

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 527-35/2013

Aktualizace znaleckého posudku č.491-80/2012 ze dne 10.12.2012 o ceně pozemku p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , pozemku p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku p.č. 5856/6 (ostatní plocha) v k.ú. Záběhlice, obec Praha - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



Objednatel znaleckého posudku:

CLANROY a.s.
Václavské nám. 802/56
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny pro účely veřejné dražby dobrovolné
(tj.určení ceny obvyklé) ke dni 29.4.2013

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 29.4.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 stran přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 29.4.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

V návaznosti na

- a) změnu oceňovacího předpisu k 1.1.2013 (Vyhl. č. 450/2012 Sb.)
- b) zřízení věcného břemene dle smlouvy ze dne 11.3.2013 k pozemku p.č.5856/4

provést aktualizaci znaleckého posudku č.491-80/2012 ze dne 10.12.2012 stanovující obvyklou cenu pozemku p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , pozemku p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku p.č. 5856/6 (ostatní plocha) v k.ú. Záběhllice, obec Praha - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv , takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí .

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	ul. Jižní spojka Praha 10
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Záběhllice
Počet obyvatel:	1 257 158
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250,- Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2012 za přítomnosti zástupce společnosti Clanroy a.s. pana Tomáše Doubravy a zástupce RSM ČD pana Jaroslava Andrlého.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1) Výpis z katastru nemovitostí č.10498 vyhotovený 26.4.2013 u ČÚZK pro obec Praha, katastrální území Záběhllice , obsahující pozemky p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2) Výřez z cenové mapy hlavního města Prahy pro rok 2013 obsahující posuzované pozemky p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) , k.ú Záběhllice - mapový list č. 74, cenová skupina 14015.

3) Kopie současné nájemní smlouvy k posuzovaným pozemkům p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) k.ú Záběhllice , včetně dodatku o splátkovém kalendáři pro rok 2012.

4) Údaje z místního šetření ze dne 24.10.2012 provedeném na pozemcích p.č. 5856/4 (ostatní plocha), p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha), kat.území Záběhllice - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

5) Současná nabídka pozemků v obci Praha, kat.území Záběhllice a okolní k.územích uváděná na jednotlivých realitních serverech a nabídkách realitních kanceláří.

6) Geometrický plán č. 2929-40/2011 vymezující rozsah věcného břemene na pozemku p.č.5856/4, kat.území Záběhllice, pro uložení kabelového vedení a přístupu k němu za účelem oprav a údržby pro oprávněného SŽDC.

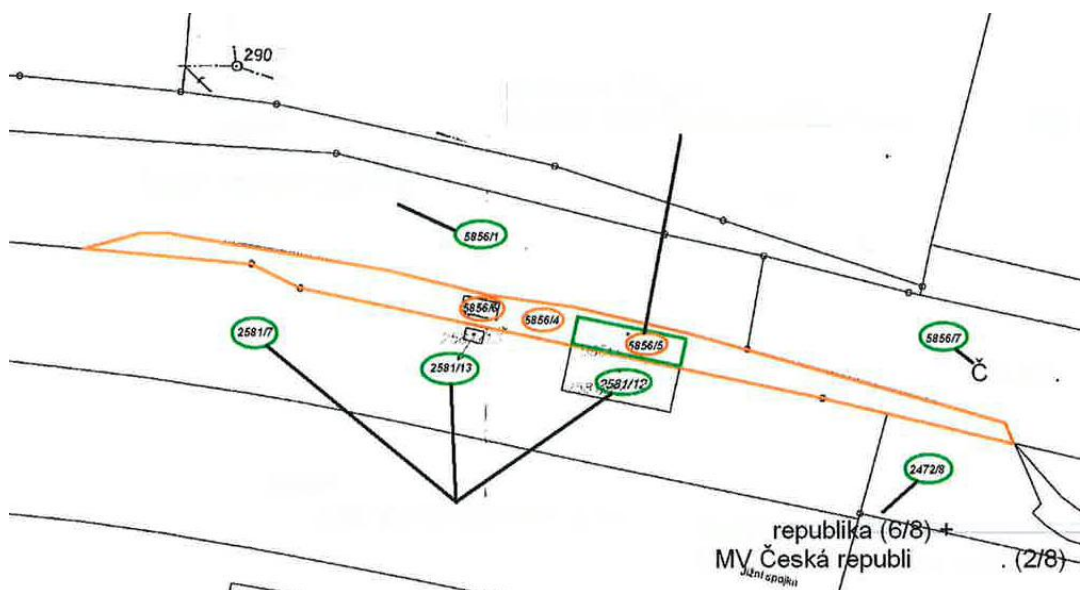
7) Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2013 – povinnost k pozemku p.č. 5856/4.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemků: České dráhy a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1,
vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

