

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 1 / 776 / 2015

OCENĚNÍ POZEMKŮ K.Ú. VYSOČANY, PRAHA CENA ZJIŠTĚNÁ

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:

Určení 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. července 2015

Datum vyhotovení posudku:

21. července 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 19 číslovaných stran a 15 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	4
1.1	Zadání znaleckého posudku	4
1.1.1	Znalecký úkol	4
1.1.2	Předmět ocenění	4
1.1.3	Datum ocenění	4
1.2	Rozsah práce	5
1.3	Podklady, zdroje informací a použitá literatura	5
1.3.1	Podklady předané Zadavatelem, vlastníkem nemovitosti, právním zástupcem či jinou pověřenou osobou	5
1.3.2	Podklady získané Znaleckým ústavem	5
1.3.3	Ostatní zdroje informací	6
1.3.4	Použitá literatura	6
1.4	Obecné předpoklady a omezující podmínky	6
1.5	Prohlášení	7
1.6	Seznam použitých zkratk	8
1.7	Poznámky	8
2	ZÁKLADNÍ POJMY	10
2.1	Cena	10
2.1.1	Cena zjištěná	10
N Á L E Z		11
3	ÚDAJE O VLASTNÍKOVI NEMOVITOSTÍ A POPIS NEMOVITOSTÍ	11
3.1	Údaje o vlastníkovi nemovitostí	11
3.2	Popis nemovitostí	11
3.2.1	Pozemky	11
3.2.2	Venkovní úpravy a inženýrské sítě	13
3.3	Omezení vlastnických práv	13
3.3.1	Věcná břemena	13
3.3.2	Předkupní práva	13
3.3.3	Nájemní vztahy	13
P O S U D E K		15
4	OCENĚNÍ	15
5	VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ	15
Z Á V Ě R		17
6	SEZNAM PŘÍLOH	18
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

1.1.1 Znalecký úkol

Úkolem Znaleckého ústavu je určit administrativní cenu (cenu zjištěnou) níže uvedených vybraných pozemků spadajících pod Katastrální pracoviště Praha-město (viz Předmět ocenění) pro potřeby převodu. Výsledkem ocenění je zjištěná cena nemovitostí dle platného cenového předpisu.

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 oddělená 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 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 1.3.

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

1.3 Podklady, zdroje informací a použítá literatura

1.3.1 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 / 680 / 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.

1.3.2 Podklady získané Znaleckým ústavem

1. Georeport, informace o vybraném území, vytvořeného dne 15. 7. 2015,
2. Výřez katastrální mapy k.ú. Vysočany.

1.3.3 Ostatní zdroje informací

1. internetový portál katastru nemovitostí (www.cuzk.cz),
2. internetový portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz),
3. informační portál hl. m. Prahy, územní plán a cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy (www.praha.eu),
4. informační portál České asociace pojišťoven (www.cap.cz).

1.3.4 Použitá literatura

1. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
2. Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
4. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 Seznam použitých zkratk

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
Zákon	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb.
Vyhláška	Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
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

1.7 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, nevyplývá-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

2.1 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.

2.1.1 Cena zjištěná

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 prodejích 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.

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

Cena zjištěná, někdy také administrativní cena, představuje cenu stanovenou podle zvláštního právního předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, které 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. 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.

Jeden malý pozemek parc. č. 2116/3 o výměře 9 m² ležící samostatně při ulici U Harfy a byl oceněn zvlášť.

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 v území Štádler, ale nachází se samostatně na konci ulice U Harfy, v sousedství území kolejistiště 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.

- **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 vlastník 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.

