

# Znalecký posudek číslo 1173-106/11

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – pozemků parc.č. 4013/3, 4013/6, 4013/7, 4013/8, 4013/11, 4013/12, 4013/13, 4013/14, 4013/15, 4013/21, 4013/26, 4013/60, 4013/61, 4013/118, 4013/119, 4013/120, 4013/156, 4013/161, 4013/163, 4013/166, 4013/167, 4016 zapsaných na LV č. 3073 v k.ú. Horní Počernice v obci Praha, okres Hlavní město Praha.



**Objednatel :** GAUTE, a.s.  
se sídlem Lidická 2006/26  
602 00 Brno  
IČ : 25543709  
DIČ : CZ25543709

**Účel posudku :** Stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro veřejnou dobrovolnou dražbu dle zákona 26/2000 Sb.

**Oceněno ke dni :** 24.11.2011

**Posudek vypracoval :** Ing. Tomáš Volek  
znalec a certifikovaný odhadce  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
tel.: + 420 724 256 828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 19 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 2.12.2011

**OBSAH:**

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>3</b>
1.1	Vymezení pojmů	3
<b>2</b>	<b>NÁLEZ</b>	<b>5</b>
2.1	Podklady pro ocenění nemovitosti	5
2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	6
2.2.1	Informace o nemovitosti	6
2.3	Prohlídka a zaměření nemovitosti	6
2.4	Majetkoprávní vztahy a nájemní smlouvy	7
2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	7
2.6	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	8
2.7	Zvolené metody ocenění	8
<b>3</b>	<b>POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ</b>	<b>9</b>
3.1	Celkový popis nemovitostí	9
3.2	Obvyklá hodnota	12
3.2.1	I. Výpočet základní jednotkové ceny srovnávací metodou	12
3.2.2	II. Porovnání s cenovou mapou stavebních pozemků	15
3.2.3	Rekapitulace a návrh obvyklé hodnoty nemovitostí	15
3.3	Ocenění závad s nemovitostmi spojených	17
<b>4</b>	<b>ZÁVĚR A VYHODNOCENÍ RIZIK</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA</b>	<b>19</b>

**PŘÍLOHY**

- Příloha č. 1. Výpisy z katastru nemovitostí
- Příloha č. 2. Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3. Fotodokumentace
- Příloha č. 4. Mapa města s vyznačením polohy nemovitostí

# 1 ÚVOD

## 1.1 Vymezení pojmů

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

### **Členění pozemků - § 9**

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění;<sup>10)</sup> je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,

plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,

zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.<sup>5)</sup> Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

### **Cena**

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

### **Hodnota**

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje

užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

### **Věcná hodnota**

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

### **Výnosová hodnota**

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

### **Cena administrativní**

Nazývaná rovněž „cena zjištěná“. Jedná se o cenu zjištěnou podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Cena pořizovací**

Nazývanou rovněž „cena historická“. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

### **Cena reprodukční**

Nazývanou rovněž „reprodukční pořizovací cena“. Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

### **Obvyklá cena**

Nazývanou rovněž „cena obecná“, „tržní“, „objektivní“. Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

## 2 NÁLEZ

### 2.1 Podklady pro ocenění nemovitosti

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady zapůjčené společností GAUTE a.s. a opatřené znalcem:

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 3073, k.ú. Horní Počernice, vyhotovený notářem dne 19.10.2011.
1. b Kopie katastrální mapy, k.ú. Horní Počernice.
1. c Vyhláška MF č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
1. d Informace, dokumentace a sdělení získána od paní Kateřiny Váňové (makléř společnosti PRAGORENT s.r.o.)
1. e Mapa hl. města Prahy.
1. f Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem dne 23.11.2011.
1. g Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. h Knihovna znalce: „Věcná břemena od A do Z“ – Doc. Ing. A. Bradáč a kolektiv, z roku 2001.
1. i Smlouva o věcném břemenu (kopie) uzavřená mezi SAZKA, a.s. (povinný) a BESTSPORT akciová společnost (oprávněný) ze dne 6.12.2006, na základě níž bylo příslušné věcné břemeno vloženo do katastru nemovitostí pod č.j. V-57202/2006.
1. j Část územního plánu hlavního města Prahy z roku 1999.
1. k Cenová mapa stavebních pozemků hlavního města Prahy s platností od 1.2.2011. (viz.: [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz))
1. l Informace a fotografie z webových stránek: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.praha.eu](http://www.praha.eu).
1. m Znalecký posudek č. 373/2009, který vyhotovil CD Rating, s.r.o., Horní 14, Brno dne 1.10.2009.
1. n Protokol o provedené dražbě č.1/16/9/2009, ze dne 16.9.2009.

