

ZNALECKÝ POSUDEK**001-301-2013**

Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemkových parcel p. č. 1302, p. č. 1320, p. č. 1321, p. č. 1324, p. č. 1325, p. č. 1331, p. č. 13332, p. č. 1342/4 a p. č. 1342/6, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.



Objednatel:	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 10 Vršovická 1429/68 101 38 Praha 10 IČ 000 63 941 DIČ CZ00063941
Zadání znaleckého posudku:	Znalecký posudek byl vypracován na základě objednávky č.OMP/0102/2013.
Předmět ocenění:	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemkových parcel p. č. 1302, p. č. 1320, p. č. 1321, p. č. 1324, p. č. 1325, p. č. 1331, p. č. 13332, p. č. 1342/4 a p. č. 1342/6, včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví LV č.2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.
Účel ocenění:	Ocenění je zpracováno pro účely objednatele posudku.
Zpracovatel:	ing.Jiří Šnejdr Bozděchova 655/5 500 02 Hradec Králové IČ 135 35 714 DIČ CZ6301212280
Počet vyhotovení:	Znalecký posudek obsahuje 16 stran a 10 stran příloh, vydává se ve čtyřech vyhotoveních, z nichž tři obdrží objednatel.
Datum zpracování:	22. února 2013

O b s a h

Úvodní list	1
Obsah	2
1. Předmět ocenění	3
2. Metody ocenění	4
3. Ocenění dle cenového předpisu	7
4. Ocenění cenovým porovnáním	10
5. Odhad obvyklé, tržní, hodnoty nemovitostí	14
6. Výsledek ocenění	14
7. Znalecká doložka	15
8. Obecné předpoklady a omezující podmínky, osvědčení	15
9. Seznam příloh	16

1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely p. č. 1302, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 126 m², p. č. 1320, ostatní plocha, zeleň, o výměře 467 m², p. č. 1321, ostatní plocha, zeleň, o výměře 701 m², p. č. 1324, ostatní plocha, zeleň, o výměře 704 m², p. č. 1325, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 699 m², p. č. 1331, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.551 m², p. č. 1332, zahrada, o výměře 68 m², p. č. 1333, zahrada, o výměře 635 m², p. č. 1342/4, zahrada, o výměře 116 m² a p. č. 1342/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.280 m², vše včetně součástí a příslušenství, zapsané na listu vlastnictví LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Specifikace předmětu ocenění

- pozemková parcel p. č. 1302, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 126 m²
- pozemková parcela p. č. 1320, ostatní plocha, zeleň, o výměře 467 m²
- pozemková parcela p. č. 1321, ostatní plocha, zeleň, o výměře 701 m²
- pozemková parcela p. č. 1324, ostatní plocha, zeleň, o výměře 704 m²
- pozemková parcela p. č. 1325, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 699 m²
- pozemková parcela p. č. 1331, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.551 m²
- pozemková parcela p. č. 1332, zahrada, o výměře 68 m²
- pozemková parcela p. č. 1333, zahrada, o výměře 635 m²
- pozemková parcela p. č. 1342/4, zahrada, o výměře 116 m²
- pozemková parcela p. č. 1342/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.280 m²

Ocenění nemovitostí je provedeno podle dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a dále je určena hodnota obvyklá, tržní, na základě užití vhodných metod ke stanovení této hodnoty s ohledem na aktuální podmínky na trhu v daném místě a čase.

Vlastník dle katastru nemovitostí, LV č. 2476, katastrální území Strašnice

Vlastnické právo

Hlavní město Praha

Mariánské náměstí 2/2

110 01 Praha 1 – Staré Město

IČ 000 64 581

Svěřená správa nemovitostí do vlastnictví obce

Městská část Praha 10

Vršovická 1429/68

101 38 Praha 10 – Vršovice

IČ 000 63 941

Datum provedeního místního šetření na nemovitostech..... 18. února 2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění..... 18. února 2013

Další dokumentace

- částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2476, k. ú. Strašnice
- snímek z katastru nemovitostí
- územní plán a cenová mapa stavebních pozemků
- podklady poskytnuté objednatelem znaleckého posudku
- podklady z provedeního místního šetření

Práva a omezení vážnoucí na předmětu ocenění

- nejsou

2. Metody ocenění

Metody ocenění a jejich výběr

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, stanovuje v § 2, že majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se 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 nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Jako jiné způsoby oceňování stanovuje zákon následující metody:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro potřeby stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) hodnoty majetku lze obecně využít následující metody:

- metoda nákladová (metoda zjištění věcné hodnoty),
- metoda výnosová,
- metoda porovnávací.