Pozemky v lokalitě Štádlar jsou v KN evidovány jako ostatní plocha, dráha. Pozemky parc. č. 2116/5, 2116/6, 2116/7 a 2116/32 (stávající 2116/2) jsou vedeny v územním plánu pro funkční využití jako

tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály (ozn. DZ). Pozemky parc.č. 2116/3 a parc.č. 2116/4 jsou v územním plánu vedeny pro funkční využití jako izolační zeleň (ozn. IZ). Místním šetřením dne 15. 7. 2014 bylo zjištěno, že pozemky jsou volné, na pozemcích se nenacházejí žádné objekty a příslušenství železniční dopravy. Pozemky nejsou v územním plánu evidované jako plochy záplavového území.

3.2.2 Venkovní úpravy a inženýrské sítě

Předmětem ocenění nejsou žádné venkovní úpravy ani inženýrské sítě.

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

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále zákon o oceňování majetku).

Při ocenění vycházíme z ustanovení § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku, který stanoví, že pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí a při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Oceňovaný pozemek dle skutečnosti neplní funkci dráhy, jak je evidováno v katastru, jedná se ale o pozemek, který je možné na základě územního plánu zastavět tratěmi a zařízeními železniční dopravy, vlečkami a nákladními terminály (tj. komunikacemi, dráhami, apod.). Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek nespĺňuje požadavky na stavební pozemek podle § 9 zákona o oceňování majetku, byl pozemek oceněn v návaznosti na § 9 odst. 3 zákona o oceňování majetku podle § 9 odst. 4 (ve vazbě na § 4 odst. 1) vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb. (dále oceňovací vyhláška). Tímto způsobem se oceňují jiné pozemky, které nejsou stavebními, ale jsou zahrnuty do územního plánu k zastavění komunikací. Pozemek v lokalitě Štádler byl oceněn jako jednotný funkční celek. Byla provedena příslušná úprava základních cen pro pozemky komunikací.

Obdobně bylo přistoupeno k ocenění pozemku parc. č. 2116/3 o výměře 9 m², který leží samostatně při ulici U Harfy v území. Tento pozemek byl oceněn zvlášť, odděleně od výše řešeného pozemku Štádler, se kterým netvoří funkční celek. Pozemek parc. č. 2116/3 je vedený v územním plánu pro funkční využití jako izolační zeleň (ozn. IZ), a v KN je evidovaný jako ostatní plocha, dráha. Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je volný a není zastavěný, neplní tedy funkci dráhy. Vzhledem k tomu, že oceňovaný pozemek nespĺňuje požadavky na stavební pozemek, ale je zahrnut územním plánem k zastavění parkem, zelení (izolační zelení), byl oceněn podle § 9 odst. 4 oceňovací vyhlášky.

Výpočet zjištěné ceny nemovitostí je uveden v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku.

Předmětem ocenění nejsou náletové dřeviny, které se na oceňovaném pozemku nacházejí v minimální míře.

5 Vyhodnocení výsledků ocenění

Určeny byly tyto ceny:

Číslo parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra	Cena zjištěná
			m ²	Kč
2116/3	ostatní plocha	dráha	9	8 031,42
2116/4	ostatní plocha	dráha	469	423 417,89
2116/5	ostatní plocha	dráha	8	7 222,48
2116/6	ostatní plocha	dráha	435	392 722,35
2116/7	ostatní plocha	dráha	15	13 542,15
2116/32	ostatní plocha	dráha	48 836	44 089 629,16
Celkem				44 934 565,45

Výsledná cena zjištěná nemovitostí po zaokrouhlení činí 44 934 570 Kč.

Z Á V Ě R

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo určit zjištěnou cenu (administrativní) souboru vybraných nemovitostí v k. ú. Vysočany pro potřeby převodu.

Na základě provedené analýzy k datu ocenění je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., po zaokrouhlení námi stanovená

ZJIŠTĚNÁ CENA NEMOVITOSTÍ

44 934 570 Kč.

Slovy: Čtyřicetčtyřimiliónůdevěttřicetčtyřitisícpětsedmdesát Kč

6 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. Výpočet ceny zjištěné nemovitostí (5 stran)

7 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 / 776 / 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 / 776 / 2015 a mohou podat žádaná vysvětlení před orgánem veřejné moci.

