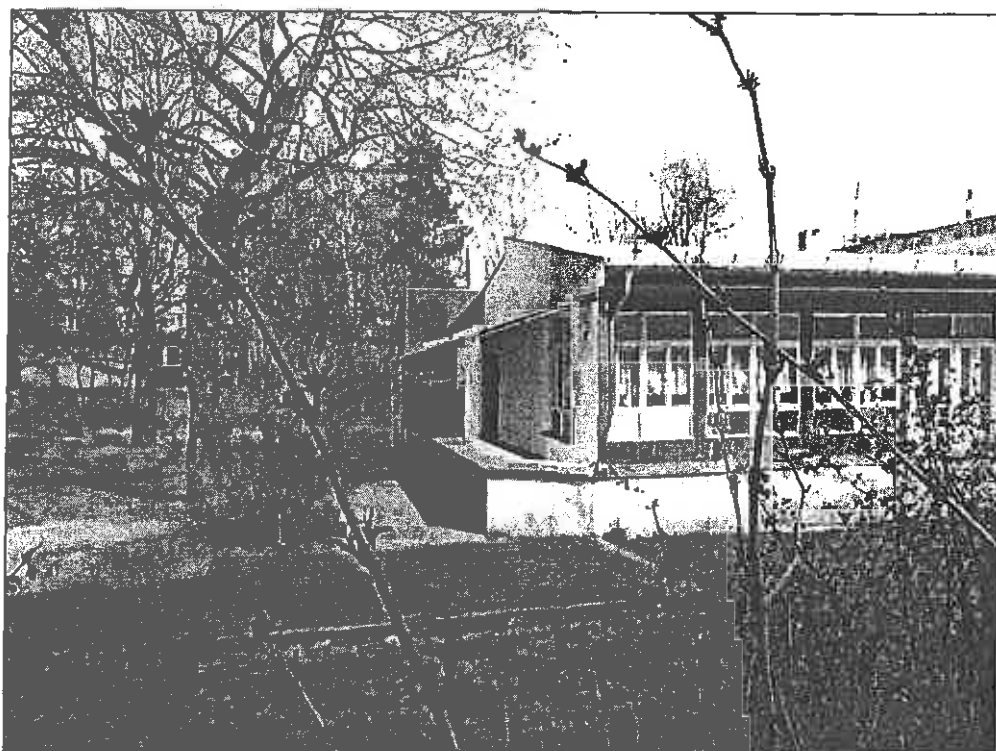


**ZNALECKÝ POSUDEK  
č. N41355/12**

**O HODNOTĚ NEMOVITOSTÍ**

**SOUBOR POZEMKŮ  
PRAHA 10, UL. BAJKALSKÁ, K.Ú. VRŠOVICE**



**OBJEDNATEL:**

**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10  
VRŠOVICKÁ 68/1429  
101 38 PRAHA 10**

**ZNALECKÝ ÚKOL:**

**OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ JAKO PODKLAD PRO ZJIŠTĚNÍ TRŽNÍ  
HODNOTY**

**DATUM OCENĚNÍ:**

**27. BŘEZNA 2012**

**POSUDEK VYPRACOVAL:**

**EQUITA CONSULTING S.R.O.  
ZNALECKÝ ÚSTAV  
TRUHLÁŘSKÁ 3  
110 00 PRAHA 1**

**POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE DVOU VYHOTOVENÍCH**

**V PRAZE V BŘEZNU AŽ DUBNU 2012**

**VYHOTOVENÍ č. 1**

**OBSAH**

<b>1</b>	<b>ZNALECKÝ ÚKOL</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>3</b>
2.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3	PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ	4
2.4	PRÁVNÍ STAV	4
<b>3</b>	<b>METODY</b>	<b>6</b>
3.1	KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1	TRŽNÍ HODNOTA	6
3.1.2	NETRŽNÍ HODNOTY	7
3.1.3	VYBRANÁ HODNOTA	7
3.2	OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	7
3.2.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	7
3.2.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	8
3.2.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	8
<b>4</b>	<b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b>	<b>9</b>
4.1	POPIS POZEMKŮ	9
4.2	POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	9
4.2.1	METODA POROVNÁVACÍ	9
<b>5</b>	<b>ZÁVĚR</b>	<b>11</b>
5.1	VÝLEDNÁ HODNOTA	11
<b>6</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>11</b>
	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>20</b>