Nákladová metoda

Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty) pro ocenění majetku je založena na principu srovnání s náklady na pořízení určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. **výchozí hodnota**, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Při stanovení výchozí hodnoty lze vycházet z:

- ceny srovnatelného majetku,
- cenových indexů,
- pracnosti.

V následujícím kroku je třeba zohlednit **míru opotřebení** oceňovaného majetku, která se promítne do výsledné **věcné hodnoty majetku**. Matematicky lze uvedený přístup vyjádřit následujícím vztahem:

$$V = \sum_{i=1}^n P_i - O_i$$

kde P_i pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
 O_i snížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
 n počet oceňovaných předmětů

Výnosová metoda

Výnosové metody pro ocenění majetku vycházejí z předpokladu, že hodnota majetku je určena očekávaným užitekem pro jeho majitele. Výnosové metody jsou založeny na časové hodnotě peněz a relativního rizika spojeného s využíváním oceňovaného majetku.

Východiskem **výnosových metod** je stanovení dosažitelných zisků plynoucích z vlastnictví oceňovaného majetku (TČV). Dále je potřeba určit kapitalizační míru (R), kterou je možné odvodit ze vztahu

$$R = R_1 + (-R_2) + R_3$$

kde R_1 bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
 R_2 míra inflace
 R_3 specifické riziko

Hodnotu majetku je potom možné zjistit podle následujícího vztahu:

$$V = \frac{TČV}{R}$$

Porovnávací metoda

Ocenění pomocí porovnávací metody vychází z porovnání s obdobným majetkem, který byl na trhu v nedávné době převáděn. Matematicky lze uvedený oceňovací model popsat vztahem:

$$V = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n P_i k_i$$

kde P_i realizovaná cena podobného majetku
 k_i koeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
 n počet porovnávaných případů

Z důvodu používání rozdílné terminologie v právních předpisech a častým používáním termínů cena a hodnota uvádíme rovněž základní definice nejčastěji používaných výrazů:

Tržní hodnota (v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA)

"Finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího, a znají všechna relevantní fakta o předmětném majetku."

Cena pořizovací

"Cena, za kterou byla věc pořízena za použití v době pořízení platných metodik a cen, bez odpočtu opotřebení."

V účetnictví je cena pořizovací uváděna jako "Brutto".

Výnosová hodnota

"Jistina, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry."

Časová hodnota (věcná nebo substanční hodnota)

"Je reprodukční cenou věci, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému stavu věci stejného stáří a přiměřené intenzity využívání, případně snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci."

Nominální hodnota

Hodnota uváděná v účetnictví jako "Brutto".

Zůstatková hodnota

Hodnota uvedená v účetnictví jako zůstatková cena nebo hodnota "Netto".

Účetní hodnota

Hodnota ekvivalentní zůstatkové hodnotě nebo hodnotě "Netto".

3. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno podle dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. Ocenění pozemků

