Appraisal

Znalecký posudek č. 1922-193/2019

Ocenění:

Nemovitých věcí sestávajících z pozemků parc. č. 2096 orná půda o výměře 3955 m^2, parc. č. 2097/1 zahrada o výměře 19803 m^2, parc. č. 2097/2 ostatní plocha o výměře 2460 m^2, parc.č. 2097/7 zahrada o výměře 3694 m^2, parc. č. 2097/15 ostatní plocha o výměře 6436 m^2. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha pro obec Praha, katastrální území Libeň.

Zhotovitel: **AP Appraisal, s.r.o.** (*dále také jako „**Zhotovitel**“*)
Na Vyhlídce 1891/1
251 01 Říčany
IČ: 250 94 076

Zadavatel: **GAVLAS, spol. s r.o.** (*dále také jako „**Zadavatel**“*)
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1 - Nové Město
IČ: 60472049

Posudek obsahuje celkem 61 stran textu včetně titulní strany a 3 stran příloh. Zadavateli se předává Vyhotovení č. 1.

VYHOTOVENÍ č. 1

Obsah:

1 ZADÁNÍ ... 3

1.1 ÚKOL ... 3
1.2 ÚČEL POSOUZENÍ ... 3

2 PODKLADY PRO POSOUZENÍ ... 4

2.1 PODKLADY POSKYTNUTÉ ZADAVATELEM ... 4
2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZÚ ... 4

3 POPIS ... 5

3.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ - POZEMKU ... 5
3.2 POPIS POZEMKŮ VE VZTAHU K OCENĚNÍ ... 36
3.3 SPECIFIKACE ÚKOLU, PŘEDMĚTU A ÚČELU POSOUZENÍ ... 36
3.4 PŘEDPOKLADY, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A VÝCHODISKA ... 36

4 OCEŇOVÁNÍ OBVYKLOU CENOU ... 37

4.1 OBVYKLÁ CENA ... 37

5 NÁLEZ ... 38

5.1 POPIS STAVU PODLE DOLOŽENÝCH PODKLADŮ ... 38

6 POSOUZENÍ ... 40

6.1 ZPŮSOBY, POSTUPY A METODIKA POSOUZENÍ ... 40
6.2 OCENĚNÍ ... 41

7 REKAPITULACE ... 55

8 ZÁVĚREČNÝ VÝROK ... 56

ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 57

9 PŘÍLOHY ... 58

1 Zadání

1.1 ÚKOL

Úkolem Znaleckého ústavu (dále jen „*ZÚ*“) je provést ocenění:
Nemovitých věcí sestávajících z pozemků parc. č. 2096 orná půda o výměře 3955 m^2, parc. č. 2097/1 zahrada o výměře 19803 m^2, parc. č. 2097/2 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 2460 m^2, parc.č. 2097/7 zahrada o výměře 3694 m^2, parc. č. 2097/15 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 6436 m^2.
Vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha pro obec Praha, katastrální území Libeň.

(dále také jen Pozemky)

Úkolem tohoto ocenění je ve vztahu k jeho účelu provést ocenění, při použití standardních metodických postupů.

Ocenění provést k datu 18. 4. 2019.

DOTČENÉ NEMOVITÉ VĚCI A JEJICH IDENTIFIKACE

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libeň
Vlastnické právo:	Českomoravská agrární společnost, s.r.o. Malešická 1936/39 130 00 Praha 3 - Žižkov IČ: 48588407

1.2 ÚČEL POSOUZENÍ

Tento znalecký posudek je vyhotoven za účelem konání dražby dotčených nemovitých věcí resp. Pozemků. V souladu s ustanovením § 13 zákona č. 26/2000 Sb. Zákon o veřejných dražbách je dražebník povinen zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé. Toto ocenění je tedy zpracováváno v souladu s touto potřebou tak, aby bylo reálně použitelné pro potřeby dražby.

2 PODKLADY PRO POSOUZENÍ

2.1 PODKLADY POSKYTNUTÉ ZADAVATELEM

Zadavatel poskytl ZÚ:

- Sdělení Zadavatele o skutečnostech podstatných pro ocenění, které jsou mu známy v souvislosti s dotčenými nemovitými věcmi, resp. Pozemky.
- Specifikace Nemovitých věcí na LV č. 2265 pro obec Praha a katastrální území Libeň.
- Výkresovou dokumentaci s trasami inženýrských sítí v místě dotčeného Pozemků a územně plánovací dokumentace.

2.2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZÚ

2.2.1 Šetření

- ZÚ provedl další šetření pro potřeby ocenění, a to zejména z veřejně dostupných mapových podkladů, osobní návštěvou lokality a dalších zdrojů.

2.2.2 Zákony, vyhlášky, literatura

- Zákon 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. (dále také jen Zákon a Vyhláška)
- Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)
- Věcná břemena od A do Z (Prof. Ing. A. Bradáč, DrSc. a kol.)

2.2.3 Další zdroje

- Veřejné databáze inzertních serverů, wikipedia.cz, aplikace cenovémapy.cz, aplikace nahlížení do KN, www.sreality.cz, www.hypotecnibanka.cz, www.mfcr.cz, www.praha.eu a internetové mapové aplikace.

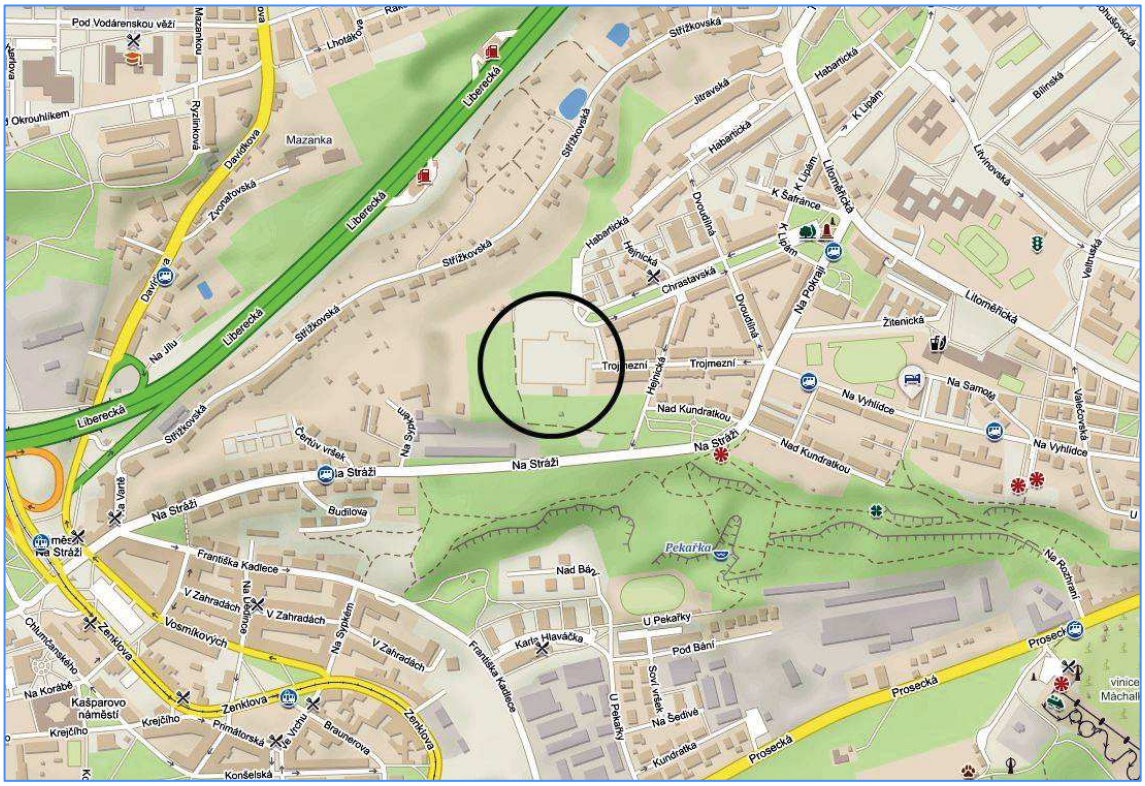
3 POPIS

3.1 POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ - POZEMKU

3.1.1 Hlavní město Praha - Jedná se o hlavní město ČR s plně rozvinutou infrastrukturou. Město je členěno na deset základních částí s dvaadvaceti správními obvody.

3.1.2 Umístění v lokalitě - Dotčené Pozemky se nachází v Městské části Praha 9, lokalitě Libeň. Libeň je městská čtvrť a katastrální území, tvořící jižní část pražské městské části Praha 8 a zasahující i do městských částí Praha 7 a Praha 9. Sousedí s Karlínem, Trojou, Kobylisy, Střížkovem, Prosekem, Vysočany a Žižkovem. Od Holešovic Libeň odděluje řeka Vltava. Převážná část Libně se nachází v dnešní Praze 8. Do Prahy 7 patří pouze malý pruh území západně od severního předmostí mostu Barikádníků, do Prahy 9 oblast východně od křižovatky Balabenka (nákladová část nádraží Praha - Libeň, O2 aréna, stanice metra Českomoravská, divadlo Gong, Podvinný mlýn, část Sokolovské a Ocelářské ulice) Čtvrť se neformálně dělí na Starou (také Dolní) Libeň a Novou (Horní) Libeň. Jejím územím protéká říčka Rokytka, která v Thomayerových sadech ústí do Vltavy. Území dotčené tímto znaleckým posudkem se nachází při severozápadní části Libně při hranici s Prosekem a Střížkovem. Jedná se o lokalitu při nyní již pro svůj původní účel nevyužívaném sportovním areálu.
Toto konkrétní lokalitu pak lze označit ve vztahu ke své jedinečné poloze v části obce za vyhledávanou z hlediska obliby na trhu pro rezidenční využití a svým výškovým a plošným členěním nabízí zajímavou příležitost pro novou výstavbu.

Umístění lokality v mapě:



Umístění lokality v ortofotomapě:

Pozemky v katastrální mapě:

Pozemky v katastrální mapě na ortofotopodkladu:

3.1.4 Existující omezení k Pozemkům - K dotčenému Pozemku nejsou v operátu Katastrálního úřadu evidována žádná omezení vyjma Zástavního práva smluvního pro Arator a.s. IČ: 26040018. Na LV zápis oznámení o zapsání Pozemků do konkurzní podstaty pod čj. Z-32646/2007-101 - tato skutečnost není pro potřeby ocenění zohledňována. Dále je zde proveden zápis změny výměr obnovou operátu a podaná žaloba proti rozhodnutí o opravě chyby čj. Z-10246/2018-101 - dle sdělení Zadavatele se jedná o spojitost s upřesněním výměr v rámci digitalizace a nemá zásadní dopad na výsledné hodnoty v tomto ocenění.

Věcná břemena evidovaná v katastrální mapě:

Žádná další omezení, která by vycházela z konkrétních smluvních vztahů či z oprávněných nároků třetích osob nebyla Zhotoviteli doložena, ani nebyla k datu ocenění známa z veřejně dostupných zdrojů

Nicméně je nutno uvažovat s určitými omezeními, které mají nesporný vliv na samotné ocenění:

- Jiné stavby - V minoritní enklávě Pozemků jsou stavby původně pro sport jiného vlastníka. Jde o zjevně již pro svůj účel nevyužívané zázemí původního sportovního areálu (vlastník Český holding, a.s. IČ: 44265590, jiné stavby na LV č. 2453) tvořící enklávu oceňovaných Pozemků. K dispozici nejsou žádné doklady o tom, že by k přístupu ke stavbám vázly nájemní smlouvy. Pozemky pod těmito stavbami nejsou předmětem tohoto ocenění.

- Část pozemku parc. č. 2096 využívají vlastníci přilehlé řadové zástavby pro příjezd po nezpevněném pozemku od komunikace Hejnická, nicméně klasické vstupy do domů jsou od komunikace Trojmezní.

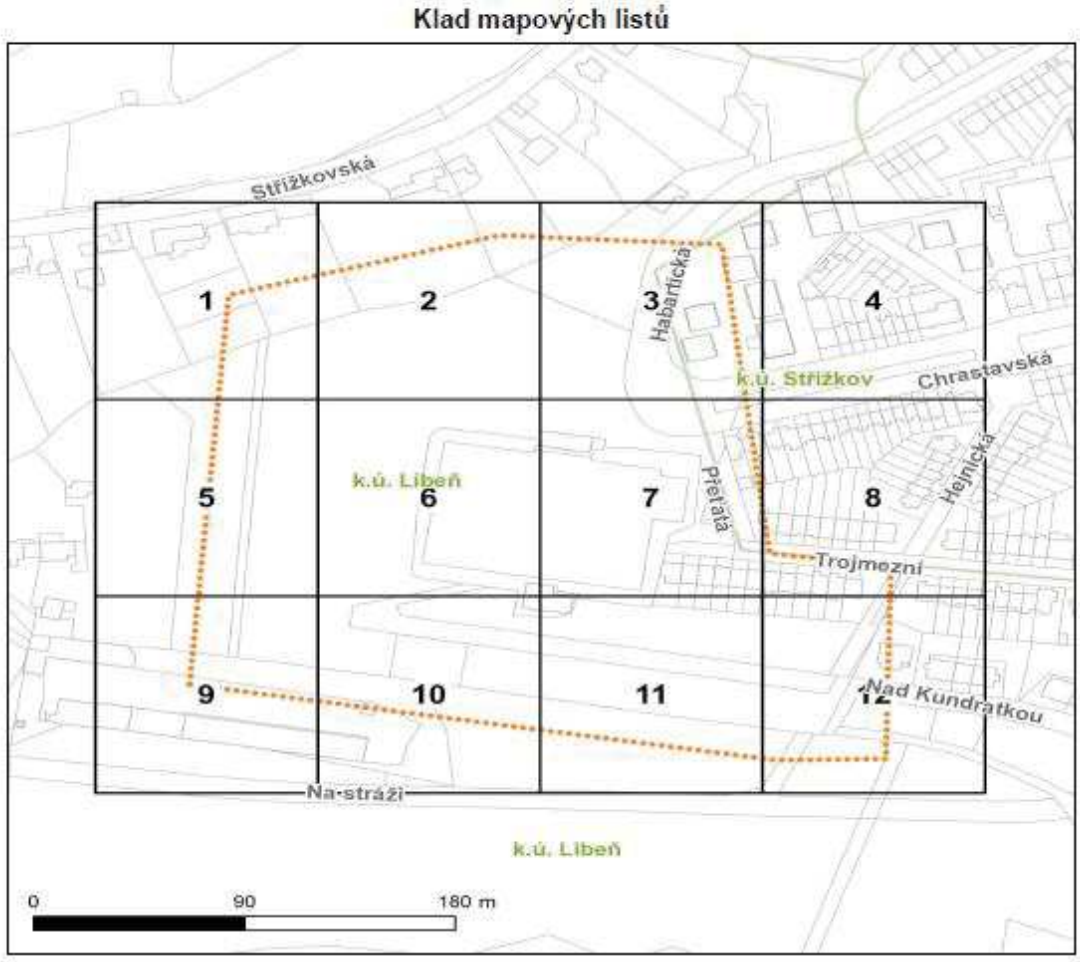
- Zjevné využívání částí oceňovaných Pozemků třetími osobami bez známého právního podkladu pro toto užívání, přičemž se zde nacházejí roztroušeně i různé drobné stavby neevidované v KN, zřejmě jako přetrvávající pozůstatek bývalé zahrádkářské kolonie.

Fotodokumentace:

3.1.5 Technická infrastruktura

3.1.5.1 Veřejné osvětlení

Vydáno k žádosti číslo 0419001418.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

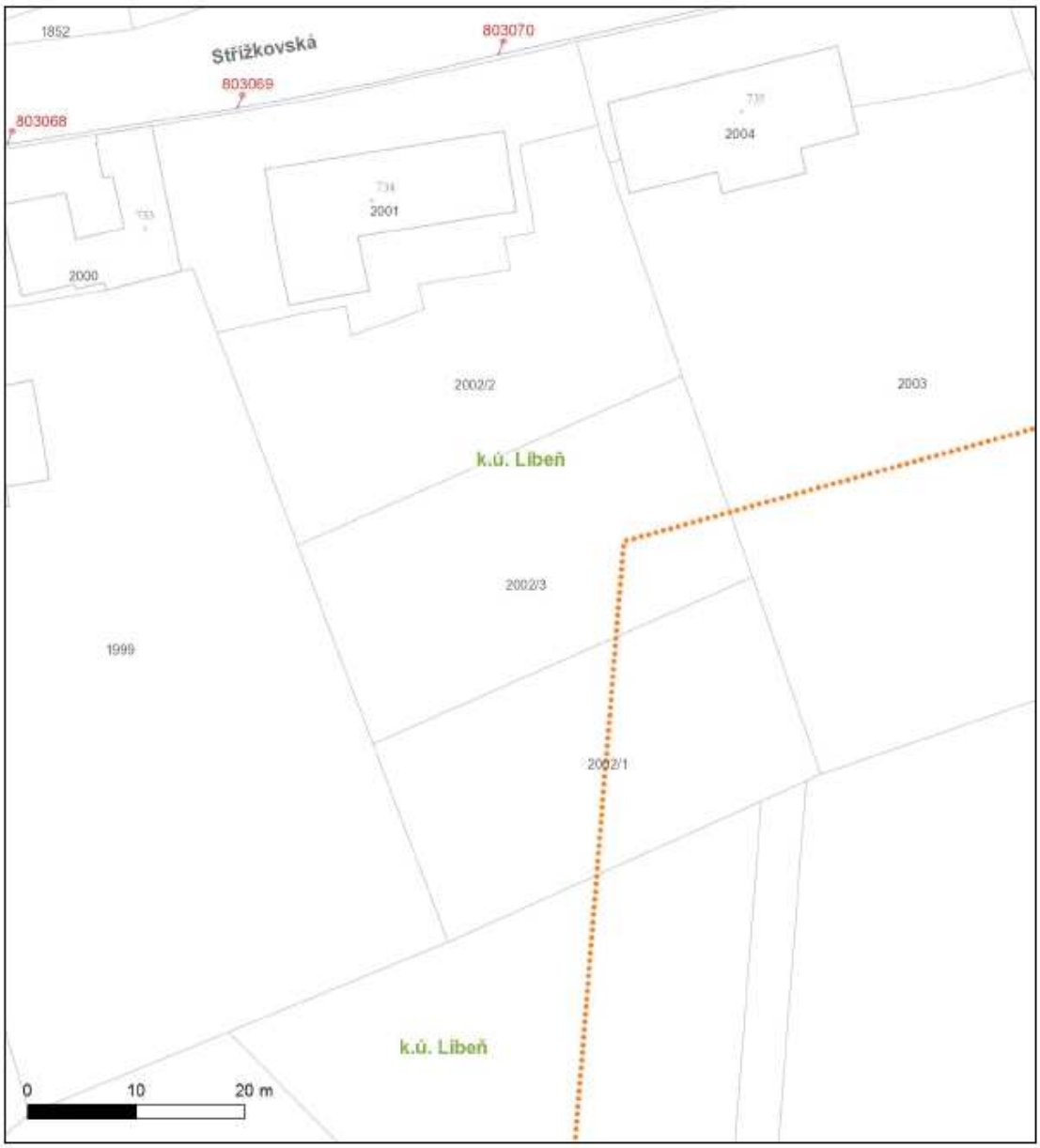


Legenda

- Speciální světelný prvek
- Veřejné hodiny
- Osvětlení přechodu
- Připojení městského mobiliáře
- Sloup elektrického osvětlení
- Sloup plynového osvětlení
- Sloup veřejného osvětlení - cizí
- Ostatní zařízení veř. osvětlení - cizí
- Kabelová spojka
- Zapínací místo
- Zapínací místo - cizí
- Dělící skříň
- Dělící skříň - cizí
- Přípojková a rozpínací skříň
- Přípojková a rozpínací skříň - cizí
- Věžní hodiny
- Věžní hodiny - cizí
- Adresní místo
- Kabelové vedení - vrchní
- Kabelové vedení - zemní
- Kabelové vedení - vrchní - cizí
- Kabelové vedení - zemní - cizí
- Zájmové území
- Parcela
- Budova
- Hranice katastru

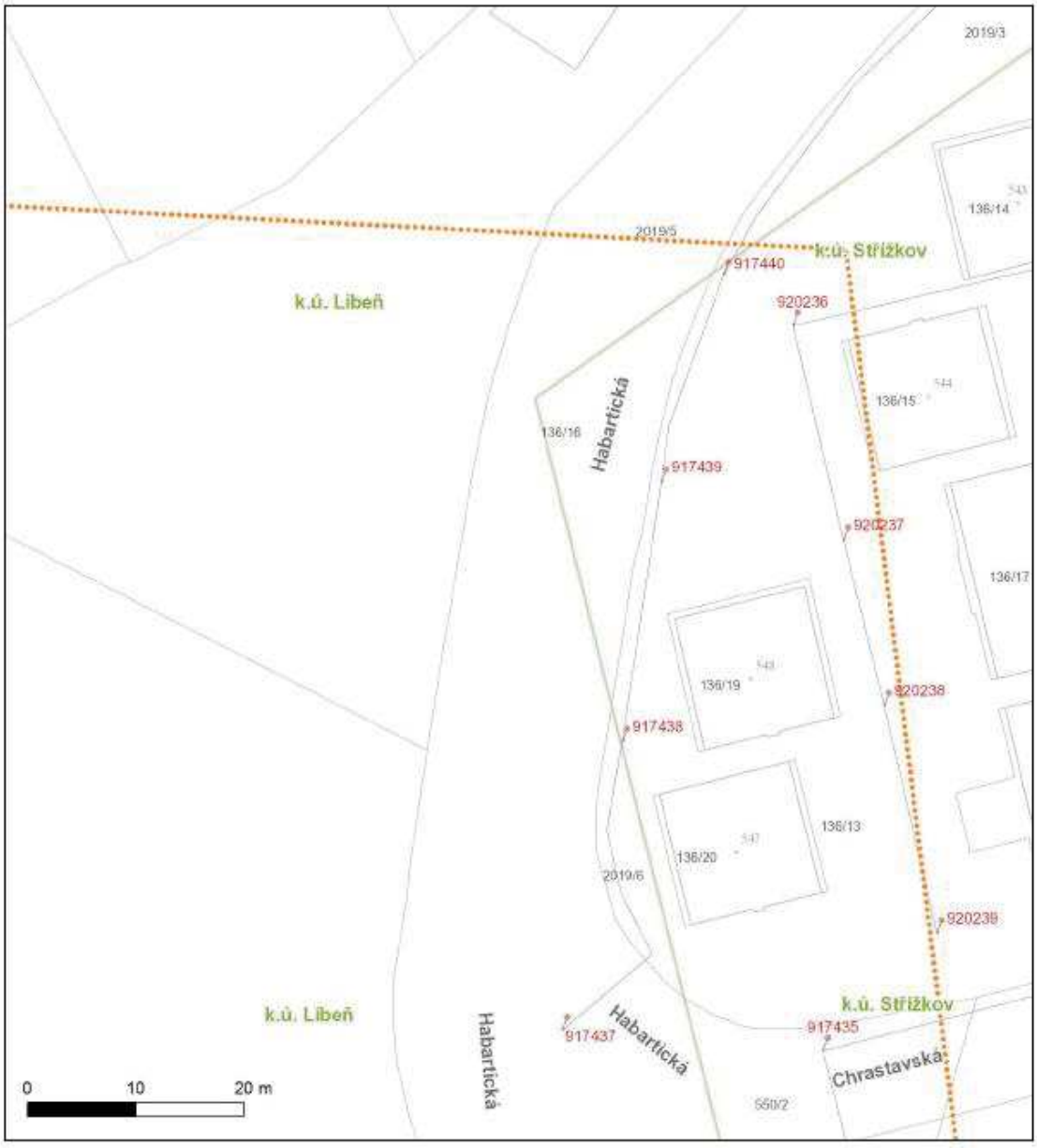
Vydáno k žádosti číslo 0419001418.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 1



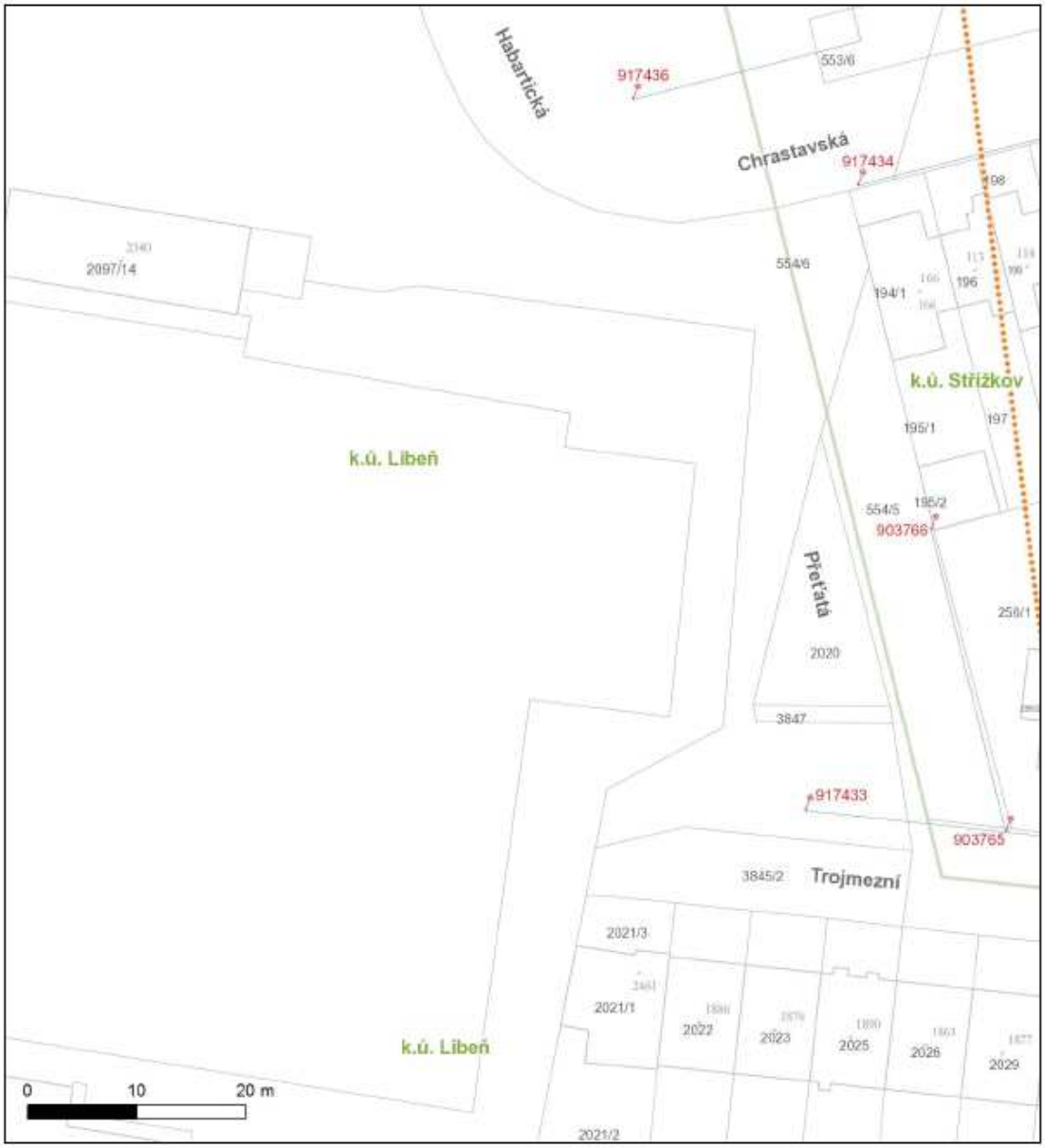
Vydáno k žádosti číslo 0419001418.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 3



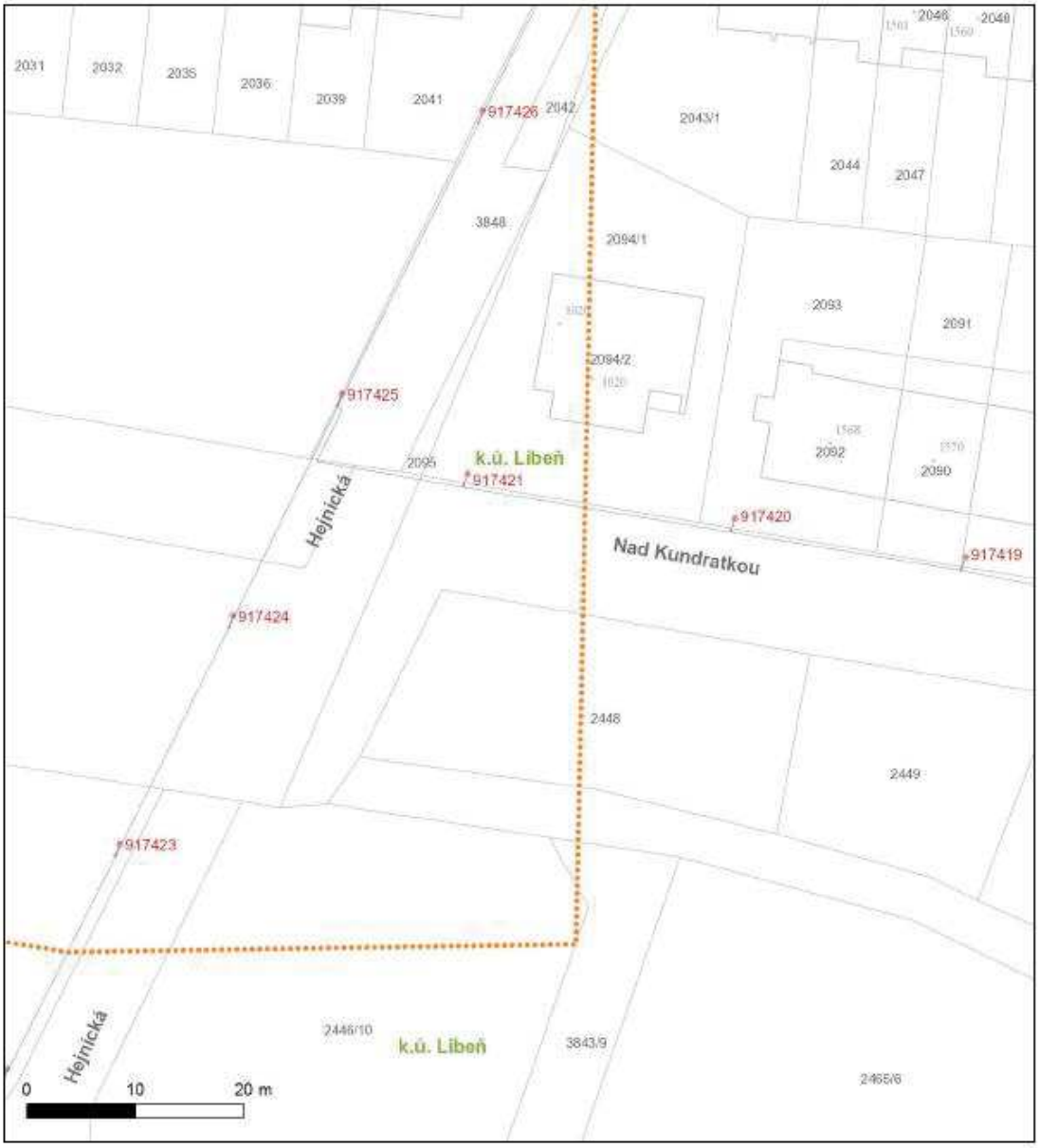
Vydáno k žádosti číslo 0419001418.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 7



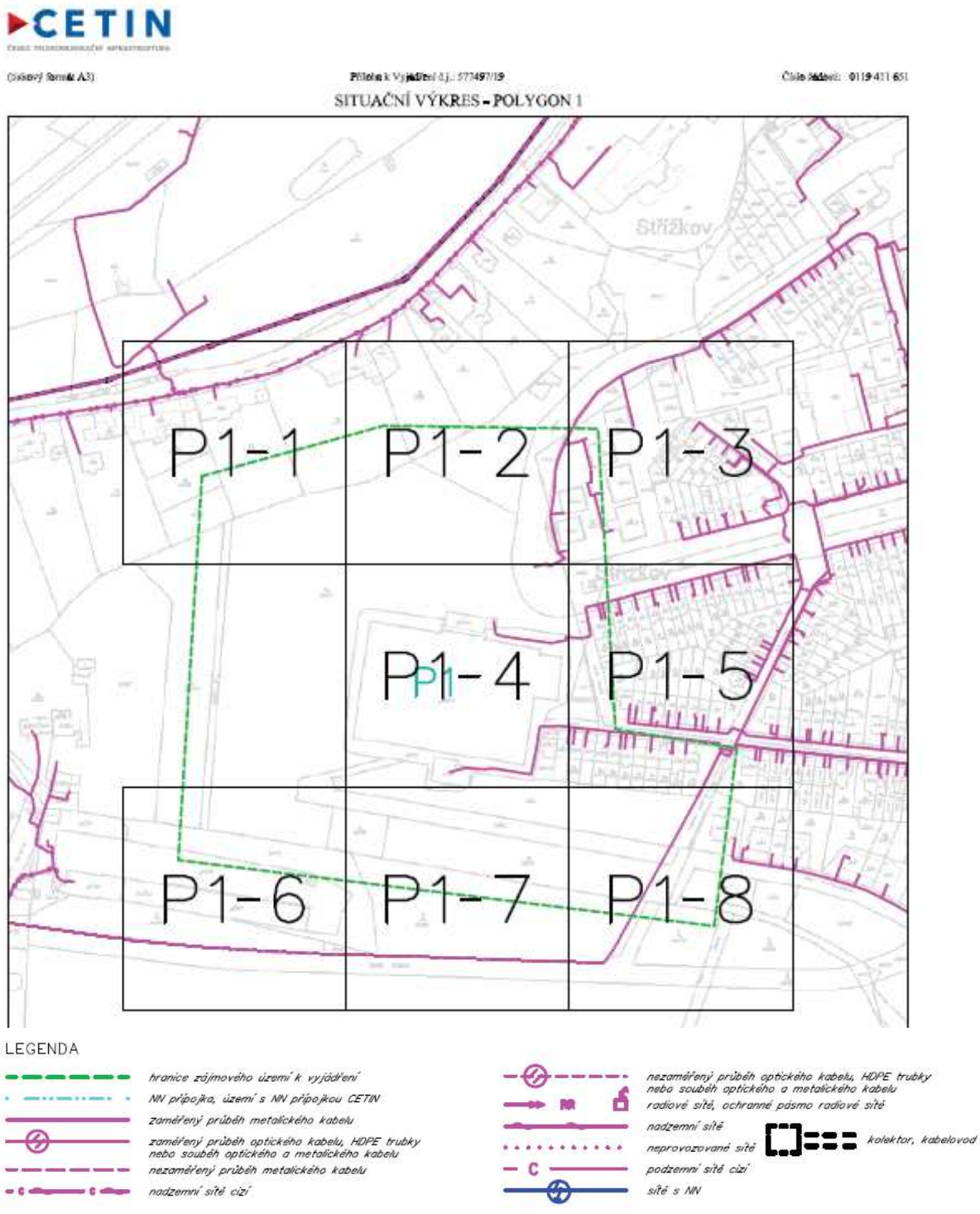
Vydáno k žádosti číslo 0419001418.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 12



Zařízení veřejného osvětlení je chráněno ochranným pásmem dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění. V těchto pásmech nelze bez souhlasu jeho vlastníka, provádět zemní práce, zřizovat stavby, či umisťovat konstrukce a provádět činnosti, které by jinak znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k zařízení veřejného osvětlení, nebo které by mohly ohrozit bezpečnost a spolehlivost provozu. V lokalitě jsou provedeny rozvody veřejného osvětlení, přičemž přímé vedení se v podstatě dotýká Pozemků pouze části v mapovém listu č. 12.

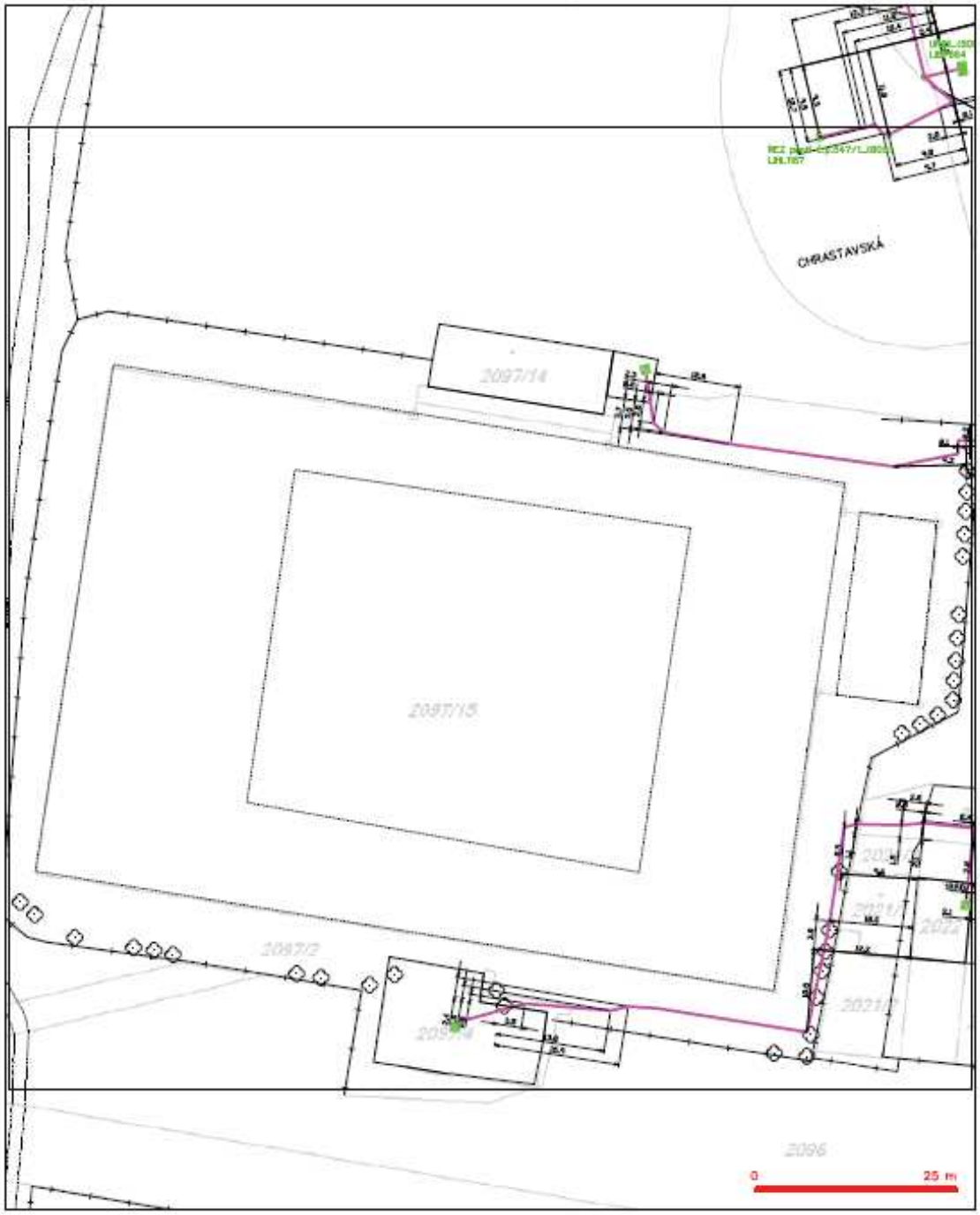
3.1.5.2 Sítě elektronických komunikací



CETIN

(Sklový formát A3) Příloha k Vyjádření č.j.: 577497/19 Číslo žádosti: 0119 411 651

SITUAČNÍ VÝKRES – POLYGON 1, list kladu P1-4



CETIN

(tiskový formát A3) Příloha k Vyjádření č.j.: 57749/19 Číslo jednání: 0119411691

SITUAČNÍ VÝKRES – POLYGON 1, list kladu: P1-5

CETIN

(tiskový formát A3) Příloha k Vyjádření č.j.: 577497/19 Číslo jednání: 0119 431 651

SITUAČNÍ VÝKRES – POLYGON 1, list kladu P1-7

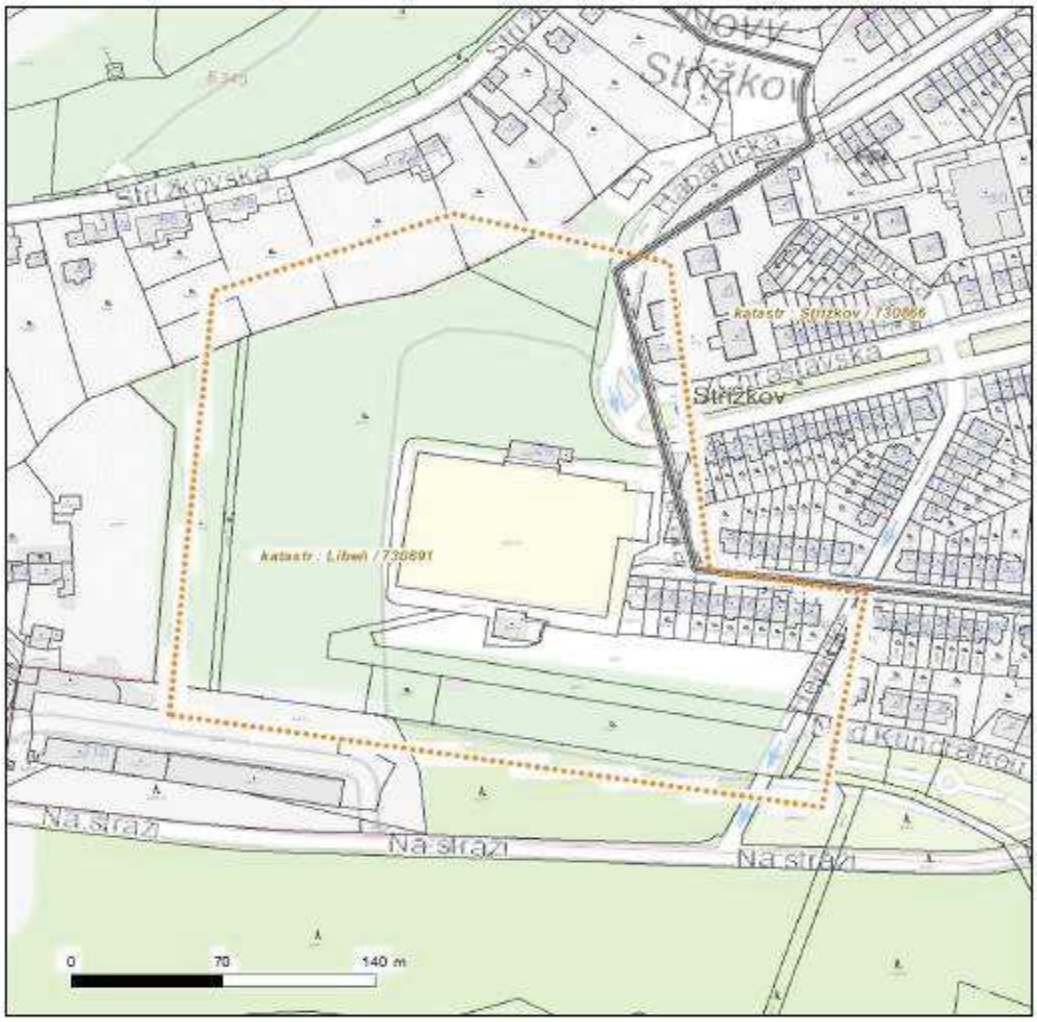
V zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. a to v mapových listech P1-4, P1-5, P1-7 a P1-8.

3.1.5.3 Sítě Telco Pro Services, a. s.

Platí pouze se sdělením číslo 0200885223.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území



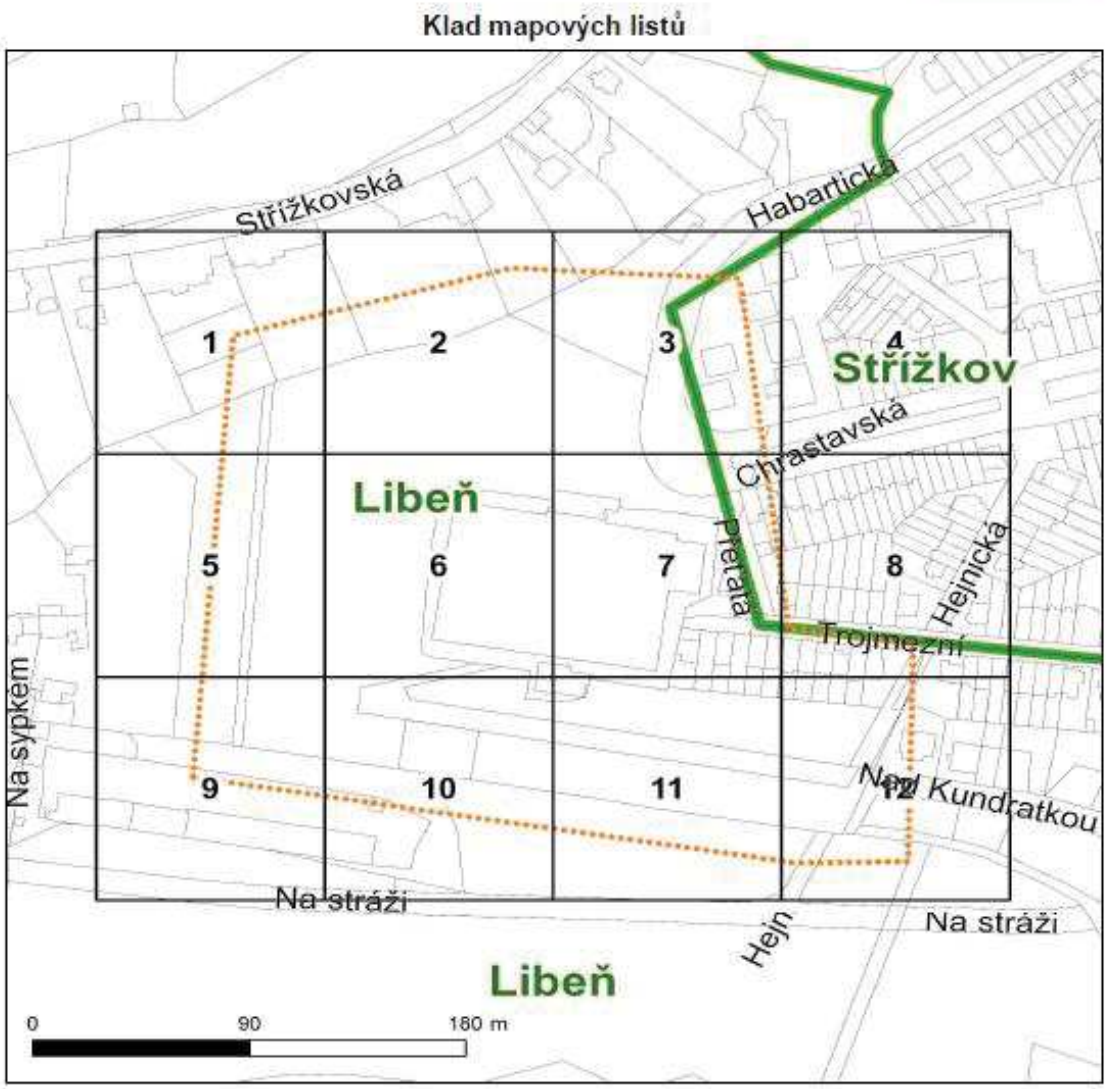
LEGENDA

- Nadzemní optické vedení
- Podzemní optické vedení
- Nadzemní metalické vedení
- Podzemní metalické vedení
- Radioreléový spoj vzduch
- Zájmové území
- Hranice katastrálního území

Dle vědomí společnosti Telco Pro Services, a. s., se na vymezeném zájmovém území nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti Telco Pro Services, a. s.

3.1.5.5 Elektrorozvodné sítě PRE, a.s.

Vydáno k žádosti číslo 0119001365.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

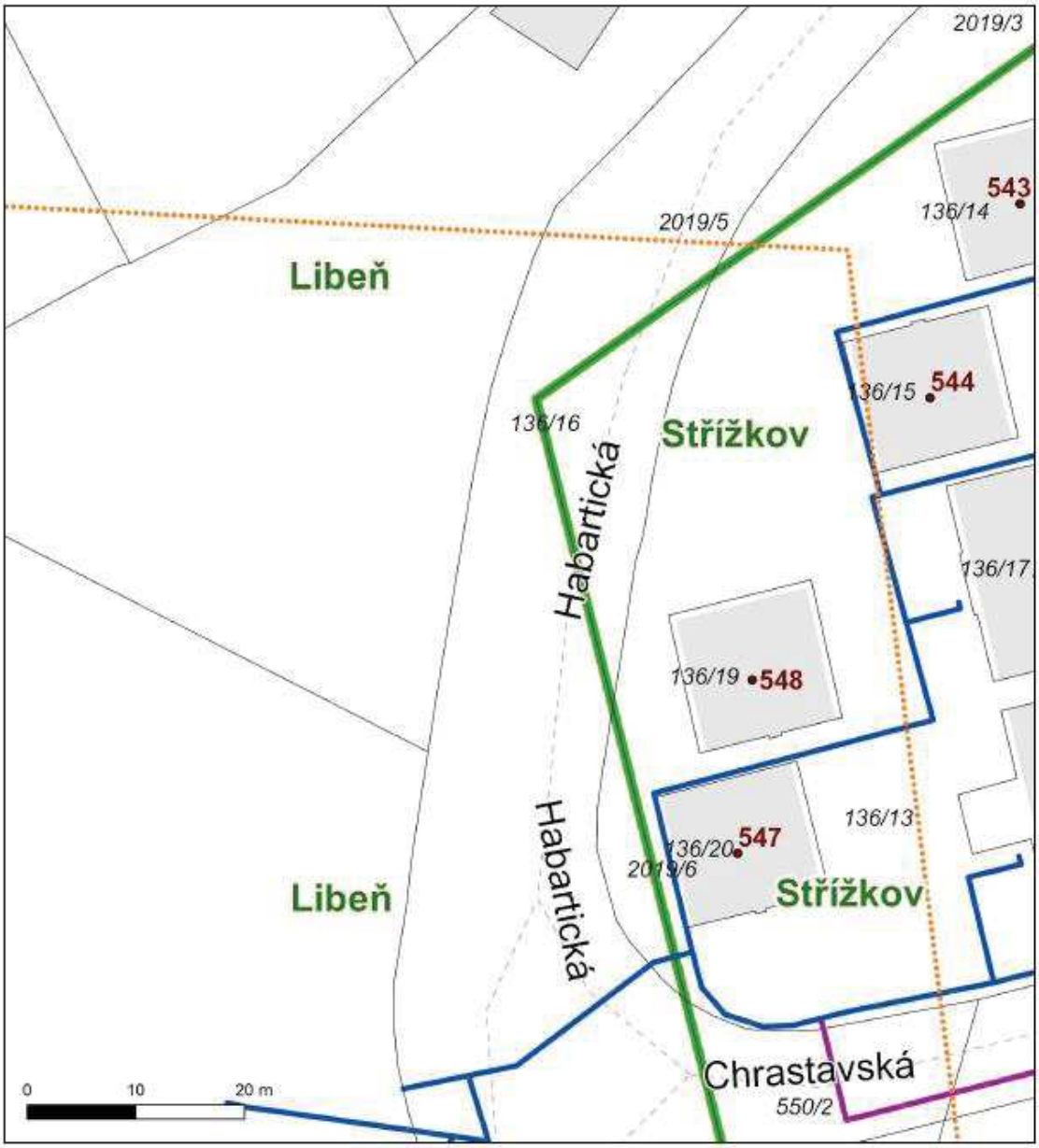


Legenda

- Trasa podzemního vedení NN (1 kV)
- Trasa nadzemního vedení NN (1 kV)
- Trasa podzemního vedení VN (22 kV)
- Trasa nadzemního vedení VN (22 kV)
- Trasa podzemního vedení VVN (110 kV)
- Trasa nadzemního vedení VVN (110 kV)
- Trasa sítě SDK
- Trasa sítě OPTO
- Trasa cizího podzemního vedení
- Trasa cizího nadzemního vedení
- Vyřazená trasa podzemního vedení
- Vyřazená trasa nadzemního vedení
- Trafostanice v provozu
- Trafostanice v rekonstrukci
- Trafostanice vyřazená
- Trafostanice ve výstavbě
- Šachta, komín, jáma
- Kolektor, tunel, lávka
- Hranice katastru
- Parcela
- Zájmové území
- Adresní místo
- Osa ulice
- Budova

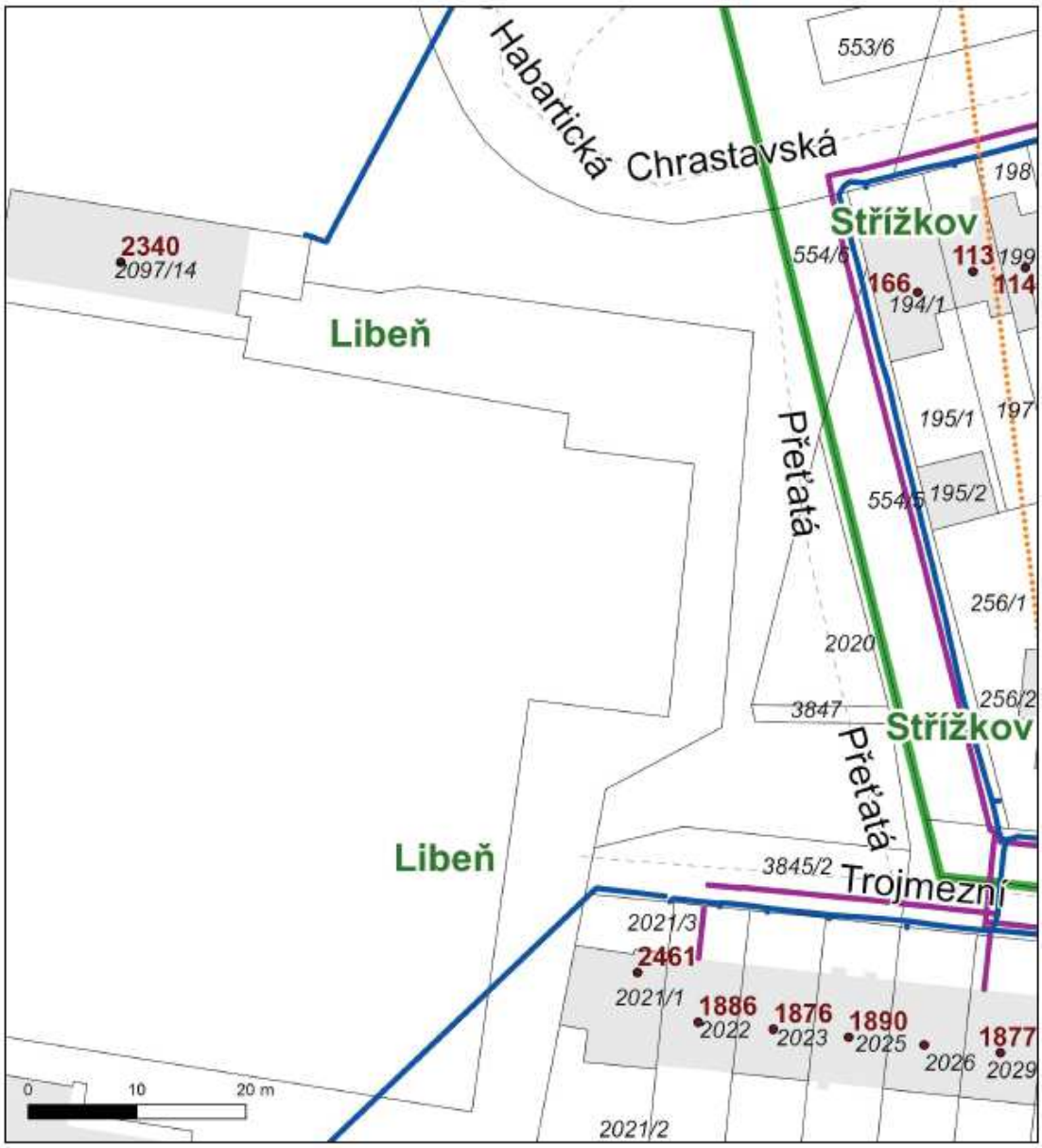
Vydáno k žádosti číslo 0119001365.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 3



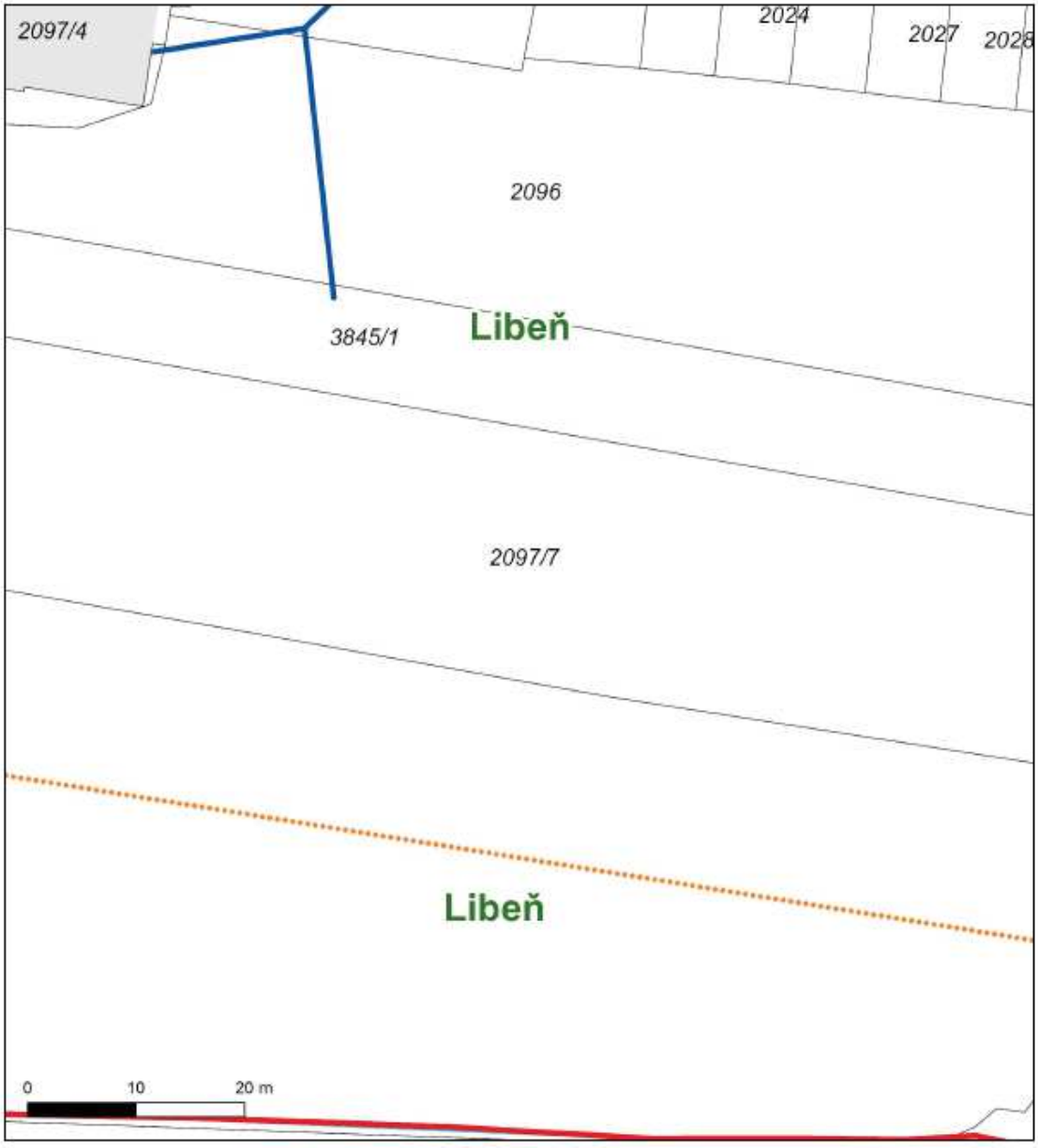
Vydáno k žádosti číslo 0119001365.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 7



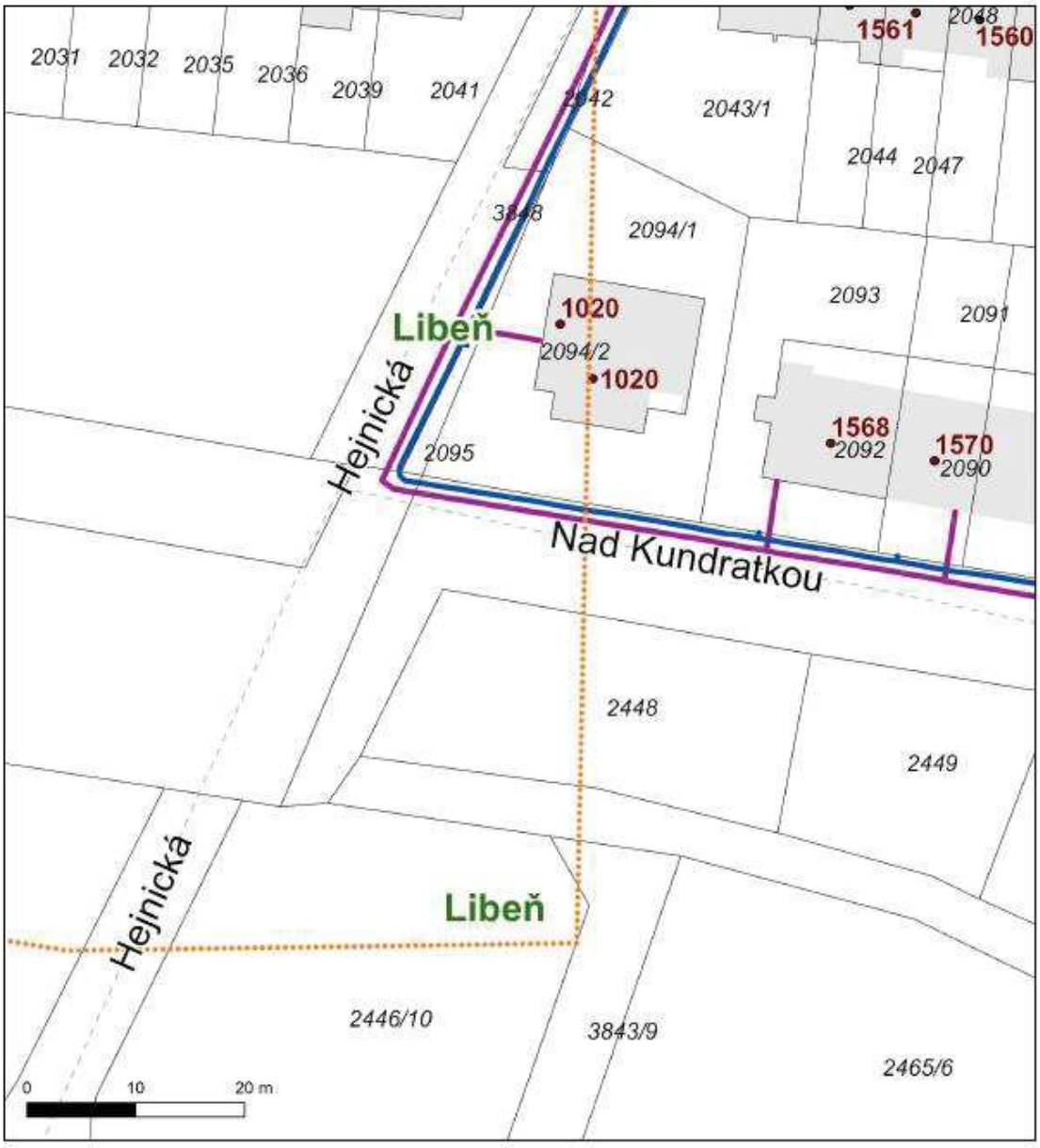
Vydáno k žádosti číslo 0119001365.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 11



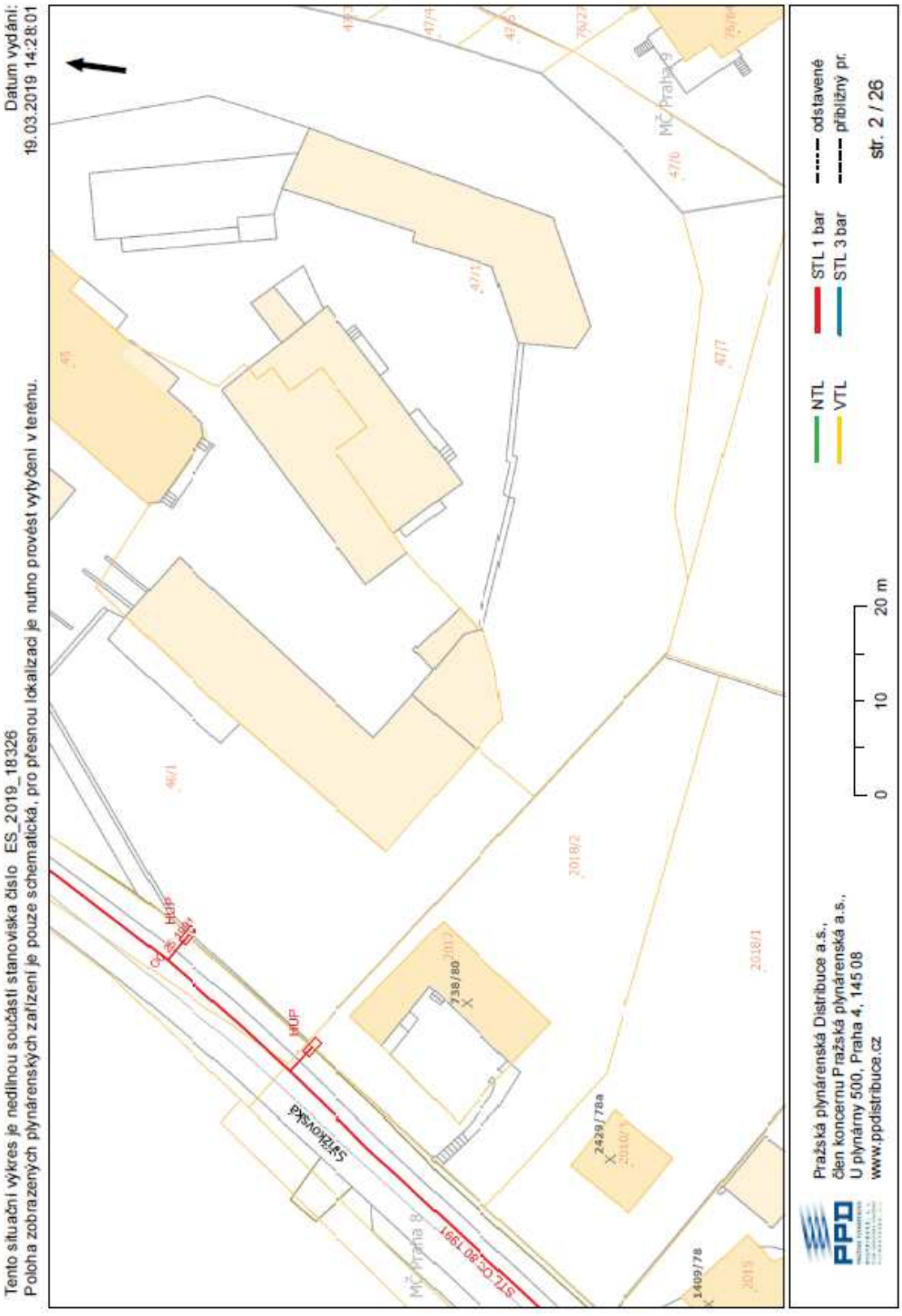
Vydáno k žádosti číslo 0119001365.
Umístění zařízení v mapách mají pouze informativní charakter.

Situační výkres - list 12



Území je dotčeno sítěmi PRE, a.s. V zásadě se jedná o napojení staveb jiného vlastníka v enklávě Pozemků.

3.1.5.6 Zařízení Pražská plynárenská Distribuce, a.s.



V zájmovém území, nebo jeho blízkosti se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s.

3.1.5.7 Sítě Pražské vodovody a kanalizace, a.s.

Vydáno k žádosti číslo: **ZADOST11193** Legenda:

Datum vyhotovení zákresu: **1.4.2019**

Výškový systém **Bvp**, Měřítko: **1 : 1000**

Vodovod --- pitná voda, --- průmyslová voda
Kanalizace --- splašková, --- srážková, --- jednotná
Elektro --- silnoproud, --- slaboproud
Vodohospodářský areál

Zařízení mimo provoz
Zařízení ve výstavbě
Zájmové území žadatele

Zákres neobsahuje průběh všech vodovodních a kanalizačních přípojek, vnitřních vodovodů a kanalizací, PVK není jejich vlastníkem ani provozovatelem, viz §3 zákona č.274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v platném znění.

Pražské vodovody a kanalizace

V zájmovém území jsou vedení inženýrských sítí provozovatele. Konkrétně se jedná o zařízení Kanalizace DN>=500 , Přípojka kanalizace, Přípojka vodovodu, Vodovodní řad DN<500.

3.1.6 Stav využití území

Metropolitní plán:

Z 01	Z 02	Z 03	**Z 04**	Z 05	Z 06	Z 07	Z 08	Z 09	Z 10	Z 11	Z 12	Z 13	N 14	N 15	N 16	N 17	N 18	N 19	N 20

TYP STRUKTURY: heterogenní

112 / Nový Střížkov

SPRÁVNÍ OBVOD
Praha 8, Praha 9

MĚSTSKÁ ČÁST
Praha 8, Praha 9

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ
Libeň, Prosek, Střížkov

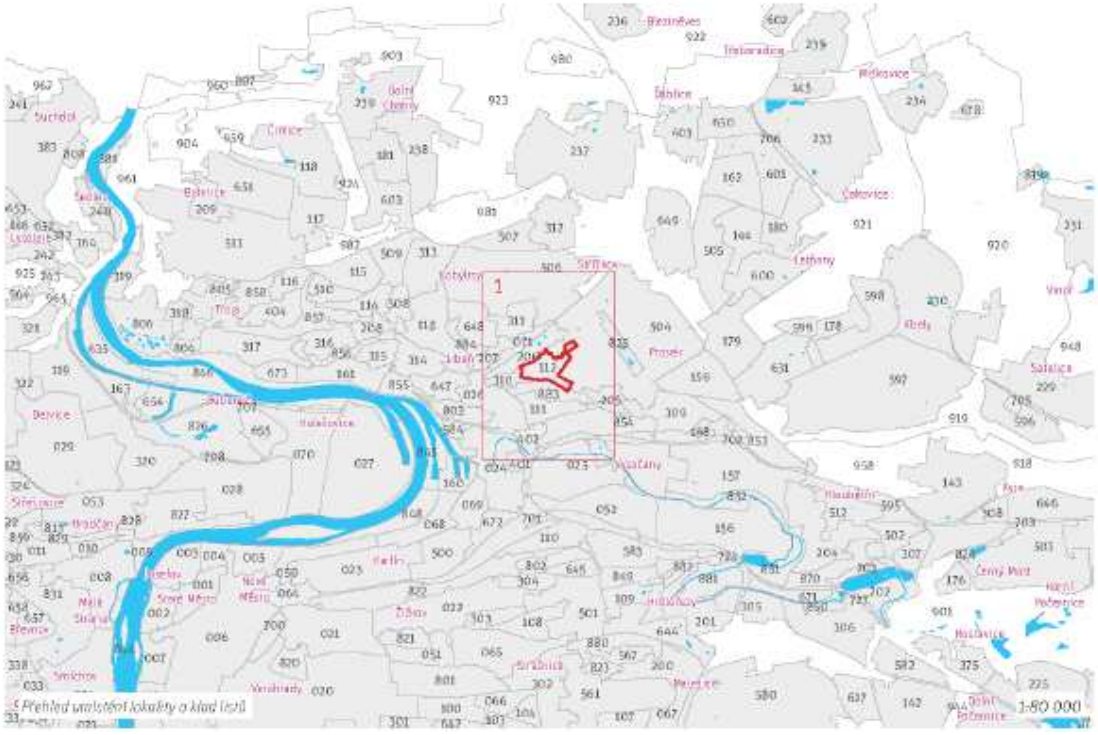
ROZLOHA
20 ha

Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební	**(04)** TYP STRUKTURY: heterogenní
/ O VYUŽITÍ ÚZEMÍ: obytné	**[S]** STABILITA: stabilizovaná

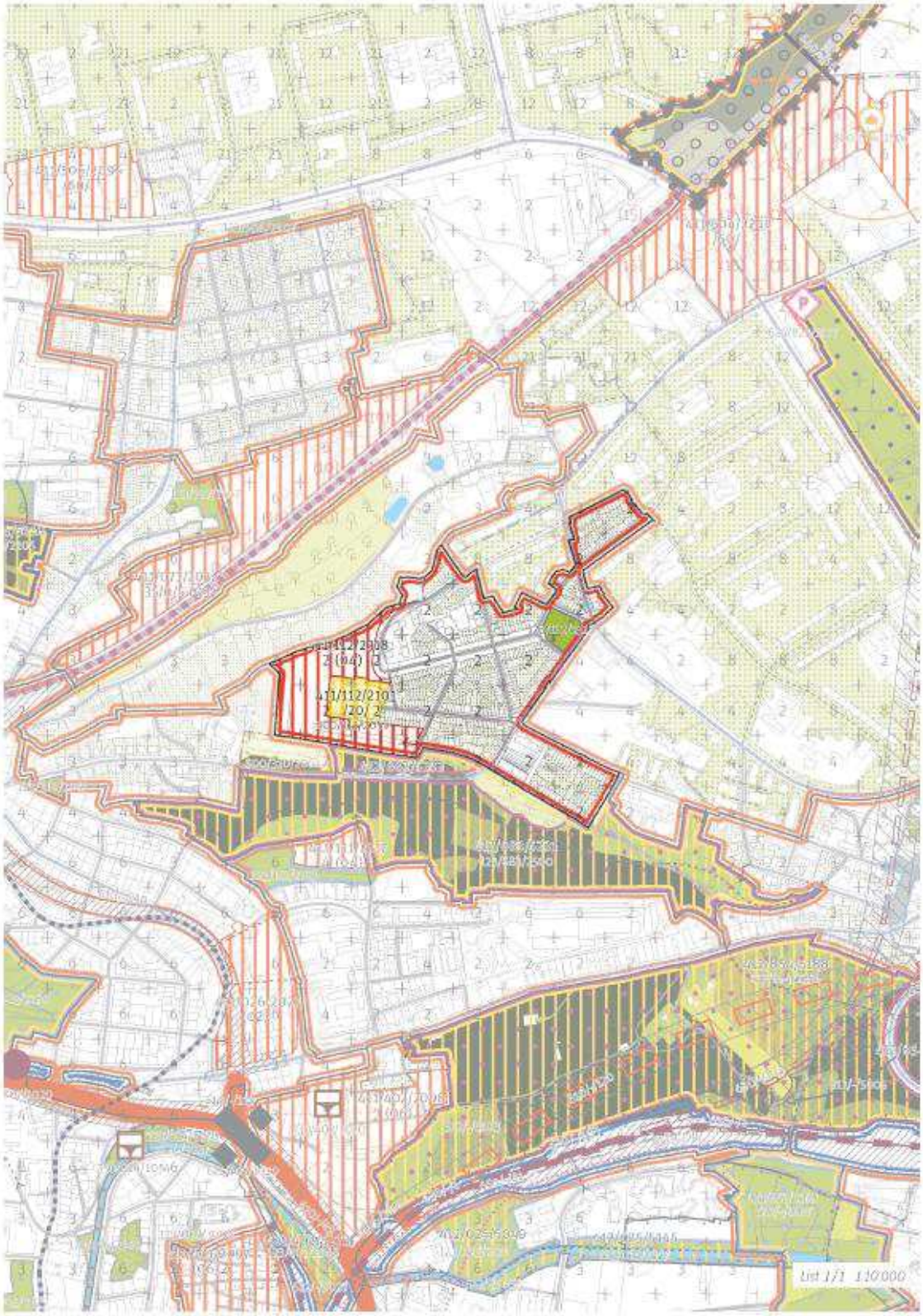
CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Nový Střížkov se strukturou heterogenní.

Lokalita Nový Střížkov je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, doplnění zástavby v transformační ploše s ohledem na celkový charakter lokality a dotvoření veřejného prostranství a kompoziční osy. Napojení ulice Nad Kundratkou na síť veřejných prostranství transformační plochy, posílení kompoziční osy ulice Chrastavské.



112 / Nový Střížkov
Z(04) O [S]



Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán) | Návrh k projednání dle § 50 stavebního zákona | 112 / Nový Střížkov

4. 4. 2018

100/ KRAJINA VE MĚSTĚ

Individuální regulativy

Parky

123/112/2513 Park Václavka - místní park

-> Městský park, čl. 84
-> Hierarchie městských parků, čl. 85

200/ VYSTAVĚNÉ PROSTŘEDÍ

Obecné regulativy

-> (04) Heterogenní struktura, čl. 44

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

300/ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Obecné regulativy

-> Zastavitelná obytná lokalita, čl. 63

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

400/ POTENCIÁL

Obecné regulativy

-> Typy stability lokality, čl. 69

Individuální regulativy

Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury

Transformační plocha 411/112/2318 o rozloze 37927m^2
Typ struktury: heterogenní struktura
Způsob využití: obytná
Parametrické regulativy:
Minimální podíl uličních prostranství: UP_{min} nestanovuje se
Minimální podíl městských parků: PP_{min} nestanovuje se
Maximální podíl veřejných prostranství: VP_{max} nestanovuje se
Minimální podíl občanské vybavenosti: OV_{min} nestanovuje se
Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
pro malé bloky ZB_M do 6000m^2 : 60%
pro střední bloky ZB_S od 6000 do 12000m^2 : interpolací
pro velké bloky ZB_V od 12000m^2 : 30%

Transformační plocha 411/112/2101 o rozloze 9421m^2
Typ struktury: areál vybavenosti
Způsob využití: rekreační
Parametrické regulativy:
Minimální podíl uličních prostranství: UP_{min} nestanovuje se
Minimální podíl městských parků: PP_{min} nestanovuje se
Maximální podíl veřejných prostranství: VP_{max} nestanovuje se
Minimální podíl občanské vybavenosti: OV_{min} nestanovuje se
Zastavitelnost plochy: 20%

-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, čl. 76

500/ KRAJINNÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

600/ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

700/ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

800/ VEŘEJNÁ VYBAVENOST

Individuální regulativy

800/112/2059 - Plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost

-> Plochy veřejné vybavenosti, čl. 146

900/ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Individuální regulativy

Nejsou stanoveny.

1000/ VYHODNOCOVÁNÍ PLÁNU

Individuální regulativy

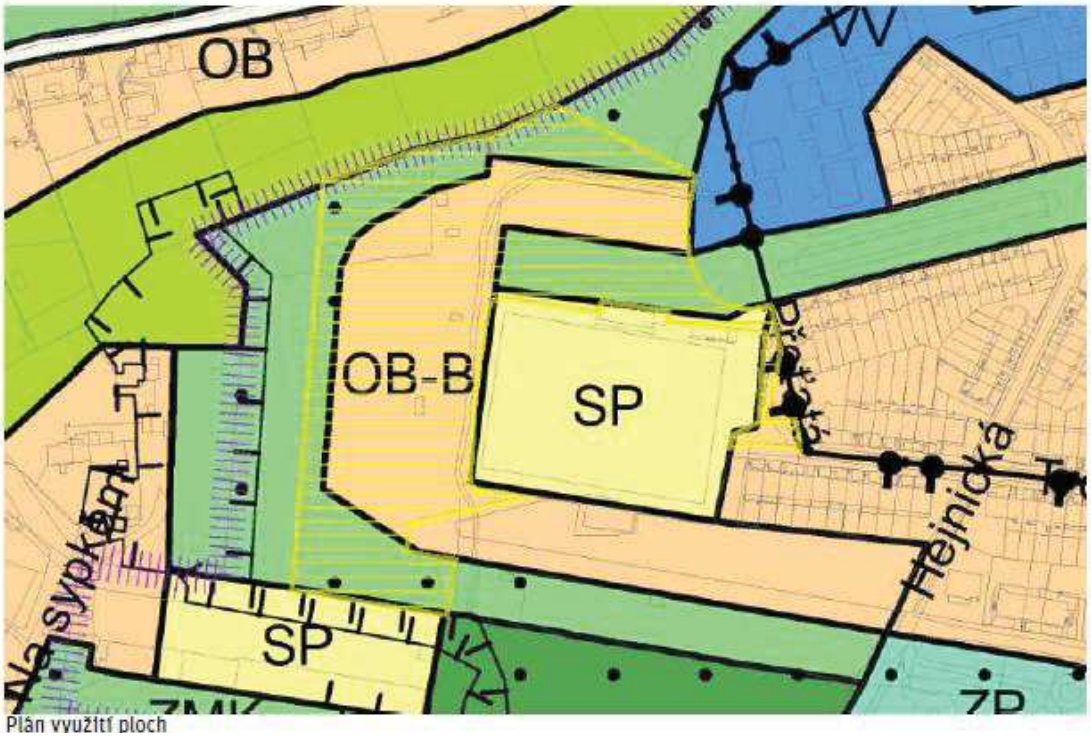
index stabilizované části i_s = 0.29

index návrhový i_n = 0.35

-> Index využití lokality, čl. 157

Georeport:

ÚZEMNÍ PLÁN HL. M. PRAHY



Plán využití ploch

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

OB	ČISTĚ OBYTNÉ
OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

SMÍŠENÉ

SV	VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ
SMJ	SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA

VÝROBY A SLUŽEB

VN	NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB
VS	VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE

SPORTU A REKREACE

SP	SPORTU
SO1-SO7	ODDECHU

ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

ZOB	OBCHODNÍ
ZVS	VYSOKOŠKOLSKÉ
ZKC	KULTURA A CÍRKEV
ZVO	OSTATNÍ

VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

VV	VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
VVA	ARMÁDA A BEZPEČNOST

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

SD,S1,S2,S4	VYBRANÁ KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
DZ	TRATĚ A ZAŘÍZENÍ ŽELEZNIČNÍ DOPRAVY, VLEČKY A NÁKLADOVÉ TERMINÁLY
DL	DOPRAVNÍ, VOJENSKÁ A SPORTOVNÍ LETIŠTĚ
DGP	GARÁŽE A PARKOVIŠTĚ
DH	PLOCHY A ZAŘÍZENÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY PARKOVIŠTĚ P + R
DP	PŘÍSTAVY A PŘÍSTAVIŠTĚ, PLAVEBNÍ KOMORY
DU	URBANISTICKY VÝZNAMNÉ PLOCHY A DOPRAVNÍ SPOJENÍ, VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
— —	TRASY VYSOKORYCHLOSTNÍCH TRATÍ (VRT)
□□Ⓜ□□	TRASY A STANICE METRA
•—•—•	LANOVKY

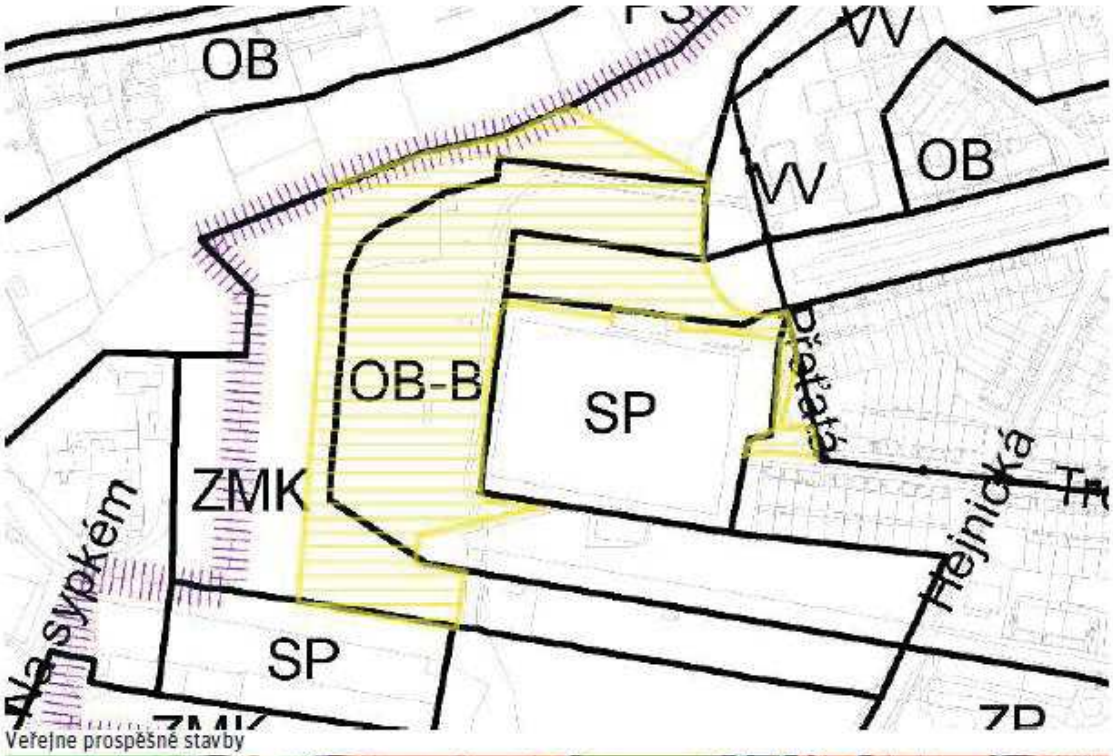
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

TVV	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TVE	ENERGETIKA
TI	ZAŘÍZENÍ PRO PŘENOS INFORMACÍ
TVO	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

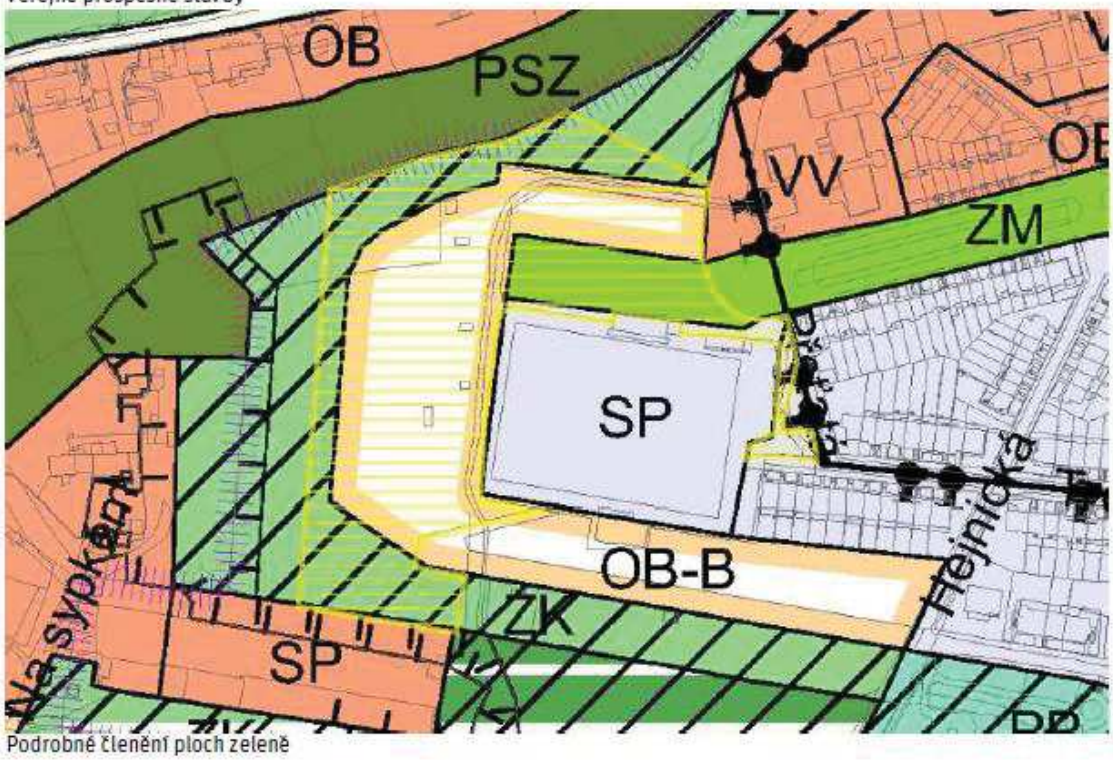
PĚSTEBNÍ PLOCHY

PS	SADY, ZAHRADY A VINICE
PZA	ZAHRADNICTVÍ
PZD	ZAHRÁDKY A ZAHRÁDKOVÉ OSADY

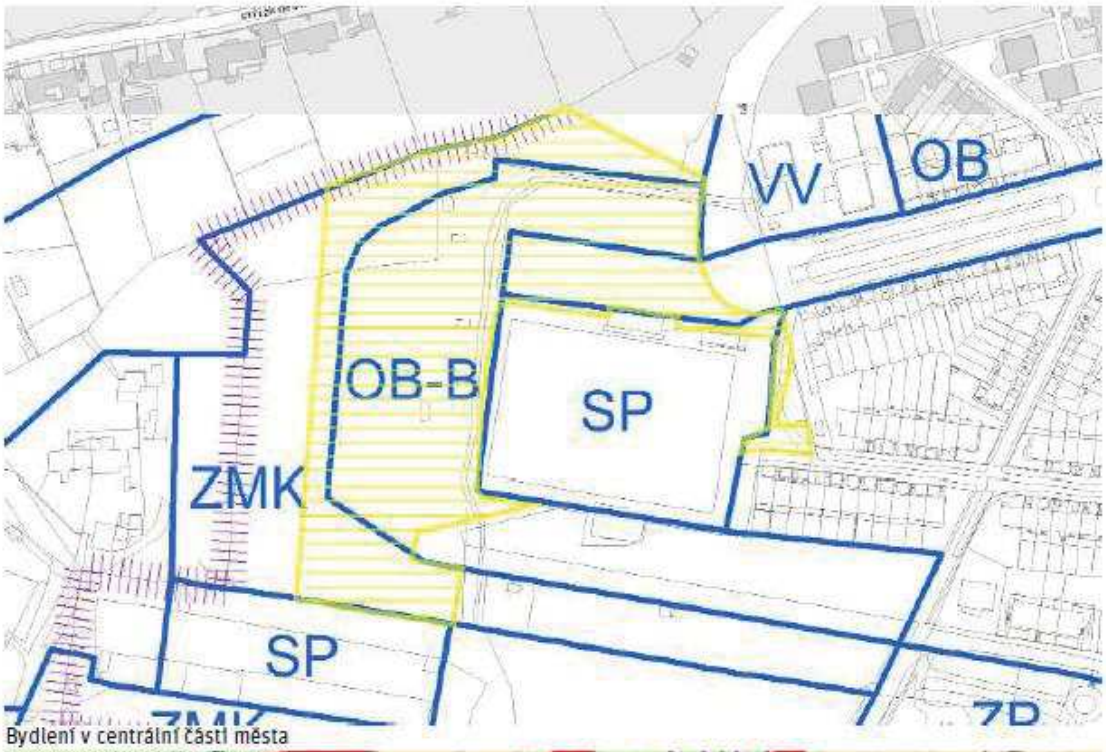
	ARCHEOLOGICKÉ LOKALITY (VE SMYSLU ZÁKONA č.20/1987 Sb.)
	CHRÁNĚNÁ KRAJINNÁ OBLAST ČESKÝ KRAS (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
▪▪▪▪	ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ (VE SMYSLU ZÁKONA č.114/1992 Sb.)
	OCHRANNÁ PÁSMA ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ



Veřejně prospěšné stavby



Podrobné členění ploch zeleně



Bydlení v centrální části města

Vymezení zastavitelného území

KÓD MÍRY VYUŽITÍ ÚZEMÍ	KPP	KPPp	KZ	PODLAŽNOST	TYPICKÝ CHARAKTER ZÁSTAVBY
SMĚRNÁ ČÁST				INFORMATIVNÍ	ČÁST
B	0.3	0.5	0.5	1	přízemní rozvolněná zástavba
			0.65	2	rozvolněná zástavba
			0.75	3 a více	velmi rozvolněná zástavba

KPP - koeficient podlažních ploch
KPPp - koeficient podlažních ploch podmíněně přípustný
KZ - koeficient zeleně

Poslední návrhový plán georeportu:
Celková plocha Pozemků činí 36 348 m^2, ve vztahu ke georeportu při přibližném měření ploch přes aplikaci CUZK je část v přibližné výměře 11 955 m^2 v území OB-B - čistě obytné a část přibližně 8 896 m^2 je zařazena pro SP - sport. Zbývající části jsou doplňkovou městskou a krajinou zelení.

Metropolitní plán:
Ve vztahu k metropolitnímu plánu je pak část 30 887 m^2 vedena jako zastavitelné území obytné ve stabilizované lokalitě. Jedná se o strukturu ozn. 411/112/2318 (04) s cílovým charakterem lokality dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Nový Střížkov se strukturou heterogenní. Lokalita Nový Střížkov je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, doplnění zástavby v transformační ploše s ohledem na celkový charakter lokality a dotvoření veřejného prostranství a kompoziční osy. Napojení ulice Nad Kundratkou na síť veřejných prostranství transformační plochy, posílení kompoziční osy ulice Chrastavské.

Transformační plocha ozn. 411/112/2101 o rozloze 9 421m^2 (bývalé hřiště s příslušnými stavbami a některými pozemky nezařazenými do tohoto ocenění) je pak vedena jako areál vybavenosti pro rekreační potřeby se zastavitelnými plochami 20 %.

3.2 POPIS POZEMKŮ VE VZTAHU K OCENĚNÍ

3.2.1 Základní vstupní údaje - Jedná se o soubor Pozemků, pro jejichž jednotlivé části je předpoklad různého budoucího využití.

3.3 SPECIFIKACE ÚKOLU, PŘEDMĚTU A ÚČELU POSOUZENÍ

3.3.1 Specifikace úkolu

V rámci specifikace úkolu je třeba odpovědět na základní otázku zadanou Zadavatelem.

- Stanovit obvyklou cenu Pozemků dle poskytnuté specifikace.

3.3.2 Specifikace předmětu posouzení

- Specifikace předmětu posouzení je dána specifikací Zadavatele výpisem z KN, snímkem katastrální mapy.

3.3.3 Specifikace účelu posouzení

- Specifikace účelu posouzení je dána zejména tím, aby byla vyčíslena obvyklá cena pro potřeby provedení dražby Pozemků.

3.4 PŘEDPOKLADY, OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY A VÝCHODISKA

- ZÚ vycházel z údajů a z podkladů poskytnutých účastníky řízení, resp. z podkladů, které si byl schopen zajistit z nezávislých zdrojů. ZÚ neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro vlastní posouzení;
- Za skutečnosti právního charakteru nepřebírá ZÚ žádnou odpovědnost. Nebylo provedeno žádné šetření týkající se závazků účastníků. Posouzení předpokládá, pokud není uvedeno jinak, že majetková práva jsou platná a prodejná a nejsou zatížena žádnými závazky, kterých nemohou být zbaveny běžnými postupy.
- Při nejlepším vědomí ZÚ jsou všechny údaje dále uvedené pravdivé a přesné. Ačkoli byly získány ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá ZÚ žádnou odpovědnost za přesnost jakýchkoliv údajů, u kterých je uvedeno, že byly poskytnuty někým jiným, a které byly použity při zpracování tohoto posouzení;
- ZÚ vychází z předpokladu, že existují, a v budoucnu budou existovat, právní předpisy v oblasti obchodního práva, stavebnictví, financování, účetnictví a daní platné jako v době zpracování;
- Údaje a hodnoty prezentované v tomto posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro uvedený účel;
- ZÚ prováděl místní a listinná šetření a při svém posouzení vychází mimo jiné z údajů uvedených v dostupných výkresech, z fotodokumentace, z podkladů doložených vlastníkem dotčených Pozemků a z jeho sdělení.

4 OCEŇOVÁNÍ OBVYKLOU CENOU

4.1 OBVYKLÁ CENA

4.1.1 Obecně - Cena obvyklá je definována § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění aktuálním z hlediska rozhodného data ocenění v následujícím znění:
„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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."
Z této definice vyplývá, že cena obvyklá představuje, zjednodušeně řečeno, podmnožinu pojmu kategorie tržní hodnoty, **která se určí pouze a jen porovnáním**. Nijak se tedy nepočítá. Jediným výpočtem je stanovení určitého průměru nalezených hodnot pomocí relativně jednoduchého statistického výpočtu, například s ohledem na pravděpodobnost nejčastějšího výskytu. Z definice a z postupu výpočtu, který je uveden v komentáři MF, zcela jasně vyplývá, že **existenci ceny obvyklé je potřeba nejprve prokázat na statisticky významném počtu vzorků** a to při použití **realizovaných obchodních případů**. Z jednoho nebo dvou etalonů není možné stanovit cenu obvyklou. Jeden nebo dva etalony nepředstavují trh. Existenci ceny obvyklé, tedy dostatečný počet výskytu etalonů pro srovnání by měl znalec svým posudkem při použití ceny obvyklé nejprve prokázat. Cena obvyklá totiž velmi často vůbec nemusí existovat. Cena obvyklá pak patří jednoznačně do kategorie tržní hodnoty.

Jak je výše uvedeno obvyklá cena je v našem právním řádu vlastně specifickou součástí tržní hodnoty. Definice tržní hodnoty dle mezinárodních oceňovacích standardů:
Pojem tržní hodnota je definována dle Standardu 1 IVS 2005, kde:
„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku."
Pojmy definice tržní hodnoty dle IVS :

/ „...odhadnutá částka..." – odpovídá ceně vyjádřené v penězích, která by byla zaplacena za aktivum v transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery,
/ „...by měl být majetek směněn..." – odráží skutečnost, že hodnota majetku je odhadnutá částka, nikoli předem určená částka nebo skutečná prodejní cena,
/ „...k datu ocenění..." – požaduje, aby stanovená tržní hodnota byla časově omezena,
/ „...mezi ochotným kupujícím..." – kupující není příliš dychtivý ani nucený kupovat za každou cenu,
/ „...ochotným prodávajícím..." – prodávající není příliš dychtivý ani nucený prodávat za každou cenu,

/ „...při transakci samostatných a nezávislých partnerů...“ – určuje transakci mezi osobami, které nemají mezi sebou blízké či zvláštní vztahy (např. dceřiná společnost, vlastník-nájemce),
/ „...po náležitém marketingu...“ – majetek by měl být na trhu vystaven nejvhodnějším způsobem, aby za něj byla získána nejlepší cena přicházející v úvahu,
/ „...ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně...“ – kupující i prodávající byly k datu ocenění dostatečně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho využití a stavu trhu k datu ocenění,
/ „...a bez nátlaku“ – žádná ze stran nebyla nucena ani tlačena do realizace.

Z výše uvedené definice je zřejmé, že definice tržních hodnot je vztahována zejména pro movitý a nemovitý majetek. Věcná břemena jsou pak specifickou formou ocenění, pro kterou lze tuto definici použít pouze principiálně.

5 NÁLEZ

5.1 POPIS STAVU PODLE DOLOŽENÝCH PODKLADŮ

5.1.1 Popis dle podkladů

Dle doložených a shledaných podkladů se jedná o Pozemky ve funkčním celku. Ve vztahu k územně-plánovacím podkladům lze na část výměr Pozemků nahlížet jako na pozemky s potenciálem stavebního využití rezidenčního charakteru, část pro využití v souvislosti se sportem a část tvořící městskou zeleň. Ve vztahu k objemu jednotlivý ploch by bylo možno Pozemky využít pro developerský projekt. Co se týče inženýrských sítí, jedná se o území zasíťované s podružnými vedeními i přes dotčené Pozemky bez zjevného dopadu, který by znemožňoval jejich nové využití.
Části Pozemků jsou užívány bez doloženého právního nároku různými osobami a to jak pro parkování vozidel, nespecifikovanou pěstitelskou činnost, stavbami a stavebními úpravami neevidovanými v KN. Zpracovatel vychází z toho, že se jedná o neoprávněné užívání, a že lze tomuto užívání vlastníkem Pozemků zamezit. Část pozemku parc. č. 2096 je pak využívána jako nezpevněná cesta podél přilehlé řadové zástavbě rodinných domů.

5.1.2 Analýza využitelnosti Pozemků

Ve vztahu k územně-plánovací dokumentaci bylo za využití mapových aplikací CUZK provedeno odměření jednotlivých ploch Pozemků dle předpokládaného možného způsobu využití. Jedná se o přibližné výměry, přičemž skutečné budoucí reálné využití se odvíjí od konkrétních studií, výjimek a využití stavebního zákona konkrétním developerem.

Předpokládané části ve vztahu k územnímu plánu:

část	rezidenční výstavba	11 955 m^2
část	sportovní aktivity	8 896 m^2
část	zeleň	15 497 m^2

Předpokládané části ve vztahu k návrhu metropolitního plánu plánu:

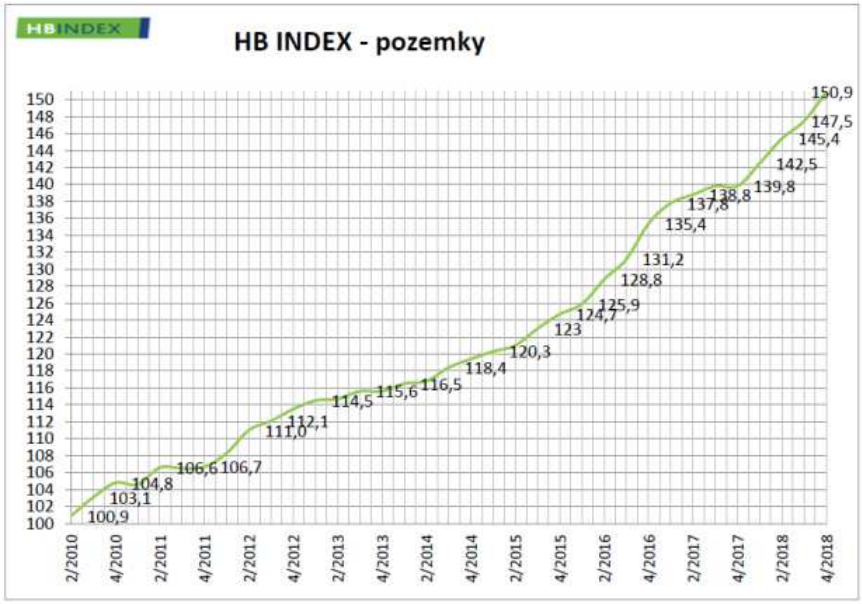
část	rezidenční výstavba (60 % části)	16 471 m^2
část	sportovní aktivity	8 896 m^2
část	nezastavěné území	10 981 m^2

V návaznosti na existující, veřejně publikované dokumenty vztahující se k možnému budoucímu využití Pozemků je reálné pro další části ocenění uvažovat s řešením území metropolitním plánem, přičemž ze zastavitelného územního celku je uvažováno s 60 % výměr. Toto využití pak přepokládá volnost vlastníka ve využívání Pozemků.

5.1.3 Trh s pozemky

Trh s pozemky běžných využití je živý a neustále se vyvíjí s růstovou tendencí realizovaných jednotkových cen. Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Poptávka po pozemcích je dlouhodobě stabilní, ovšem nabídka nestoupá a je velmi slabá. Ceny pozemků v developerských projektech v okrajových částích Prahy mnohdy převýšily hodnotu 10 000 Kč/m^2. Vysoké ceny tak nutí zájemce hledat vhodná místa i ve vzdálenějších lokalitách.

HB index pozemků:



Pozemky jsou obchodním artiklem, který nelze rozšiřovat. Zejména v kompaktním městě se logicky neustále snižuje počet míst s možnou novou výstavbou. Toto má samozřejmě vliv na realitní trh, kdy dochází k neustálému nárůstu cen pozemků. Mimo to jsou pozemky artiklem, který je běžně obchodován rovněž v obdobích krizí, kdy dochází k všeobecnému poklesu poptávky. Dané území svou polohou a stávajícím řešením nabízí dobrý předpoklad využitelnosti a investiční příležitosti.

6 POSOUZENÍ

6.1 ZPŮSOBY, POSTUPY A METODIKA POSOUZENÍ

V souladu se zdáním je úkolem provést ocenění Pozemků s určením obvyklé ceny. Vymezení způsobu určení obvyklé ceny je v části 4.1 tohoto znaleckého posudku.

6.1.1 Volba metody ocenění

V souladu se zadáním je samotné ocenění provedeno porovnáním a to prioritně s realizovanými obchodními případy. Jedná se o přístup, který je v praxi používán ve většině případů, respektive jeho výsledkům je obvykle přikládán největší indikační význam. Porovnání (komparace) je analytický proces založený na předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů co do většiny parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné nebo podobné i jejich zbývající parametry. Při zpracovávání tržního ocenění nemovitých věcí je nejlepší vždy využít metody porovnání na základě známých cen srovnatelných nemovitých věcí stejného segmentu trhu v lokalitě či lokalitách srovnatelných, případně nabídek realitních kanceláří, a to jestliže jsou v obou případech k dispozici. V případě specifických nemovitých věcí (obecně stavby a nestandardní nemovité věci) je absolutní shodnost již předem vyloučena pro jejich jedinečnost a neopakovatelnost, (u nemovitých věcí vyplývající z nepřemístitelné polohy) a lze u nich porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě. Metoda přímého porovnání spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují. Jestliže nelze použít metody přímého porovnání, je nutné použít některé z metod náhradních v závislosti na jejich vhodnost pro konkrétní případ, na základě získaných informací, podkladů atd. Jedná se o metody (přístupy) nepřímého porovnání.

Úpravy porovnávacích případů jednotlivými koeficienty zohledňují:

K1 zohlednění investiční připravenosti. Úprava je provedena dle předpokladu zasíťování a přístupu.
K2 zohlednění obliby lokality - touto úpravou jsou zohledněny rozdílnosti v oblibě na místním trhu ve vztahu k jednotlivým lokalitám. Ve vztahu k předpokládané reálnosti nového využití je dotčená lokalita velmi kvalitní a to nejen vzhledem k umístění ve vztahu k centrálnímu městu, ale i ve vztahu k přírodní lokalitě.
K3 zohlednění změny v čase - tímto je upraven vztah ve vztahu k vývoji cen nemovitostí. Pro vývoj hodnot pozemků v čase je přiměřeně využit HB index (zdroj www.hypotecnibanka.cz), přičemž je nutno zdůraznit, že se jedná o celorepublikovou statistiku, včetně lokalit s nižším nebo žádným růstovým trendem oproti Hlavnímu městu Praze a to odhadem o jeden a půl násobek.
K4 zohlednění dopravní obslužnosti - v daném případě se jedná především o dopravu v klidu (parkování) a příjezd k nemovitým věcem.
K5 zohlednění důvěryhodnosti zdroje - tato úprava zohledňuje skutečnost, že u anoncovaných prodejů dochází před jejich realizací k případným slevám z požadované ceny. U nabídkových cen je aplikována srážka 10 %.
K6 úvaha zpracovatele ve vztahu k dalším specifikům - jedná se o další specifické vlivy, které nelze obsahově zařadit mezi předchozí úpravy.

Průběžné výpočty jsou zaokrouhlovány na celé jednotky.

6.2 OCENĚNÍ

6.2.1 Ocenění - pozemkové součásti reálně využitelné pro developerský projekt

6.2.1.1 Ocenění - pozemkové součásti reálně využitelné pro developerský projekt v přibližné výměře 16 471 m^2

Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Adresa:	k. ú. Ďáblice, obec Praha, parc. č. 1220 orná půda
Datum transakce:	17. 8. 2017
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	44 607 800 Kč
Počet měrných jednotek:	7 691 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-59473/2017-101
Jednotková cena transakce:	5 800 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - horší	+ 15 %
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 22 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - nižší výměra	- 10 %
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 27 %
Upravená jednotková hodnota	**7 366 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území všeobecně obytné OV-C

Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Adresa:	k. ú. Dolní Chabry, obec Praha, parc. č. 1374/243 orná půda
Datum transakce:	24. 9. 2015
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	62 134 400 Kč
Počet měrných jednotek:	19 417 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-72792/2015-101
Jednotková cena transakce:	3 200 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - horší	+ 25 %
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 52 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	---
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 77 %
Upravená jednotková hodnota	**5 664 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území obytné OV a OB

Srovnávací případ 3

Srovnávací případ 3	
Adresa:	k. ú. Bohnice, obec Praha, parc. č. 617/4 orná půda
Datum transakce:	16. 10. 2017
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	77 875 000 Kč
Počet měrných jednotek:	20 447 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-73862/2017-101
Jednotková cena transakce:	3 808 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - horší	+ 15 %
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 22 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - velká výměra	+ 10 %
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 47 %
Upravená jednotková hodnota	**5 598 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území čistě obytné OB-B

Srovnávací případ 4

Srovnávací případ 4	
Adresa:	k. ú. Kbely, obec Praha, parc. č. 1937/63 ostatní plochy
Datum transakce:	23. 10. 2017
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	24 476 559 Kč
Počet měrných jednotek:	5 108 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-75933/2017-101
Jednotková cena transakce:	4 792 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - horší	+ 20 %
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 22 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - nižší výměra	- 10 %
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 32 %
Upravená jednotková hodnota	**6 325 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území obytné OV-C a OB, malá část sport SP

Srovnávací případ 5

Srovnávací případ 5	
Adresa:	k. ú. Vysočany, obec Praha, parc. č. 1678/4 ostatní plochy
Datum transakce:	7. 10. 2015
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	22 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	6 758 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-75581/2015-101
Jednotková cena transakce:	3 255 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - horší	+ 10 %
K2 lokalita - bez vlivu	---
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 48 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - nízká výměra, ale horší využitelnost	---
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 58 %
Upravená jednotková hodnota	**5 143 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území nerušící výroba a služby VN

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny:

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny	
Srovnávací případ č. 1 (max položka)	7 366 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 2	5 664 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 3	5 598 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 4	6 325 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 5 (min položka)	5 143 Kč/m^2
Průměrná jednotková obvyklá cena:	6 019 Kč/m^2
Průměrná jednotková obvyklá cena bez min a max položek:	5 862 Kč/m^2
Použitá jednotková cena:	**5 862 Kč/m^2**

Dále bylo provedeno šetření na stávajícím trhu s nemovitými věcmi a to zejména z důvodu, že je v katastrálním operátu poměrně málo reálně srovnatelných případů, které by časově korespondovaly s datem, ke kterému je toto ocenění vypracováno.
Je zjevné, že na realitním trhu se mizivě objevují pozemky pro developerské projekty v kompaktní zástavbě hlavního města. V inzerci je pouze minimum takovýchto pozemků a to spíše ve vzdálenějších lokalitách ve vztahu k centru obce. De-facto byly šetřením na sreality.cz (id.zakázky 687560) nalezeny pouze dva pozemky:
- Prodej rovinatého pozemku o rozloze 10 310 m^2 v Praze - Střížkov, mezi stanicemi metra Letňany a Střížkov. Pozemek je oplocen, nyní využíván pro zahrádkáře. V těsném sousedství nová sídlištní zástavba a OC Letňany. Dle územního plánu SO3. Vhodné pro stavbu penzionu, služebních bytů, restaurace, obchodní zařízení nebo sportovního využití. Je zde zaveden veřejný vodovod a další inženýrské sítě na sousedním pozemku. Pozemek je nabízen za částku 102 069 000 Kč tj. 9 900 Kč/m^2. (nabízený pozemek má tedy ve vztahu k potenciálu horší využitelnost a horší polohu)
- Prodej stavebního pozemku 10 997 m², nabídka pozemku ve vilové čtvrti v pražské Písnici u budoucí stanice metra D. Pozemek je územním plánem určen pro výstavbu rodinných domů (OB-B) a nachází se mezi ulicemi V Zákopech a Švihovská. Pozemek je nabízen za částku 77 682 808 Kč tj. 7 064 Kč/m^2. (nabízený pozemek má tedy ve vztahu k potenciálu dobrou využitelnost ale horší polohu).
Ve vztahu k aktuálnímu převisu poptávky nad nabídkou jsou historické realizované hodnoty finálně pro tuto část Pozemků upraveny přirážkou 20 %.

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny:

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny pro část předmětu ocenění	
Průměrná jednotková obvyklá cena:	5 862 Kč/m^2
+ 20 %	7 034 Kč/m^2
Použitá jednotková cena:	**7 034 Kč/m^2**
Uvažovaná výměra předmětu ocenění	16 471 m^2
Aplikace průměrné jednotkové hodnoty na výměru	**115 857 014 Kč**

6.2.1.2 Ocenění - vady k pozemkové součásti reálně využitelné pro developerský projekt v přibližné výměře 16 471 m^2

- Zástavní právo smluvní pro Arator a.s. IČ: 26040018 - Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na LV č. 2265, k.ú. Libeň, obec Praha, zanikají v souladu s ust. § 28 odst. 5 ZKV zpeněžením věcí (předmětu dražby) a neovlivňují tedy hodnotu předmětu dražby.
- Část pozemku parc. č. 2096 je využívána jako nezpevněná cesta podél přilehlé řadové zástavby rodinných domů - Ve vztahu k budoucímu využití části pozemků je nezbytný předpoklad vybudování komunikační sítě, přičemž tato se logicky nabízí právě v trase používané vlastníky řadové zástavby při hranici tohoto pozemku byť bez doloženého právního nároku. Z tohoto důvodu není tato skutečnost posuzována jako negativ s represivním dopadem na cenu této části pozemků.
- Části Pozemků jsou užívány bez doloženého právního nároku různými osobami a to jak pro parkování vozidel tak nespecifikovanou pěstitelskou činnost, dále jsou zde roztroušeny drobné neevidované stavby a stavební úpravy bez doloženého právního vztahu k užívání neevidované v KN - Nebyly doloženy žádné právní nároky pro tato užívání a v rámci ocenění by se mohlo jednat i o části nezastavitelné pro doplňkovou zeleň.
- Jiné stavby - V minoritní enklávě Pozemků jsou stavby původně pro sport jiného vlastníka. Jde o zjevně již pro svůj účel nevyužívané zázemí původního sportovního areálu (vlastník Český holding, a.s. IČ: 44265590, jiné stavby na LV č. 2453) tvořící enklávu oceňovaných Pozemků. K dispozici nejsou žádné doklady o tom, že by k přístupu ke stavbám vázly nájemní smlouvy. Pozemky pod těmito stavbami nejsou předmětem tohoto ocenění.

Ocenění vad s dopadem na obvyklou cenu:

Ocenění vad	
Obvyklá cena:	115 857 014 Kč
Souhrnné zohlednění vad	10 %
Odhad dopadu vad:	**11 585 701 Kč**

Vyčíslení souhrnného zohlednění vad k pozemkovým částem činí 11 585 701 Kč

Obvyklá cena se zohledněním vad:

Vyčíslení obvyklé ceny pro část předmětu ocenění se zohledněním vad	
Obvyklá cena:	115 857 014 Kč
Zohlednění vad	11 585 701 Kč
Obvyklá cena po zohlednění vad:	**104 271 313 Kč**

Obvyklá cena částí pozemků předurčených k rezidenční výstavbě určená porovnávacím způsobem a se zohledněním vad činí 104 271 313 Kč

6.2.2 Ocenění - pozemkové součásti reálně využitelné pro sportovní aktivity v přibližné výměře 8 896 m^2

Jedná se o relativně specifické využití, pro které se Zpracovateli podařilo zajistit pouze jeden realizovaný porovnávací případ. Z tohoto důvodu byla obvyklá cena dále konzultována s RK Jan Maroušek, Praha 9 - Vysočany. Výsledkem posouzení ve vztahu k využitelnosti a návratnosti investic by se pak obvyklá cena měla pohybovat v přibližné výši 30 % základní obvyklé ceny pozemků oceněných v předchozí části 6.2.1.

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny:

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny	
Srovnávací případ č. 1 (max položka)	7 366 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 2	5 664 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 3	5 598 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 4	6 325 Kč/m^2
Srovnávací případ č. 5 (min položka)	5 143 Kč/m^2
Průměrná jednotková obvyklá cena:	6 019 Kč/m^2
Průměrná jednotková obvyklá cena bez min a max položek:	5 862 Kč/m^2
Použitá jednotková cena:	5 862 Kč/m^2
30 %	**1 759 Kč/m^2**
Uvažovaná výměra předmětu ocenění	8 896 m^2
Aplikace průměrné jednotkové hodnoty na výměru	**15 648 064 Kč**

Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Adresa:	k. ú. Trója, obec Praha, parc. č. 1631 ostatní plochy
Datum transakce:	29. 11. 2018
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	10 150 148 Kč
Počet měrných jednotek:	6 420 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-82473/2018-101
Jednotková cena transakce:	1 581 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - horší	+ 5 %
K2 lokalita - bez vlivu	---
K3 změna v čase - bez vlivu	+ 7 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - bez vlivu	---
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 12 %
Upravená jednotková hodnota	**1 771 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako území oddychu SO

Výše popsaný porovnávací případ přiměřeně potvrzuje výši odvození obvyklé ceny od pozemků pro rezidenční výstavbu.

Obvyklá cena částí pozemků předurčených ke sportovnímu využití určená odvozením od porovnávacího způsobu činí 15 648 064 Kč

6.2.2.1 Ocenění - vady k pozemkové součásti reálně využitelné pro sportovní aktivity v přibližné výměře 8 896 m^2

- Zástavní právo smluvní pro Arator a.s. IČ: 26040018 - Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na LV č. 2265, k.ú. Libeň, obec Praha, zanikají v souladu s ust. § 28 odst. 5 ZKV zpeněžením věcí (předmětu dražby) a neovlivňují tedy hodnotu předmětu dražby.
- Jiné stavby - V minoritní enklávě Pozemků jsou stavby původně pro sport jiného vlastníka. Jde o zjevně již pro svůj účel nevyužívané zázemí původního sportovního areálu (vlastník Český holding, a.s. IČ: 44265590, jiné stavby na LV č. 2453) tvořící enklávu oceňovaných Pozemků. K dispozici nejsou žádné doklady o tom, že by k přístupu ke stavbám vázly nájemní smlouvy. Pozemky pod těmito stavbami nejsou předmětem tohoto ocenění.

Ocenění vad s dopadem na obvyklou cenu:

Ocenění vad	
Obvyklá cena:	15 648 064 Kč
Souhrnné zohlednění vad	5 %
Odhad dopadu vad:	**782 403 Kč**

Vyčíslení souhrnného zohlednění vad k pozemkovým částem činí 11 585 701 Kč

Obvyklá cena se zohledněním vad:

Vyčíslení obvyklé ceny pro část předmětu ocenění se zohledněním vad	
Obvyklá cena:	15 648 064 Kč
Zohlednění vad	782 403 Kč
Obvyklá cena po zohlednění vad:	**14 865 661 Kč**

Obvyklá cena částí pozemků pro sportovní aktivity určená porovnávacím způsobem a se zohledněním vad činí 14 865 661 Kč

6.2.3 Ocenění - pozemkové součásti reálně využitelné pro izolační zeleň v přibližné výměře 10 981 m²

Jedná se o relativně specifické využití, pro které se Zpracovateli podařilo zajistit pouze dva realizované porovnávací případy. Z tohoto důvodu byla obvyklá cena dále konzultována s RK Jan Maroušek, Praha 9 - Vysočany. Výsledkem posouzení ve vztahu k využitelnosti a doplňkové funkci v lokalitě, a se zohledněním skutečnosti, že se jedná o neudržovanou zeleň, jejíž uvedení např. do parkové podoby bude vyžadovat nezbytné investice, by se pak obvyklá cena měla pohybovat v přibližné výši 10 % ze základní obvyklé ceny pozemků oceněných v předchozí části 6.2.1.

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny:

Vyčíslení průměrné obvyklé ceny	
Srovnávací případ č. 1 (max položka)	7 366 Kč/m²
Srovnávací případ č. 2	5 664 Kč/m²
Srovnávací případ č. 3	5 598 Kč/m²
Srovnávací případ č. 4	6 325 Kč/m²
Srovnávací případ č. 5 (min položka)	5 143 Kč/m²
Průměrná jednotková obvyklá cena:	6 019 Kč/m²
Průměrná jednotková obvyklá cena bez min a max položek:	5 862 Kč/m²
Použitá jednotková cena:	5 862 Kč/m²
10 %	**586 Kč/m²**
Uvažovaná výměra předmětu ocenění*	10 981 m²
Aplikace průměrné jednotkové hodnoty na výměru	**6 434 866 Kč**

Srovnávací případ 1

Srovnávací případ 1	
Adresa:	k. ú. Vysočany, obec Praha, parc. č. 1667/4 ovocný sad
Datum transakce:	26. 4. 2016
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	16 000 000 Kč
Počet měrných jednotek:	35 019 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-28870/2016-101 a V-28873/2016-101
Jednotková cena transakce:	457 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - bez vlivu	---
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 25 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - velmi vysoká výměra	+ 20 %
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 45 %
Upravená jednotková hodnota	**663 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako sady zahrady vinice PS

Srovnávací případ 2

Srovnávací případ 2	
Adresa:	k. ú. LIbeň, obec Praha, parc. č. 1867/1 zahrada
Datum transakce:	8. 12. 2015
Typ transakce:	realizace
Cena transakce:	4 009 950 Kč
Počet měrných jednotek:	6 365 m^2 (pozemky)
ID zakázky:	vklad do KN čj. V-92532/2015-101
Jednotková cena transakce:	630 Kč/m^2
Korekce	
K1 investiční připravenost - bez vlivu	---
K2 lokalita - bez vlivu	---
K3 změna v čase - nižší hodnoty	+ 48 %
K4 dopravní obslužnost - bez vlivu	---
K5 zdroj - realizace	---
K6 úvaha zpracovatele - nižší výměra	- 10 %
Jednotková hodnota po korekci	
Celková úprava	+ 38 %
Upravená jednotková hodnota	**869 Kč/m^2**

Územním plánem řešeno jako zeleň městská a krajinná ZMK

Výše popsané porovnávací případy jsou předpokládaného charakteru zeleně a rámcově korespondují s jedním z nalezených realizovaných prodejů.

Obvyklá cena částí pozemků předurčených k využití jako doplňková městská zeleň odvozením od porovnávacího způsobu činí 6 434 866 Kč

6.2.3.1 Ocenění - vady k pozemkové součásti reálně využitelné pro izolační zeleň v přibližné výměře 10 981 m^2

- Zástavní právo smluvní pro Arator a.s. IČ: 26040018 - Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na LV č. 2265, k.ú. Libeň, obec Praha, zanikají v souladu s ust. § 28 odst. 5 ZKV zpeněžením věcí (předmětu dražby) a neovlivňují tedy hodnotu předmětu dražby.
- Části Pozemků jsou užívány bez doloženého právního nároku různými osobami a to jak pro parkování vozidel tak nespecifikovanou pěstitelskou činnost, dále jsou zde roztroušeny drobné neevidované stavby a stavební úpravy bez doloženého právního vztahu k užívání neevidované v KN - V návaznosti k předpokladu využití této části pozemků není toto ve vztahu k ocenění zohledňováno jako vada.

Tato pozemková součást tedy není dále upravována o další vady.

Obvyklá cena částí pozemků pro izolační zeleň porovnávacím způsobem a se zohledněním vad činí 6 434 866 Kč

7 Rekapitulace

Dle zadání tohoto znaleckého posudku jsou předmětem ocenění nemovité věci sestávající z pozemků parc. č. 2096 orná půda o výměře 3955 m^2, parc. č. 2097/1 zahrada o výměře 19803 m^2, parc. č. 2097/2 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 2460 m^2, parc.č. 2097/7 zahrada o výměře 3694 m^2, parc. č. 2097/15 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 6436 m^2. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha pro obec Praha, katastrální území Libeň.

Výstupem ocenění je cena obvyklá výše uvedených nemovitých věcí odvozená od porovnání s realizovanými obchodními případy prodejů pozemků, přičemž předmět ocenění je rámcově rozdělen ve vztahu k publikovaným možnostem využití území MHMP. Výsledná obvyklá cena pak předpokládá plnou realizovatelnost vlastnických práv s absencí dalších omezujících vlivů, jako jsou např. ekologické zátěže. Výslednou obvyklou cenou je tedy v návaznosti na obsah tohoto znaleckého posudku k datu 18. 4. 2019:

Výsledné částky obvyklé ceny:

Vyčíslení obvyklé ceny Pozemků	
část rezidenční výstavba	104 271 313 Kč
část sportovní aktivity	14 865 661 Kč
část doplňková zeleň	6 434 866 Kč
Celková obvyklá cena:	125 571 840 Kč
Celková obvyklá cena po rámcovém zaokrouhlení:	**125 571 840 Kč**

8 Závěrečný výrok

Výslednou obvyklou cenou pozemků parc. č. 2096 orná půda o výměře 3955 m^2, parc. č. 2097/1 zahrada o výměře 19803 m^2, parc. č. 2097/2 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 2460 m^2, parc.č. 2097/7 zahrada o výměře 3694 m^2, parc. č. 2097/15 ostatní plocha - sportoviště a rekreační plocha o výměře 6436 m^2. Vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrálním úřadem Praha pro obec Praha, katastrální území Libeň, k datu 18. 4. 2019. je:

125 600 000 Kč

(slovy: Stodvacetpětmiliónůšestsettisíc Kč)

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme zpracovali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení §21, odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 80/2013-OSD-SZN/9 pro znaleckou činnost v oboru Ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění:
Ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, ceny a odhady motorových vozidel, strojů a zařízení.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1922-193/2019 znaleckého deníku.

Otisk znalecké pečeti:

Znalecký posudek sestavil a případná vysvětlení podá: Martin Sládek

Podpis za znalecký ústav:

.....
Ing. Andrea Paslerová

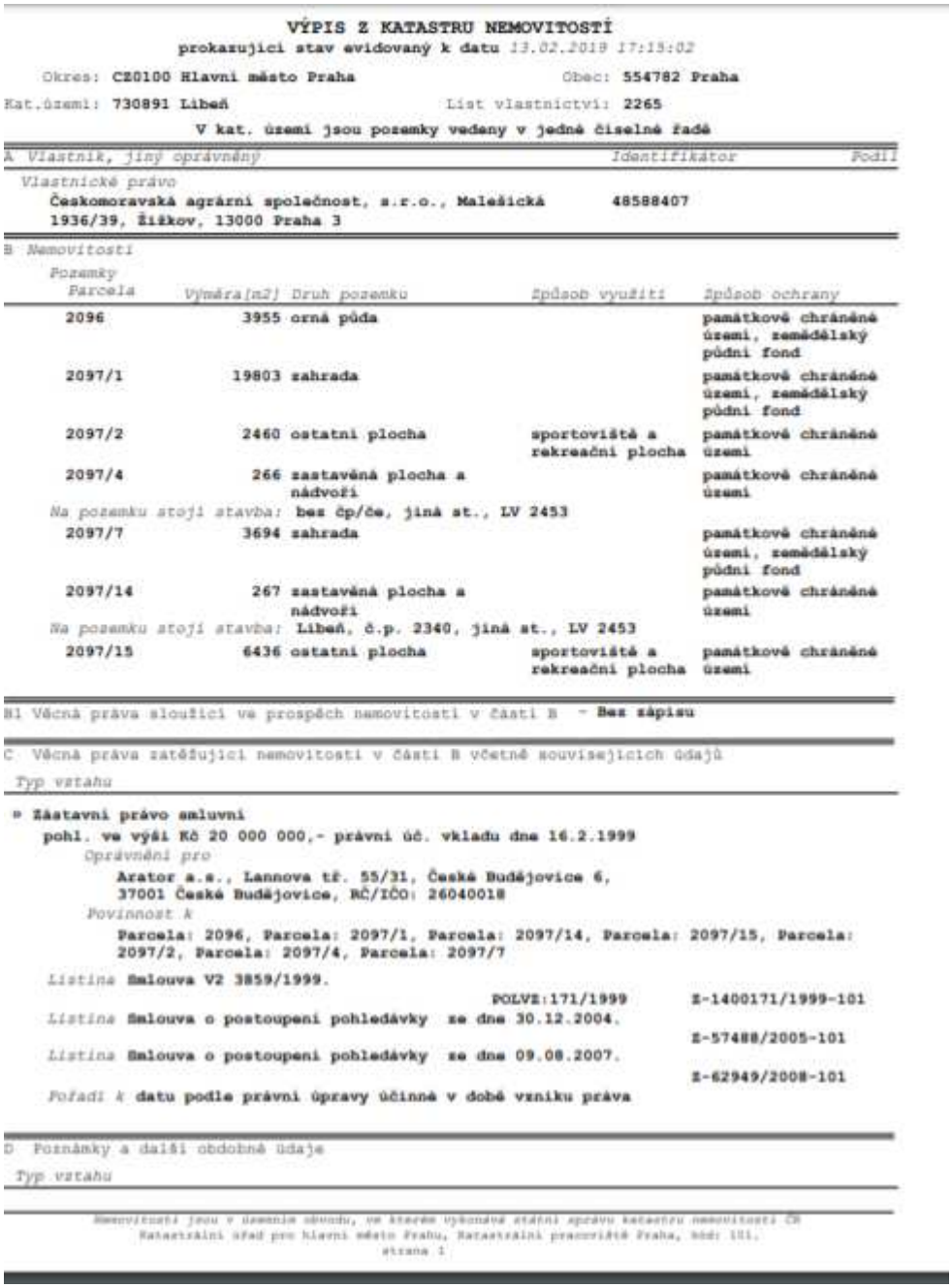
V Říčanech dne 3. května 2019

Nakládání s obsahem znaleckého posudku a znaleckým posudkem jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

9 Přílohy

Příloha č. 1: LV

Příloha č. 1: LV



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.02.2019 17:13:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 730891 Libeň List vlastnictví: 2265

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo

Českomoravská agrární společnost, s.r.o., Malešická 1936/39, Žižkov, 13000 Praha 3 — 48588407

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2096	3955	orná půda		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
2097/1	19803	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
2097/2	2460	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	památkově chráněné území
2097/4	266	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., LV 2453				
2097/7	3694	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond
2097/14	267	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Na pozemku stojí stavba: Libeň, č.p. 2340, jiná st., LV 2453				
2097/15	6436	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	památkově chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

» Zástavní právo smluvní

pohl. ve výši Kč 20 000 000,- právní úč. vkladu dne 16.2.1999

Oprávnění pro

Arator a.s., Lannova tř. 55/31, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 26040018

Povinnost k

Parcela: 2096, Parcela: 2097/1, Parcela: 2097/14, Parcela: 2097/15, Parcela: 2097/2, Parcela: 2097/4, Parcela: 2097/7

Listina Smlouva V2 3859/1999. POLVI:171/1999 Z-1400171/1999-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 30.12.2004. Z-57488/2005-101

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 09.08.2007. Z-62949/2008-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2019 17:15:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň** List vlastnictví: **2265**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- **Zapsáno do soupisu konkursní podstaty**

  Povinnost k

  SPORT - TRADING spol. s r.o., v likvidaci, Na dlouhém lánu 508/41, Vokovice, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 10439285
  Parcela: 2096, Parcela: 2097/1, Parcela: 2097/14, Parcela: 2097/15, Parcela: 2097/2, Parcela: 2097/4, Parcela: 2097/7

  Listina **Oznámení o zapsání nemovitosti do soupisu konkursní podstaty ze dne 30.05.2007.**

  Z-32646/2007-101

- **Změna výměr obnovou operátu**

  Povinnost k

  Parcela: 2096, Parcela: 2097/1, Parcela: 2097/2, Parcela: 2097/4, Parcela: 2097/7

- **Podaná žaloba proti rozhodnutí o opravě chyby**

  Povinnost k

  Parcela: 2097/14, Parcela: 2097/15, Parcela: 2097/2

  Listina **Oznámení o podané žalobě proti rozhodnutí správního orgánu č.j.:ZKI PR-J-13/281/2018-2 ze dne 21.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2018. Zápis proveden dne 23.03.2018.**

  Z-10246/2018-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- **Kupní smlouva V11 22733/1997.**

  POLVZ:77/1998 **Z-1400077/1998-101**

  Pro: **Českomoravská agrární společnost, s.r.o., Malešická 1936/39, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **48588407**

- **Rozsudek soudu o určení právního vztahu 16 Co-164/2012 120 ze dne 05.04.2016. Právní moc ke dni 13.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.10.2016. Zápis proveden dne 08.03.2017.**

  Z-10014/2017-101

  Pro: **Českomoravská agrární společnost, s.r.o., Malešická 1936/39, Žižkov, 13000 Praha 3** *RČ/IČO:* **48588407**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
2096	**23014**	**3955**
2097/1	**23014**	**19263**
	23041	**272**
	23051	**268**
2097/7	**23014**	**2811**
	23041	**883**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *13.02.2019 17:19:02*

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **730891 Libeň** List vlastnictví: **2265**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 13.02.2019 17:19:37

Podpis, razítko:

Řízení PO: .....