1) Dle údajů zjištěných na místním šetření dne 24.10.2012 je posuzovaný pozemek p.č. 5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) zastavěn stavbou benzínové stanice . Na pozemku p.č. 5856/6 (ostatní plocha) je umístěna vedlejší stavba. Pozemek p.č. 5856 (ostatní plocha) je částečně využit pro umístění podzemních jímek tvořících příslušenství benzínové stanice, částečně je zatravněn – pozemek je celé své délce v průměrné šíři 1,2m využit pro uložení kabelového vedení v rozsahu dle GP č. 2929-40/2011



2) Dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.03.2013 je zřízena povinnost k pozemku p.č. 5856/4 níže uvedeného rozsahu a umístění dle GP :

ČI. I.

Úvodní ustanovení

I.1. Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemku p.č. 5856/4, druh pozemku ostatní plocha, katastrálním území Záběhllice, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 10498, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen "dotčený pozemek").

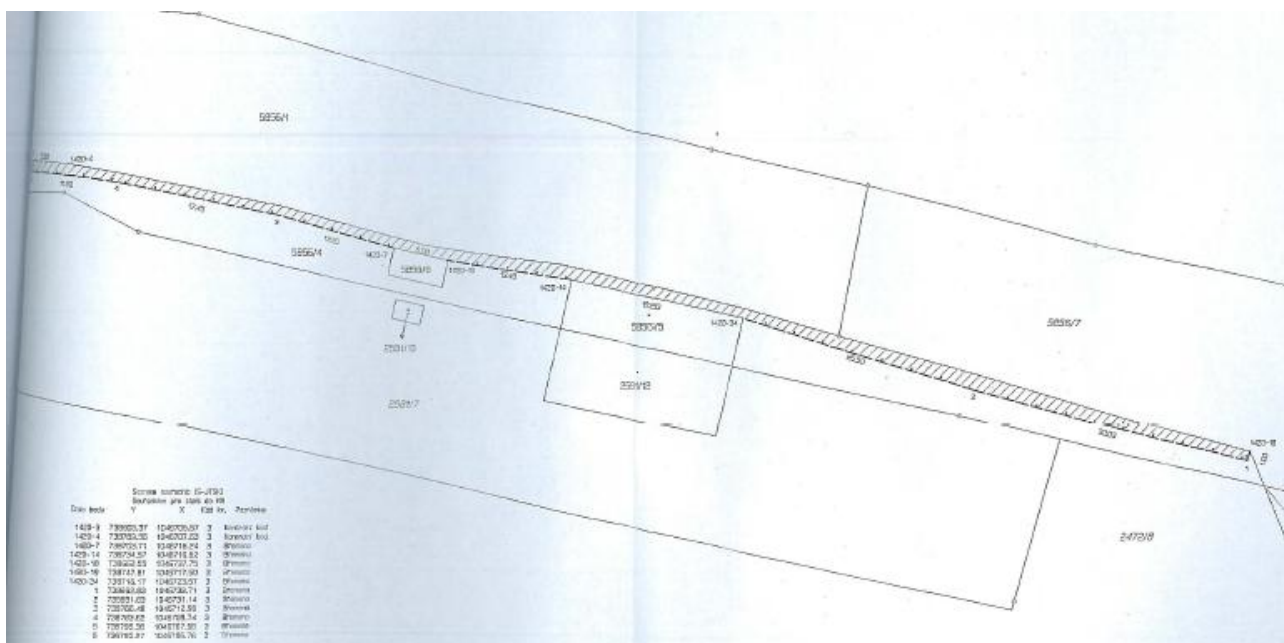
I.2. Oprávněný z věcného břemene na dotčeném pozemku zřídil a provozuje podzemní kabelové vedení 6kV (ve správě SŽDC-SEE; uložené na protihlukové stěně) a zabezpečovací kabely (ve správě SŽDC SSZT, uložené podle protihlukové stěny) (dále jen „stavba“).