A.1 Pozemky

Obecný popis a situování

Jedná se o pozemkové parcely situované v nesouvisle zastavěném území městské části Prahy 10, katastrální území Strašnice, při ulicích Vinohradská, Počernická. Pozemky se nacházejí v těsné blízkosti Vinohradského hřbitova, budovy rádia Svobodná Evropa, sportovní haly TJ Bohemians Praha a hotelu Dorint Hotels and resorts. Jedná se o pozemkovou parcelu p. č. 1302, v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace, která se nachází mezi pozemky ve vlastnictví jiného vlastníka, viz snímek z katastrální mapy. Předmětný pozemek je již delší dobu nevyužíván a je zarostlý náletovými travinami, přístup k pozemku je možný pouze přes pozemky jiných vlastníků. Dále se jedná pozemky p. č. 1320, p. č. 1321, p. č. 1324, p. č. 1325, p. č. 1342/4 a p. č. 1342/6, které tvoří jednotný funkční celek, pozemky se nacházejí při ulici Vinohradská, naproti vstupu do Vinohradského hřbitova. Pozemky jsou z převážné části využívány návštěvníky Vinohradského hřbitova jako parkovací plocha s nezpevněným povrchem, na pozemku p. č. 1342/6 se nachází stavby, které nebyly dosud zkolaudovány, nebylo doloženo jejich vlastnictví, resp. tyto stavby nejsou předmětem tohoto ocenění. Přístup na pozemky je z přilehlé ulice Vinohradská, na pozemku p. č. 1325 se nachází stavba výdechové šachty metra (metro trasy A). Výše uvedené pozemky nejsou ohodnoceny v cenové mapě stavebních pozemků pro hlavního města Prahu, a proto budou oceněny dle současného, popř. budoucího využití (dle územního plánu zahrnutý jako pozemky k zastavění, viz níže a územní plán – příloha ZP), a to dle § 32 odst. 1 – jako pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba. Dále se jedná o pozemkovou parcelu p. č. 1331, v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha, která je v těsné blízkosti výše uvedených pozemkových parcel v jednotném funkčním celku, resp. mezi těmito pozemky se nachází pozemek jiného vlastníka p. č. 1329, včetně objektu květinářství. Na předmětném pozemku p. č. 1331 se nacházejí objekty jiných staveb (autoservis, sklad), které dle informací nebyly zkolaudovány, není známo jejich vlastnictví, resp. tyto stavby nejsou předmětem tohoto ocenění. Ocenění předmětné pozemkové parcely p. č. 1331 bude dle § 32 odst. 1. Dále se jedná o pozemky p. č. 13332 a p. č. 1333, které sousedí s pozemkem p. č. 1331 a jsou v těsné blízkosti areálu rádia Svobodná Evropa. Předmětné pozemky jsou ohodnoceny v cenové mapě stavebních pozemků, resp. ocenění těchto pozemků bude provedeno dle uvedené jednotkové ceny v cenové mapě, tj. ve výši 11.010 Kč/m²

Dle platného znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou oceňované pozemky zahrnutý v území všeobecné smíšených ploch (symbol SV).

Území všeobecně smíšené (SV) jest území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí. Dle platného regulativu se funkční využití daného území vztahuje na:

- Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5.000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení

v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba 1a, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití je pak pro:

- Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Výjimečně přípustné funkční využití je pak pro:

- Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 15.000 m² prodejní plochy, zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. Jako výjimečně přípustné bude posuzováno i umístění některé z obecně přípustných funkcí ve všeobecně smíšeném funkčním využití v podílu celkové kapacity vyšším než 60 %.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Koeficient pozemky zahrnuté do platného územního plánu k zastavění (§ 32 odst. 1)	* 0,3000
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39 – dle obce a účelu užití)	* 2,7530
Koeficient změny cen staveb K_i (příloha č. 38 – dle hlavní stavby)	* 2,1410

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odst. 1 – jiné pozemky – zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)						
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	2 250,00	0,30	2,1410	2,7530		3 978,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha – ostatní komunikace	1302	126,00	3 978,57	501 299,82
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1320	467,00	3 978,57	1 857 992,19
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1321	701,00	3 978,57	2 788 977,57
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1324	704,00	3 978,57	2 800 913,28
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1325	699,00	3 978,57	2 781 020,43
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1331	1 551,00	3 978,57	6 170 762,07

§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	zahrada	1342/4	116,00	3 978,57	461 514,12
§ 32 odst. 1 (§28 o. 2)	ostatní plocha	1342/6	1 280,00	3 978,57	5 092 569,60
Stavební pozemky – c e l k e m					22 455 049,08

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zahrada	1332	68,00	11 010,00	748 680,00
§ 27 cenová mapa	zahrada	1333	635,00	11 010,00	6 991 350,00
Ostatní stavební pozemky – c e l k e m					7 740 030,00

Pozemky – zjištění cena**30 195 079,08 Kč****Rekapitulace****Rekapitulace výsledných cen****A. Ocenění pozemků**

A.1 Pozemky

30 195 079,08 Kč

Ocenění pozemků celkem**30 195 079,08 Kč****Celkem****30 195 079,08 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem****30 195 079,08 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46****30 195 080,00 Kč**

Cena pozemkových parcel p. č. 1302, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 126 m², p. č. 1320, ostatní plocha, zeleň, o výměře 467 m², p. č. 1321, ostatní plocha, zeleň, o výměře 701 m², p. č. 1324, ostatní plocha, zeleň, o výměře 704 m², p. č. 1325, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 699 m², p. č. 1331, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.551 m², p. č. 1332, zahrada, o výměře 68 m², p. č. 1333, zahrada, o výměře 635 m², p. č. 1342/4, zahrada, o výměře 116 m² a p. č. 1342/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.280 m², vše včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zjištěná dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, s výpočtem nákladové ceny, je reprezentována částkou ve výši:

Kč 30.195.080,00

(slovy Třicetmilionůstodevadesátpěttisícosmdesát korun českých).