## 2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. 4013/3, 4013/6, 4013/7, 4013/8, 4013/11, 4013/12, 4013/13, 4013/14, 4013/15, 4013/21, 4013/26, 4013/60, 4013/61, 4013/118, 4013/119, 4013/120, 4013/156, 4013/161, 4013/163, 4013/166, 4013/167, 4016 v k.ú. Horní Počernice, v obci Praha, okres Hlavní město Praha, všechny zapsané na listu vlastnictví č. 3073.

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé hodnotě těchto pozemků zapsaných na LV č. 3073 v k.ú. Horní Počernice ze dne 19.10.2011 pro veřejnou dobrovolnou dražbu dle zákona 26/2000 Sb., a to k datu místního šetření, tj. k datu 23.11.2011.

### 2.2.1 Informace o nemovitosti

LV č. 3073 ze dne 19.10.2011			
Vlastnické právo	<b>Vojenské stavby CZ a.s., Sokolovská 278/113, Praha 9, 180 44</b>		
Katastrální území	Horní Počernice (kód 643777)		
Obec, okres	Praha (554782), Hlavní město Praha (CZ0100)		
Pozemky			
	Parcela, výměra,	druh pozemku,	způsob využití
	4013/3, 2508 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/6, 109 m <sup>2</sup> ,	ostatní plocha,	jiná plocha
	4013/7, 1566 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/8, 1733 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/11, 500 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/12, 808 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/13, 58 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/14, 37 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/15, 145 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5697
	4013/21, 919 m <sup>2</sup> ,	ostatní plocha,	jiná plocha
	4013/26, 22 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5432
	4013/60, 21 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 3095
	4013/61, 22 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba bez LV
	4013/118, 23 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5761
	4013/119, 138 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 3115
	4013/120, 88 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 3115
	4013/156, 22 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 2886
	4013/119, 138 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 3115
	4013/161, 21 m <sup>2</sup> ,	ostatní plocha,	jiná plocha
	4013/163, 22 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 5142
	4013/166, 22 m <sup>2</sup> ,	zastavěná plocha a nádvoří,	stavba LV 3115
	4013/167, 87 m <sup>2</sup> ,	ostatní plocha,	jiná plocha
	4016, 268 m <sup>2</sup> ,	ostatní plocha,	ostatní komunikace

Nabývací tituly: Kupní smlouva V11-16368/1999

## 2.3 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitostí bylo provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých objednatelem posudku a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě

samém dne 23.11.2011 za účasti znalce.

## **2.4 Majetkoprávní vztahy a nájemní smlouvy**

Pozemky na LV č. 3073 v k.ú. Horní Počernice jsou ve vlastnictví společnosti Vojenské stavby CZ a.s., IČ: 25684965.

Stavby na LV 5697 v k.ú. Horní Počernice jsou ve vlastnictví společnosti PRAGORENT uzavřený investiční fond, a.s., IČ: 24788759.

Stavby na LV 3115 v k.ú. Horní Počernice jsou ve vlastnictví společnosti FAGUS Invest, a.s., IČ: 27739503.

Stavby garáží bez čp/če na LV 5432, 3095, 5761, 2886, 5142, 5060 v k.ú. Horní Počernice jsou ve vlastnictví fyzických osob.

V tomto případě se jedná o specifickou skutečnost (právní i faktický stav), která výši obvyklé ceny výrazně ovlivňuje. Běžně využívané metody ocenění, vycházejí ze stavu, kdy oceňovaná nemovitost je volná, popřípadě zastavěna stavbou stejného vlastníka jako je vlastník pozemku.

