

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 1 / 775 / 2015

OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. VYSOČANY, PRAHA CENA OBVYKLÁ

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace

Praha, červenec 2015

TPA Horwath Valuation Services s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79, Tel.: +420 222 826 211, Fax: +420 222 826 312, E-Mail: valuation@tpa-horwath.cz, www.tpa-horwath.cz
IČO: 25507796, Městský soud v Praze, spisová zn. C.151055

Albánie | Bulharsko | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko | Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

Člen Crowe Horwath International (Curych) – asociace nezávislých účetních a ekonomických poradců

Zadavatel posudku:

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, se sídlem Praha 1, Nové Město, Dláždění 1003/7, PSČ 110 00, IČO: 709 94 234 (dále jen „Zadavatel“)

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny vybraných pozemků v k. ú. Vysočany spadajících pod Katastrální pracoviště Praha-město (blíže viz Kapitola 1.1).

Posudek vypracován ke dni (datum ocenění):

15. 7. 2015

Datum vyhotovení posudku:

21. 7. 2015

Posudek podal:

TPA Horwath Valuation Services s.r.o.
znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky
se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00
IČO: 255 07 796
Tel.: 222 826 211
E-Mail: valuation@tpa-horwath.cz
(dále jen „Znalecký ústav“)

Tento znalecký posudek obsahuje 29 číslovaných stran a 13 stran příloh, byl zhotoven ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno si ponechává Znalecký ústav jako zpracovatel posudku.

Vyhotovení číslo 1 ze 4

V Praze dne 21. července 2015

OBSAH

1	ÚVOD	5
1.1	Zadání znaleckého posudku	5
1.1.1	Znalecký úkol	5
1.1.2	Předmět ocenění	5
1.1.3	Datum ocenění	5
1.2	Základ hodnoty	5
1.3	Rozsah práce	6
1.4	Podklady, zdroje informací a použítá literatura	7
1.4.1	Podklady předané Zadavatelem, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou	7
1.4.2	Podklady získané Znaleckým ústavem	7
1.4.3	Ostatní zdroje informací	7
1.4.4	Použítá literatura	8
1.5	Obecné předpoklady a omezující podmínky	9
1.6	Prohlášení	10
1.7	Seznam použitých zkratk	10
1.8	Poznámky	11
2	ZÁKLADNÍ POJMY A METODY OCEŇOVÁNÍ	12
2.1	Základní pojmy	12
2.1.1	Hodnota	12
2.1.2	Trh	12
2.1.3	Tržní hodnota	12
2.1.4	Cena	13
2.2	Metody oceňování nemovitého majetku	13
2.2.1	Metody nákladové	13
2.2.2	Metody porovnávací	14
2.2.3	Metody výnosové	14
	N Á L E Z	15
3	ÚDAJE O VLASTNÍKOVÍ NEMOVITOSTÍ A POPIS NEMOVITOSTÍ	15
3.1	Údaje o vlastníkoví nemovitostí	15
3.2	Popis nemovitostí	15
3.2.1	Pozemky	16
3.2.2	Venkovní úpravy a inženýrské sítě	18
3.3	Omezení vlastnických práv	18
3.3.1	Věcná břemena	18
3.3.2	Předkupní práva	19
3.3.3	Nájemní vztahy	19
	P O S U D E K	20
4	PŘÍSTUP K OCENĚNÍ	20

4.1	Použité metody ocenění.....	20
4.1.1	Ocenění souboru pozemků parc.č. 2116/32, parc.č. 2116/4, parc.č. 2116/5, parc.č. 2116/6 a parc.č. 2116/7 na území Štádler porovnávací metodou	21
4.1.2	Ocenění samostatného pozemku parc. č. 2116/3 porovnávací metodou	24
4.2	Vyhodnocení výsledků ocenění	26
Z Á V Ě R.....		27
5	SEZNAM PŘÍLOH	28
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	29

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

1.1.1 Znalecký úkol

Úkolem Znaleckého ústavu je odhadnout obvyklou cenu níže uvedených vybraných pozemků spadajících pod Katastrální pracoviště Praha-město (viz Předmět ocenění) pro potřeby převodu.

1.1.2 Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti, které jsou zapsány v Katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3106 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

Číslo parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra m ²
2116/3	ostatní plocha	dráha	9
2116/4	ostatní plocha	dráha	469
2116/5	ostatní plocha	dráha	8
2116/6	ostatní plocha	dráha	435
2116/7	ostatní plocha	dráha	15
2116/32*	ostatní plocha	dráha	48 836
Celkem			49 772

* Pozemková parcela č. 2116/32 byla oddělena geometrickým plánem č. 2444-36/2015 od pozemkové parcely č. 2116/2 – ostatní plocha, dráha o celkové výměře 98 405 m². Geometrický plán byl ověřen úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Josefem Bělíkem dne 14. 5. 2015, geometrický plán byl odsouhlasen katastrálním úřadem dne 15. 5. 2015 pod číslem 24/2015. K datu ocenění nebyl geometrický plán zanesen do katastru nemovitostí, parcela č. 2116/32 není evidována v katastru nemovitostí.

1.1.3 Datum ocenění

Ocenění je provedeno k datu 15. 7. 2015, tj. podle stavu nemovitostí ke dni místního šetření.

1.2 Základ hodnoty

Úkolem Znaleckého ústavu je stanovení ceny obvyklé.

Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 věci a určí se porovnáním.

Přestože se Znalecký ústav snažil v souladu s poslední větou definice ceny obvyklé v maximální míře využívat při ocenění porovnání (tj. komparovat vstupy s tržním prostředím), s ohledem na charakter předmětu ocenění a jeho technický stav jsme museli pracovat s určitými omezeními. Z tohoto důvodu a v souladu se zažitou praxí pro účely tohoto posudku ztotožníme kategorii hodnoty na úrovni ceny obvyklé s kategorií hodnoty na úrovni tzv. tržní hodnoty, která je svoji definicí velmi blízká ceně obvyklé.

Definice tržní hodnoty je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „...odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.“

Proces odhadu tržní hodnoty nelze z podstaty věci považovat za vědecky přesný a objektivní. Odhady tržní hodnoty jsou proto nutně založeny na určité míře kvalifikovaného úsudku zpracovatele ocenění.

1.3 Rozsah práce

Rozsah práce při plnění znaleckého úkolu vychází ze zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký úkol je zpracován především na základě podkladů a informací předložených Znaleckému ústavu Zadavatelem posudku, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou v listinné či elektronické podobě a dále z veřejně dostupných zdrojů. Výčet použitých podkladů a zdrojů informací je uveden v bodu 1.4.

Předložené podklady byly doplněny vlastním šetřením a konzultacemi Znaleckého ústavu se zástupci Zadavatele tohoto znaleckého posudku, které se uskutečnily červenci 2015.

1.4 Podklady, zdroje informací a použítá literatura

1.4.1 Podklady předané Zadavatelem, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou

1. Objednávka č. 15/801310123 na vypracování znaleckého posudku, ze dne 7. 7. 2015,
2. Kopie částečného výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3106 pro k.ú. Vysočany prokazující stav evidovaný k datu 26.6.2015,
3. Výřez mapy k.ú. Vysočany pořízené z nahlížení do katastru nemovitostí,
4. Znalecký posudek č. 1 / 679 / 2015 od znaleckého ústavu TPA Horwath Valuation Services s.r.o. ze dne 31. 1. 2014,
5. Kopie geometrického plánu č. 2444-36/2015 od Správy železniční geodézie Praha, úředně ověřené Ing. Josefem Bělíkem, dne 14. 5. 2015,
6. Kopie geometrického plánu č. 1407-8/2006 od Ing. Josefa Bělíka, úředně ověřené Ing. Josefem Bělíkem, dne 30. 10. 2006.

1.4.2 Podklady získané Znaleckým ústavem

1. Georeport, informace o vybraném území, vytvořeného dne 15. 7. 2015.

1.4.3 Ostatní zdroje informací

1. internetový portál katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),
2. internetový portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
3. internetový portál České národní banky (www.cnb.cz),
4. realitní servery (www.reality.cz, www.sreality.cz a další),
5. internetový portál realitní společnosti CBRE (www.cbre.com),
6. internetový portál realitní společnosti Jones Lang LaSalle (www.jll.cz),

7. informační portál hl.m. Prahy, územní plán a cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy (www.praha.eu).

1.4.4 Použitá literatura

1. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
2. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
3. BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
4. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
5. INSTITUT OCEŇOVÁNÍ MAJETKU. Návrh českého standardu pro tržní oceňování nemovitostí. prosinec 2011.
6. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. *International valuation standards*. 8th ed., 2007. London: International Valuation Standards Committee, 2007. ISBN 978-092-2154-944.
7. *Stavební zákon 2013: Úplné znění*. Ostrava-Hrabůvka: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-945-1.
8. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.
9. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
11. ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.
12. ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 2004, 256 s. ISBN 80-902-1093-7.
13. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
14. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

1.5 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- podklady a informace poskytnuté Zadavatelem, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou, na nichž je nutně tento znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob;
- podklady a informace získané z jiných zdrojů jsou rovněž považovány za věrohodné, i když nemohly být ověřeny ve všech případech;
- při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo pouze k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K podkladům a informacím dostupným po datu ocenění nebo k podkladům a informacím, které nám byly zatajeny, nemohlo být přihlédnuto;
- nepřebíráme žádnou odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou nebo získané z jiných zdrojů;
- nepřebíráme žádnou odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým by mohlo dojít po datu ocenění. Nemáme povinnost podaný znalecký posudek aktualizovat;
- předpokládá se odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv a plný soulad skutečností a jednání vlastníka nemovitosti a odpovědných osob se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy;
- předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu – povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění;
- nepřebíráme žádnou odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládáme, že vlastnické právo k majetku je správné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení kromě těch, které nám byly sděleny.