4. Ocenění cenovým porovnáním

Při ocenění touto metodou se stanovuje hodnota nemovitostí pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období. Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Tyto nemovitosti se porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech.

Těmito faktory jsou především:

- datum uskutečnění prodeje, příp. pouze nabízený dosud nerealizovaný prodej,
- lokalizace a situování nemovitostí,
- existence přístupových možností k nemovitostem, dopravní obslužnost, infrastruktura,
- velikost, rozsah a rozmanitost majetku,
- velikost přínáležejících a využitelných pozemků,
- technické faktory – infrastruktura, technická vybavenost
- možnost další výstavby v dané lokalitě,
- okruh potencionálních investorů,
- majetkové vztahy, věcná břemena

Při analýze uskutečňovaných resp. nabízených prodejů nemovitostí obdobného charakteru, pozemkových parcel jsou vyhodnoceny porovnatelné nemovitosti, pozemky, které jsou nabízeny v současné době na realitním trhu a je možné je porovnat s oceňovanými nemovitostmi na základě výše uvedených parametrů.

Porovnání se provádí na základě korekce výchozí hodnoty, kterou je cena poptávaná za uvedené porovnávané nemovitosti. Tato hodnota se zvyšuje či snižuje na základě faktických rozdílů oceňované nemovitosti a nemovitostí porovnávaných.

Cenové porovnání

Popis objektu	Pozemky Praha 10 Strašnice ul. Vínohradská	Pozemek Praha 10 Hostivař Dolnoměcholupská	Pozemek Praha 10 Hostivař ul. Průmyslová	Pozemek Praha 10 Hostivař ul. Hostivařská	Pozemek Praha 10 Štěrboholy ul. Ústřední
Nabídková, realizovaná cena (Kč/m ²)	x	3 838,00	3 990,00	4 897,00	6 433,00
Charakteristika pozemku	pozemky ostatní plochy, Praha 10 Strašnice, ul. Vínohradská, o celková rozloha 6.347 m ² , určeno pro zástavbu všeobecně smíšených staveb, optimální lokalita s dobrou dopravní dostupností, převážná část pozemků v současné době využívána jako parkovací plocha či využívána k podnikatelským účelům	pozemek pro výstavbu Praha 10, ulice Dolnoměcholupská rozloha 2.606 m ² . Územní plán umožňuje výstavbu multifunkčních budov.	pozemek Praha 10 Hostivař, rušná část obce, rozloha 7.980 m ² , s vjezdem z Průmyslové ulice, rovinatý pozemek s možností komerční výstavby, inženýrské sítě na hranici pozemku	pozemek Praha 10 Hostivař, ulice Hostivařská, rozloha 4.044 m ² , stavební pozemek pro komerční i bytovou výstavbu mezi ulicemi Švehlova-Hostivařská – Daliborova, atraktivní místo, veškeré inženýrské sítě, kompletní občanská vybavenost	pozemek Praha 10 Štěrboholy, ulice Ústřední, rušná část obce, rozloha 3.109 m ² , pozemek v komerční zóně, exponované místo, nákupní zóna s parkováním, v územním plánu navrženo – smíšená výstavba
Nabídka-poptávka-realizace ceny	x	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		1,00	1,00	0,95	0,95
Upravená cena		3 838,00	3 990,00	4 652,15	6 111,35
Lokalita, poloha, situování	zastavěná část města, městská část Praha 10 Strašnice, ul. Vínohradská, okolní zástavba bytovými a polyfunkčními domy, dobrá dopravní dostupnost metra a MHD	méně atraktivní lokalita, plocha v průmyslové oblasti	méně atraktivní lokalita, plocha v průmyslové oblasti	atraktivní lokalita, zástavba bytovými domy a komerčními objekty	atraktivní lokalita, plocha v komerční zóně
Korekce		1,10	1,10	1,00	1,00
Upravená cena		4 221,80	4 389,00	4 652,15	6 111,35
Účel využití	ÚP řeší jako území pro smíšenou zástavbu, omezené využití (nízkopodlažní stavby)	ÚP umožňuje výstavbu multifunkčních budov	ÚP umožňuje výstavbu komerčních budov	ÚP možnost výstavby objektů pro komerční a bytovou výstavbu	ÚP navržena smíšená výstavba
Korekce		1,05	1,05	1,10	1,00
Upravená cena		4 432,89	4 608,45	5 117,37	6 111,35