K této skutečnosti bylo přihlédnuto ve výpočtové části a zohledněno ve výsledné obvyklé ceně.

Podle informací od paní Kateřiny Váňové (zástupce vlastníka staveb společnosti PRAGORENT s.r.o.) nejsou na pronájem předmětných pozemků uzavřena žádná nájemní smlouva.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí v k.ú. Horní Počernice.

## **2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

Podle výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 3073** ze dne 19.10.2011, k.ú. Horní Počernice v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou zapsána následující omezení :

- Zástavní právo smluvní pro EC Group, a.s.
  - Smlouva V2 24592/1999.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.12.2001.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.4.2002.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.2.2003.
- Nařízení předběžného opatření
  - Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 10C-26/2003-92 ze dne 24.2.2003. Právní moc ke dni 21.3.2003.
- Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání
  - Usnesení soudu o prohlášení konkursu 45/2000.
- Věcné břemeno – právo umístit, provozovat a užívat kabelové vedení a právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby, dle článku č. II smlouvy a dle GP č. 3545-279/2007.
  - Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 28.5.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.6.2010.

**Výše uvedené věcné břemeno je zohledněno ve výsledné obvyklé hodnotě oceňovaných nemovitostí.**

Dne 3.11.2011 byl u příslušného katastrálního úřadu podán návrh na výmaz Nařízení předběžného opatření z oddílu C na LV 3073, k.ú. Horní Počernice. Návrh na výmaz je zaregistrován pod č.j. Z-116759/2011.

Ostatní zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby, vyjma výše popsání věcného břemene.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

## **2.6 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neodpovídá za správnost předložených dokladů a poskytnutých informací a nenes právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřebu veřejné dobrovolné dražby dle zákona 26/2000 Sb..

## **2.7 Zvolené metody ocenění**

- I. Jako první metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.
- II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací s cenovou mapou** (porovnání s jednotkovou cenou dle cenové mapy Prahy).

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičních možnostech v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

### 3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

#### 3.1 Celkový popis nemovitostí

Oceňované pozemky se nachází v Praze 20 – Horní Počernice v průmyslové oblasti při severním okraji této městské části. Území městské části Praha 20 - Horní Počernice se rozkládá na východním okraji hlavního města Prahy v prostoru tří původních obcí, Chval, Svěpravic a Horních Počernic. Sousedí se správními obvody Praha 14, 19, 21 a středočeským krajem.

Předmětné pozemky jsou součástí průmyslového areálu bývalých Vojenských staveb, který se rozprostírá mezi železniční tratí a rychlostní komunikací R10. Areál je přístupný z veřejné zpevněné komunikace (ul. Jiřího ze Vtelna). Samotné pozemky jsou dále přístupné po vnitroareálové zpevněné komunikaci jiného vlastníka, která je vystavěna na pozemcích cizích vlastníků.

Pozemky jsou napojeny na vnitroareálové IS (voda, plyn, kanalizace, el.nn), které jsou jiného vlastníka.

*Pozn.: smlouva o věcném břemeni chůze, jízdy, vedení IS přes tyto pozemky, nájemní smlouva ani jiné zajištění práva využití přístupových pozemků a využití IS nebylo znalci předloženo.*

K datu ocenění se jedná převážně o pozemky vedené v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití jiná stavba bez čp/če nebo garáž bez čp/če. Pouze dva pozemky (parc.č. 4013/21, 4016) jsou vedeny v druhu ostatní plocha a nejsou zastavěny žádnou stavbou.

Dostupnost lokality, ve které se pozemky nachází, automobilovou i veřejnou dopravou je velmi dobrá. Přimo před areálem při ulici Náchodské jsou situovány zastávky MHD – autobusových linek, ve vzdálenosti cca 2 km se nachází stanice metra „B“ Černý Most, v bezprostřední blízkosti se nachází železniční stanice Praha – Horní Počernice.