## 1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit tržní hodnotu pozemkových parcel za předpokladu jako by byly nezastavěné, pro interní potřeby objednatele v rámci vyjednávání o odkupu.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou dále uvedené pozemky v Praze 10, zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 6555, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- pozemková parcela č. 1538/1 o výměře 3.575 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1538/4 o výměře 926 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1538/7 o výměře 152 m<sup>2</sup>,
- pozemková parcela č. 1538/8 o výměře 551 m<sup>2</sup>.

### Poloha a stručný popis

Pozemky se nacházejí v Praze 10 v ulici Bajkalská. Jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace ulice Bajkalská. Pozemky jsou oplocené, rovinného charakteru. Na pozemku p.č. 1538/4 se nachází budova mateřské školy p.č. 1534 zapsaná na LV č. 1035, která je ve vlastnictví Hl. m. Prahy. Na pozemku p.č. 1538/7 se nachází budova bez če/čp (objekt občanské vybavenosti) zapsaná na LV č. 60000, která je vlastnictví České republiky. Pozemkové parcely č. 1538/1 a č. 1538/8 nejsou zastavěné a vytvářejí zahradu k objektu občanské vybavenosti a mateřské škole. Nacházejí se na nich venkovní úpravy, přípojky IS a trvalé porosty.

### 2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha, dne 26.3.2012, LV č. 6555, k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha,
- fotokopie katastrální mapy, k.ú. Vršovice.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- obchodní rejstřík a sbírka listin [www.justice.cz](http://www.justice.cz)
- katastr nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- cenová mapa Hl.m. Prahy
- [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)
- [www.colliers.com](http://www.colliers.com)
- [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)
- [www.reality.cz](http://www.reality.cz)
- <http://wgp.urm.cz>

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 27. března 2012.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

### **2.3 PŘEDPOKLADY A OMEZENÍ**

#### **Předpoklady**

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

#### **Prohlášení**

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

#### **Věcná omezení**

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nebyl zpracován pro jednání s finančními institucemi (banky, pojišťovny, atd.) a před orgány státní správy (jako např. soudy, finanční úřady, policie, exekutorské úřady), a nemusí splňovat specifické požadavky určené těmito institucemi pro ocenění.

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

#### **Časové omezení**

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

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

#### **Autorská práva**

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1.1 Zadání úkolu.

### **2.4 PRÁVNÍ STAV**

#### **Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných pozemků je bezvadné a úplné a náleží společnosti PMC VRŠOVICE a.s., IČ 264 22 000, se sídlem v Revoluční 767/25, 100 00 Praha 1 – Staré Město.

#### **Stavebněprávní stav**

Ke stavebněprávnímu stavu oceňovaných nemovitostí nebyla objednatelem předložena žádná stavebněprávní dokumentace. Z výpisu z katastru nemovitostí a z délky a způsobu užívání vyplývá, že stavebněprávní stav oceňovaných nemovitostí je bez závažnějších závad.

Oceňované pozemky se podle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území hl.m. Prahy.

**Zástavní a jiná věcná práva**

Vlastnictví oceňovaných nemovitostí není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným zástavním nebo jiným věcným právem třetí osoby.

**Nájemní vztahy**

Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

### 3 METODY

#### 3.1 KATEGORIE HODNOTY

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

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

#### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

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

#### Předpoklad

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

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

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

#### Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřádaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

### 3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

#### **Spravedlivá, reálná hodnota**

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžité vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

#### **Hodnota využití**

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

#### **Investiční hodnota**

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

#### **Likvidační hodnota**

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

#### **Speciální hodnota**

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

#### **Účetní hodnota**

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

### 3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Úkolem znalce je stanovení tržní hodnoty nemovitostí (souboru pozemků) pro interní potřeby objednatele v rámci vyjednávání o odkupu, a to za předpokladu jako by byly pozemky volně nezastavěné.

## 3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- \* nákladový,
- \* výnosový,
- \* porovnávací.

### 3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

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

**Věcná hodnota nemovitosti**

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

**3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

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

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

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

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

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

**Diskontní míra**

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

**Riziko**

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

**3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

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

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



## 4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 4.1 POPIS POZEMKŮ

Jedná se o ocenění následujících pozemků zapsaných na LV č. 6555 v k.ú. Vršovice, obec Praha, okres Hlavní město Praha:

- pozemková parcela č. 1538/1 o výměře 3.575 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň,
- pozemková parcela č. 1538/4 o výměře 926 m<sup>2</sup>, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, na které se nachází stavba mateřské školy č.p. 1534 zapsaná na LV č. 1035,
- pozemková parcela č. 1538/7 o výměře 152 m<sup>2</sup>, zapsaná jako zastavěná plocha a nádvoří, na které se nachází objekt občanské vybavenosti zapsán na LV č. 60000,
- pozemková parcela č. 1538/8 o výměře 551 m<sup>2</sup>, zapsaná jako ostatní plocha se způsobem využití zeleň.

Pozemky se nacházejí v Praze 10 v ulici Bajkalská. Jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikace ulice Bajkalská. Pozemky jsou oplocené, rovinného charakteru. Na pozemku p.č. 1538/4 se nachází budova mateřské školy p.č. 1534 zapsaná na LV č. 1035, která je ve vlastnictví Hl. m. Prahy. Na části pozemku p.č. 1538/7 se nachází budova bez če/čp (objekt občanské vybavenosti) zapsaná na LV č. 60000, která je vlastnictví České republiky. Pozemkové parcely č. 1538/1 a č. 1538/8 nejsou zastavěné a vytvářejí zahradu k objektu občanské vybavenosti - mateřské škole. Nacházejí se na nich venkovní úpravy, přípojky IS a trvalé porosty.

Die informací z platného územního plánu Hlavního města Prahy je pozemek veden s funkčním využitím VV – veřejné vybavení (viz. popis v příloze územní plán).

### 4.2 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

#### 4.2.1 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, atd.),
- koeficientem existence cizích staveb, který zohledňuje rozdíl mezi již zastavěnými pozemky a pozemky volnými nezastavěnými,
- koeficientem intenzity využití, který zohledňuje stávající způsob využití eventuelně možnost dalšího využití oceňovaného pozemku např. k bydlení, ke komerčním účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb na nich realizovaných eventuelně realizovatelných a

ZNALECKÝ POSUDEK Č. N41355/12

---

- o koeficientem umístění v záplavovém území, který zohledňuje umístění nemovitosti v záplavovém a mimo záplavové území.

**Příloha č. 1**

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 1.

## 5 ZÁVĚR

### 5.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA

<b>VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTÍ                  UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ                  ČINÍ</b>
<b>24.407 TIS. KČ</b>

#### Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

#### Upozornění

Oceňované pozemky se podle výpisu z katastru nemovitostí nacházejí v památkově chráněném území Hl.m. Prahy.

#### Metodické postupy

Pro stanovení výsledné hodnoty byla použita metoda porovnávání. Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí výsledná hodnota. Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Jednotkové nabídkové ceny realitních kanceláří jsou poníženy koeficientem prodejnosti z důvodu množství nabízených nemovitostí, převyšující nabídku nad poptávkou, doby, po které je nemovitost na realitním trhu nabízena event. už prodána. Pozemky byly oceněny za předpokladu, že jsou volné, nezastavěné dle požadavku objednatel. Ve skutečnosti se na oceňovaných pozemcích nacházejí stavby.

#### Převody předmětu ocenění

Podle výpisu z katastru nemovitostí nabyt současný vlastník oceňované pozemky koupil na základě kupní smlouvy ze dne 6.3.2006 s právními účinky vkladu vlastnického práva ke dni 30.5.2006.

#### Prodejnost

Jedná se o pozemky dobře dopravně dostupné umístěné v dobré lokalitě v rámci Prahy.

## 6 PŘÍLOHY





- |               |   |
|---------------|---|
| PŘÍLOHA Č. 1. | VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY                                     |
| PŘÍLOHA Č. 2. | FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY  |
| PŘÍLOHA Č. 3. | FOTOKOPIE ÚZEMNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY A CENOVÉ MAPY HL.M. PRAHY |
| PŘÍLOHA Č. 4. | FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY                                      |
| PŘÍLOHA Č. 5. | FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ                         |
| PŘÍLOHA Č. 6. | FOTOGRAFIE  |

## PŘEHLED A OCENĚNÍ SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

Číslo parcely	objekt na parcele; druh pozemku, způsob využití	označení dle ÚP	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
			m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	
1538/1	ostatní plocha, zeleň	W - veřejné vybavení	3 575	4 690	16 766 750	památkově chráněné území
1538/4	zastavěná plocha a nádvoří (stavba na LV č. 1035)		926	4 690	4 342 940	památkově chráněné území
1538/7	zastavěná plocha a nádvoří (stavba na LV č. 60000)		152	4 690	712 880	památkově chráněné území
1538/8	ostatní plocha, zeleň		551	4 690	2 584 190	památkově chráněné území
		-	5 204	-	24 406 760	-
	<b>Výsledná hodnota pozemků (zaokrouhleno)</b>				<b>24 407 000</b>	

## VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ

### Popis nemovitosti

Oceňované pozemky	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
<p><b>Soubor pozemků</b></p> <p><b>P10, Vršovice, ul. Bajkalská</b></p> <p style="text-align: right;">zdroj informací:</p>	<p>Pozemek pro komerční výstavbu</p> <p><b>P10, ul. Pražská, Hostivař</b></p> <p>internet, reální inzerce</p>	<p>Pozemek</p> <p><b>Praha 5 - Zličín</b></p> <p>internet, reální inzerce</p>	<p>Stavební pozemek</p> <p><b>Praha 5 - Zbraslav</b></p> <p>internet, reální inzerce</p>
			
	<p>Stavební pozemek o celkové rozloze 848 m2 vhodný pro výstavbu bytového domu nebo komerční nemovitosti.</p> <p>Pozemek se nachází v ulici Pražská, Praha 10 - Hostivař. V územním plánu je území vedeno jako SV - všeobecně smíšená výstavba.</p>	<p>Praha 5, Zličín - stavební pozemek 3248 m2 se širokým využitím - rodinný dům, stavby pro sport a hry, školské a vzdělávací zařízení, zařízení sociální péče, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnická zařízení, možné jsou i tenisové kurty s penzionem. Také je možné odkoupení 1/2 pozemku.</p>	<p>Stavební pozemek 1294 m2 v horní části Zbraslavi Na Baních v zástavbě rodinných domů samostatných i řadových. Pozemek je určen ke smíšené zástavbě pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu. Veškeré IS na hranici pozemku.</p>

### Základní údaje

Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	5 204	848	3 200	1 249
Prodejní/nabídková cena	-	4 500 000	11 368 000	4 996 000
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	5 307	3 553	4 000
Koeficient prodejnosti	-	0,95	0,95	0,95
Výchozí jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	-	5 041	3 375	3 800

### Porovnání

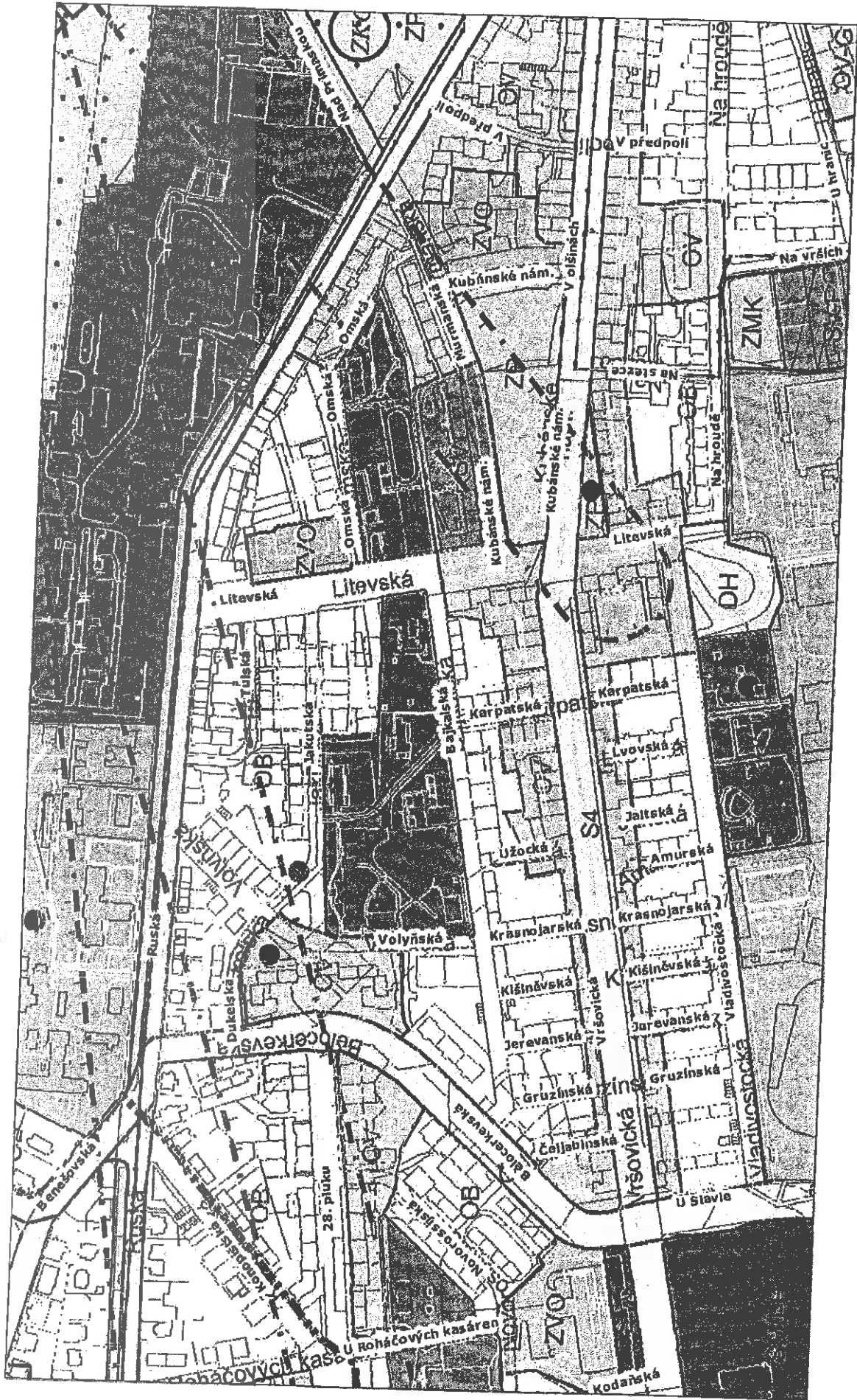
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Položka		méně atraktivní	méně atraktivní	méně atraktivní
Koeficient polohy	-	1,15	1,15	1,15
Dopravní dostupnost	-	horší	horší	horší
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,05	1,05	1,05
Velikost pozemku	-	menší	obdobná	menší
Koeficient velikosti pozemku	-	0,95	1,00	0,98
Vybavenost pozemků	-	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient vybavení	-	1,00	1,00	1,00
Intenzita využití pozemků	-	větší	obdobná	obdobná
Koeficient intenzity využití	-	0,95	1,00	1,00

### Výsledná porovnávací hodnota

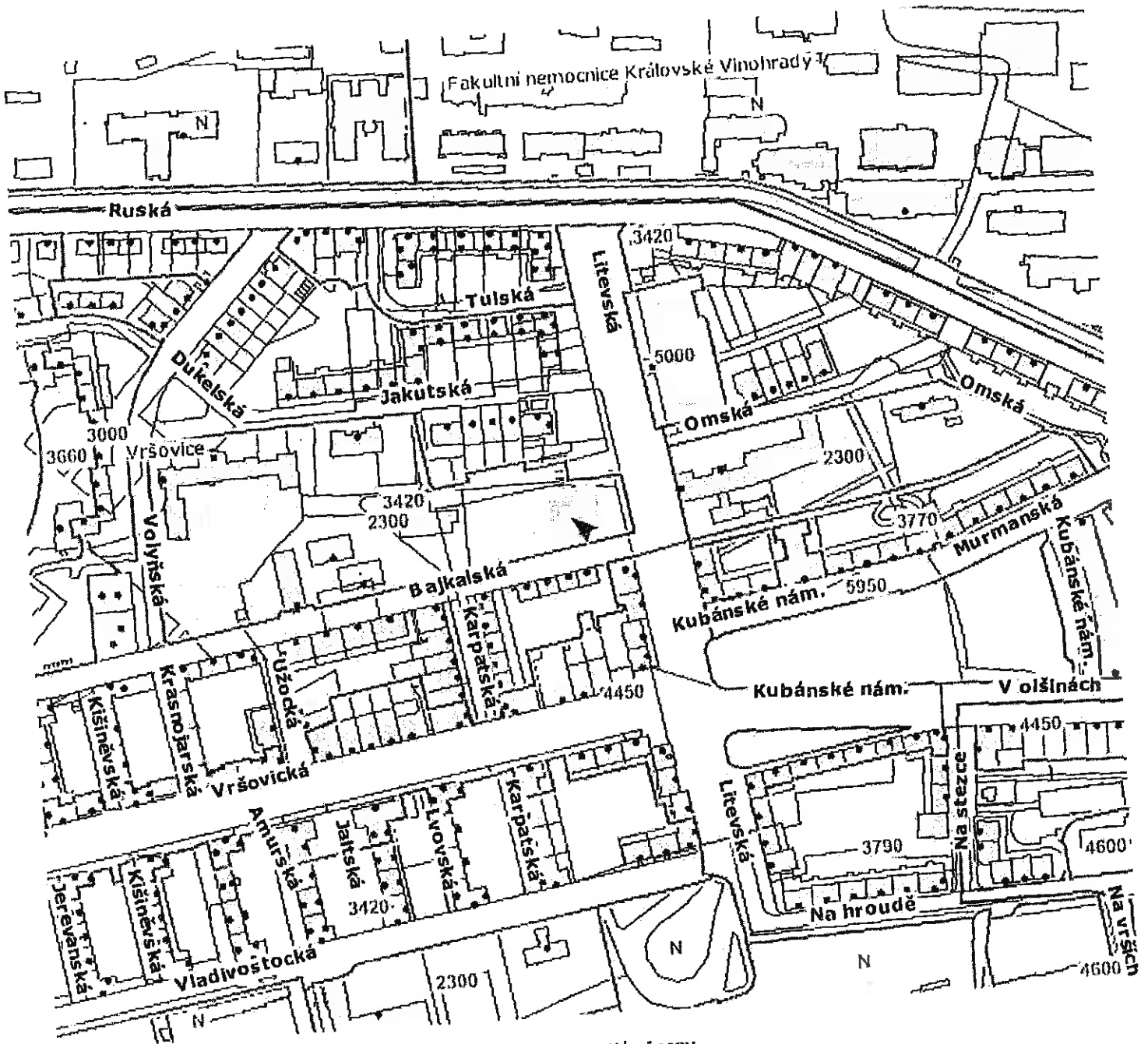
Položka	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek č. 1	Porovnávaný pozemek č. 2	Porovnávaný pozemek č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		5 307	3 553	4 000
Upravená jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )		5 494	4 075	4 497
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4 689</b>			
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>) (zaokrouhleno)</b>	<b>4 690</b>			



Všeobecná mapa

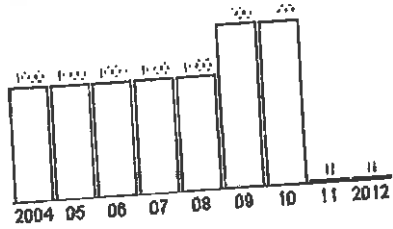


Územní plán Hl. m. Prahy

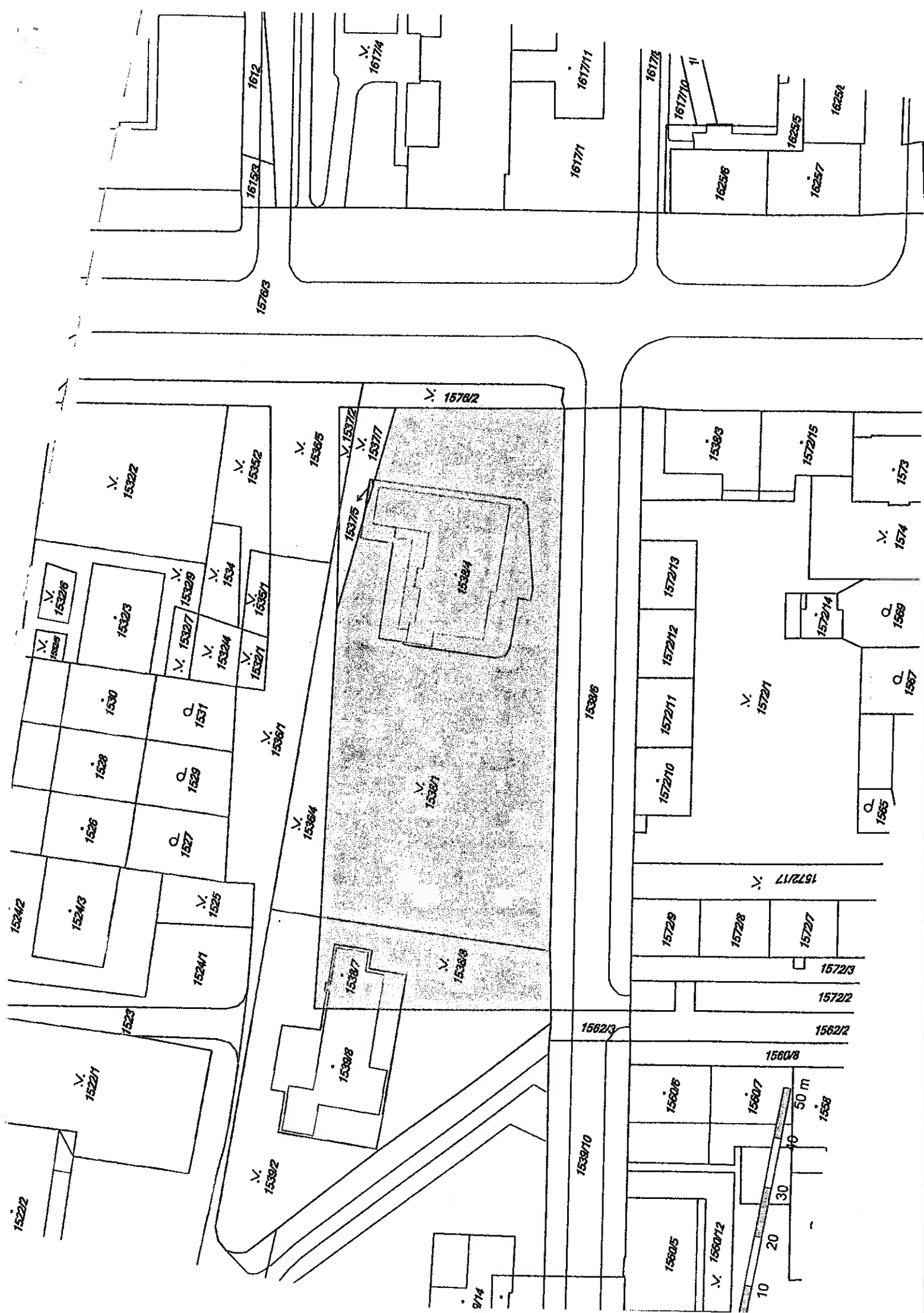


Katastrální území	
Název	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely	1538/4
Cena 2012	
Mapový list	
Cena	N
Skupina	N

Vývoj ceny







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 26.03.2012 15:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 6555

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

PMC VRŠOVICE a.s., Revoluční 767/25, Praha 1, Staré Město, 100 00 Praha 10	26422000	
--	----------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1538/1	3575	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
1538/4	926	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 1035	památkově chráněné území
1538/7	152	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 60000	památkově chráněné území
1538/8	551	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2006.

V-24719/2006-101

Pro: PMC VRŠOVICE a.s., Revoluční 767/25, Praha 1, Staré Město, 100 00 Praha 10

RČ/IČO: 26422000

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:

Vyhotoveno: 26.03.2012 15:19:28

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

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