední oceňování majetku, CERM Brno s.r.o., 2001-2010
6. Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE, Praha 1999
7. Bradáč A., Fiala J. a kol.: Rádce majitele nemovitostí. LINDE, Praha, 1998
8. Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z. LINDE, Praha 2001
9. Jokl M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí. VŠE IOM, Praha 1999
10. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. CEDUK, Praha 1996
11. Zazvonil Z.: Oceňování nemovitostí, Výnosový přístup, Textová část - cvičení. Oeconomica, Praha 2009
12. Zazvonil Z.: Odhad hodnoty pozemků. Oeconomica, Praha 2007
13. Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Ekopress, Praha 2006
14. Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, Praha 2004

## 2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Znalec považuje výše uvedené zdroje dat za věrohodné. Jelikož věrohodnost podkladů a informací jako takových získaných z jednotlivých zdrojů, zejména těch předaných zadavatelem nemohla být z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřována (znalec nemá dostatečné nástroje na to, aby je ve všech ohledech ověřil), byla ověřována pouze s ohledem na vzájemnou konzistenci jednotlivých dat a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

Není-li v tomto znaleckém posudku uvedeno výslovně jinak, považují se údaje o skutečnostech obsažených v tomto znaleckém posudku za pravdivé a správné, když nebyl zjištěn žádná zjevná nesrovnalost ani žádný zjevný vzájemný rozpor mezi podklady a informacemi navzájem.

## 3 Nález

### 3.1 Popis postupu znalce při sběru nebo tvorbě dat a při jejich zpracování

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

#### 3.1.1 Názvosloví

Základními předpisy upravujícími otázku cen a hodnot v České republice jsou zákon o cenách, zákon o oceňování majetku a oceňovací vyhláška.

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Podle zákona o cenách je cena peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určená podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícími a na straně druhé prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nezbytné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

### **Cena obvyklá**

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

V souladu se zákonem o oceňování majetku a s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) se pod pojmem tržní hodnota 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Fair value (reálná hodnota)**

V souladu s Mezinárodními účetními standardy (IAS 39, odst. 9) se fair value rozumí částka, za níž by bylo možné aktivum nebo závazek směnít, a to při transakci mezi nezávislými, informovanými a ochotnými stranami.

### **Cena mimořádná**

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

### **Cena zjištěná**

Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

### **Cena pořizovací (cena historická)**

Jedná se o cenu, za kterou bylo věc možno pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci jako cena, za kterou byla věc pořízena a náklady s jejím pořízením související.

### **Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.

### **Věcná hodnota (časová cena)**

Věcná hodnota (někdy též „substanční hodnota“ či „časová cena“ věcí, německy „Sachwert“, u staveb též „Bauwert“) je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity použití, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“, kdy nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

### **Výnosová hodnota**

Jedná se o součet diskontovaných (odúročěných) budoucích příjmů z majetku. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z daného majetku.

U nemovitostí se zjistí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota (CV) vypočte podle vzorce

$$C_V = \frac{\text{zisk z nájmunemovitosť za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \%$$

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“, kdy výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Někdy tato hodnota bývá označována jako NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

### **Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota je hodnotou zjištěnou metodou porovnání, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované věci s věcmi porovnatelnými, u nichž jsou informace o cenách či hodnotách.

### **Výchozí cena**

V rámci výpočtu některé z výše uvedených cen (hodnot) nemovitostí se tato cena používá pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. představuje reprodukční cenu.

### **Jednotková cena, základní cena**

Jedná se o cenu za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, t), když v praxi oceňování nemovitostí se používají:

JCS jednotková cena srovnávacího objektu

JCO jednotková cena oceňovaného objektu

V praxi se pak používají i specifické jednotkové ceny, a to:

ZC základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

## **3.1.2 Metodologie ocenění**

### **3.1.2.1 Základní přístupy k oceňování nemovitého majetku**

Oceňování nemovitého majetku se zabývá celá řada učebnic, studií a knih. Základní metodické přístupy k oceňování nemovitého majetku jsou stejné, jako v případě oceňování jakéhokoliv jiného majetku.

Situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky, stabilita či rozkolísanost, principy rovnováhy, konkurenční prostředí, očekávání, předpokládané změny a pravděpodobné trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení ekonomických, fyzikálních, sociálně demografických a politicko správních vlivů, to vše jsou některé z hlavních cenotvorných stimulů, které na trhu s nemovitostmi působí, a které mají přímý či zprostředkovaný dopad na tržní hodnotu.

Je tedy nezbytné, aby v rámci oceňovacího procesu byly tyto stimuly vyhledány, pojmenovány, analyzovány a zváženy, to vše s přihlédnutím k účelu ocenění.

Tento vlastní proces na základě shora uvedených podkladů se v průběhu historického vývoje ustálil na základních třech přístupech oceňování majetku, a sice:

- na bázi porovnání,
- na bázi očekávaných výnosů a
- na bázi vynaložených nákladů.

**Přístup na bázi porovnání** je založen na tržním principu srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, u nichž byly v nedávné době na trhu realizovány transakce. Jeho výsledkem je porovnávací hodnota, rovnající se ceně u podobné nemovitosti dosažené na volném trhu s eventuálním zohledněním případných odlišností a časového odstupu.

**Přístup na bázi kapitalizace výnosů** je založen převážně na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, rovnající se součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitostí po dobu existence tohoto efektu. Budoucí výnosy je nutné přepočítat na současnou hodnotu peněz pomocí tzv. kapitalizace.

**Přístup na bázi nákladů** je založen převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na novou výstavbu oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákupu pozemku.

Při hledání obvyklé ceny či tržní hodnoty je třeba za klíčový považovat přístup na bázi porovnání. Substituce na základě aktuálních obchodovaných cen je nejobektivnějším a nejspolehlivějším nástrojem, proto je tento přístup v normálním tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou přece jen komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována, a že více či méně mohou reprezentovat spíše krajní hodnoty.

### 3.1.2.2 Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Porovnávací metoda dává nejpresnější obraz o skutečně realizovaných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Cena nemovitosti na trhu se vytváří v konkrétních podmínkách. Odhadce by měl co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich použitelnost k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

### 3.1.2.3 Výnosový způsob

Výnosové metody jsou z pohledu teorie základním způsobem oceňování majetku (tedy i nemovitostí), který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovitosti vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovitosti plynoucího ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

#### 3.1.2.3.1 Metoda výpočtu se zásobitelem

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se často používá metoda aplikace výpočtu se zásobitelem:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)}$$

kde:

- $\check{C}V$  = čistý výnos nemovitosti
- $r$  = míra výnosnosti
- $q = (1 + r)$
- $n$  = zůstatková doba užití nemovitosti (zůstatková ekonomická životnost)

Čistý výnos z nemovitosti je stanoven z nájemného. Zjištěná hodnota, neboli hrubé nájemné, je snížena o očekávané platby za daň z nemovitosti, pojistné, náklady na údržbu, správu a provoz. Zůstatková doba užití nemovitosti je stanovena na základě odborného odhadu ekonomické životnosti nemovitostí.

#### 3.1.2.3.2 Metoda Diskontovaného Cash Flow

Pro ocenění nemovitostí výnosovým způsobem se dále používá metoda Diskontovaného Cash Flow, známá též jako metoda věčné renty. V literatuře se často cituje, že toto je základní a nejkompaktnější výnosová metoda. Východiskem je budoucí výnos z majetku – nájemné. Tento výnos se přitom diskontuje diskontní mírou (někdy nazývanou „kalkulovaná úroková míra“), která v sobě zahrnuje celou řadu faktorů jako je míra výnosnosti očekávaná investorem při akvizici budoucího peněžního toku s ohledem na riziko spojené s možností tento výnos získat.

$$VH = \frac{V}{d}$$

kde:

- **VH** je výnosová hodnota (nájemné)
- **d** je diskontní míra věčné renty

### 3.1.2.4 Nákladový způsob

Tato metoda stanovuje reprodukční cenu nemovitosti sníženou o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo srovnatelné nové nemovitosti. Ocenění může být podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Při určení nákladové hodnoty je třeba zohlednit opotřebení, které se určuje s ohledem na stavebnětechnický stav a morální zastarání nemovitosti.

### 3.1.2.5 Specifika oceňování nemovitého majetku podle zákona č. 416/2009 Sb.

Podle § 3b odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., ve znění předpisů pozdějších, stanoví znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Nelze-li stanovit cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, stanoví znalecký posudek cenu ve výši zjištěné ceny pozemku nebo stavby. V takovém případě obsahuje znalecký posudek zdůvodnění nemožnosti stanovení ceny ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury. Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1 stejného ustanovení zákona. Oprávněný investor je oprávněn nechat vyhotovit jediný znalecký posudek pro více pozemků či staveb určených pro stavbu dopravní infrastruktury, tak aby znalecký posudek pokryl celé území dotčené stavbou nebo některou jeho část.

## 3.2 Výčet těchto dat

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo provedeno na základě dat uvedených v této kapitole:

### 3.2.1 Popis předmětu ocenění dle veřejných rejstříků a evidencí

#### Výpis z katastru nemovitostí

Okres: CZ0205 Kutná Hora  
 Obec: 533955 Kutná Hora  
 Katastrální území: 678023 Malín  
 List vlastnictví: 10001

#### **A: Vlastnické právo**

Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora s podílem 1/1

#### **B: Nemovitosti**

##### **Pozemky:**

p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob využití	způsob ochrany
203	248	zahrada		ZPF
207	631	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
593/1	4171	ostatní plocha	ostatní komunikace	
705	2428	ostatní plocha	ostatní komunikace	

Předmět ocenění, jak je vymezen geometrickým plánem:

p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	druh pozemku	způsob využití
203/2	113	ostatní plocha	dráha
207/2	180	ostatní plocha	dráha
593/27	12	ostatní plocha	dráha
705/2	4	ostatní plocha	dráha

#### **C: Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

### 3.2.2 Další informace o předmětu ocenění

#### 3.2.2.1 Situace a skutečné využití oceňovaných nemovitostí

Oceňované nemovitosti jsou situovány v k.ú. Malín, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

Oceňované oddělované pozemky bezprostředně přiléhají k dráze a tvoří součást tělesa dráhy, a proto budou takto oceněny v souladu s jejich současným skutečným stavem.

Pozemky jsou určeny pro výstavbu dopravní infrastruktury, avšak v souladu se zadáním se k tomuto účelu nepřihlíží. Pozemky budou oceněny podle jejich skutečného – faktického využití.

#### 3.2.2.2 Součásti a příslušenství oceňovaných nemovitostí

Za součást oceňovaných nemovitostí je nutno považovat zejména trvalé porosty a stavby.

Na oceňovaných pozemcích se nacházejí trvalé porosty, které budou zohledněny při ocenění v koeficientu úvahy znalce.

### 3.2.3 Další data použita pro posouzení

S ohledem na zvolenou metodu posouzení, jak bude popsána a zdůvodněna v následující části tohoto znaleckého posudku, byla pro posouzení dále použita data potřebná k provedení takového posouzení.

#### 3.2.3.1 Analýza trhu s pozemky v druhu pozemku ostatní plocha, silnice, dráha, ostatní komunikace

Analýza trhu v daném místě a čase byla provedena šetřením v součinnosti s Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín a Kutná Hora v k.ú. Malín a okolí v období od 07/2022 do 04/2025. Šetřením byly získány údaje z kupních smluv při transakcích se srovnatelnými pozemky v k.ú. Kolín a Hlízov. Pro porovnání byly použity pouze transakce, kde byla ke druhu pozemku vždy přiřazena jednotková kupní cena.