Pro oceňované pozemky je vypracován územní plán, který byl schválen dne 9.9.1999 Zastupitelstvem hl. m. Prahy a v souvislosti s tím vydala rada HMP dne 26.10. 1999 vyhlášku o závazné části územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, která nabyla účinnosti 1.1.2000, aktualizovanou vyhláškami č. 10/2001, 27/2001, 21/2002, 30/2002, 8/2003, 3/2004, 7/2004, , 6/2005, 17/2005, 24/2005, 6/2006, 15/2006, 23/2006 a dále vydanými opatřeními obecné povahy č.2/2008, 3/2008, 4/2008, 5/2009, 6/2009, 7/2009, 8/2009, 9/2010, 10/2010 a 11/2010.

Dle územního plánu jsou předmětné pozemky vedené v k.ú. Horní Počernice uvažovány pro funkční využití **VN- nerušící výroby a služeb**

**Území sloužící pro umístění zařízení služeb a výroby všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, která nesmí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.**

#### **Funkční využití:**

Služby, nerušící výroba, řemeslná výroba, plochy a zařízení pro skladování související s vymezeným funkčním využitím, dvory pro údržbu pozemních komunikací.



Veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty<sup>2</sup>, ambulantní zdravotnická zařízení (pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

#### **Doplňkové funkční využití:**

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

#### **Výjimečně přípustné funkční využití:**

Lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy.

Sportovní zařízení, malá ubytovací zařízení.

Z výše uvedeného vyplývá, že současné využití pozemků je v souladu s platným územním plánem.

#### **Popis jednotlivých pozemků:**

- parc.č. 4013/3, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2508 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (hala tiskárny s administrativou) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/6, ostatní plocha o výměře 109 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. U tohoto pozemku existuje nesoulad mezi skutečným staven a stavem uvedeným v dokumentech katastru nemovitostí. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou nezapsanou v dokumentech katastru nemovitostí. Jedná se o stavbu 5ti řadových garáží. Dle § 9 odst. 3. zákona č. 151/1997 Sb., se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1566 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, který je situovaný v centrální části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (ubytovna) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/8, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1733 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek přibližně čtvercového tvaru, který je situovaný v severní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (objekt dílen s administrativou) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/11, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 500 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v centrální části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (ubytovna) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/12, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 808 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v centrální části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (ubytovna) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/13, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 58 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v centrální části areálu při východním okraji. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (objekt úpravny vody) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/14, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m<sup>2</sup>. Jedná se o svažitý pozemek

obdélníkového tvaru, který je situovaný v centrální části areálu při východním okraji. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (objekt vodárny) na LV č. 5697.

- parc.č. 4013/15, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 145 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek nepravidelného tvaru, který je situovaný v centrální části areálu při jihovýchodním okraji. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (objekt trafostanice) na LV č. 5697.
- parc.č. 4013/21, ostatní plocha o výměře 919 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek protáhlého nepravidelného tvaru šířky cca 6 m, který je situovaný při východním okraji areálu. Ke dni ocenění je pozemek zatravněný a nejsou na něm postaveny žádné objekty.
- parc.č. 4013/26, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 5432. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/60, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 3095. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/61, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou bez čp/če (řadová garáž) nezapsanou na LV. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/118, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 5761. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/119, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 138 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný ve východní okrajové části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (plechový sklad) na LV č. 3115.
- parc.č. 4013/120, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 88 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný ve východní okrajové části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (plechový sklad) na LV č. 3115.
- parc.č. 4013/156, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 2886. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/161, ostatní plocha o výměře 21 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. U tohoto pozemku existuje nesoulad mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v dokumentech katastru nemovitostí. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou nezapsanou v dokumentech katastru nemovitostí. Jedná se o stavbu řadové garáže. Dle § 9 odst. 3. zákona č. 151/1997 Sb., se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/163, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 5142. Přístup k pozemku

je po nezpevněné komunikaci.

- parc.č. 4013/166, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 22 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou jiného vlastníka bez čp/če (řadová garáž) na LV č. 5060. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4013/167, ostatní plocha o výměře 87 m<sup>2</sup>. Jedná se o rovinatý pozemek obdélníkového tvaru, který je situovaný v jižní části areálu. U tohoto pozemku existuje nesoulad mezi skutečným stavem a stavem uvedeným v dokumentech katastru nemovitostí. Ke dni ocenění je pozemek zastavěn stavbou nezapsanou v dokumentech katastru nemovitostí. Jedná se o stavbu 4 řadových garáží. Dle § 9 odst. 3. zákona č. 151/1997 Sb., se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Přístup k pozemku je po nezpevněné komunikaci.
- parc.č. 4016, ostatní plocha o výměře 268 m<sup>2</sup>, se způsobem využití ostatní komunikace. Jedná se o svažitý pozemek protáhlého trojúhelníkového tvaru, který je situovaný za jižním okrajem areálu, podél železniční trati. Ke dni ocenění je pozemek zatravněný s náletovým porostem, nejsou na něm postaveny žádné objekty. Pozemek je součástí meze podél železniční tratě.

## 3.2 Obvyklá hodnota

Definice: Obecná (obvyklá, tržní) cena je cena, za kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu o cenách je tato cena nazvána cenou obvyklou.

### 3.2.1 I. Výpočet základní jednotkové ceny srovnávací metodou

Definice: Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **dosazené prodejní ceny** vztahované na 1 m<sup>2</sup> celkové plochy pozemků.

Za podobné vhodné prodeje nebo předpokládané prodeje lze uvést následující porovnání:

<p><b>Pozemek č. 1 – Praha – Horní Počernice, ul. Cirkusová</b></p> <p>Stavební pozemek 5578 m<sup>2</sup>, pro stavbu obchodních, administrativních areálů, skladů a budov. Pozemek lze rozdělit na 2 menší parcely se samostatným přístupem. Zcela zasítovaná stavební parcela 5578 m<sup>2</sup> v blízkosti sjezdu z R10 v Praze 9, Horních Počernicích a nájezdu na D11 a Jižní spojku. Parcela se nachází v ulici Cirkusová. Pozemek je ze dvou stran oplocen a opatřen vraty. V územním plánu je pozemek veden jako ZVO. Podle platného regulativu se zde dají postavit obchodní areály, hotelová zařízení, administrativní budovy, sklady, víceúčelové stavby, ap. Jižní strana umožňuje maximální využití budoucích staveb pro fotovoltaiku. Vjezd na pozemek je možný buď přes vrátnici areálu Národního muzea nebo přímo z ulice Cirkusová přes st. pozemek, který se dá pronajmout nebo přikoupit. Autobusová zastávka 2 min. pěšky. MHD, vlak, veškerá občanská vybavenost.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: 1</p> <p><b>Cena dle inzerce : 14 060 600,-Kč, tj. 2 521,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize RK)</b></p>
<p><b>Pozemek č. 2 – Praha – Horní Počernice, ul. Hartenberská</b></p> <p>Nabízíme Vám zajímavé pozemky na lukrativním místě v Horních Počernicích u sjezdu na Černý most. Pozemky jsou vhodné pro komerční účely. Ideální napojení na Jižní spojku a blízko centra Černý most a K tomuto pozemku nabízíme ještě pozemek v té samé lokalitě o rozloze 3654 m<sup>2</sup>. Pozemky nejsou zasítované, ale územní plán pro rok 2012 to umožňuje. K dispozici jsou plány-studie na potencionální využití a zastavění pozemků.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: ve110023</p> <p><b>Cena dle inzerce : 33 201 730,-Kč, tj. 4 630,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize RK)</b></p>
<p><b>Pozemek č. 3 – Praha – Dolní Počernice, ul. Národních hrdinů</b></p> <p>Nabízíme Vám pozemek o velikosti 3631 m<sup>2</sup> určený ke komerční výstavbě. Pozemek se nachází u ulice Národních hrdinů na Praze 9 - Dolních Počernicích u sjezdu ze Štěrboholské radiály. V těsné blízkosti pozemku se nachází rezidenční čtvrť Makovská. Výborná dopravní dostupnost. Inženýrské sítě v dosahu. Vhodné jako investice.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: 301262</p> <p><b>Cena dle inzerce : 12 708 500,-Kč, tj. 3 500,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize RK)</b></p>
<p><b>Pozemek č. 4 – Praha – Hostivař, ul. Miranova</b></p> <p>Prodej komerčního pozemku 7445 m<sup>2</sup>, současné využití zahradnictví, mírně svažité pozemek, voda a elektřina na pozemku, kanalizace a plyn na hranici pozemku, funkční využití: plochy a stavby pro pěstování rostlin, drobné vodní stavby, parkovací a odstavné plochy, služební byty pro zaměstnance zahradnictví. V ÚP vedeno jako PZA- zahradnictví.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: YB1400</p> <p><b>Cena dle inzerce : 11 167 500,-Kč, tj. 1 500,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Pozemek č. 5 – Praha – Horní Počernice, areál Vojenských staveb</b></p> <p>Dražba pozemků parc.č. 4013/1, 4013/9, 4013/10, 4013/16, 4013/17, 4013/18, 4013/27, 4013/28, 4013/117, 4013/125, 4013/137, 4013/149, 4013/150, 4013/157, 4013/158, 4013/159 v k.ú. Horní Počernice. Jedná se o pozemky ve stejném areálu, převážně zastavěné garážemi jiných vlastníků nebo volné nezastavěné pozemky. Celková plocha pozemků činí 4 917 m<sup>2</sup>.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: 0000055</p> <p><b>Cena dle protokolu o provedené dražbě č. 1/16/9/2009: 2 350 000,-Kč, tj. 478,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>
<p><b>Pozemek č. 6 – Praha - Vysočany, ul. U Vinných sklepů</b></p> <p>Nabízíme k prodeji komerční pozemek o výměře 3 006 m<sup>2</sup> Na pozemku jsou řadové nevyužívané garáže ve třech řadách a menší domek.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: N65317</p> <p><b>Cena dle inzerce : 11 000 000,-Kč, tj. 3 659,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize RK)</b></p>
<p><b>Pozemek č. 7 – Praha - Uhřetěves, ul. Bečovská</b></p> <p>Pozemek pro komerční výstavbu Praha Uhřetěves. Pozemek o výměře 5707 m<sup>2</sup> navazuje na stávající komerční výstavbu v Uhřetěvsi ( směr Dubeč ). Veškeré inženýrské sítě jsou v komunikaci před pozemkem.</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a>, ID zakázky: 1824470364</p> <p><b>Cena dle inzerce : 10 272 600,-Kč, tj. 1 800,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>

**Pozemek č. 8 – Praha , u Radotína**

Nabízíme na frekventované ulici u nového Pražského okruhu (R1) na okraji Radotína, prodej pozemku o výměře 4157 m<sup>2</sup>, vhodný k výstavbě např. obchodního centra, autosalonu, autoservisu, autobazaru či benzinové pumpy, nebo k provozování odstavného parkoviště apod. V současné době na pozemku stojí ocelová hala 24 x 12 m, sklad hořlaviny a 4 řadové garáže.

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), ID zakázky: ZP001579

**Cena dle inzerce : 12 512 570,-Kč, tj. 3 010,- Kč/m<sup>2</sup> (včetně provize RK)**

Č	Lokalita	Výměra (m <sup>2</sup> )	Požadována jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Reduk. koef.	Jednotková cena po redukcí (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj
1	Horní Počernice	5 578	2 521	0,90	2 269	sreality.cz
2	Horní Počernice	3 654	4 630	0,90	4 167	sreality.cz
3	Dolní Počernice	3 631	3 500	0,90	3 150	sreality.cz
4	Hostivař	7 445	1 500	0,95	1 425	sreality.cz
5	Horní Počernice	4 917	478	1,00	478	Dražba 2009
6	Vysočany	3 006	3 659	0,90	3 293	sreality.cz
7	Uhřetěves	5 707	1 800	0,95	1 710	sreality.cz
8	Radotín	4 157	3 010	0,90	2 709	sreality.cz
Průměrná jednotková cena:					2 400,- Kč/m <sup>2</sup>	
Minimální jednotková cena:					478,- Kč/m <sup>2</sup>	
Maximální jednotková cena:					4 167,- Kč/m <sup>2</sup>	

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné pozemky, a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,95 a 0,90 u ceny včetně provize).

**Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že volné, nezastavěné stavební pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1 400,- Kč/m<sup>2</sup> až 4 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky pod garážemi jiných vlastníků ve stejném areálu byly obchodovány v roce 2009 za jednotkovou cenu 478,- Kč/m<sup>2</sup>.**

### 3.2.2 II. Porovnání s cenovou mapou stavebních pozemků

Ke dni ocenění má hl. město Praha vydanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků pro rok 2011. Konkrétně pro oceňované pozemky je v cenové mapě uvedena cena 2 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Na základě výše provedeného rozboru jednotkových cen v bezprostředním okolí předmětných pozemků lze konstatovat, že jednotková cena stavebních pozemků dle cenové mapy se pohybuje v rozmezí od 1 400,- Kč/m<sup>2</sup> až 4 160,- Kč/m<sup>2</sup>.



**Jednotková cena oceňovaných pozemků dle cenové mapy činí 2 200,- Kč/m<sup>2</sup>.**

### 3.2.3 Rekapitulace a návrh obvyklé hodnoty nemovitostí

Výsledná hodnota:

I. Srovnávací metodou se pohybuje v rozmezí	478,- Kč/m <sup>2</sup> až 4 200,- Kč/m <sup>2</sup>
II. Porovnáním s cenovou mapou je stanovena	2 200,- Kč/m <sup>2</sup>

#### Vyhodnocení segmentu trhu

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- dobrá dostupnost pro kamionovou dopravu
- dobrá poloha z hlediska využití pozemků
- blízkost železnice

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- jedná se převážně o pozemky zastavěné stavbami jiného vlastníka = **jedná se o oprávněné stavby, které nelze bez souhlasu vlastníka staveb odstranit a tím jsou tyto pozemky omezeny podobným omezením jako je věcné břemeno.**
- omezený počet zájemců o koupi těchto pozemků
- využití pozemků dané územním plánem a objekty na nich postavenými
- komplikované napojení na IS (dle sdělení jsou IS v areálu jiného vlastníka)
- přístup k pozemkům po komunikacích a pozemcích odlišných vlastníků (právně nezajištěn)
- nulová možnost komerčního využití pozemku parc.č. 4016

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že stavební pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 478,- Kč/m<sup>2</sup> až 4 200,- Kč/m<sup>2</sup>. Přičemž v případech č. 1, 2, 3, 7 se jedná o volné nezastavěné pozemky s obdobným účelem využití dle ÚP jako oceňované pozemky. V případech č. 4, 6, 8 se jedná o pozemky částečně zastavěné stavbami s obdobným účelem využití dle ÚP jako oceňované pozemky. V případě č. 5 se jedná o pozemky ve stejné lokalitě, které jsou zastavěny stavbami garáží jiného vlastníka.

Vzhledem k poloze, umístění, současnému využití a uvedeným dalším skutečnostem, zejména pak zastavěnosti stavbami jiného vlastníka navrhuji obvyklou hodnotu pozemků na 2 200 Kč/m<sup>2</sup> a 50,- Kč/m<sup>2</sup> u pozemku parc.č. 4016.

Navržená cena pozemků:

Parc.č.	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Výsledná cena (Kč)
4013/3	2 508	2 200	5 517 600
4013/6	109	2 200	239 800
4013/7	1 566	2 200	3 445 200
4013/8	1 733	2 200	3 812 600
4013/11	500	2 200	1 100 000
4013/12	808	2 200	1 777 600
4013/13	58	2 200	127 600
4013/14	37	2 200	81 400
4013/15	145	2 200	319 000
4013/21	919	2 200	2 021 800
4013/26	22	2 200	48 400
4013/60	21	2 200	46 200
4013/61	22	2 200	48 400
4013/118	23	2 200	50 600
4013/119	138	2 200	303 600
4013/120	88	2 200	193 600
4013/156	22	2 200	48 400
4013/161	21	2 200	46 200
4013/163	22	2 200	48 400
4013/166	22	2 200	48 400
4013/167	87	2 200	191 400
4016	268	50	13 400
<b>Celkem</b>	<b>9 139</b>		<b>19 529 600</b>

**Srovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí - pozemků v k.ú. Horní Počernice, ke dni ocenění po zaokrouhlení činí**

**19 529 600,- Kč**

(slovy : devatenáctmilionůpětsetdvacetdevěttisícšestset korun českých).

