

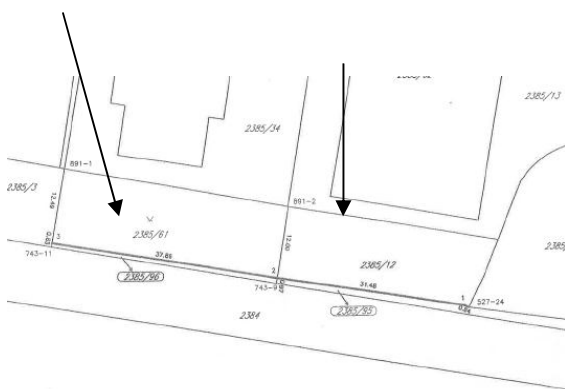
ZNALECKÝ POSUDEK

č. 502-10/2013

o ceně:

a) pozemku p.č. 2385/12 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/12 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha) , evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

b) pozemku p.č. 2385/61 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/61 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha) , evidovaného 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 16.1.2013

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. 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., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 16.1.2013 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a včetně jedné strany přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 19.2.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku objednatele vypracovat znalecký posudek níže uvedeného zadání a rozsahu :

o ceně

a) pozemku p.č. 2385/12 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/12 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha) , evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (včetně příslušenství a včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými).

b) pozemku p.č. 2385/61 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/61 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha) , evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (včetně příslušenství a včetně práv a závad s nemovitostmi spojenými).

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 – úkolem znalce je obdobně jako u stanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. stanovit podklad pro stanovení výchozího podání v dražbě tak, aby posuzované nemovitosti byly v dražbě reálně prodány, a ne cenu za kterou mají být prodány.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Jesenická 110 00 Praha
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 16.1.2013 za přítomnosti Matyáše Ambrože, zástupce společnosti Clanroy a.s. a zástupců RSM ČD Jany Proškové a Zdeňka Nenáhla.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1) Výpis z katastru nemovitostí č.10498 vyhotovený u ČÚZK pro obec Praha, katastrální území Záběhllice , obsahující

a) původní pozemek p.č. 2385/12 (ostatní plocha - 546 m²), ze kterého byl GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha oddělen pozemek p.č.2385/12 (ostatní plocha - 400 m²)

b) původní pozemek p.č. 2385/61 (ostatní plocha - 492 m²), ze kterého byl GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha oddělen pozemek p.č.2385/61(ostatní plocha - 462 m²)

2) Kopie katastrální mapy vyhotovená u ČÚZK pro obec Praha, katastrální území Záběhllice, obsahující původní pozemky p.č.2385/12 a p.č. 2385/61 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha .

3) Údaje z místního šetření ze dne 16.1.2013 provedeném na pozemku p.č.2385/12 a p.č. 2385/61 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha .

4) Současná nabídka nemovitostí v obci Praha - část Záběhllice a jeho okolí uváděná na jednotlivých realitních serverech a nabídkách realitních kanceláří.

5) Údaje poskytnuté magistrátem Hl.města Prahy o regulativech a limitách uvedených v územním plánu obce Praha zahrnující posuzované pozemky p.č.2385/12 a p.č. 2385/61 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha .

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemků: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015, Václavské nám. 802/56, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

a) Dle údajů zjištěných na místním šetření dne 16.1.2013 je pozemek p.č.2385/12 o celkové výměře 400 m² obdélníkového tvaru (cca 31,5 m x 12,00 m) sousedící ze severní strany se stavebně dokončenou stavbou na pozemku p.č.2385/62 která je oddělena od posuzovaného pozemku opěrnou zdí . Pozemek je z jižní strany oddělen obrubníkem od místní průjezdní komunikace. Ke dni prohlídky byl pozemek zatravněn se solitérním výskytem náletových a částečně patrně osázených porostů , z toho jeden je dominantní jablň stáří přesahující 80 let – tyto porosty nelze ekonomicky využívat - nemají na tržní cenu pozemku vliv .



Samostatné ekonomické využití pozemku (popř.v jeho spojení se soudním posuzovaným pozemkem p.č.2385/61) nebylo vzhledem k jeho umístění a velikosti nalezeno , rozšíření stávajících sousedních stavebních objektů nebo využití tohoto pozemku pro jejich zázemí se jeví jako nereálné (objekty jsou stavebně dokončeny bez ekonomicky reálné možnosti jejich rozšíření na posuzovaný pozemek , dodržení odstupových vzdáleností samostatné zastavení nemožňuje) .

b) Dle údajů zjištěných na místním šetření dne 16.1.2013 je pozemek p.č.2385/61 o celkové výměře 462 m² obdélníkového tvaru (cca 37,5 m x 12,5 m) sousedící ze severní strany se stavebně dokončenou stavbou na pozemku p.č.2385/25 která leží pod vysvahovaným pozemkem, který je oceňován. Na východní straně je pozemku je schodiště pro pěší umožňující propojení pro chodce mezi ulicemi Jesenická a Žirovnická . Pozemek je z jižní strany oddělen obrubníkem od místní průjezdní komunikace. Ke dni prohlídky byl pozemek zatravněn se soliterním výskytem náletových a částečně patrně osázených porostů , z toho jeden je dominantní akát stáří přesahující 80 let – tyto porosty nelze ekonomicky využívat - nemají na tržní cenu pozemku vliv .



Samostatné ekonomické využití pozemku (popř.v jeho spojení se soudním posuzovaným pozemkem p.č.2385/61) nebylo vzhledem k jeho umístění a velikosti nalezeno , rozšíření stávajících sousedních stavebních objektů nebo využití tohoto pozemku pro jejich zázemí se jeví jako nereálné (objekty jsou stavebně dokončeny bez ekonomicky reálné možnosti jejich rozšíření na posuzovaný pozemek , dodržení odstupových vzdáleností samostatné zastavení neumožňuje) .

c) oceňovaným pozemkům je v cenové mapě hl.města Prahy přiřazena cena ve výši 4 600,-Kč/m².



Nové vyhledávání	
Informace	
Katastrální území	
Název	Záběhlice
Parcela	
Číslo parcely	2385/61
Cena 2013	
Mapový list	74
Cena	4600 Kč
Skupina	5340

Tato cena odpovídá ceně sousedních ekonomicky využitých pozemků, ke kterým byly posuzované pozemky v cenové mapě přiřčleněny.

Na volném trhu s pozemky však touto cenou nejsou její účastníci povinni se řídit, pouze jsou zatíženi daní z převodu nemovitostí vycházející z této ceny, pokud je tato vyšší než cena dohodnutá.

d) dle schváleného územního plánu hl. města Prahy je oceňovaný pozemek určen k využití pod označením SV.



SV - všeobecně smíšené

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.

Funkční využití:

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:

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:

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 %.

Samostatné využití posuzovaných pozemků ani využití v návaznosti na sousední stavby je vzhledem k údajům uvedeným bod bodem a), b) velmi problematické a znalcem nebylo nalezeno (současný stav již odpovídá stavebně využitému a dokončenému území bez dalších rozvojových možností).

7.) 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., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 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.

Zpravidla 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 jiný způsob ocenění, jehož použití bude zdůvodněno.

Prodej obdobných pozemků v dané nebo obdobné lokalitě nebyl přes veškerou snahu dohledán, neboť se jedná o atypický soubor pozemků s níže uvedenými okolnostmi výrazně omezují potenciálního investora v možnosti zde ihned zahájit výstavbu ekonomicky využitelné stavby, nebo požívat užitek formou výnosů z pronájmu těchto pozemků:

a) pozemky netvoří funkční celek se žádnou stavbu ani ekonomicky využívaným pozemkem
c) pozemky jsou obtížně ekonomicky využitelné z důvodu jejich velikosti, tvaru a polohy v mezích omezení regulačním plánem

Vzhledem ke skutečnosti, že prodej obdobných nemovitostí nebyl přes veškerou snahu dohledán, bylo zvoleno pomocné ocenění dle současně platného oceňovacího předpisu Vyhl.450/2012 Sb. s tím, že ocenění pozemků bylo provedeno v návaznosti na jeho možné zařazení :

a) dle platné cenové mapy hl.města Prahy

Důvod: Cena dle platné cenové mapy hl.města Prahy promítá již dosažené ceny v daném území do cen pozemků zde doposud neobchodovaných – při nalezení obdobného ekonomicky využití doposud neobchodovaných pozemků je pak reálný předpoklad dosažení obdobné ceny .

b) Cena dle současného skutečného stavu vyčíslená dle cenového předpisu - § 32 (odst.3)

Cena pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23, koeficientu Kp z přílohy č. 39 a koeficientu 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².

Důvod: Oceňovací předpis (Vyhl.č. . 450/2012 Sb.) byl od 1.1.2013 novelizován a snaží se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé , v případě prodeje obdobných nemovitostí je takto stanovená cena zpravidla výchozí cenou pro jednání mezi kupujícím a prodávajícím – znalec ji tedy shledává jako vhodnou pomocnou hodnotu pro stanovení ceny obvyklé, za současného zvážení kladů a záporů posuzovaných nemovitostí se zaokrouhlením ceny na celé desettisíce .

8) Stanovení vah pro jednotlivá ocenění :

a) Ceně stanovené dle platné cenové mapy hl.města Prahy byla přiřazena váha 1.

Důvod: *Cena odráží současnou cenu sousedních stavebních pozemků, je však velmi málo pravděpodobné, že potenciální kupec bude z této ceny vzhledem ke skutečnostem uvedeným v bodě 6. vycházet, nelze ji však zcela vyloučit jako nereálnou – míra váhy pro toto ocenění je stanovena na 1.*

b) Ceně dle skutečného stavu současného skutečného stavu vyčíslená dle cenového předpisu - § 32 (odst.3) je přisouzeny váha 10.

Důvod: *V návaznosti ke skutečnostem uvedeným v bodě 6. je posuzovaný pozemek v současnosti prokazatelně hospodářsky nevyužitelný . Míra pravděpodobnosti, že potenciální kupec bude z této ceny vycházet je tedy vysoká – míra váhy pro toto ocenění je stanovena na 10.*

B. Znalecký posudek

1. Ocenění pozemků dle cenové mapy

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	2385/12	400,00	4 600,00	1 840 000,-
§ 27 cenová mapa	ostatní plocha	2385/61	462,00	4 600,00	2 125 200,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					3 965 200,-

2. Ocenění dle současného skutečného stavu vyčíslená dle cenového předpisu - § 32 (odst.3).

(současný stav již odpovídá stavebně využitému a dokončenému území bez dalších rozvojových možností – jedná se o hospodářky nevyužitelné pozemky)

Jiné pozemky oceněné dle § 32:

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	Přirážka	K _p	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 32 odstavec 3	8,29	0,25	560 %	1,000	13,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 3	ostatní plocha	2385/12	400,00		13,68	5 472,-
§ 32 odstavec 3	ostatní plocha	2385/61	462,00		13,68	6 320,16
Jiné pozemky - celkem						11 792,16 Kč

cena pozemku p.č. 2385/12 po zaokrouhlení 5 470,-Kč.

cena pozemku p.č. 2385/61 po zaokrouhlení 6 320,-Kč.

3) stanovení ceny pozemků

cena pozemku p.č. 2385/12

cena dle cenové mapy	1 840 000,00 Kč	1	1 840 000,00 Kč
cena dle skutečného stavu-hospodářsky nevyužitelné pozemky	5 470,00 Kč	10	54 700,00 Kč
cena stanovená váženým průměrem			172 245,45 Kč

cena pozemku p.č. 2385/61

cena dle cenové mapy	2 125 200,00 Kč	1	2 125 200,00 Kč
cena dle skutečného stavu-hospodářsky nevyužitelné pozemky	6 320,00 Kč	10	63 200,00 Kč
cena stanovená váženým průměrem			198 945,45 Kč

Klady posuzovaných nemovitostí :

- nemovitosti se nachází v intravilánu obce Praha

Zápory posuzovaných nemovitostí :

- pozemek netvoří funkční celek se žádnou stavbu ani ekonomicky využívaným pozemkem
- pozemky jsou obtížně ekonomicky využitelné z důvodu jejich polohy , velikosti , tvaru, již provedeným sousedním stavbám , stavbě schodiště pro pěší na pozemku p.č. 2385/61

V návaznosti na shora uvedené rozhodné skutečnosti stanovuji cenu obvyklou posuzovaných pozemků:

1) cena pozemku p.č. 2385/12 = 170 000,- Kč

2) cena pozemku p.č. 2385/61 = 200 000

Cena pozemků p.č. 2385/12 a p.č. 2385/61 = 370 000,-Kč .

C. Rekapitulace, a to o ceně obvyklé :

a) pozemku p.č. 2385/12 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/12 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha) , evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

b) pozemku p.č. 2385/61 (ostatní plocha) nově vzniklého oddělením z pozemku p.č.2385/61 v k.ú. Záběhllice, obec Praha (GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha), evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

C1) cena pozemku p.č. 2385/12 = 170 000,- Kč
slovy: **Stosedmdesáttisíc Kč.**

C2) cena pozemku p.č. 2385/61 = 200 000,- Kč
slovy: **Dvěšttisíc Kč.**

C3) Cena pozemků p.č. 2385/12 a p.č. 2385/61 celkem = 370 000,-Kč.
slovy: **Třístasedmdesáttisíc Kč.**

V Praze 19.2.2013

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. 502-10/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 10/2013.

E. Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí č.10498 vyhotovený u ČÚZK pro obec Praha, katastrální území Záběhllice , obsahující

a) původní pozemek p.č. 2385/12 (ostatní plocha - 546 m²), ze kterého byl GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha oddělen pozemek p.č.2385/12 (ostatní plocha - 400 m²)

b) původní pozemek p.č. 2385/61 (ostatní plocha - 492 m²), ze kterého byl GP 2080-16/2012 ze dne 19.5.2012 pro k.ú. Záběhllice, obec Praha oddělen pozemek p.č.2385/61(ostatní plocha - 462 m²)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2013 10:15:02

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, Praha 1, Nové Město, 110 15 Praha 015	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	2385/12	546	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	2385/61	492	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 2385/61 Z-18363/2010-101
Parcela: 2385/12 Z-18363/2010-101

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1, RČ/IČO: 70994226
Nové Město, 110 15 Praha 015

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: 11.01.2013 10:27:41

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

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