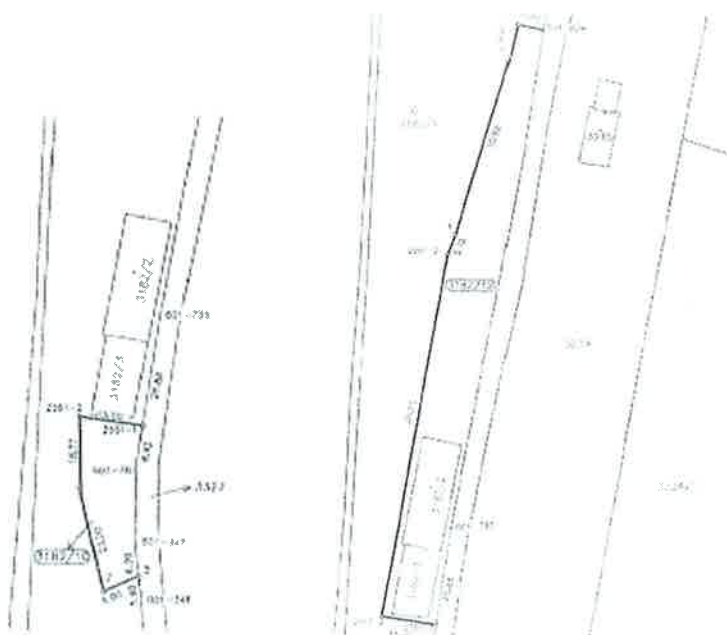


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 557-55/2013

o ceně obvyklé pozemků p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha , pozemky jsou evidovány 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 12.8.2013

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 12.8.2013 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a včetně 2 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Praze 12.8.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku objednatele vypracovat aktualizaci znaleckého posudku č.500-8/2013 vyhotoveném ke dni 29.1.2013 níže uvedeného zadání a rozsahu:

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu o ceně obvyklé pozemků p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha , pozemky jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Důvod aktualizace:

1. Změna rozsahu oceňovaných pozemků a rozsahu 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 .

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Praha 5 150 00 Praha 5
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zbraslav
Počet obyvatel:	1 241 664
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) :	2 250,- Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 29.1.2013 za přítomnosti zástupce RSM ČD Ing. Jaroslava Andrlého a zástupce spol. Clanroy a.s. Ing. Tomáše Indráka.

Prohlídka znalcem dne 9.8.2013 z volně přístupných pozemků .

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- 1) Výpis z katastru nemovitostí č.744 vyhotovený u ČÚZK dne 29.1.2013 pro obec Praha, katastrální území Zbraslav obsahující posuzované pozemky
- 2) GP číslo 2595-52/2013 ze dne 26.4.2013 oddělující pozemek p.č.3182/12 z pozemku p.č.3182/1 - vše k.ú.Zbraslav,obec Praha.
- 3) GP číslo 2567-54/2011 ze dne 23.6.2011 oddělující pozemek p.č.3182/10 z pozemku p.č.3182/1 - vše k.ú.Zbraslav,obec Praha.
- 4) Výřez z územního plánu hlavního města Prahy obsahující posuzované pozemky p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha .

5) Výřez k cenové mapy hlavního města Prahy obsahující posuzované pozemky p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha

6) Údaje z místního šetření ze dne 29.1.2013 a 9.8.2013 provedeném na pozemcích p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha

8) Současná nabídka pozemků v obci Praha, kat.území Zbraslav uváděná na jednotlivých realitních serverech a nabídkách realitních kanceláří.

9) Účetní hodnota posuzovaných pozemků sdělená zadavatelem posudku .

5. Vlastnické a evidenční údaje

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

b) Na listě vlastnictví č. 744 vyhotoveném u ČÚZK dne 29.1.2013 pro obec Praha, katastrální území Libeň, obsahující pozemek p.č.13182/1 je v oddíle C pro omezení vlastnických práv uvedeno 2 x věcné břemeno dle listin :

- Smlouva o věcném břemenu zřizování a provozování vedení vodovodu a splaškové kanalizace ze dne 6.9.2010 (povinnost k parcele č.3182/1).

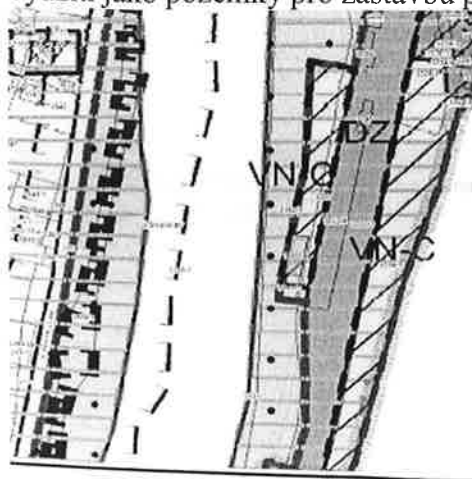
- Smlouva o zřízení věcného břemene zřízení a provozování telekomunikačního vedení ze dne 21.2.2012 (povinnost k parcele č.3182/1).

Tato břemena se dle principu elasticity evidenčně přenášejí i na nově oddělené pozemky , nově oddělené pozemky však již dle sdělení zástupce RSM ČD pozemky dále věcně nezatěžují a nemají tedy dopad na cenu pozemku.

c) zpevněné plochy na pozemcích, nefunkční studna a částečné oplocení jsou dle sdělení zástupce RSM ČD příslušenství stavby bez čp/če postavené na pozemku p.č.3182/2

6. Dokumentace, skutečnost, popis nemovitosti

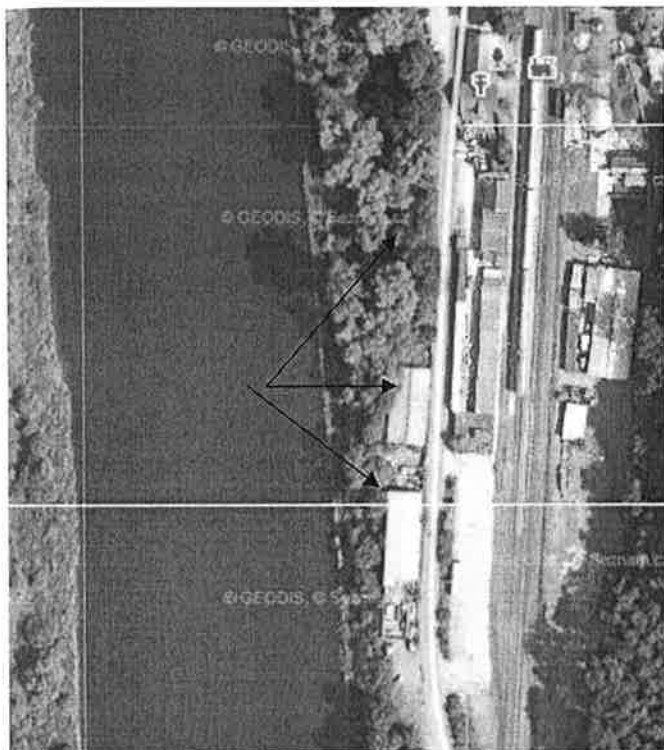
1) Dle územního plánu hlavního města Prahy jsou posuzované pozemky p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha jsou převážně určeny k využití jako pozemky pro zástavbu pod označením VN-C (nerušící výroba a služby).



2) Na pozemku p.č.3182/2 je stavba bez čp/če cizího vlastníka (B.M.I. s.r.o.Praha)

3) Posuzované pozemky p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha jsou v ochranném pásmu vodního zdroje 2.stupně

4) Posuzované pozemky p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha jsou umístěny u vlakového nádraží Praha-Zbraslav, které je od posuzovaných pozemků odděleno místní průjezdní komunikací.



5) Současné využití pozemků

- v současné době je část pozemků, které jsou ekonomicky využitelné pronajmuta s tím, že stavby skladů na pozemcích jsou již dožívajícím stavu (zůstatková životnost je odhadnuta na 15 let) .

výnosy z pronájmu

p.č.	m2	za m2/rok
3182/2 - B.M.I. Praha	319	230,00 Kč
3182/3 - B.M.I. Praha	187	230,00 Kč
3182/12- část č.1-B.M.I. Praha	75	230,00 Kč
3182/12-část č.2 -GLORIA PLUS	480	281,26 Kč
celkem pronajmuto	1 061	

g) Zvolení způsobu ocenění

Cena obvyklá (tržní) je definována v zákoně č. 151/1997 Sb. § 2 odst. (1) o oceňování majetku ve znění zákona zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a 450/2012 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 prodejkch 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 přikládána 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 prodejků 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 mimo souvislou zástavbu obce, kdy soubor pozemků je pouze částečně ekonomicky využitelných a kdy na pozemku uprostřed souboru pozemků je stavba majícího odlišného vlastníka**, byly zvoleny níže uvedená pomocná ocenění s tím, že jednotlivým oceněním byly následně přiřazeny váhy ze zdůvodněním jich 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 klasickou 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 vlastníkovi 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 ponížením ceny o 20% proti ceně samostatného pozemku bez cizích staveb.

Klady posuzovaných nemovitostí :

- pozemky se nachází v obci Praha
- pozemky jsou součástí schváleného územního plánu hlavního města Prahy s tím, že pozemky jsou převážně určeny k zástavbě ozn. VN-C (nerušící výroba a služby).
- pozemky jsou dobře přístupné z veřejné komunikace

Zápory posuzovaných nemovitostí :

- pozemky jsou již z části zastavěny přízemní stavbou bez čp/če cizího vlastníka a stavbou bez evidence v KN
- jedná se o pozemky protáhlého tvaru mimo souvislou zástavbu obce ležící u Vltavy (ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně)
- na pozemcích nejsou standardní inženýrské sítě –je zde pouze možnost napojení na elektřinu

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 staveb je zde uzavřen na dobu neurčitou.

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

Kapitalizační sazba = zajištěný výnos z jistiny (5,0%)+ riziko výpadku a udržení výše nájmu (1%)
Kapitalizační úroková sazba je stanovena na věčnou rentu s tím, že pro stanovení výnosové hodnoty byla použita kapitalizační úroková sazba dle zůstatkové životnosti staveb na pozemcích postavených.

b) Ocenění dle současného oceňovacího předpisu s tím, že pozemky byly rozděleny na ekonomicky využitelné a ekonomicky nevyužitelné (tvoří svah (rokli) k Vltavě)

Důvod: Cenový předpis je každoročně aktualizován a má snahu se svými výstupy se co nejvíce přiblížit cenám tržním (obvyklým).

V cenové mapě hl. města prahy není cena posuzovaných pozemků stanovena.

c) Stanovení vah pro jednotlivá ocenění a koeficientu ponížení ceny z důvodu právní nejistoty při sporech mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm zřízené :

- Ceně dle aktuálních výnosů z pronájmu byla přiřazena váha 2

Důvod: Cena odráží současné skutečné využití a lze předpokládat, že výnosy z tohoto využití by bylo možné i v budoucnu – 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.

- Ceně dle současně platného oceňovacího předpisu je přiřazena váha 1.

Důvod: Jedná se 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 20% proti ceně samostatného pozemku bez staveb cizích osob – koeficient 0,8.

B. Znalecký posudek

B1) Cena dle aktuálních výnosů z pronájmu

A) cena dle aktuálních výnosů z pronájmu							
pozemek	výměra	cena nájmu	cena nájmu za rok	cena nájmu s paušálním odpočtem 20% na správu a daň za rok	kapital. úroková sazba	kapital. Faktor dle zůstakové životnosti staveb (15 let)	výnosová hodnota
p.č.	m2	za m2/rok					
3182/2 - B.M.I. Praha	319	230,00 Kč	73 370 Kč	58 696 Kč			
3182/3 - B.M.I. Praha	187	230,00 Kč	43 010 Kč	34 408 Kč			
3182/12- část č.1-B.M.I. Praha	75	230,00 Kč	17 250 Kč	13 800 Kč			
3182/12-část č.2 -GLORIA PLUS	480	281,26 Kč	135 006 Kč	108 005 Kč			
3182/12-nevyužito	1 097						
3182/10-nevyužito	467						
celkem pronajmuto	1 061		268 636 Kč	214 909 Kč	7	9,11	1 957 819 Kč
nevyužito	1 564						
celkem plocha	2 625						

B1) Cena dle cenového předpisu (administrativní cena)

V cenové mapě hl. města prahy není cena posuzovaných pozemků stanovena.

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., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemky byly rozděleny na ekonomicky využitelné a ekonomicky nevyužitelné

Ocenění

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

pozemky s omezeným využitím mimo souvislou zástavbu obce , v ochranném pásmu vodního zdroje, se stavbou cizího vlastníka

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 1,1810

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 0,8267

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	-50 %
---	-------

Úprava cen: -50 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.9.1. Ochranné pásmo:	-5 %

Úprava cen: -17 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: $-50\% + -17\% * (100\% + -50\%)$ -58,50 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

pozemky protáhleho tvaru v ochranném pásmu vodního zdroje, bez standardních inž. sítí

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,8267

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,0950

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	2 250,-	1,00	2,0950	0,8267	-58,50	1 617,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	3182/2	319,00	1 617,20	515 886,80
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	3182/3	187,00	1 617,20	302 416,40
§ 28 odst. 1 a 2	ostatní plocha- využitelná část	3182/12	555,00	1 617,20	897 546,-
§ 28 odst. 1 a 2	ostatní plocha	3182/10	467,00	1 617,20	755 232,40
Stavební pozemky - celkem					2 471 081,60

Jiný pozemek oceněný 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	8,58	0,25	560 %	1,000	14,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka [%]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odstavec 3	ostatní plocha- nevyužitelná část	3182/12	1 097,00		14,16	15 533,52
Jiný pozemek - celkem						15 533,52

Pozemky - zjištěná cena = 2 486 615,12 Kč

pozemek	výměra - m ²	celkem cena
využitelná část	1 528	2 471 082 Kč
nevyužitelná část	1 097	15 533 Kč
celkem	2 625	2 486 616 Kč

B3) Vážený průměr cen dle vybraných způsobů ocenění

A) váha 1, B) váha 2		
	cena	váha
A) cena dle aktuálních výnosů z pronájmu	1 957 819 Kč	2
B) cena dle předpisu	2 486 616 Kč	1
pomocné hodnoty		3
vážený průměr cen	2 134 085 Kč	

B4) Cena v návaznosti na koeficient ponížení ceny z důvodu právní nejistoty při sporech mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm zřízené

vážený průměr vybraných cen	2 134 085 Kč	
20% ponížení ceny z důvodu odlišného vlastnictví pozemku a stavby – koef.		0,8
výsledná cena oceňovaných pozemků	1 707 268 Kč	

B5) pomocné ceny nezahrnuté do vybraných způsobů ocenění - účetní hodnota pozemků

	m2	účetní hodnota
3182/2	319	957,00 Kč
3182/3	187	561,00 Kč
3182/12 –nová část	1 652	4 956,00 Kč
3182/10	467	1 401,00 Kč
celkem	2 625	7 875,00 Kč

B6) Stanovení ceny obvyklé

A) cena dle aktuálních výnosů	1 957 819 Kč
B) cena dle cen. předpisu – administrativní cena	2 486 616 Kč
C) Účetní hodnota pozemků	7 875 Kč
D) Vážený průměr vybraných cen (A,B)	2 134 085 Kč
E) koeficient právní nejistoty (sjednocení vlastnictví dvou věcí do ruky jedné osoby nemá oporu v novém občanském zákoníku)	0,8
F) Průměr vybraných cen s koef. nejistoty	1 707 268 Kč

V návaznosti na výše uvedené rozhodné skutečnosti stanovují cenu obvyklou (tržní) posuzovaných nemovitostí na 1 710 000,-Kč .

C. Rekapitulace, a to o ceně obvyklé pozemků p.č. 3182/2, p.č. 3182/3, p.č.3182/10 (odděleného GP č. 2567-54/2011 z pozemku p.č.3182/1), p.č. 3182/12 (odděleného GP č.2695-52/2013 z pozemku p.č.3182/1), vše v k.ú. Zbraslav, obec Praha, pozemky jsou evidovány u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

C1) Rekapitulace dostupných cen

A) cena dle aktuálních výnosů	1 957 819 Kč
B) cena dle cen. předpisu – administrativní cena	2 486 616 Kč
C) Účetní hodnota pozemků	7 875 Kč
D) Vážený průměr vybraných cen (A,B)	2 134 085 Kč
E) koeficient právní nejistoty (sjednocení vlastnictví dvou věcí do ruky jedné osoby nemá oporu v novém občanském zákoníku)	0,8
F) Průměr vybraných cen s koef. nejistoty	1 707 268 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. ač. 450/20122 Sb. činí **1 710 000,- Kč.**

slovy: *Jedenmilionsedmsetdesettisíc. Kč.*

V Praze 12.8.2013

Ing. Josef Pevný
Kršková 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. 557-55/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 54/2013.

E. příloha: Výpis z katastru nemovitostí č.744 vyhotovený u ČÚZK dne 29.1.2013 pro obec Praha, katastrální území Zbraslav obsahující posuzované pozemky.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.01.2013 08:55:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 791733 Zbraslav

List vlastnictví: 744

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, 11000 Praha 1	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
3182/1	17335	ostatní plocha	nepločná půda	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
3182/2	319	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 1735	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně
3182/3	187	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Podílnost k

- o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení vodovodu a splaškové kanalizace podle GP č. 2312-51/2009
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha, RČ/IČO: 00064581
Parcela: 3182/1
V-43111/2010-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 14.07.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.09.2010.
V-43111/2010-101
- o Věcné břemeno (podle listiny) právo zřídit a provozovat telekomunikační vedení, dle geometrického plánu č. 2529-606/2011
Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336
Parcela: 3182/1
V-6989/2012-101
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2012.
V-6989/2012-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvatel tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.
Z-38604/2004-101

Způsob

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

2



2