### **3.3 Ocenění závad s nemovitostmi spojených**

V současné době je na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3073, k.ú. Horní Počernice ze dne 19.10.2011 v oddíle C – Omezení vlastnického práva – zapsáno věcné břemeno (viz. příloha č. 1 – Výpisy z katastru nemovitostí), kterým jsou zatíženy pozemky parc.č. 4013/21, 4016.

Jedná se o Věcné břemeno – právo umístit, provozovat a užívat kabelové vedení a právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby, dle článku č. II smlouvy a dle GP č. 3545-279/2007. Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 28.5.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.6.2010.

Rozsah věcného břemene: kabelové vedení 22 kV, č. IM 1002, v celkové délce 7 bm, které vede přes části pozemků parc.č. 4013/21 a 4016, k.ú. Horní Počernice.

Oprávněný z věcného břemene: PREdistribuce, a.s. Svornosti 3199/19a, Praha

Doba trvání věcného břemene: neurčito

Hodnota věcného břemene dle smlouvy činí 1 540,- Kč.

**Věcné břemeno váznoucí na nemovitosti nemá zásadní vliv na obvyklou cenu předmětných pozemků.**

## **4 ZÁVĚR A VYHODNOCENÍ RIZIK**

### **Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví**

Podle výpisu z katastru nemovitostí **LV č. 3073** ze dne 19.10.2011, k.ú. Horní Počernice v oddíle C – omezení vlastnického práva jsou zapsána následující omezení :

- Zástavní právo smluvní pro EC Group, a.s.
  - Smlouva V2 24592/1999.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.12.2001.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 23.4.2002.
  - Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 17.2.2003.
- Nařízení předběžného opatření
  - Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 10C-26/2003-92 ze dne 24.2.2003. Právní moc ke dni 21.3.2003.
- Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání
  - Usnesení soudu o prohlášení konkursu 45/2000.
- Věcné břemeno – právo umístit, provozovat a užívat kabelové vedení a právo vstupu a vjezdu za účelem zajištění jeho provozu, oprav a údržby, dle článku č. II smlouvy a dle GP č. 3545-279/2007.
  - Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná ze dne 28.5.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 1.6.2010.

Výše uvedené věcné břemeno je zohledněno ve výsledné obvyklé hodnotě oceňovaných nemovitostí.

Dne 3.11.2011 byl u příslušného katastrálního úřadu podán návrh na výmaz Nařízení předběžného opatření z oddílu C na LV 3073, k.ú. Horní Počernice. Návrh na výmaz je zaregistrován pod č.j. Z-

116759/2011.

Ostatní zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby, vyjma výše popsaného věcného břemene.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

### **Ostatní rizika**

Pozemky jsou převážně zastavěny objekty jiných vlastníků.

Přístupy a napojení na IS právně neošetřeno.

Na oceňovaných nemovitostech se dle zjištění a dostupných informací nevztahují žádná další ostatní rizika.

### **Stanovení hodnoty**

Vzhledem k velikosti, funkčnímu využití nemovitostí - pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

**obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - pozemků parc.č. 4013/3, 4013/6, 4013/7, 4013/8, 4013/11, 4013/12, 4013/13, 4013/14, 4013/15, 4013/21, 4013/26, 4013/60, 4013/61, 4013/118, 4013/119, 4013/120, 4013/156, 4013/161, 4013/163, 4013/166, 4013/167, 4016 zapsaných na LV č. 3073 v k.ú. Horní Počernice v obci Praha, okres Hlavní město Praha, k datu vyhotovení znaleckého posudku, tj. k 24.11.2011na**

**19 529 600,- Kč**

(slovy : devatenáctmilionůpětsetdvacetdevěttisícšestset korun českých).

Ve Velaticích, dne 2.prosince 2011

Ing. Tomáš Volek

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

## **5 ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1173-106/11 znaleckého deníku.

Ve Velaticích, dne 2.prosince 2011

Ing. Tomáš Volek  
Velatice 214  
664 05 Velatice  
tel.: 724 256 828  
e-mail: volek@odhady-posudky.cz