I.3. Stavba je situována v obvodu a ochranném pásmu dráhy tratě Praha Vršovice seř.n. – Radotín (TÚ 0206) v žkm 1,750 – 1,910.

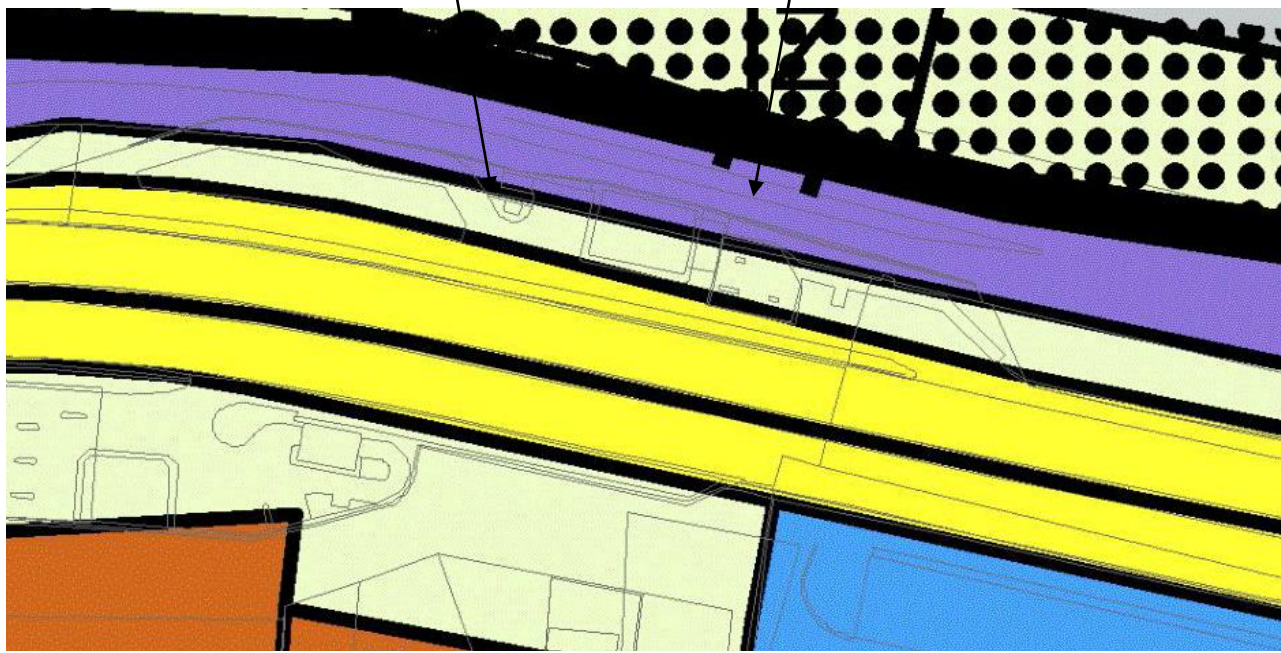
ČI.II.

Předmět a obsah věcného břemene

II.1. Povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou oprávněnému z věcného břemene (in personam) na dobu neurčitou právo zřídít a provozovat na dotčeném pozemku podzemní kabelové vedení 6kV a zabezpečovací kabely, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění kabelového vedení 6 kV a zabezpečovacích kabelů, a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 2929-40/2011 vyhotoveným Správou železniční dopravní cesty, s.o., Správa železniční geodzie Praha, Pod Výtopnou 645/8 Praha 8, ověřeným dne 22.3.2011 Ing. Josefem Bělíkem pod č. 33/2011 a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální



3) Dle územního plánu hlavního města Prahy posuzované pozemky p.č. 5856/4 (ostatní plocha), p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) - vše obec Praha,kat.území Záběhlice, jsou určeny k využití jako **DZ – tratě a zařízení železniční dopravy,nákladní terminály. Vedlejší pozemky ve funkčním celku s posuzovanými pozemky jsou vedeny pod označením IZ – izolační zeleň**



7. Celkový popis nemovitosti.

Posuzované pozemky p.č. 5856/4 (ostatní plocha), p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) , k.ú Záběhlice přiléhají z jižní strany k ulici Jižní spojka , ze severní strany jsou ohraničeny protihlukovou zdí od železniční trati. Soubor pozemků má protáhlý tvar, který je velmi obtížně samostatně využitelný.



V současné době jsou pozemky využity jako zastavěná plocha stávajícím objekty benzínové pumpy a jejího příslušenství (vedlejší stavba, podzemní nádrže, podzemní napojovací vedení, zpevněné plochy u benzínové stanice) a z části jako plocha parkové zeleně.



8) Zvolení způsobu ocenění

Cena obvyklá (tržní) je definována v zákoně č. 151/1997 Sb. § 2 odst. (1) o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. („Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“) .

Z požadavku zadavatele posudku vyplývá **stanovit cenu obvyklou.**

Obvykle se cena obvyklá zjišťuje **porovnáním s již realizovaných prodejů u obdobných nemovitostí v daném místě a čase**, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečné, je třeba použít jiné způsoby ocenění, jejichž důvod bude zdůvodněn.

Vzhledem ke skutečnosti, že prodej obdobných pozemků nebyl přes veškerou snahu dohledán - **jedná se o pozemky tvořící jeden funkční celek se stavbou stávající benzínové stanice, kdy posuzované pozemky a stavba s příslušenstvím na nich umístěné mají odlišného vlastníka,** byly zvoleny níže uvedená pomocná ocenění s tím, že jednotlivým oceněním byly následně přiřazeny váhy ze zdůvodněním jejich míry za současného zvážení kladů a záporů posuzovaných pozemků.

Současně je k datu ocenění zohledněn současný výklad nového občanského zákoníku, který nabývá účinnosti dnem 1.1.2014 při vlastnictví pozemku bez stavby na něm zřízené.

Nový občanský zákoník se vrací do českého právního řádu klasicke občanskoprávní zásadu superficies solo cedit – povrch ustupuje půdě, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, ale tvoří součást pozemku jako věci hlavní (v roce 1950 byl socialistickými zákonodárci tento princip nahrazen opačnou zásadou, kdy pozemek a budova na něm umístěná byly v právním smyslu dvěma samostatnými věcmi).

Klasická a v převážné většině zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní byla v československém právu nahrazena v roce 1950 zásadou právě opačnou, podle níž pozemek a budova na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. Tato změna přinesla celou řadu těžkostí. V důsledku uvedeného přístupu je možné, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází. Znamená to, že praxe musí řešit vzájemné vztahy mezi vlastníky pozemků a staveb na nich umístěných (např. tehdy, pokud vlastník pozemku brání vlastníkovu stavby v přístupu k ní). Pokud je jedna osoba současně vlastníkem pozemku i stavby na něm umístěné, je vlastníkem dvou různých věcí v právním smyslu a může s nimi proto samostatně disponovat. Z toho plyne, že pokud jedna osoba vlastní pozemek, jakož i budovu na něm zřízenou, potom pokud chce obojí převést na třetí osobu, nesmí opomenout ve smlouvě specifikovat obě dvě věci. Totéž platí o zřízení zástavního práva (pokud bude smluvní zástavní právo zřízeno jen k budově, netýká se to pozemku pod stavbou).

OZ se vrací k tradičnímu a velmi potřebnému řešení ve svém § 506 odst. 1, kde se říká, že: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku existovat jednota ve vlastnictví pozemku a staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno disponovat již jen pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných (výjimka bude platit pro tzv. dočasné stavby).