Popis objektu	Pozemky Praha 10 Strašnice ul. Vinohradská	Pozemek Praha 10 Hostivař Dojnoměcholupská	Pozemek Praha 10 Hostivař ul. Průmyslová	Pozemek Praha 10 Hostivař ul. Hostivařská	Pozemek Praha 10 Štěrboholy ul. Ústřední
Technické faktory (infrastruktura a, technická vybavenost lokality, výměra pozemku)	inženýrské sítě při hranici pozemkových parcel, celková výměra 6.347 m ² na části pozemků se nachází nezkolaudované stavby (nejsou předmětem tohoto ocenění)	bez bližších informací, výměra 2.606 m ²	kompletní infrastruktura v místě, výměra 7.980 m ²	kompletní infrastruktura v místě, výměra 4.044 m ²	kompletní infrastruktura v místě, výměra 3.109 m ²
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená ceny		4 432,89	4 608,45	5 117,37	6 111,35
Přejímaná vlastnická práva (majetkové vztahy, věcná břemena a omezení vlastnického práva)	předpoklad věcných břemen v důsledku vedení podzemních staveb (metro, podzemní nemocnice)	předpoklad bez omezení	předpoklad bez omezení	předpoklad bez omezení	předpoklad bez omezení
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená cena		4 211,25	4 378,03	4 861,52	5 805,78
Okruh možných investorů	vzhledem k rozsahu a situování pozemků určeno pro developerské aktivity i investice menšího individuálního rozsahu	soukromý investor i developer	soukromý investor i developer	soukromý investor i developer	soukromý investor i developer
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená cena		4 000,68	4 115,35	4 618,44	5 515,49
Nereální komponent	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená cena		4 000,68	4 115,35	4 618,44	5 515,49
Zvláštní podmínky, osobní názor znalce	omezené nabídky pozemků s optimálními vlastnostmi v místě	nejsou, kladný názor	nejsou, kladný názor	nejsou	nejsou
Korekce		1,10	1,10	1,00	1,00
Upravená cena		4 400,75	4 732,65	4 618,44	5 515,49
Indikovaná cena objektu		4 400,00	4 730,00	4 620,00	5 515,00

Závěr srovnávací metody			[Kč]
Průměrná cena (Kč/m²) vážený průměr			4 794,03
Zaokrouhlení (Kč/m²)			4 800,00

Výše stanovená jednotková cena zjištěná porovnávacím způsobem se vztahuje k oceňovaným pozemkovým parcelám, u kterých se uvažuje s plnohodnotným využitím pro smíšenou zástavbu, dle ÚP, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě, bezproblémového přístupu, apod. Tyto kritéria splňují pozemkové parcely p. č. 1331, p. č. 1332 a p. č. 1333.

U ostatních pozemků je z důvodu omezeného budoucího využití (existence podzemní stavby, výdechové šachty metra, omezený přístup k pozemku – p. č. 1302) aplikováno snížení z výše stanovené jednotkové ceny stanovené porovnávacím způsobem, a to v odhadnuté výši 50 %, tj. $4.800 \text{ Kč/m}^2 * 0,50 = 2400 \text{ Kč/m}^2$.

Název	Výměra (m²)	Jednotková cena (Kč/m²)	Výsledná cena (Kč)
Pozemek p. č. 1331	1 551,00	4 800,00	7 444 800,00
Pozemek p. č. 1332	68,00	4 800,00	326 400,00
Pozemek p. č. 1333	635,00	4 800,00	3 048 000,00
Pozemek p. č. 1302	126,00	2 400,00	302 400,00
Pozemek p. č. 1320	467,00	2 400,00	1 120 800,00
Pozemek p. č. 1321	701,00	2 400,00	1 682 400,00
Pozemek p. č. 1324	704,00	2 400,00	1 689 600,00
Pozemek p. č. 1325	699,00	2 400,00	1 677 600,00
Pozemek p. č. 1342/4	116,00	2 400,00	278 400,00
Pozemek p. č. 1342/6	1 280,00	2 400,00	3 072 000,00
Celkem			20 642 400,00
Celkem po zaokrouhlení			20 650 000,00