Za zpracovatele:



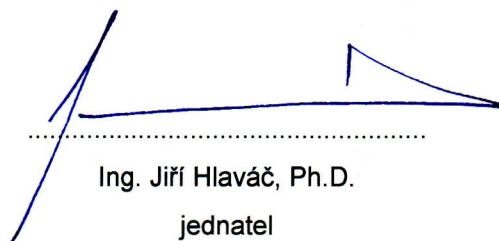
Ing. Antonín Vogeltanz
senior consultant



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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 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

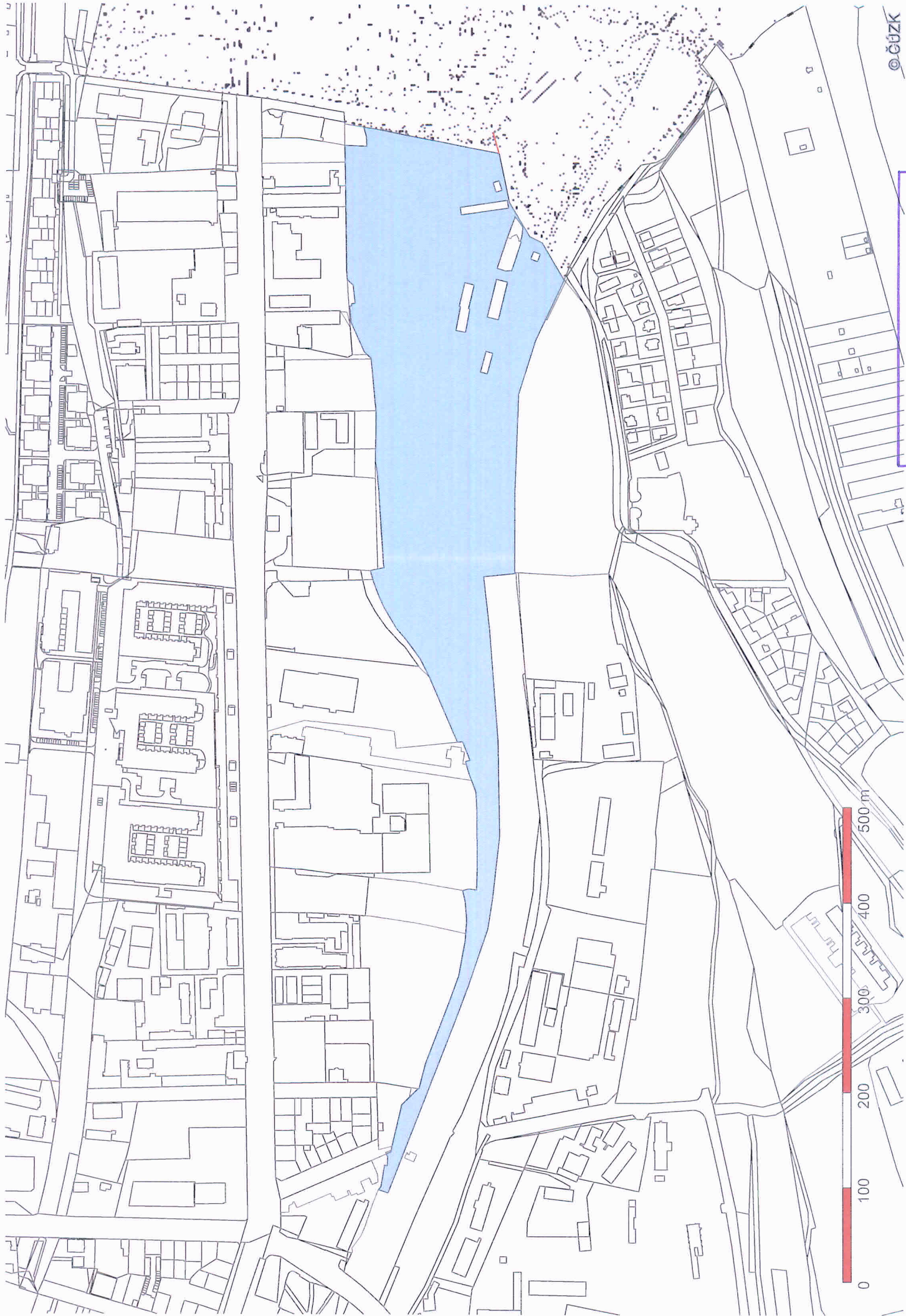
Vyhotoveno: 26.06.2015 13:42:08

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Příloha č. 2

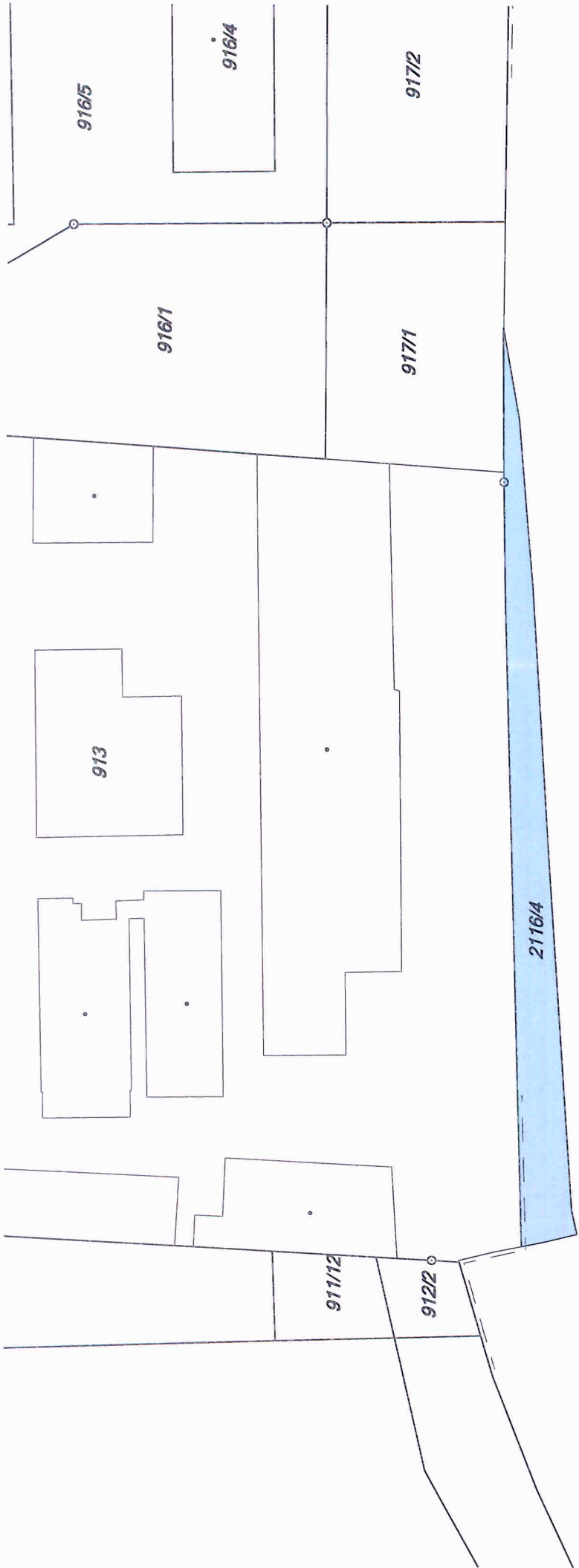
**Výřez mapy k.ú. Vysočany pořízené z nahlížení do KN
(6 stran)**