Tam však, kde bude ke dni účinnosti zákona existovat mezi vlastnictvím pozemku a stavby na něm zřízené nesoulad (obě dvě věci budou ve vlastnictví různých vlastníků), není možné zákonem sjednotit vlastnictví obou dvou věcí v ruce jedné osoby (jednalo by se totiž o vyvlastnění). Pro ten případ bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit. V obou dvou případech se bude jednat o věcné předkupní právo, bude tedy působit proti všem (tato povaha předkupního práva jako práva věcného bude vyplývat přímo ze zákona). Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí (stavbou či pozemkem), bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovu k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále (bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby). Bude-li ovšem předkupní právo využito (vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou či vlastník stavby koupí pozemek, na němž stavba stojí), dojde k právnímu spojení obou věcí (stavba se stane součástí pozemku), předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem.

Z výše uvedeného výkladu nového občanského zákoníku publikovaném v odborném tisku vyplývá, že nesoulad dosavadního právního stavu mezi různými vlastníky pozemku a stavby na něm zřízené není zákonem sjednoceno, jak případné spory mezi vlastníkem pozemku a stavby na něm zřízené řešit (není zde tedy právní jistota , a vzhledem k účinnosti nového občanského zákona od 1.1.2014 ani předvídatelnost práva jak v návaznosti na příslušné rozhodnutí soudu by byl případný spor řešen) – tato okolnost právní nejistoty má dle znalce značný vliv na zpeněžitelnost pozemku se stavbou jiného vlastníka a je zohledněna snížením ceny o 40% proti ceně samostatného pozemku bez cizích staveb.

Klady posuzovaných nemovitostí :

- pozemky se nachází v obci Praha – část Záběhlice , ul. Jižní spojka
- pozemky jsou dobře přístupné z ulice Jižní spojka

Zápory posuzovaných nemovitostí :

- pozemky jsou již z části zastavěny přízemní stavbou benzínové stanice
- jedná se o pozemky ve funkčním celku se stavbou benzínové stanice a jejího příslušenství, která má odlišného vlastníka od vlastníka posuzovaných pozemků (stavba není součástí prodeje)
- posuzované pozemky jsou velmi obtížně samostatně využitelné, mají protáhlý špicovitý tvar
- pozemek p.č. 5856/4 je v délce 124 m v průměrné šíři 1,2m využit pro uložení kabelového vedení v rozsahu dle GP č. 2929-40/2011 a je tak ekonomicky nevyužitelný pro případné rozšíření stávající stavby benzínové stanice nebo umístění jejího příslušenství (alternativní ekonomické využití nenalezeno) .

Zvolené způsoby pomocného ocenění :

a) Cena dle aktuálních výnosů z pronájmu

Důvod: Výnosová hodnota oceňovaných pozemků odráží jejich cenu dle současného skutečného pronájmu pozemků, současný nájemní vztah mezi vlastníkem pozemků a stavby je zde uzavřen na dobu neurčitou.

Riziku spojeném s případným výpadkem nájemného je přiřazen 1 % bod.

Kapitalizační sazba = zajištěný výnos z jistiny (4,0%)+ riziko výpadku a udržení výše nájmu (1%)

Kapitalizační úroková sazba je stanovena na věčnou rentu .

b) Ocenění dle cenové mapy hlavního města Prahy.

Důvod: Cenová mapa pozemků hlavního města Prahy je každoročně aktualizována dle skutečně realizovaných cen a má snahu se svými výstupy se co nejvíce přiblížit cenám tržním (obvyklým)

c) Stanovení vah pro jednotlivá ocenění – ocenění váženým průměrem

1) Ceně dle aktuálních výnosů z pronájmu byla přiřazena váha 1

Důvod: Cena odráží současné skutečné využití a lze předpokládat, že výnosy z tohoto využití by bylo možné i v budoucnu od vlastníka benzínové stanice pobírat (výnos z doposud ekonomicky nevyužité části pozemku p.č.4394/38 není uvažován – jedná se o plochu parkové zeleně - tato část pozemku je obtížně ekonomicky využitelná – pozemek je protáhlého špicovitého tvaru)

Potenciální investor na koupi posuzovaných pozemků odlišný od vlastníka budovy na pozemcích umístěné porovnává:

- výnosy z pronájmu z této investice za současného zvážení rizika udržení těchto výnosů
- výnosy z jistiny uložené v bankovním domě. popř. koupi hypotečních zástavních listin z jistým výnosem.