5. Odhad obvyklé, tržní, ceny nemovitostí

Ke stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemkových parcel p. č. 1302, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 126 m², p. č. 1320, ostatní plocha, zeleň, o výměře 467 m², p. č. 1321, ostatní plocha, zeleň, o výměře 701 m², p. č. 1324, ostatní plocha, zeleň, o výměře 704 m², p. č. 1325, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 699 m², p. č. 1331, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.551 m², p. č. 1332, zahrada, o výměře 68 m², p. č. 1333, zahrada, o výměře 635 m², p. č. 1342/4, zahrada, o výměře 116 m² a p. č. 1342/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.280 m², vše včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jsou použité obvykle používané a v daných případech použitelné metody ke stanovení hodnoty majetku – nemovitostí.

Hodnoty těmito metodami zjištěné jsou pro rekapitulaci uvedeny v následující specifikaci:

Metody stanovení hodnoty	Zjištěné hodnoty (Kč)
Administrativní cena, cena zjištěná dle cenového předpisu	30 195 080,00
Hodnota stanovená cenovým porovnáním po zaokrouhlení	20 650 000,00

Závěr

Vzhledem k výše uvedeným zjištěným hodnotám a skutečnostem je stanoveno, že obvyklá, tržní, hodnota výše uvedeného a oceňovaného nemovitého majetku může za daných podmínek kolidovat v intervalu hodnoty stanovené metodou cenového porovnání, neboť odráží reálné cenové poměry v lokalitě a zohledňuje reálně možné využití daného území. V dané hodnotě jsou zohledněny i záporné faktory, které mají zásadní vliv na reálnou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí v dané lokalitě (existence podzemních staveb, omezený přístup k pozemkovým parcelám).

6. Výsledek ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemkových parcel p. č. 1302, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 126 m², p. č. 1320, ostatní plocha, zeleň, o výměře 467 m², p. č. 1321, ostatní plocha, zeleň, o výměře 701 m², p. č. 1324, ostatní plocha, zeleň, o výměře 704 m², p. č. 1325, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 699 m², p. č. 1331, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.551 m², p. č. 1332, zahrada, o výměře 68 m², p. č. 1333, zahrada, o výměře 635 m², p. č. 1342/4, zahrada, o výměře 116 m² a p. č. 1342/6, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 1.280 m², vše včetně součástí a příslušenství, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 2476, katastrální území Strašnice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, je k datu ocenění po zaokrouhlení odhadována částkou ve výši:

Kč 20.650.000,00

(slovy Dvacetmilionůšestsetpadesáttisíc korun českých).

V Hradci Králové dne 22.února 2013

Ing.Jiří Šnejdr

Bozděchova 655/5

500 02 Hradec Králové

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998, č.j.Spr.3540/97 pro základní obor – **stavebnictví** - stavební odvětví různá se specializací - rozpočtování staveb, kalkulace a ceny s rozšířením z 19.10.1998 č.j.2018/98 pro obor – **ekonomika** - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 001/301/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu výdajů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu 001/301/2013.

V Hradci Králové dne 22.února 2013

Ing.Jiří Šnejdr

Bozděchova 655/5

500 02 Hradec Králové

8.1 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek byl zpracován v souladu s následujícími výchozími předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Zpracovatel znaleckého posudku vycházel ze svých databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů. Neodpovídá tudíž zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedený znalecký posudek.
2. Zpracovatel znaleckého posudku vycházel z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.
3. Zpracovatel znaleckého posudku zpracoval znalecký posudek podle podmínek na trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání znaleckého posudku.
4. Znalecký posudek je vypracován v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, vyhláškou č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
5. Tento znalecký posudek respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, k níž je posudek zpracován.

8.2 Osvědčení

Zpracovatel znaleckého posudku tímto osvědčuje, že

1. V současné době nemá a ani v budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.
3. Znalecký posudek je zpracován s vědomím následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 346 zákona č. 40/2009 Sb. trestní zákoník.

9. Seznam příloh

1. Částečný výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2476, katastrální území Strašnice
2. Snímek z katastrální mapy
3. Orientační mapa, cenová mapa pozemků (Praha 2013)
4. Podklady k cenovému porovnání
5. Fotodokumentace
6. CD příloha