Tento znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.

Tento znalecký posudek je určen výhradně pro účely uvedené v Objednávce č. 15/801310123 od společnosti Správa železniční dopravní cesty, státní organizace ze dne 7. 7. 2015 na vypracování znaleckého posudku – pozemků v k.ú. Vysočany společností TPA Horwath Valuation Services s.r.o. a bez předchozího souhlasu zpracovatele nesmí být použit pro jiné než sjednané účely. Odpovědnost zpracovatele za použití tohoto znaleckého posudku pro jiné než sjednané účely nebo za zpracovatelem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena.

Bez předchozího písemného souhlasu Znaleckého ústavu jako zpracovatele nesmí být tento znalecký posudek nebo jakákoliv jeho část zveřejněna nebo předána třetím stranám s výjimkou sjednaného účelu a zákonných povinností Zadavatele znaleckého posudku vyplývajících ze sjednaného účelu podle předchozího odstavce.

1.6 Prohlášení

Prohlašujeme, že:

- nejsme podjatí ve smyslu ust. § 11 odst. 1 zákona o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů a že jsme nezávislí na předmětu tohoto znaleckého posudku;
- v současné době nemáme ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku;
- si nejsme vědomi žádných skutečností, které by zpochybňovaly věrohodnost poskytnutých a získaných podkladů a informací;
- analýzy, názory a závěry uvedené v tomto znaleckém posudku jsou platné pouze za obecných předpokladů a omezujících podmínek, které jsou uvedeny v předchozím bodu a dále v textu tohoto znaleckého posudku a jsou našimi osobními, nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry;
- naše pracovní zařazení, ani naše odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách;
- nemáme žádné současné ani budoucí zájmy na předmětu tohoto znaleckého posudku a z naší strany neexistuje ani osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k výsledným hodnotám či závěrům uvedeným v tomto znaleckém posudku.

1.7 Seznam použitých zkratek

Zkratka	Význam zkratky
Znalecký ústav	společnost TPA Horwath Valuation Services s.r.o. se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO: 255 07 796
Zadavatel	Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00, IČO: 709 94 234
MF	Ministerstvo financí České republiky
ČSÚ	Český statistický úřad
k.ú.	Katastrální území
LV	List vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí)
GP	Geometrický plán
VB	Věcné břemeno

1.8 Poznámky

Tabulky uvedené v tomto znaleckém posudku byly zpracovány převážně v tabulkovém procesoru Microsoft Excel. Vzniklé odchylky – zejména například v součtových buňkách tabulek – jsou způsobeny zaokrouhlováním.

U tabulek či grafů, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty Znaleckého ústavu, nevyplyvá-li z textu jinak.

Termín „nemovitosti“ byl dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014, nahrazen pojmem „nemovité věci“. V tomto znaleckém posudku v omezené míře používáme rovněž původní, historicky vžitý, termín „nemovitosti“.

2 Základní pojmy a metody oceňování

2.1 Základní pojmy

2.1.1 Hodnota

Hodnota v ekonomickém smyslu má dvě základní stránky:

- užitnou hodnotu – tj. schopnost určitého statku uspokojovat lidské potřeby. Užitná hodnota přitom závisí na možnostech využití, preferencích a úmyslech vlastníka tohoto statku;
- směnnou hodnotu – pokud má statek užitnou hodnotu, je k dispozici v omezeném množství a může být předmětem směny. Směnná hodnota v peněžním vyjádření v podstatě vede k tržní hodnotě.

Hodnota zjednodušeně představuje odhad budoucích (a to nejen ekonomických) užitků plynoucích z vlastnictví hodnoceného statku či ze získání služby. Z tohoto důvodu může mít jedna a tatáž věc pro různé subjekty různou hodnotu. Motivem k uskutečnění transakce totiž často nejsou pouze ekonomické stimuly, ale i různé zvláštní zájmy jejích účastníků.

Z praktických důvodů je však nutné omezovat se pouze na užitky vyjádřené v penězích. V mezinárodních účetních standardech je hodnota prakticky ztotožněna s tržní hodnotou.

2.1.2 Trh

Trhem se rozumí prostředí, místo, kde se střetává nabídka s poptávkou a kde dochází prostřednictvím mechanismu tvorby cen k obchodování se zbožím či službami mezi prodávajícími a kupujícími. Předpokládá se, že prodávající a kupující jsou schopni na trhu vykonávat své aktivity bez jakýchkoliv omezení.

Trh je možné kategorizovat především z hlediska věcného, časového či místního.

2.1.3 Tržní hodnota

Tržní hodnotou se podle *International Valuation Standards* rozumí odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Tržní hodnota nereflakuje náklady transakce (prodeje či koupě majetku, resp. služby) a související daně. V pojetí *International Valuation Standards* je založena na předpokladu *Highest and Best Use*

(nejlepšího a nejvyššího využití), který v podstatě znamená takové možné, proveditelné, legální a oprávněné využití majetku, které má za následek jeho nejvyšší hodnotu.

2.1.4 Cena

Pojem cena je na rozdíl od pojmu hodnota v českém právním řádu definován. Podle platné právní úpravy (ust. § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů) se cenou rozumí peněžní částka:

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle příslušných ustanovení uvedeného zákona nebo
- zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Tato definice však není vzhledem ke svému účelu zcela vyčerpávající.

Cena je částka, za kterou se zboží či služby nabízejí, poptávají či za kterou se transakce nakonec realizuje. Cena se může, ale v důsledku různých motivací nemusí, rovnat hodnotě. Prodejní cena může být utajována či veřejně dostupná, avšak vždy je historickou skutečností.

Cena je však obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží konkrétním kupujícím a konkrétním prodávajícím v konkrétních podmínkách.

Cena obvyklá

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2.2 Metody oceňování nemovitého majetku

2.2.1 Metody nákladové

Metody nákladové jsou založeny na odhadu nákladů, jejichž vynaložení je nezbytně nutné pro pořízení (výstavbu) předmětné nemovitosti nebo nemovitosti shodné. Při rozhodování obezřetného investora je důležitým faktorem porovnání nabídky existující nemovitosti s možností výstavby vlastní

nemovitosti. Toto porovnání předpokládá možnost pořízení volného pozemku v dané lokalitě se shodnými vlastnostmi, zejména funkčním využitím.

Výsledkem nákladového ocenění je zjištění reprodukční ceny staveb, která je tvořena součtem nákladů na výstavbu staveb a hodnotou nezastavěného pozemku. Současně se zjišťuje věcná hodnota, která je prezentována jako reprodukční cena snižená o opotřebení staveb vyjádřené v peněžních jednotkách.

2.2.2 Metody porovnávací

Vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé, přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

2.2.3 Metody výnosové

Výnosové ocenění nemovitostí je založeno na predikci čistých výnosů plynoucích z provozu nebo pronájmu nemovitosti. Výnosovou hodnotou rozumíme součet diskontovaných reálných budoucích příjmů (čistých, tj. snížených o výdaje na dosažení těchto příjmů) za dobu, po kterou mohou být tyto příjmy dosahovány. Základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu nebo provozu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Míra kapitalizace a diskontní míra se zjistí nejsprávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

Výnosová hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku peněz,
- stanovení správné odpovídající kapitalizační míry,
- využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň.

N Á L E Z

3 Údaje o vlastníkoví nemovitostí a popis nemovitostí

3.1 Údaje o vlastníkoví nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnictví předmětných nemovitostí úplné a řádné a náleží České republice, ID 00000001-001.

Dle výpisu z katastru nemovitostí bylo právo hospodařit s majetkem státu svěřeno Správě železniční dopravní cesty, státní organizace, se sídlem Praha 1, Nové Město, Dlážďená 1003/7, PSČ 110 00, IČO: 709 94 234.

3.2 Popis nemovitostí

Oceňované nemovitosti se nachází východně od vlakové stanice Praha-Libeň, leží v území zvaným "Štádler," (dále budeme používat termín Štádler) ohraničeném z východu ulicemi U Elektry a Mezitraťová, ze severu a severozápadu zástavbou průmyslových (výrobně-skladových) nemovitostí a areálů podél ulice Poděbradská, z jihu železničním koridorem. Pozemek je přístupný z veřejného prostranství z ulice U Elektry. Jeden malý pozemek parc. č. 2116/3 o výměře 9 m² leží samostatně při ulici U Harfy.

Ve vzdálenosti do 300 m od území Štádler se nachází tramvajová zastávka MHD „U Elektry“, asi 800 m vzdušnou čarou západním směrem se nachází vlaková stanice „Praha – Libeň“ (1,5 km ulicemi).

V okolí se nacházejí různé provozní aj. komerční areály, využívané pro skladovací a výrobní účely.



3.2.1 Pozemky

Předmětem ocenění jsou níže uvedené nemovitosti, které jsou zapsány v Katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3106 pro katastrální území Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- **pozemková parcela č. 2116/3** – ostatní plocha, dráha, o výměře 9 m². Jedná se o malou parcelu obdélníkového tvaru cca 6 x 1,5 m, parcela je mírně svažité, nezastavěná. Parcela neleží do území Štádlar, ale nachází se samostatně na konci ulice U Harfy, v sousedství území kolejí libeňského nádraží. Parcela je přístupná z ul. U Harfy, která leží na pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy, jedná se tedy o přístup z veřejného prostranství. Pozemek je dle platného územního plánu hlavního města Prahy veden v území s funkčním využitím pro izolační zeleň (ozn. IZ) a nachází se v ochranném pásmu dráhy. Tato parcela je oceněna zvlášť, nezávisle na ostatních, dále jmenovaných pozemcích.
- **pozemková parcela č. 2116/4** – ostatní plocha, dráha, o výměře 469 m². Jedná se o parcelu trojúhelníkového velmi úzkého tvaru o délce základny cca 7 m a délce boků cca 115 m, parcela je svažité (snížení cca 3,5 m), nezastavěná. Parcela je přístupná přes pozemky ve vlastnictví soukromých vlastníků nebo z pozemku parc. č. 2116/2. Pozemek je dle platného územního plánu hlavního města Prahy veden v území s funkčním využitím pro izolační zeleň (ozn. IZ). Tato parcela je součástí území Štádlar.
- **pozemková parcela č. 2116/5** – ostatní plocha, dráha, o výměře 8 m². Jedná se o parcelu ve tvaru čáry, kdy nejtlustší šířka je 0,3 m, délka je cca 55 m, parcela je plochá, nezastavěná a přiléhá ke stávajícímu cihelnému oplocení. Parcela je přístupná přes pozemky ve vlastnictví soukromých vlastníků nebo z pozemku parc. č. 2116/2. Pozemek dle platného územního plánu hlavního města Prahy leží na hranici území s funkčním využitím pro izolační zeleň (ozn. IZ) a pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ). Tato parcela je součástí území Štádlar.
- **pozemková parcela č. 2116/6** – ostatní plocha, dráha, o výměře 435 m². Jedná se o parcelu nepravidelného tvaru, parcela je částečně svažité, částečně rovinná, a je nezastavěná. Část pozemku využívá vlastníci okolních nemovitostí pro venkovní skladování betonových dílců. Parcela je přístupná přes pozemky ve vlastnictví soukromých vlastníků nebo z pozemku parc. č. 2116/2. Oproti pozemku parc. č. 2116/32 má niveletu nižší cca o 3,5 m. Téměř celý pozemek dle platného územního plánu hlavního města Prahy leží na hranici území s funkčním využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ). Tato parcela je součástí území Štádlar.
- **pozemková parcela č. 2116/7** – ostatní plocha, dráha, o výměře 15 m². Jedná se o parcelu ve tvaru čáry, kdy nejtlustší šířka je 0,2 m, délka je cca 130 m, parcela je plochá, nezastavěná. Parcela je přístupná přes pozemky ve vlastnictví soukromých vlastníků nebo z pozemku parc. č. 2116/2. Pozemek dle platného územního plánu hlavního města Prahy leží na hranici území s funkčním využitím pro nerušící výrobu a služby (ozn. VN), pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ) a všeobecně smíšeném (ozn. SV). Tato parcela je součástí území Štádlar.

- **pozemková parcela č. 2116/32** – ostatní plocha, dráha o výměře 48 836 m². Parcela byla oddělena geometrickým plánem č. 2444-36/2015 od stávající pozemkové parcely č. 2116/2 – ostatní plocha, dráha o celkové výměře 98 405 m². Geometrický plán nebyl k datu ocenění zanesen do katastru nemovitostí a pozemek parc. č. 2116/32 tak není v katastru nemovitostí evidován. Pozemek je rovinný a má nepravidelný tvar. Parcela je přístupná z ulice U Elektry přes pozemek ve vlastnictví České republiky, jedná se o přístup z veřejného prostranství. Pozemek dle platného územního plánu hlavního města Prahy leží v území s funkčním využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ). Tato parcela je součástí území Štádlar. Část pozemku se nachází v ochranném pásmu dráhy.

Jak bylo uvedeno výše, pozemek parc. č. 2116/3 je oceněn zvlášť, s ostatními výše jmenovanými pozemky tvoří jeden celek. Jako jeden funkční celek byly oceněny pozemky parc. č. 2116/4 až 2116/7 a pozemek parc. č. 2116/32. Tyto pozemky na sebe navazují a předpokládali jsme jejich prodej jako jednoho celku. Celková plocha oceňovaných pozemků v území Štádlar činí 49 772 m². Pozemek parc. č. 2116/36 má podíl 98,1 % na celkové oceňované ploše pozemku Štádlar.

Pozemek (v území Štádlar) jako celek je převážně rovinný a je nepravidelného tvaru, rozprostírá se západně od ulice U Elektry v délce cca 630 m. Oceňovaný pozemek je k datu ocenění nezastavěný, volný. Na pozemku se v minulosti nacházely kolejiště, skládky materiálu a objekty trvalého charakteru, objekty různého charakteru a oplocené plochy. Tyto byly již odstraněny.

Dle platného územního plánu hlavního města Prahy jsou pozemky parc. č. 2116/5, 2116/6, 2116/7 a 2116/32 (stávající 2116/2) vedeny ve stabilizovaném území s funkčním využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ), které je charakterizováno dále:

DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály
Plochy pro provoz železniční dopravy a pro terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Funkční využití:

Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID.

Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

Služební byty², klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Doplňkové funkční využití:

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí), nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV, parkovací a odstavňové plochy.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Komunikace vozidlové, parkoviště P+R, garáže, cyklistické stezky.

Kulturní zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí), malé sběrné dvory.

Pozemky parc. č. 2116/3 a 2116/4 jsou dle platného územního plánu hlavního města Prahy vedeny ve stabilizovaném území s funkčním využitím pro izolační zeleň (ozn. IZ), které je charakterizováno dále:

IZ - izolační zeleň

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných funkčních ploch.

Funkční využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení.

Výjimečně přípustné funkční využití:

Komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy se zelení, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, nadřazená plošná zařízení a liniová vedení TV, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu, (to vše při zachování dominantního podílu zeleně na pozemku).

Stavby pro provoz a údržbu (související s vymezeným funkčním využitím).

Pozemky nejsou v územním plánu evidované jako plochy záplavového území.

3.2.2 Venkovní úpravy a inženýrské sítě

K pozemku na území Štádlar jsou přivedeny všechny inženýrské sítě (elektřina, plynovod, vodovod, kanalizace).

3.3 Omezení vlastnických práv

3.3.1 Věcná břemena

Pozemková parcela č. 2116/2, od které byla oddělená geometrickým plánem č. 2444-36/2015 pozemková parcela č. 2116/32 je podle části C – Omezení vlastnického práva výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 3106, katastrální území Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha ze dne 26. 6. 2015 zatížena věcným břemenem práva zřídit a provozovat na pozemku metalický a optický kabel dle GP č. 1407-8/2006 ve prospěch společnosti GJW Praha spol. s r.o., IČ 411 92 869 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 20. 2. 2007 s nabytím právní moci dne 2. 4. 2007.

Podle předloženého GP č. 1407-8/2006 nezasahuje uvedené VB svým vymezením do předmětných pozemků. Hodnota věcného břemene tak nebude výslednou cenu předmětných pozemků ovlivňovat.

3.3.2 Předkupní práva

Nebyla zjištěna.

3.3.3 Nájemní vztahy

Přibližně 1 400 m² plochy pozemku parc. č. 2116/2 je předmětem nájemní smlouvy se společností AUTO ZEMAN s.r.o. uzavřené od 1. 5. 2012 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíců. Roční nájemné za pronájem manipulační plochy na pozemku parc. č. 2116/2 činí 323 909,88 Kč (bez DPH), tj. cca 19 Kč/m²/měsíc. Tento pronájem se nachází v severozápadní části parcely při ulici U Elektry a zasahuje tak na nově vzniklý pozemek parc.č. 2116/32 oddělený z pozemku parc.č. 2116/2.

Plocha pozemku, která je předmětem nájemní smlouvy se společností GJW Praha spol. s r.o. uzavřené na dobu neurčitou od 1. 4. 1993 s výpovědní lhůtou 6 měsíců, kde je sjednané nájemné ve výši cca 14 Kč/m²/měsíc (bez DPH), nezasahuje podle zjištění při místním šetření na oceňovaný pozemek parc.č. 2116/2, resp. na nově vzniknuvší pozemek parc.č. 2116/32. Znalecký ústav v takovémto případě nemá možnost a ani prostředky k bližšímu zkoumání předmětu nájemních smluv.

Dle našeho názoru se jedná o nájemné obvyklé pro obdobné nemovitosti. Nájemní smlouva nemá dle našeho názoru negativní dopad na hodnotu oceňovaného pozemku. K případným rizikům právní povahy se nemůžeme vyjádřit.

POSUDEK

4 Přístup k ocenění

Úkolem Znaleckého ústavu je odhadnout obvyklou cenu předmětných pozemků. Za obvyklou cenu lze dle definice uvedené v bodu 2.1.1. považovat cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmětem ocenění jsou pozemky v území Štádlar evidované v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako dráha, dle územního plánu pozemky v převážné většině leží v území s funkčním využitím pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ). Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňované pozemky jsou k datu ocenění nezastavěné, volné. Na pozemcích se v minulosti nacházely kolejiště, skládky materiálu a objekty trvalého charakteru, objekty různého charakteru a oplocené plochy. Tyto byly již odstraněny. Pozemky již tedy nejsou užívány jako železniční dráha nebo železniční vlečka.

K pozemku jsme přihlédli jako k volnému pozemku, připravenému k zastavění podle nejlepšího a nejvyššího využití (Highest and Best Use) se zohledněním kategorizace využití území dle platného územního plánu hlavního města Prahy.

Pro splnění znaleckého úkolu a ocenění předmětných pozemků proto Znalecký ústav přistupuje k alternativnímu způsobu odhadu obvyklé ceny (tržní hodnoty). Vychází z předpokladu, že pozemky v území Štádlar bude možné komerčně využít za předpokladu změny územního plánu. Jako nejpravděpodobnější potenciální funkční využití pozemku se jeví všeobecně smíšené (ozn. SV) nebo nerušící výroby a služeb (ozn. VN), případně jiné podobné využití pro funkci skladování, obchodu a služeb, lehké výroby. Vzhledem k poloze pozemku v sousedství železniční tratě a výrobních areálů jsme neuvažovali čistě obytné využití, i když toto využití nelze zcela vyloučit. Vzhledem k umístění pozemku mimo pohodlný dosah MHD jsme neuvažovali využití pro výstavbu kancelářských nemovitostí.

Dále je předmětem ocenění samostatně ležící malý pozemek parc. č. 2116/3, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití jako dráha, dle územního plánu pozemek leží v území s funkčním využitím pro izolační zeleň (ozn. IZ). Vzhledem k dispozici pozemku, jeho poloze a velikosti jsme toho názoru, že pro tento pozemek existuje jen omezený trh, dle našeho názoru pozemek není obchodovatelný za běžných tržních podmínek a nepředpokládali jsme u pozemku žádné efektivní komerční využití. Pozemek byl oceněn za předpokladu plnění funkce zeleně.

4.1 Použité metody ocenění

Pro ocenění pozemků Znalecký ústav použil porovnávací přístup, metodu přímého porovnání.

Předmětné pozemky v území Štádler jsou porovnávány s pozemky nabízenými realitní inzerčí s vědomím jejich specifik. Nabídkové ceny porovnávaných nemovitostí jsou upraveny koeficientem zdroje informací, který zohledňuje rozdíl v nabízené a skutečně realizované ceně pozemků.

Oceňované pozemky byly porovnány s prodanými nebo aktuálně na trhu nabízenými pozemky určenými pro komerční využití, přičemž jsme při porovnání zohlednili zejména koeficient pro využití dle ÚP, polohu a velikost.

Vliv všech hodnocených aspektů je zohledněn v indexu porovnání, který je tvořen součinem následujících koeficientů:

- koeficient polohy, zohledňující rozdílnou atraktivitu polohy oceňovaného a porovnávaného pozemku;
- koeficient dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě přístupu k nemovitosti;
- koeficient výměry pozemku, kde je zohledněn rozdíl ve vzácnosti pozemku v závislosti na jeho velikost;
- koeficient zastavitelnosti, který zohledňuje případné omezení potenciální výstavby na pozemku;
- koeficient tvaru pozemku, který zohledňuje případné nevhodné geologické uspořádání ploch;
- koeficient využití dle územního plánu, který vyjadřuje rozdílnou funkční využitelnost pozemku vztahující se k tvaru a související případné zastavitelnosti pozemků, zohledňuje rozdíly v druhu pozemku s ohledem na evidenci v územním plánu;
- koeficient inženýrských sítí, kde je zohledněn rozsah a dimenzi inženýrských sítí dostupných u pozemku, případně náročnost vybudování přípojek inženýrských sítí k hranici pozemku a jeho následné zasíťování.

V případě, že je oceňovaná nemovitost v daném kritériu lepší než porovnávaná, je použitý koeficient > 1 , je-li oceňovaná nemovitost horší, je hodnota koeficientu < 1 .

Porovnání je provedeno na 1 m^2 plochy pozemku.

4.1.1 Ocenění souboru pozemků parc.č. 2116/32, parc.č. 2116/4, parc.č. 2116/5, parc.č. 2116/6 a parc.č. 2116/7 na území Štádler porovnávací metodou

V následujících tabulkách je přehled nemovitostí vybraných pro výpočet jednotkové ceny. U každé nemovitosti je uveden i výpočet indexu porovnání.

Pozemek, Praha 10 - Uhříněves

Nabídková cena: 13 968 000 Kč



Prodej, stavebního pozemku o výměře 12 000m², Černokostelecká, Uhříněves, Praha 10. Pozemek je určen podle územního rozhodnutí jak pro komerční účely - čerpací stanice, obchodní centrum, sportovní areál, autobazar s parkovištěm, zdravotní středisko, výstavba sídla firmy, hotel, restaurační zařízení, tak i pro výstavbu rodinných domů. Pozemek je rovinný s příjezdovou asfaltovou cestou. Veškerou dokumentaci k pozemku na žádost přepošlu. Tato lokalita je velmi žádaná pro svoji rychlou a snadnou dostupnost do centra Prahy, Říčán, Kolovraty a je na hlavní silnici mezi Prahou 10 a Prahou - východ.

Zdroj: Nabídka RK PRINC, s.r.o.

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostupnost	Výměra pozemku	Zastavitel -nost	Tvar pozemku	Využití dle ÚP	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,80	1,15	1,05	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,0324

Pozemek, Praha 5 - Řeporyje

Nabídková cena: 21 072 250 Kč



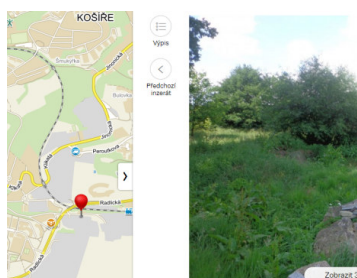
Komerční pozemek o velikosti 13595 m² v Praze 5 -Řeporyjích , který je umístěn v ulici K Třebonicům. Pozemek je obdélníkového tvaru. Zhruba polovina pozemku je určena územním plánem pro Veřejné vybavení. VV - Území a plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání kromě vysokoškolského, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Druhá polovina je určena jako zemědělská půda (parkoviště, atd). V současnosti je pozemek využíván jako pole.

Zdroj: Nabídka RK NEW ERA REALITY, s.r.o.

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostupnost	Výměra pozemku	Zastavitel -nost	Tvar pozemku	Využití dle ÚP	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,80	1,10	1,05	0,90	1,00	1,00	0,85	1,00	0,8836

Pozemek, Praha 5 - Radlice

Nabídková cena: 19 410 000 Kč



Nabízíme k prodeji pozemek jako investici (momentálně stavební uzávěra díky Radlické radiále)

Zdroj: Nabídka RK Hes & Nešpor, s.r.o.

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostupnost	Výměra pozemku	Zastavitel -nost	Tvar pozemku	Využití dle ÚP	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,80	1,10	0,95	0,95	1,00	0,90	1,30	1,00	1,1615

Pozemek, Praha 10 - Kolovraty**Nabídková cena: 16 500 000 Kč**

Pozemek pro komerční výstavbu o výměře 12.774 m², který se nachází na okraji obce Praha 10 - Kolovraty, v bezprostřední blízkosti plánovaného sjezdu z pražského okruhu silnice R1. Jedná se o pozemky o celkové velikosti 12.774 m², kde se 9.105 m² nachází ve všeobecně smíšené funkční ploše s kódem míry využití území F, tedy do výšky cca 6ti pater. K pozemku je přístup z hlavní komunikace a navazuje na dokončenou zástavbu bytových domů. Je vhodný především pro komerční výstavbu - např. skladových a dílenských prostor, firemního sídla, administrativních budov, obchodního centra, autosalonu či jiného objektu komerčního charakteru, ale lze využít i k výstavbě rodinných či bytových domů.

Zdroj: Nabídka RK NEXT REALITY

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostupnost	Výměra pozemku	Zastavitel -nost	Tvar pozemku	Využití dle ÚP	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,80	1,20	1,10	0,90	1,00	1,05	0,75	1,10	1,0291

Pozemek, Praha 22 - Uhřetěves**Nabídková cena: 19 752 000 Kč**

Prodej pozemku o CP 13.168 m² s přístupem z hlavní silnice, vhodný ke komerčnímu využití, výstavbě výrobní a skladovací haly, odstavnou plochu a jiné. Veškeré sítě jsou na hranici pozemku. Na pozemku je zavedena elektřina. Dobrá dostupnost do Prahy a na dálnice D1. Ihned k dispozici.

Zdroj: Nabídka RK M&M reality

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostupnost	Výměra pozemku	Zastavitel -nost	Tvar pozemku	Využití dle ÚP	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,80	1,10	1,05	0,90	1,00	0,90	0,95	1,05	0,9332

Na základě informací o nabízených jednotkových cenách nemovitostí se zohledněním indexu zdroje informací a aplikací indexu porovnání stanovil Znalecký ústav jednotkové tržní ceny nemovitostí, které následně vyhodnotil:

Porovnávaný pozemek	Cena pozemku inzerovaná	Výměra pozemku	Index zdroje informací	Upravená jednotková tržní cena pozemku	Index porovnání	Indexovaná jednotková tržní cena pozemku
	Kč	m ²		Kč/m ²		Kč/m ²
Pozemek, Praha 10 - Uhřetěves	13 968 000	12 000	0,80	931	1,0324	961
Pozemek, Praha 5 - Řeporyje	21 072 250	13 595	0,80	1 240	0,8836	1 096
Pozemek, Praha 5 - Radlice	19 410 000	19 410	0,80	800	1,1615	929

Porovnávaný pozemek	Cena pozemku inzerovaná	Výměra pozemku	Index zdroje informací	Upravená jednotková tržní cena pozemku	Index porovnání	Indexovaná jednotková tržní cena pozemku
Pozemek, Praha 10 - Kolovraty	16 500 000	12 774	0,80	1 033	1,0291	1 063
Pozemek, Praha 22 - Uhřetěves	19 752 000	13 168	0,80	1 200	0,9332	1 120
Počet hodnot celkem						5 ks
Minimum						929 Kč/m ²
Průměr						1 034 Kč/m²
Maximum						1 120 Kč/m ²
Směrodatná odchylka						75 Kč/m ²
Směrodatná odchylka v procentech z průměru						7 %
Průměr minus směrodatná odchylka						959 Kč/m ²
Průměr plus směrodatná odchylka						1 109 Kč/m ²

Jsme toho názoru, že jednotková cena obvyklá (tržní hodnota) oceňovaného pozemku činí 1 034 Kč/m².

Cena obvyklá (tržní hodnota) oceňovaného pozemku je následující:

Číslo parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra	Jednotková cena	Hodnota pozemku
			m ²	Kč/m ²	Kč
2116/4	ostatní plocha	dráha	469	1 034	484 798
2116/5	ostatní plocha	dráha	8	1 034	8 269
2116/6	ostatní plocha	dráha	435	1 034	449 653
2116/7	ostatní plocha	dráha	15	1 034	15 505
2116/32	ostatní plocha	dráha	48 836	1 034	50 481 028
Celkem			49 763		51 439 254

4.1.2 Ocenění samostatného pozemku parc. č. 2116/3 porovnávací metodou

V následujících tabulkách je přehled pozemků vybraných pro výpočet jednotkové ceny. U každého pozemku je uveden i výpočet indexu porovnání.

Pozemek, Praha - Hrdlořezy

Nabídková cena: 499 000 Kč



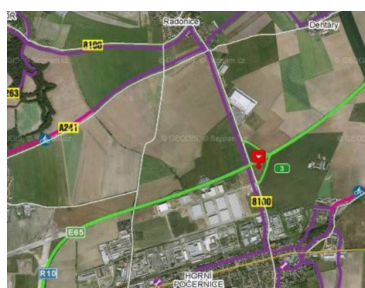
Velice zajímavé pozemky (Hloubětín LV 307), zejména jako budoucí investice, vedené jako orná půda, sousedí s dětským hřištěm, časem v plánu pokračování cyklostezky. Do budoucna lze kalkulovat s možností zájmu o využití ze strany městské části. Nyní lze využívat k rekreaci, krásné místo přímo u Rokytky, případně možno pokusit se o změnu statusu pozemku. Přes pozemek vede v zemi potrubí, což v tuto chvíli vylučuje klasickou stavbu.

Zdroj: nabídka RK VIP real

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostup.	Výměra pozemku	Využití dle ÚP	Tvar pozemku	Záplavové pásmo	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,90	1,00	0,95	1,05	0,80	1,05	1,00	1,00	0,8379

Pozemek, Praha 9 - Horní Počernice

Nabídková cena: 746 000 Kč



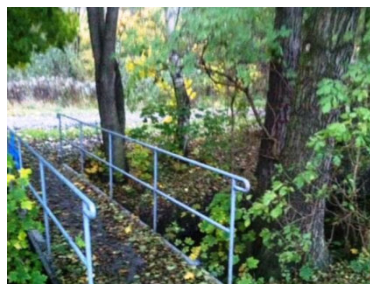
Pozemek 1500 m² u R10 v Praze 9, Horních Počernicích. Pozemek se nachází u nájezdu na R10 z ul. Ve Žlábku v Horních Počernicích směrem na Radonice. V ÚP je veden jako izolační zeleň. Celá oblast okolo bude zastavěna podle urbanistické studie.

Zdroj: nabídka RK RE/MAX Horizont

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostup.	Výměra pozemku	Využití dle ÚP	Tvar pozemku	Záplavové pásmo	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,90	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,0973

Pozemek, Praha - Kolovraty

Nabídková cena: 499 000 Kč



Prodej pozemku v městské části Praha Kolovraty, jedná se o pruh pozemku mezi Říčanským potokem a Benickou cestou.

Pozemek sahá jednou částí až za potok, kde lze na vlastním pozemku parkovat, rovinatý terén, zelená část Prahy, okolo cyklostezka, sady, zahrady, louky, nyní pozemek zatravněn - neudržován.

Zdroj: nabídka RK Kp reality

Kritérium:	Index zdroje informací	Poloha	Dopravní dostup.	Výměra pozemku	Využití dle ÚP	Tvar pozemku	Záplavové pásmo	Inženýrské sítě	Index porovnání
Koeficient:	0,90	1,10	1,05	1,00	1,10	1,00	1,05	1,05	1,4007

Na základě informací o nabízených jednotkových cenách nemovitostí se zohledněním indexu zdroje informací a aplikací indexu porovnání stanovil Znalecký ústav jednotkové tržní ceny nemovitostí, které následně vyhodnotil:

Porovnávaný pozemek	Cena pozemku inzerovaná	Výměra pozemku	Index zdroje informací	Upravená jednotková tržní cena pozemku	Index porovnání	Indexovaná jednotková tržní cena pozemku
	Kč	m ²		Kč/m ²		Kč/m ²
Pozemek, Praha - Hrdlořezy	499 000	983	0,90	457	0,8379	383
Pozemek, Praha 9 - Horní Počernice	746 000	1 492	0,90	450	1,0973	494
Pozemek, Praha - Kolovraty	499 000	1 603	0,90	280	1,4007	392
Počet hodnot celkem						3 ks
Minimum						383 Kč/m ²
Průměr						423 Kč/m²
Maximum						494 Kč/m ²
Směrodatná odchylka						50 Kč/m ²
Směrodatná odchylka v procentech z průměru						12 %
Průměr minus směrodatná odchylka						373 Kč/m ²
Průměr plus směrodatná odchylka						473 Kč/m ²

Jsme toho názoru, že jednotková cena obvyklá (tržní hodnota) oceňovaného pozemku činí 423 Kč/m².

Cena obvyklá (tržní hodnota) oceňovaného pozemku je následující:

Číslo parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra	Jednotková cena	Hodnota pozemku
			m ²	Kč/m ²	Kč
2116/3	ostatní plocha	dráha	9	423	3 807
Celkem					3 807

4.2 Vyhodnocení výsledků ocenění

Při volbě metody ocenění Znalecký ústav provedl ocenění pozemků porovnávacím přístupem. Zjištěny byly tyto hodnoty:

Výsledné hodnoty	
Porovnávací hodnota pozemku na území Štádlar	51 439 254 Kč
Porovnávací hodnota samostatného pozemku parc.č. 2116/3	3 807 Kč
Hodnota na úrovni porovnávací metody celkem	51 443 061 Kč
Odhad hodnoty pozemků (zaokrouhleno)	51 443 000 Kč

Z Á V Ě R

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo odhadnout k datu ocenění obvyklou cenu (tržní cenu) vybraných pozemků v k. ú. Vysočany spadajících pod Katastrální pracoviště Praha pro potřeby převodu.

Na základě provedené analýzy k uvedenému datu je po zaokrouhlení námi odhadnutá

OBVYKLÁ CENA POZEMKŮ

51 443 000 Kč.

Slovy: padesátjednamiliónůčtyřistačtyřicettřítisíc Kč

5 Seznam příloh

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 26. 6 2015, LV č. 3106, katastrální území Vysočany, obec Praha, okres Hlavní město Praha (2 strany)
2. Výřez mapy k.ú. Vysočany pořízené z nahlížení do KN (6 stran)
3. Fotokopie geometrického plánu č. 2444-36/2015 (2 strany)
4. Fotodokumentace (3 strany)

6 Znalecká doložka

Znalecký posudek podala společnost TPA Horwath Valuation Services s.r.o. se sídlem Praha 4, Antala Staška 2027/79, PSČ 140 00, IČO 255 07 796 jako znalecký ústav zapsaný pro znaleckou činnost v oboru ekonomika na základě rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j. 32/99 – OOD ze dne 16.3.1999 a jeho doplnění ze dne 26.5.1999 a rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR č.j.: 82/2013-OSD-SZN/6 ze dne 8.8.2013 a č.j.: 92/2014-OSD-SZN/8 ze dne 18.12.2014 pro:

- oceňování podniků,
- oceňování movitého a nemovitého majetku včetně technologií,
- oceňování nehmotného majetku,
- oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností,
- oceňování majetku a závazků při transformacích obchodních společností,
- hodnocení projektů transformací obchodních společností,
- oceňování cenných papírů
- účetní evidence.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1 / 775 / 2015 znaleckého deníku.

Na vypracování tohoto znaleckého posudku se podíleli Ing. Antonín Vogeltanz, Ing. Tomáš Podškubka, Ph.D a Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D. Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D. a/nebo Ing. Tomáš Podškubka, Ph.D. mohou osobně stvrdit správnost tohoto posudku č. 1 / 775 / 2015 a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

Za zpracovatele:

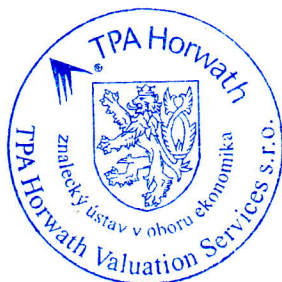
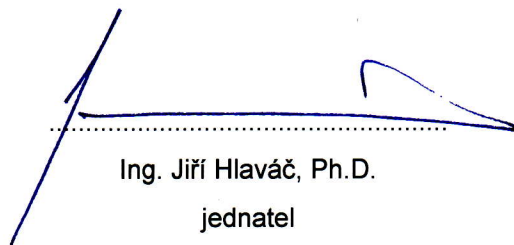


Ing. Antonín Vogeltanz
senior consultant



Ing. Tomáš Podškubka, Ph.D.
senior manager

Jednatel společnosti:

Ing. Jiří Hlaváč, Ph.D.
jednatel

Příloha č. 1

**Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 26. 6. 2015,
LV č. 3106, katastrální území Vysočany, obec Praha, okres
Hlavní město Praha**

(2 strany)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2015 13:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysočany

List vlastnictví: 3106

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Česká republika	00000001-001	
<i>Právo hospodařit s majetkem státu</i>		
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná 1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1	70994234	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2116/2	98405	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
2116/3	9	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
2116/4	469	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
2116/5	8	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
2116/6	435	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území
2116/7	15	ostatní plocha	dráha	památkově chráněné území

B1 *Jiná práva - Bez zápisu*

C *Omezení vlastnického práva*

<i>Typ vztahu</i>	<i>Povinnost k</i>
<i>Oprávnění pro</i>	

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo zřídit a provozovat na pozemku metalický a optický kabel dle GP č. 1407-8/2006
 GJW Praha spol. s r.o., Mezitratová Parcela: 2116/2 V-16384/2007-101
 137/46, Hloubětín, 19800 Praha 9,
 RČ/IČO: 41192869

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.04.2007.

V-16384/2007-101

D *Jiné zápisy*

<i>Typ vztahu</i>	<i>Povinnost k</i>
<i>Oprávnění pro</i>	

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2116/2	Z-86756/2010-101
Parcela: 2116/3	Z-86756/2010-101
Parcela: 2116/7	Z-86756/2010-101
Parcela: 2116/5	Z-86756/2010-101
Parcela: 2116/6	Z-86756/2010-101
Parcela: 2116/4	Z-86756/2010-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.06.2015 13:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731285 Vysočany

List vlastnictví: 3106

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Ohlášení práva hospodařit s majetkem státu (§20 zák.č.77/2002 Sb.) 846/2005 -OP ze dne 16.02.2005.

Z-13734/2005-101

Pro: Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážděná RČ/IČO: 70994234
1003/7, Nové Město, 11000 Praha 1
Česká republika

00000001-001

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

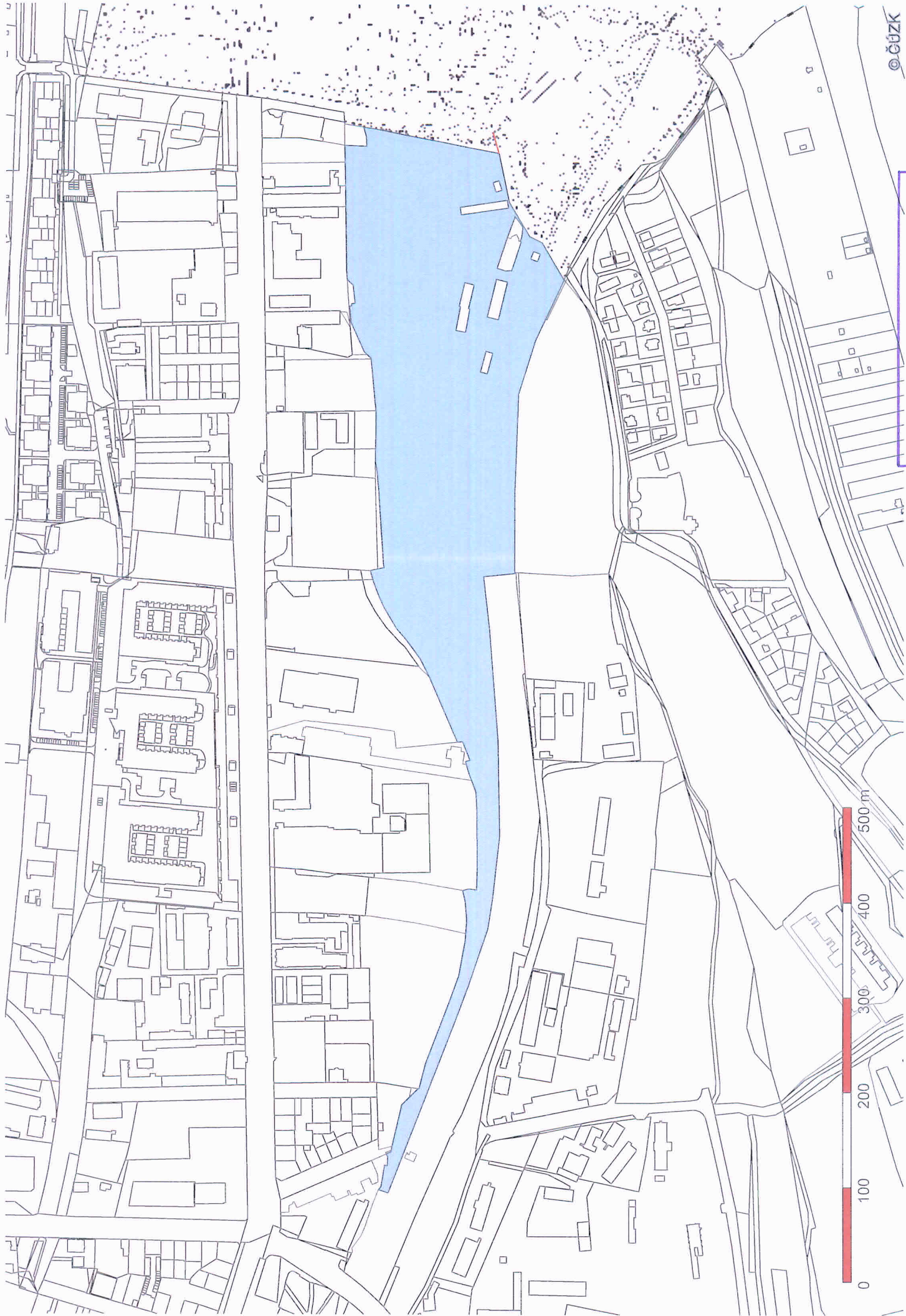
Vyhotoveno: 26.06.2015 13:42:08

Podpis, razítko:

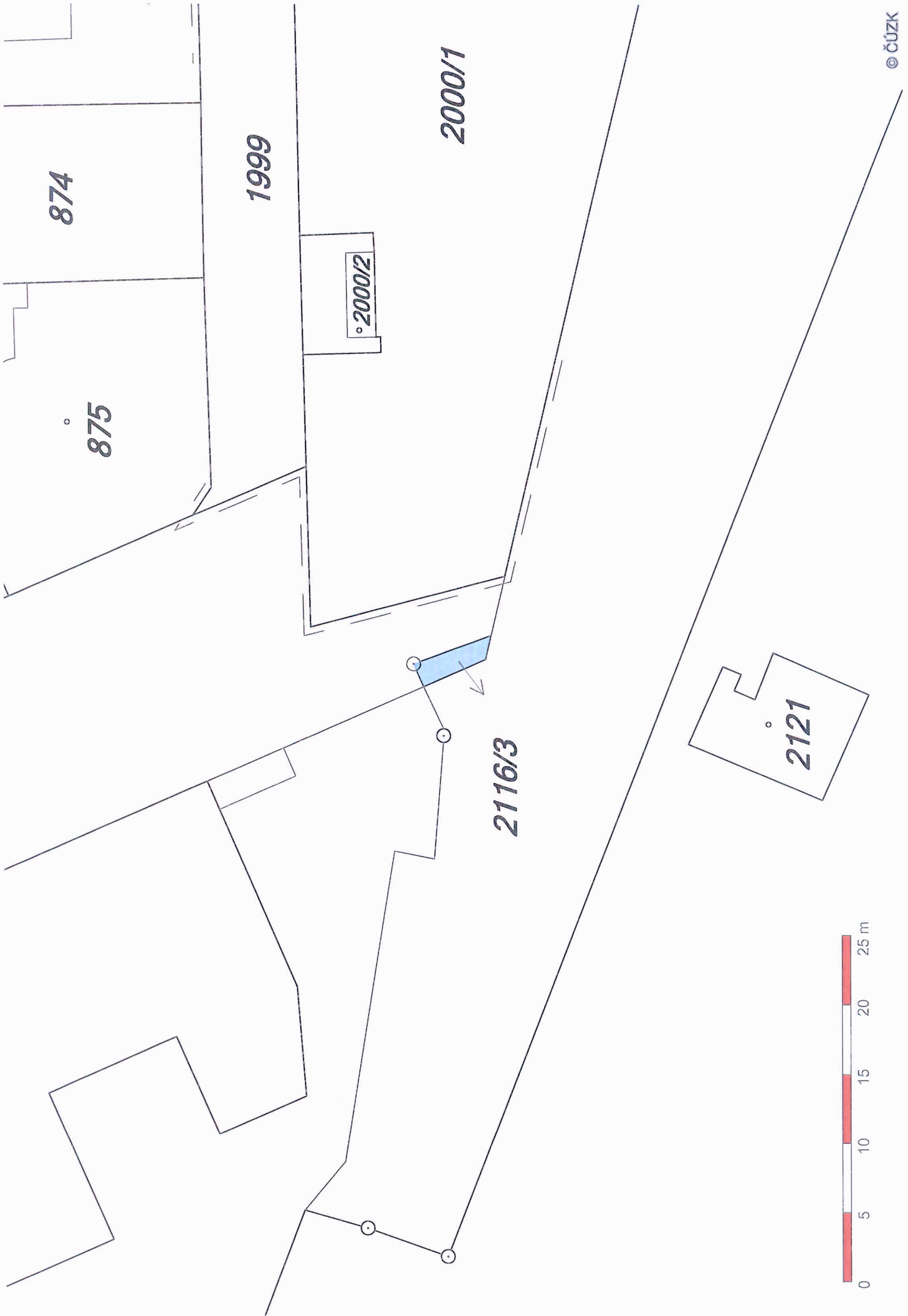
Řízení PÚ:

Příloha č. 2

**Výřez mapy k.ú. Vysočany pořízené z nahlížení do KN
(6 stran)**



Pozemek p.č. 2116/2



874

875

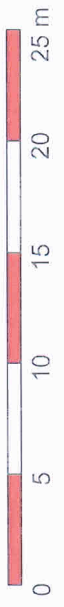
1999

2000/2

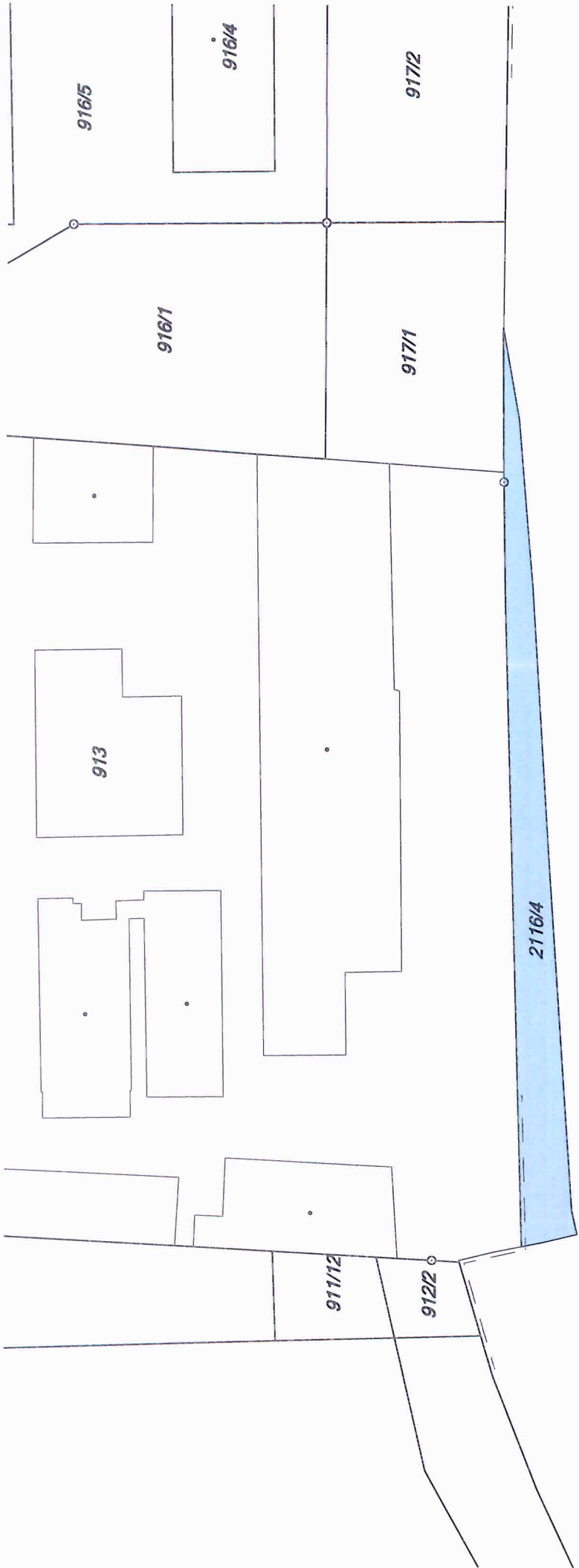
2000/1

2116/3

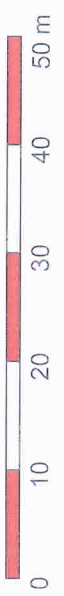
2121

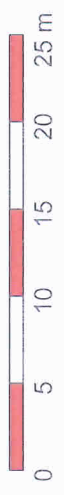


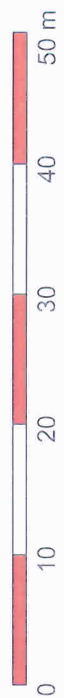
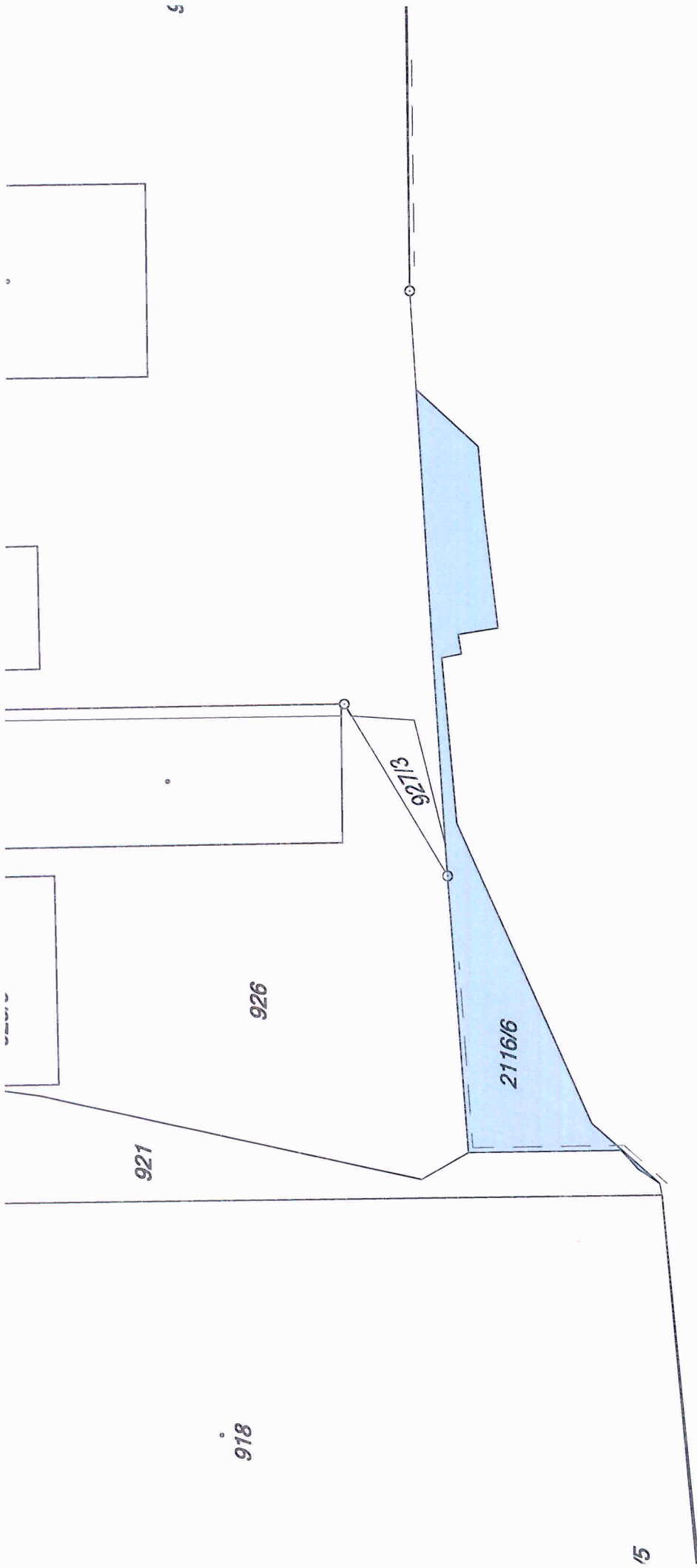
© ČÚZK

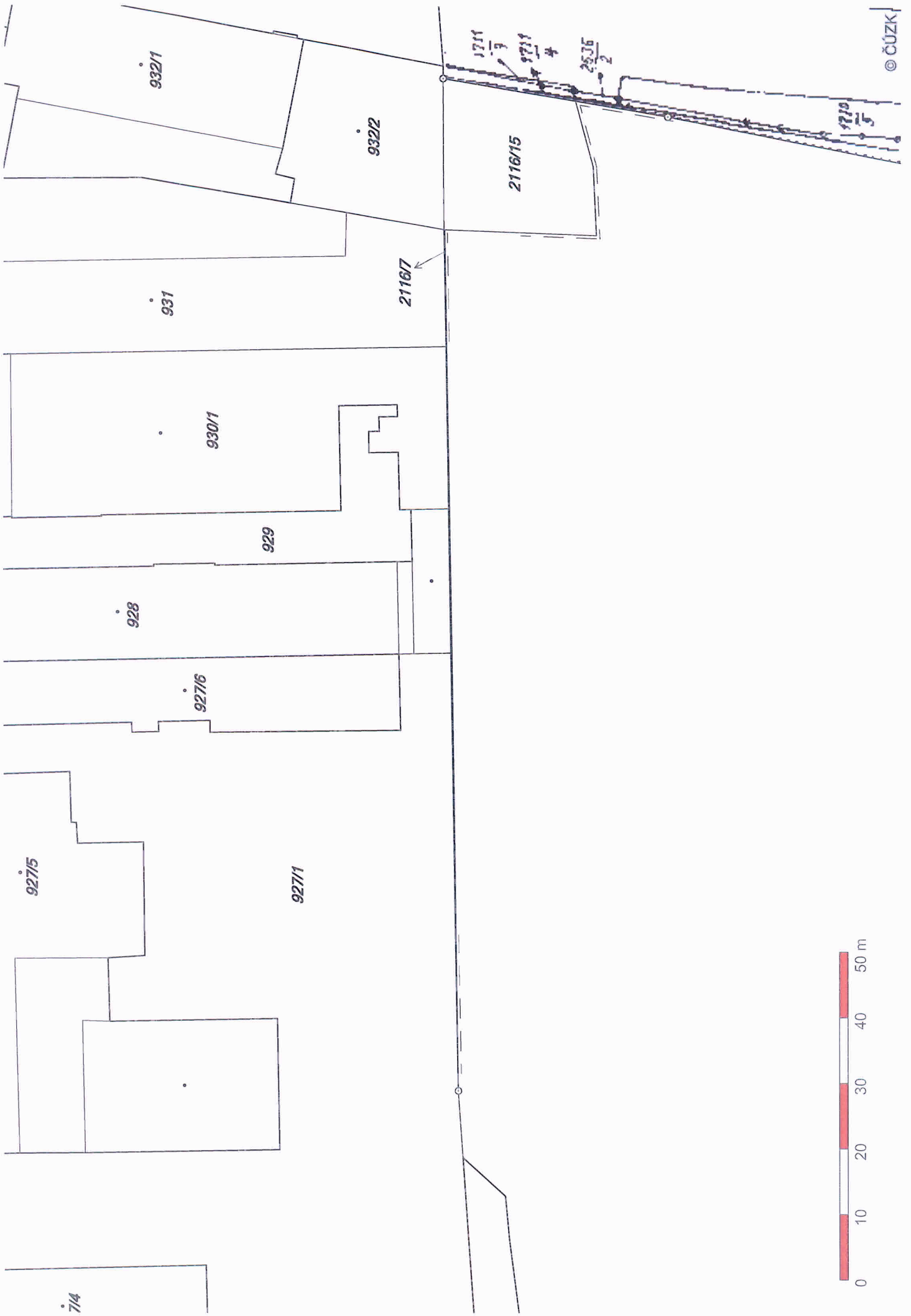


2116/2










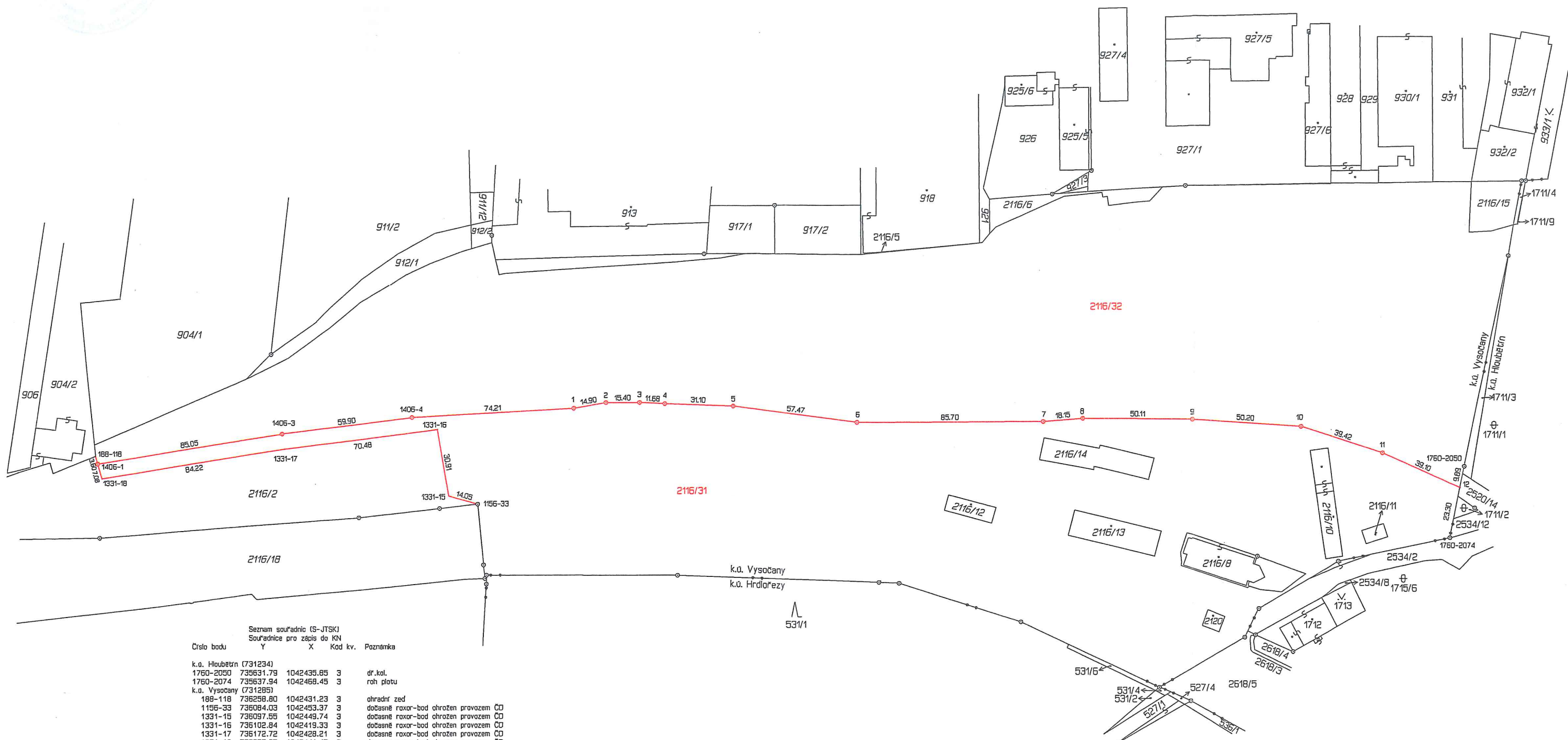
Příloha č. 3

**Fotokopie geometrického plánu č. 2444-36/2015
(2 strany)**

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí			Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu				
												ha	m ²					
2116/2	9	84	05	ostat.pl. dráha	2116/2	1	45	01	ostat.pl. dráha		2	2116/2		3106	1	45	01	
					2116/31	3	50	68	ostat.pl. dráha			2	2116/2		3106	3	50	68
					2116/32	4	88	36	ostat.pl. dráha			2	2116/2		3106	4	88	36
	9	84	05		9	84	05											

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku</p>	<p align="center">Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>	<p align="center">Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p>
	<p>Jméno, příjmení: Ing. Josef Bělík</p>	<p>Jméno, příjmení: <i>Ing. Josef Bělík</i></p>
	<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1467/1995</p>	<p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1467/1995</i></p>
	<p>Dne: 14. května 2015 Číslo: 24/2015</p>	<p>Dne: <i>19. května 2015</i> Číslo: <i>207/2015</i></p>
<p>Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p>	<p align="center">Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.</p>	<p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>
<p>Vyhotovitel: Správa železniční dopravní cesty s.c. Správa železniční geodézie Praha Pod Výtopnou 645/8 186 00 PRAHA 8</p>	<p>KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Jana Balvínová PGP-1515/2015-101 2015.05.15 08:04:15 CEST</p>	<p align="center">Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>
<p>Číslo plánu: 2444-36/2015</p>		
<p>Okres: Praha</p>		
<p>Obec: Praha</p>		
<p>Kat. území: Vysočany</p>		
<p>Mapový list: Praha 4-1/21,22,23</p>		
<p>Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz poznámka v seznamu souřadnic</p>		



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu	Y	X	Kod kv.	Poznámka
k.o. Hlubetín (731234)				
1760-2050	735631.79	1042435.85	3	dr. kol.
1760-2074	735637.94	1042468.45	3	roh plátu
k.o. Vysočany (731285)				
188-118	736258.80	1042431.23	3	ohradní zeď
1156-33	736084.03	1042453.37	3	dočasné roxor-bod chrózen provozem CO
1331-15	736097.55	1042449.74	3	dočasné roxor-bod chrózen provozem CO
1331-16	736102.84	1042419.33	3	dočasné roxor-bod chrózen provozem CO
1331-17	736172.72	1042428.21	3	dočasné roxor-bod chrózen provozem CO
1331-18	736255.85	1042441.47	3	dočasné roxor-bod chrózen provozem CO
1406-1	736257.80	1042434.70	3	plastový znak
1406-3	736173.86	1042421.32	3	plastový znak
1406-4	736114.42	1042413.75	3	plastový znak
1	736040.35	1042409.57	3	plastový znak
2	736025.68	1042407.03	3	plastový znak
3	736010.27	1042406.98	3	plastový znak
4	735998.64	1042407.63	3	plastový znak
5	735967.56	1042408.74	3	plastový znak
6	735910.62	1042416.16	3	plastový znak
7	735824.97	1042415.75	3	plastový znak
8	735806.90	1042414.28	3	plastový znak
9	735756.86	1042414.57	3	plastový znak
10	735706.83	1042417.70	3	plastový znak
11	735669.33	1042429.72	3	plastový znak
12	735633.62	1042445.55	3	plot-ozn.barvou

Příloha č. 4

Fotodokumentace

(3 strany)