Tento způsob ocenění představuje ekonomické chování investora zvažujícího, zda své volné finanční prostředky uložit z jistým výnosem do peněžního ústavu nebo investovat do pořízení nemovitosti při zvážení možného výpadku příjmů z pronájmu z takto zakoupené investice a nákladů na její udržení, správu a poplatky.

2) Ceně dle cenové mapy hlavního města Prahy je přiřazena váha 1.

Důvod: Jedná se však o pozemky na území intravilánu Prahy, u kterých se v případě zastavitelnosti potenciální zájemce zpravidla najde s tím, že prodávající a zájemce tuto cenu berou jako výchozí **cenu k jednání , která je následně upravena v návaznosti na skutečné možnosti zástavby dle příslušného územního plánu nebo stavby zde již provedené.**

d) stanovení koeficientu ponížení ceny z důvodu právní nejistoty při sporech mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm zřízené

Právní stav nejistoty při sporech mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm zřízené (obě dvě věci budou ve vlastnictví různých vlastníků má dle znalce značný vliv na zpeněžitelnost pozemku se stavbou jiného vlastníka a je zohledněn ponížením ceny o 40% proti ceně samostatného pozemku – koeficient 0,4.

e) odpočet ceny ekonomicky nevyužitelné části posuzovaného pozemku zatížení věcným břemenem v rozsahu dle GP č. 2929-40/2011 - pozemek p.č. 5856/4 je v délce 124 m v průměrné šíři 1,2m využit pro uložení kabelového vedení a je tak ekonomicky nevyužitelný na případné rozšíření stávající stavby benzínové stanice nebo umístění jejího příslušenství (alternativní ekonomické využití nenalezeno)

B. Znalecký posudek

1) Ocenění pozemků dle cenové mapy

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek 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.

Pozemky jsou součástí cenové mapy hl. města Prahy, mapový list č. 74, cenová skupina 14015 – cena v CÚ 2013



nove vynieavani	
Informace	
Katastrální území	
Název	Záběhlice
Parcela	
Číslo parcely	5856/5
Cena 2012	
Mapový list	74
Cena	5870 Kč
Skupina	14015

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	5856/4	662	5 670	3 753 540,-
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	5856/5	98	5 670	56 546,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	5856/6	17	5 670	936 390
Ostatní stavební pozemky - celkem					4 405 590,-

Pozemky - zjištěná cena = 4 405 590,- Kč

Ocenění trvalých porostů

Na východní části pozemku p.č. 5856/4 jsou 2 listnaté okrasné stromy.

Název	Stáří [roků]	Počet / Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Listnaté stromy I	25	2,00 ks	19 650,-		19 650,-	39 300,-
Součet:					39 300,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 37):					*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 14)					*	1,000
Koeficient prodejnosti K _p					*	1,000
Celkem - okrasné dřeviny					=	29 475,- Kč

- zjištěná cena 29 475,- Kč

Cena pozemků dle cenové mapy s porosty 4 435 065,-Kč.

2) Cena dle aktuálních výnosů z pronájmu .

Výnosová hodnota oceňovaných pozemků odráží jejich cenu dle současného skutečného pronájmu, současný nájemní vztah mezi vlastníkem pozemků a stavby zde trvá již od roku 1 999 (pozemky jsou pronajaty vlastníku stavby na nich umístěné).

Riziku spojeném s případným výpadkem nájemného je přiřazen 1 % bod.

Kapitalizační sazba = zajištěný výnos z jistiny (4,0%)+ riziko výpadku a udržení výše nájmu (1%)

Kapitalizační úroková sazba je stanovena na věčnou rentu.