Ověřené opisy podkladů s uvedením identifikace, druhu, výměry a ceny pozemků ze smluv jsou uloženy v archivu znalecké kanceláře.

Přehled realizovaných převodů srovnatelných pozemků v k.ú. Kolín a Hlízov jsou uvedeny v následující tabulce:

číslo vkladu	k.ú.	datum vkladu	p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	kupní cena v Kč	cena za 1 m <sup>2</sup>
V-5809/2022-204	Kolín	19.07.2022	258/20	1 103	994 056	901
v- 5978/2024-204	Kolín	13.08.2024	2120/41	91	24 325	350
	Kolín		2120/42	48		
V- 3464/2024	Hlízov	19.07.2024	300/17	18	7 740	430
V- 4917/2024-204	Kolín	08.07.2024	3044/17	134	81 500	608

## 4 Posudek

### 4.1 Popis postupu znalce při analýze dat

#### 4.1.1 Výčet použitých metod posouzení

Posouzení v tomto znaleckém posudku bylo s ohledem na charakter předmětu ocenění a dostupné informace provedeno těmito metodami:

- ocenění obvyklou cenou, tj. porovnávací metodou

### 4.2 Výsledky analýzy dat

#### 4.2.1 Ocenění cenou obvyklou

##### 4.2.1.1 Hodnota oceňovaných pozemků

Ocenění těchto pozemků bylo provedeno obvyklou cenou, tedy porovnáním skutečně realizovaných prodejů pozemků. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány pozemky prodané v období 07/2022 do 04/2025.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	Malín	1	<i>dráha, os. komunikace, silnice</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Kolín	1 103	os. komunikace, silnice
2	Kolín	139	os. komunikace, silnice
3	Hlízov	18	os. komunikace, silnice
4	Kolín	134	os. komunikace, silnice

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m <sup>2</sup>	pramen ceny	Kč/m <sup>2</sup>	poloha	velikost	tvár využitelnost	IS	Přístupnost	úvaha znalce		Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	901	1,00	901	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	0,88	1 024
2	350	1,00	350	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	368
3	430	1,00	430	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,86	500
4	609	1,00	609	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	641
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>633,32</b>
<b>Celkem pozemek</b>										<b>Kč</b>	<b>633</b>
Minimum										Kč	368
Maximum										Kč	1 024
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku ( s ohledem na územní plán)										
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový KC = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

U koeficientu polohy byla zohledněna u vzorku 3 jeho horší poloha, u koeficientu úvahy znalce byl u všech vzorků zohledněn časový faktor srovnávané transakce a trvalé porosty.

**Hodnota 1 m<sup>2</sup> výše uvedených oceňovaných pozemků byla stanovena ve výši**

**633,- Kč.**

Výpočet celkové ceny:

Stanovenou hodnotu 1 m<sup>2</sup> výše uvedených oceňovaných pozemků je nutné vynásobit celkovou výměrou.

p.č.	výměra v m <sup>2</sup>	Skutečné využití pozemku
203/2	113	ost. pl. dráha
207/2	180	ost. pl. dráha
593/27	12	ost. pl. dráha
705/2	4	ost. pl. dráha
Celkem	309	

Celková cena: 309 x 633 = 195 597

**Obvyklá cena oceňovaných pozemků byla stanovena ve výši**

**195 597,- Kč.**

## 5 Odůvodnění

### 5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následuje rekapitulace zjištěných hodnot oceňovaných nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství:

Nemovitosti vč. součástí a příslušenství	Hodnota v Kč
Pozemky p. č. 203/2, 207/2, 593/27 a 705/2 – stavební	195 597
<b>Nemovitosti celkem</b>	<b>195 597</b>

### 5.2 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.

## 6 Závěr

### 6.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu nemovitostí – pozemků p. č. 203/2, 207/2, 593/27 a 705/2, oddělených dle GP č. 612-223/2024 a 623-223/2024 z pozemků p. č. 203, 207, 593/1 a 705, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Malín, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, a to včetně všech součástí a příslušenství.

### 6.2 Odpověď

**Obvyklá cena pozemků p. č. 203/2, 207/2, 593/27 a 705/2, oddělených dle GP č. 612-223/2024 a 623-223/2024 z pozemků p. č. 203, 207, 593/1 a 705, zapsaných na LV č. 10001 v k.ú. Malín, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, a to včetně všech součástí a příslušenství, stanovená ke dni posouzení činí**

**195 597,- Kč**

(slovy: jedno sto devadesát pět tisíc pět set devadesát sedm korun českých).

Posouzení bylo provedeno ke dni 13. 05. 2025 za účelem stanovení kupní ceny nemovitostí dotčených stavbou „Rekonstrukce traťového úseku Kutná Hora (mimo) – Kolín (mimo)“ (dále jen „Zakázka“) pro majetkoprávní vypořádání stavby ve smyslu zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, v platném znění.

## 7 Přílohy

### 7.1 Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Letecké snímky (ortofotomapy)
3. Geometrický plán

Příloha č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2025 00:00:00

Okres: CE0205 Kutná Hora Obec: 533955 Kutná Hora  
 Kat.území: 678023 Malín List vlastnictví: 10001

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora- Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	00236195	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Pozemky	203	248	sahrada		zemědělský půdní fond
	207	631	zastavěná plocha a nádvoří	sbořeniště	
	593/1	4171	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	705	2428	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek určen pro realizaci spol. sař.dle zák.č. 139/2002Sb.

Povinnost k

Parcela: 705

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o sřizení věcného břemene Čj. SPU-532553/2015 ze dne 22.12.2015. Právní moc ke dni 21.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2016 12:56:44. Zápis proveden dne 11.02.2016.

E-412/2016-205

o Eměna výměř obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 203, Parcela: 207

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (sák.č.172/1991 Sb.) ze dne 11.03.2003.

E-2000/2003-205

Pro: Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní RČ/IČO: 00236195  
 Město, 28401 Kutná Hora

o Souhlasné prohlášení o nabytí do vlastnictví (sák.č.172/1991 Sb.) ze dne 24.08.2012.

E-9472/2012-205

Pro: Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní RČ/IČO: 00236195  
 Město, 28401 Kutná Hora