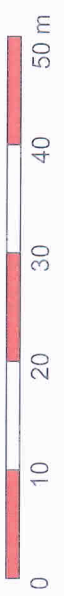
© ČÚZK

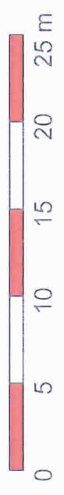
Pozemek p.č. 2116/2

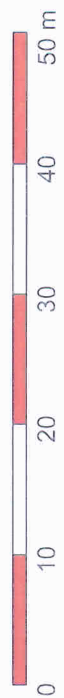
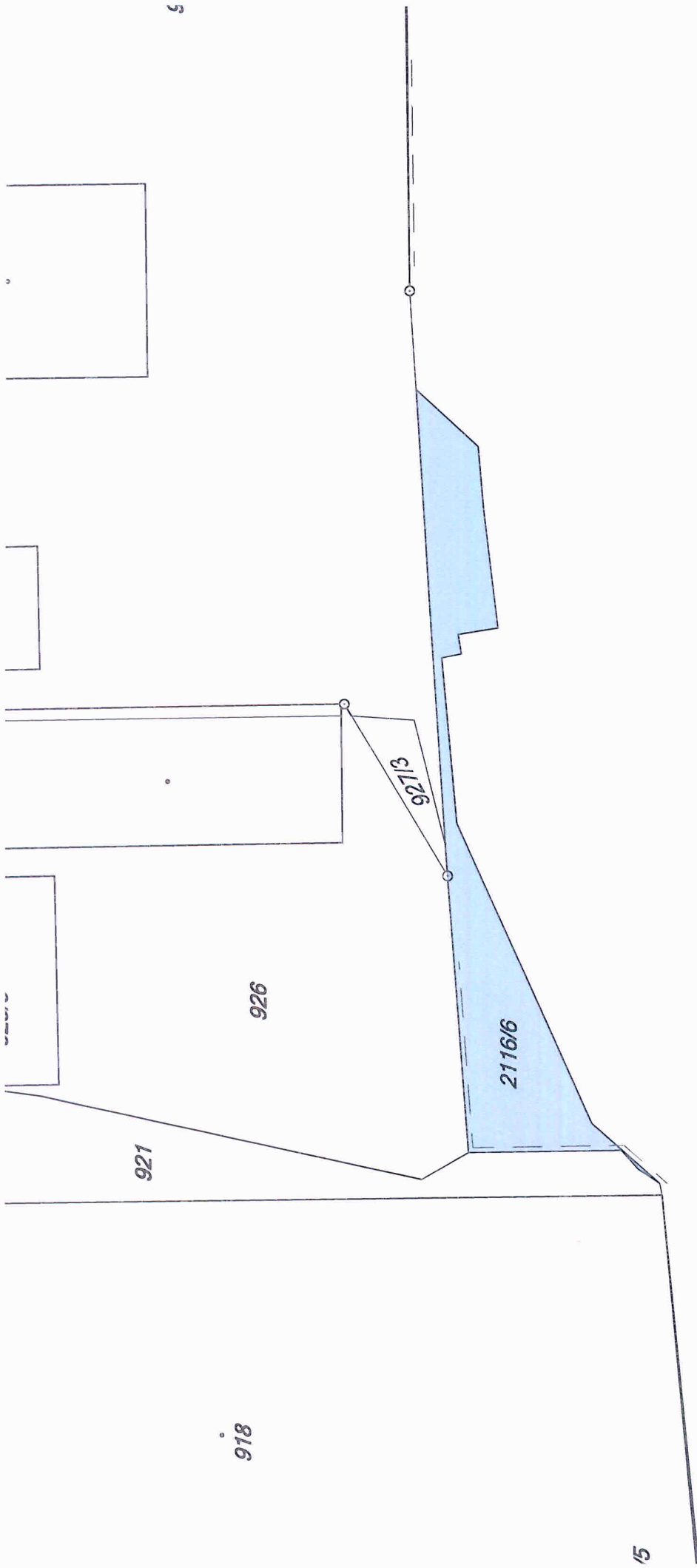


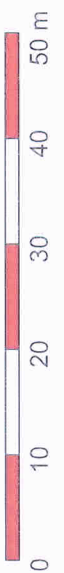
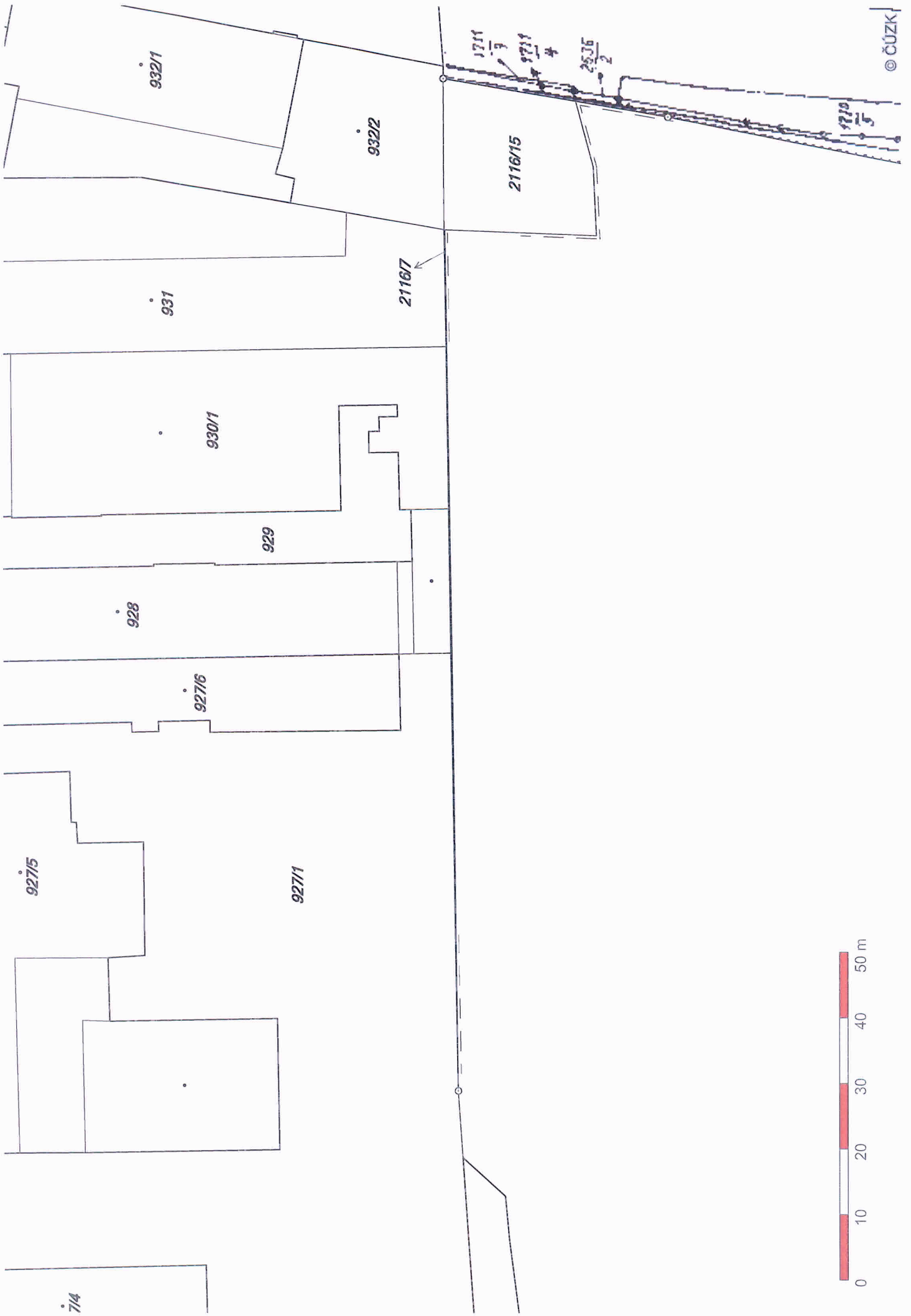


2116/2










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			dřívější poz. evidenci	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>Jméno, příjmení: Ing. Josef Bělík</p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1467/1995</p> <p>Dne: 14. května 2015 Číslo: 24/2015</p> <p>Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.</p>	<p align="center">Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:</p> <p>Jméno, příjmení: <i>Ing. Josef Bělík</i></p> <p>Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: <i>1467/1995</i></p> <p>Dne: <i>19. května 2015</i> Číslo: <i>207/2015</i></p> <p>Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.</p>
	<p align="center">Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.</p>	<p align="center">Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.</p>
	<p>Vyhotovitel: Správa železniční dopravní cesty s.c. Správa železniční geodézie Praha Pod Výtopnou 645/8 186 00 PRAHA 8</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>	<p align="center">  </p>
	<p align="center"> KÚ pro hlavní město Praha KP Praha Jana Balvínová PGP-1515/2015-101 2015.05.15 08:04:15 CEST </p>	

Příloha č. 4

Výpočet ceny zjištěné nemovitostí (5 stran)

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - V sousedství oceňovaného pozemku (lokality Štádler) se vedle stávající železniční tratě buduje nová železniční trať, vlivem čeho předpokládáme negativní dopady do atraktivity oceňovaného pozemku. Za negativum považujeme zvýšenou hladinu hluku vlivem projíždějících vlaků.	I	-0,03
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Sklady, doprava a spoje

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Výrobní objekty	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost - Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,00
5. Parkovací možnosti - Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,05
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,495$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,465$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky v lokalitě "Štádler", k. ú. Vysočany, při ul. U Elektry

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; orientace SV, S a SZ - Pozemky jsou mírně svažité směrem k severu.	I	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo - Ochranné pásmo s výškovým omezením staveb letiště Kbely a ochranné pásmo dráhy podle § 8 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách ve znění pozdějších předpisů (část pozemku).	II	-0,05
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$$

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 0,940$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = 0,495$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,930 * 0,495 = 0,433$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	---------------------------------	-------	-------	--------------------------------

§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění

§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1) 6 950,- 0,433 0,300 902,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/32	48 836,00	902,81	44 089 629,16
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/4	469,00	902,81	423 417,89
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/5	8,00	902,81	7 222,48
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/6	435,00	902,81	392 722,35
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/7	15,00	902,81	13 542,15
Stavební pozemky - celkem			49 763,00	m ²	44 926 534,03

Pozemky v lokalitě "Štádler", k. ú. Vysočany, při ul. U Elektry - zjištěná cena = 44 926 534,03 Kč

1.2. Parcela č. 2116/3, k.ú. Vysočany, při ul. U Harfy**Ocenění****Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití - pozemek nemá samostatné využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Ochranné pásmo - Podle § 8 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách se pozemek nachází v ochranném pásmu dráhy ve znění pozdějších předpisů.	II	-0,05
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,495$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,920 * 0,495 = 0,428$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	6 950,-	0,428	0,300	892,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 (§ 4 odst. 1)	ostatní plocha, dráha	2116/3	9,00	892,38	8 031,42
Stavební pozemek - celkem			9,00	m ²	8 031,42

Parcela č. 2116/3, k.ú. Vysočany, při ul. U Harfy - zjištěná cena = 8 031,42 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky v lokalitě "Štádlar", k. ú. Vysočany, při ul. U Elektry

44 926 534,- Kč

1.2. Parcela č. 2116/3, k.ú. Vysočany, při ul. U Harfy

8 031,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

44 934 565,40 Kč

Celkem

44 934 565,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

44 934 565,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

44 934 570,- Kč

slovy: Čtyřicetčtyřimilionůdevětsetřicetčtyřitisícpětsetsedmdesát Kč