Roční sjednané nájemné: 178 192,00 Kč + DPH v zákonem stanovené výši

Poř. číslo	Termín úhrady	Základ daně	20 % DPH	Celkem k úhradě s DPH	Za období:
1.	15.7.2012	44 548,00	8 909,60	53 457,60	3.čtvrtletí 2012
2.	15.10.2012	44 548,00	8 909,60*	53 457,60	4.čtvrtletí 2012

nájem pozemků dle smlouvy	
roční výnosy celkem	178 192 Kč
odpočet 10% paušální částky na správu a daň z nemovitosti	17 819 Kč
roční výnosy po odpočtu paušálních částek	160 373 Kč
kapitalizační úroková sazba 5%	
kapitalizační faktor	20
cena pozemků výnosovou hodnotou celkem	3 207 456 Kč

3) Vážený průměr cen dle vybraných způsobů ocenění

Průměr vybraných cen		váha
výnosová hodnota oceňovaného pozemku	3 207 456 Kč	1
cena dle cen. Předpisu(cenové mapy) s porosty	4 435 065 Kč	1
		2
průměr hodnot - střední hodnota	3 821 261 Kč	

4) Cena v návaznosti na koeficient ponížení ceny z důvodu právní nejistoty při sporech mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm zřízené

průměr hodnot - střední hodnota	3 821 261 Kč
40% ponížení ceny z důvodu odlišného vlastnictví pozemku a stavby	1 528 504 Kč
výsledná cena oceňovaných pozemků	2 292 757 Kč

5) Odpočet ceny ekonomicky nevyužitelné části posuzovaného pozemku zatížení věcným břemenem v rozsahu dle GP č. 2929-40/2011 - pozemek p.č. 5856/4 je v délce 124 m v průměrné šíři 1,2m využít pro uložení kabelového vedení a je tak ekonomicky nevyužitelný na případné rozšíření stávající stavby benzínové stanice nebo umístění jejího příslušenství (alternativní ekonomické využití nenalezeno) – viz. rozsah ze smlouvy níže

Čl. I. Úvodní ustanovení

I.1. Povinný z věcného břemene je vlastníkem pozemku p.č. 5856/4, druh pozemku ostatní plocha, katastrálním území Záběhllice, zapsaného v katastru nemovitostí na LV č. 10498, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen "dotčený pozemek").

I.2. Oprávněný z věcného břemene na dotčeném pozemku zřídil a provozuje podzemní kabelové vedení 6kV (ve správě SŽDC-SEE; uložené na protihlukové stěně) a zabezpečovací kabely (ve správě SŽDC SSZT, uložené podle protihlukové stěny) (dále jen „stavba“).

I.3. Stavba je situována v obvodu a ochranném pásmu dráhy tratě Praha Vršovice seř.n. – Radotín (TÚ 0206) v žkm 1,750 – 1,910.

Čl.II. Předmět a obsah věcného břemene

II.1. Povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou oprávněnému z věcného břemene (in personam) na dobu neurčitou právo zřídit a provozovat na dotčeném pozemku podzemní kabelové vedení 6kV a zabezpečovací kabely, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem údržby, oprav a případného odstranění kabelového vedení 6 kV a zabezpečovacích kabelů, a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 2929-40/2011 vyhotoveným Správou železniční dopravní cesty, s.o., Správa železniční geodzie Praha, Pod Výtopnou 645/8 Praha 8, ověřeným dne 22.3.2011 Ing. Josefem Bělíkem pod č. 33/2011 a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Hlavní město Praha, Katastrální

celková cena pozemků po zohlednění okolností a vlivů	2 292 757 Kč
celková výměra pozemků	777 m ²
cena pozemku Kč/m ² po zohlednění okolností a vlivů	2 951 Kč /m ²

rozsah pozemku zatíženého věcným břemenem	
délka	124,15 m
průměrná šířka	1,2 m
plocha pro břemeno	148,98 m ²
cena dle 4)	2 2951 Kč /m ²
hodnota věcného břemene	439 607 Kč

6) Výsledná cena posuzovaných pozemků po zohlednění vlivů a okolností majících na cenu vliv

výsledná cena oceňovaných pozemků	2 292 757 Kč
hodnota věcného břemene	439 607 Kč
cena pozemku po odpočtu věcného břemene	1 853 149 Kč

7) pomocné ceny nezahrnuté do vybraných způsobů ocenění

Účetní hodnota posuzovaných pozemků k 2012

p.č.	m2	cena Kč	
5856/4	662	383 128,00	
5856/5	98	56 546,00	
5856/6	17	9 809,00	
celkem		404 438,00 Kč	