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.  
 strana 1

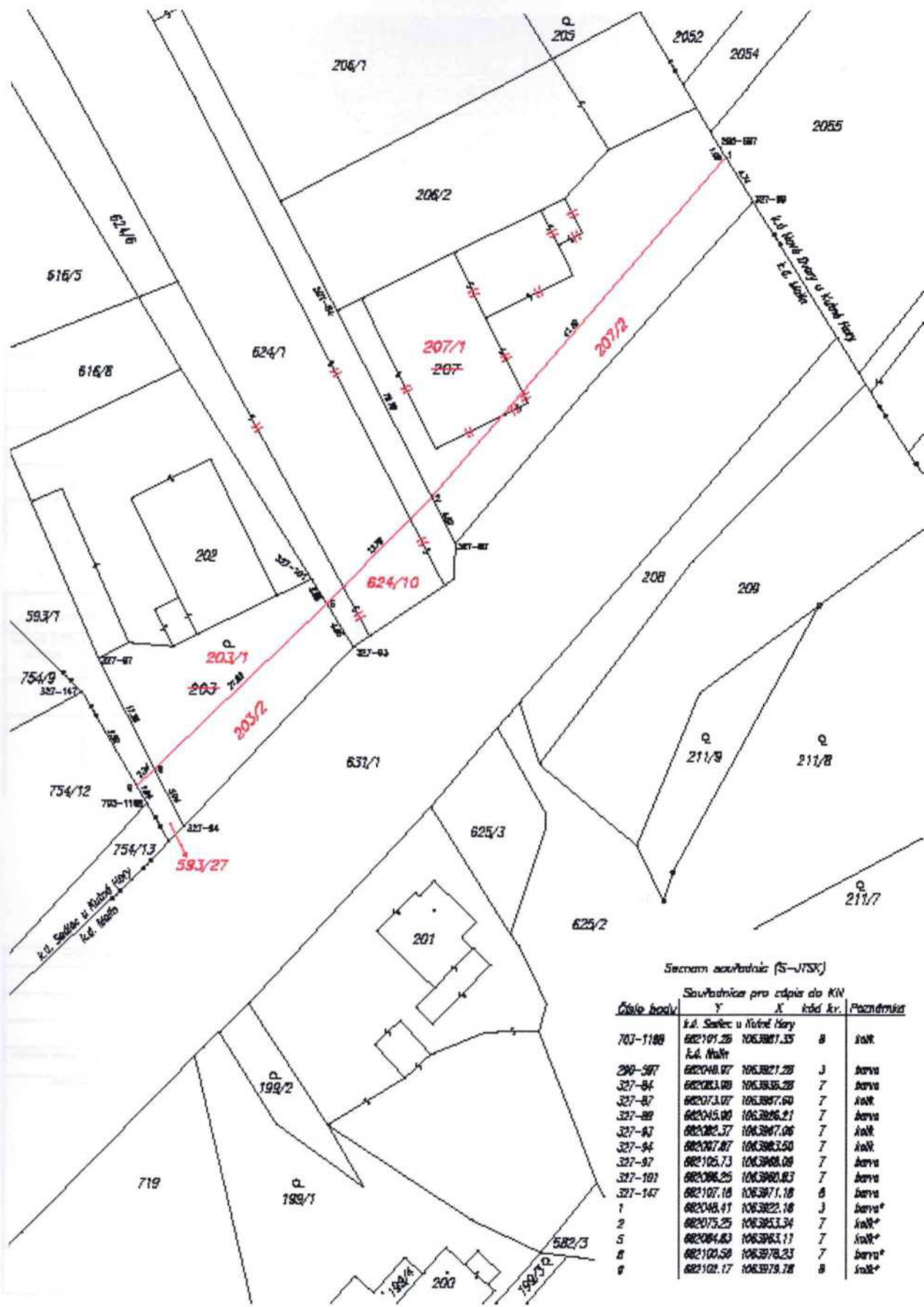


Příloha č. 2









Seznam pozemků (S-JTSK)

Číslo listu	Souřadnice pro výpis do KN			Poznámky
	X	Y	kód kv.	
703-1189	682101.26	1063881.35	8	inž.
290-387	682048.97	1063881.28	J	barva
327-84	682083.08	1063885.28	7	barva
327-87	682073.07	1063887.60	7	inž.
327-88	682045.08	1063886.21	7	barva
327-87	682082.37	1063887.06	7	inž.
327-84	682077.87	1063883.50	7	inž.
327-87	682105.73	1063888.08	7	barva
327-101	682086.25	1063880.83	7	barva
327-147	682107.18	1063871.18	8	barva
1	682048.41	1063882.16	J	barva*
2	682075.25	1063883.34	7	inž.*
5	682084.83	1063883.17	7	inž.*
8	682100.58	1063878.23	7	barva*
9	682102.17	1063879.78	8	inž.*

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ														
Dosavadní stav						Nový stav								
Číslo listu pozemku parc. listem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Číslo listu pozemku parc. listem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Číslo listu pozemku parc. listem	Výměra parcely	Číslo listu pozemku parc. listem	Výměra parcely	
569	45	41	orná půda	569/1	36	31	orná půda			0	569	3712	36	31
				569/2	9	10	zahradní půda			0	569	3712	9	10
705	24	28	zahradní pozemkové území	705/1	24	24	zahradní pozemkové území			2	705	10001	24	24
				705/2	4		zahradní půda			2	705	10001		4
	69	69			69	69								

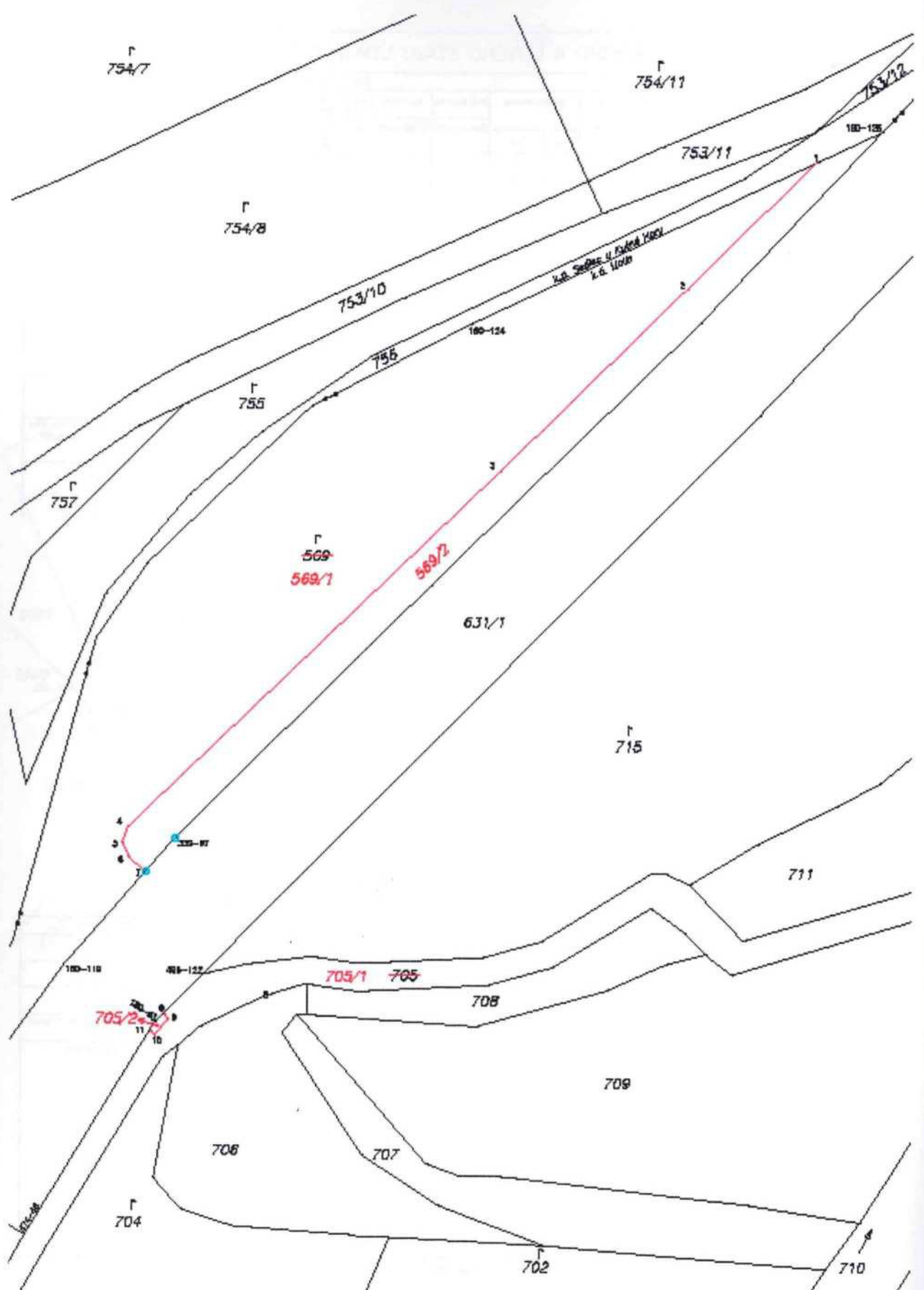
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	zjednodušené evidence		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>	
569/1		30100	36	31							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN				
Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
180-83	682366.82	1064282.56	3	barva
180-119	682381.50	1064273.36	3	kašl
180-124	682316.19	1064169.89	3	barva
180-125	682249.45	1064138.61	3	barva
330-97	682363.99	1064252.77	7	kašl
474-46	682387.67	1064316.81	3	barva
490-122	682359.04	1064274.74	3	plot mezník stav
1	682260.11	1064143.80	3	kašl*
2	682280.98	1064164.05	3	kašl*
3	682311.17	1064193.62	3	kašl*
4	682371.28	1064251.07	3	barva*
5	682372.12	1064253.46	3	barva*
6	682371.68	1064255.71	3	barva*
7	682368.37	1064258.27	7	kašl*
8	682365.43	1064281.16	3	kašl*
9	682364.57	1064281.95	3	kašl*
10	682366.74	1064284.58	3	kašl*
11	682367.61	1064283.85	3	kašl*

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku		Ustanovený jazyk podle § 136 odst. 1 písm. b) Zákona č. 182/2005 Sb.	Ustanovený jazyk podle § 136 odst. 1 písm. b) Zákona č. 182/2005 Sb.
Vytvořitel: 3G Praha a.s. o. s. r. o. IČ: 13620604, 135017 Praha 8 - Troja		Jazyk: čeština	Jazyk: čeština
Číslo plánu: 623-223/2024		Ing. Mláda Jeřínková	Ing. Mláda Jeřínková
Obrázek: Kutná Hora		Číslo měřičů podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) Zákona č. 182/2005 Sb.	Číslo měřičů podle ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) Zákona č. 182/2005 Sb.
Oleš: Kutná Hora		2480	2480
Kat. území: Mělník		Dne: 4. 7. 2025	Dne: 12/6/2025
Mapový list: Kutná Hora 2-2/11		Měřítko: 1:1000	
Dodatek: článek 136 odst. 1 písm. b) Zákona č. 182/2005 Sb. v platném znění. Měřítko: 1:1000. Měřítko: 1:1000.		Měřítko: 1:1000	
Viz seznam souřadnic*		Viz seznam souřadnic*	
		Miroslava Mňáková KÚ pro Středočeský kraj KP Kutná Hora PGP-887/2025-205 2025.07.08 07:52:34 +02'00'	

\*Měřené body hranice byly označeny dočasným způsobem (§ 91 odst. 6 vyhlášky 357/2013 Sb. v platném znění).



## 8 Ostatní údaje

### 8.1 Konzultant

Znalec nepřibral konzultanta k posuzování zvláštních dílčích otázek.

### 8.2 Odměna

Odměna byla sjednána smluvní. Náhrada nákladů znalce byla sjednána odchylně od zákona.

### 8.3 Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku

Na všech částech znaleckého posudku se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl, Ing. Ivana Kodytková, Ing. Milan Ječmen, Jan Havlík

### 8.4 Osoba, jež znalecký posudek osobně stvrdí, doplní, nebo jeho obsah blíže vysvětlí

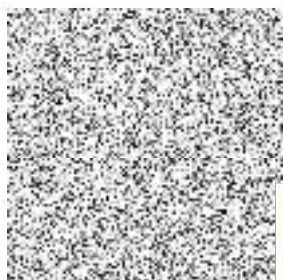
Ing. Jiří Nohejl

### 8.5 Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, specializace Oceňování nemovitého majetku.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5907/600/2025, evidenční číslo položky 069511/2025.

V Praze dne 13. 08. 2025



otisk znalecké pečeti