8) Stanovení ceny obvyklé

A) cena dle aktuálních výnosů	3 207 456,- Kč
B) cena dle cenové mapy s porosty	4 435 065,-Kč
C) Účetní hodnota pozemků	404 438,- Kč
D) Průměr vybraných cen (A,B)	3 821 261,- Kč
E) koeficient právní nejistoty (sjednocení vlastnictví dvou věcí do ruky jedné osoby nemá oporu v novém občanském zákoníku)	0,6
F) Průměr vybraných cen A),B) s koef. nejistoty	2 292 757,- Kč
G) Hodnota věcného břemene	439 607,- Kč
F) Cena posuzovaných pozemků po zohlednění vlivů a okolností majících na cenu vliv	1 853 149,-Kč

V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti stanovuji cenu obvyklou (tržní) posuzovaných nemovitostí na 1 850 000,-Kč .

C. Rekapitulace cen, a to o ceně pozemku p.č. 5856/4 (ostatní plocha) , pozemku p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemku p.č. 5856/6 (ostatní plocha) v k.ú. Záběhlíce, obec Praha - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

C1) Rekapitulace dostupných cen

A) cena dle aktuálních výnosů	3 207 456,- Kč
B) cena dle cenové mapy s porosty	4 435 065,-Kč
C) Účetní hodnota pozemků	404 438,- Kč
D) Průměr vybraných cen (A,B)	3 821 261,- Kč
E) koeficient právní nejistoty (sjednocení vlastnictví dvou věcí do ruky jedné osoby nemá oporu v novém občanském zákoníku)	0,6
F) Průměr vybraných cen A),B) s koef. nejistoty	2 292 757,- Kč
G) Hodnota věcného břemene	439 607,- Kč
F) Cena posuzovaných pozemků po zohlednění vlivů a okolností majících na cenu vliv	1 853 149,-Kč

C2) Cena obvyklá

podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 , č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb činí 1 850 000,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetpadesát tisíc Kč.

Závady zahrnuté do ceny: Věcné břemeno v rozsahu dle Geometrického plánu č. 2929-40/2011 vymezujícího rozsah věcného břemene na pozemku p.č.5856/4 pro uložení kabelového vedení a přístupu k němu za účelem oprav a údržby pro oprávněného SŽDC **≡ 439 607,- Kč.**

V Praze 29.4.2013

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 527-35/2013 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 34/2013.

E.Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí č.10498 vyhotovený dne 26.4.2013 u ČÚZK pro obec Praha, katastrální území Záběhlice , obsahující pozemky p.č. 5856/4 (ostatní plocha), p.č.5856/5 (zastavěná plocha a nádvoří) a p.č. 5856/6 (ostatní plocha) - vše evidováno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2013 16:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732117 Záběhlice

List vlastnictví: 10498

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany	
5856/4	662	ostatní plocha	ostatní komunikace		
5856/5	98	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 3285		
5856/7	5520	ostatní plocha	dráha		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

spočívající v právu užívání částí pozemků pro stavbu podzemního komunikačního vedení dle GP 1629-221/2001 a čl. III. sml.

Parcela: 2581/2

Parcela: 5856/7

V-10432/2006-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 21.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2006.

V-10432/2006-101

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provoz podzemního kabelového vedení 6kV a zabezpečovacích kabelů vstup a vjezd za účelem údržby, oprav a případného odstranění dle smlouvy čl. II. a GP 2929-40/2011

Správa železniční dopravní cesty, Parcela: 5856/4

V-11479/2013-101

státní organizace, Dlážďená 1003/7, Nové Město, 11000 Praha, RČ/IČO: 70994234

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 11.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.03.2013.

V-11479/2013-101

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 5856/4

Z-18363/2010-101

Parcela: 5856/7

Z-18363/2010-101

Parcela: 5856/5

Z-18363/2010-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.04.2013 16:15:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732117 Záběhlice List vlastnictví: 10498
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 20.08.2003.

Z-7887/2005-101

- Pro: České dráhy, a.s., nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha RČ/IČO: 70994226

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: 26.04.2013 16:19:38

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko: