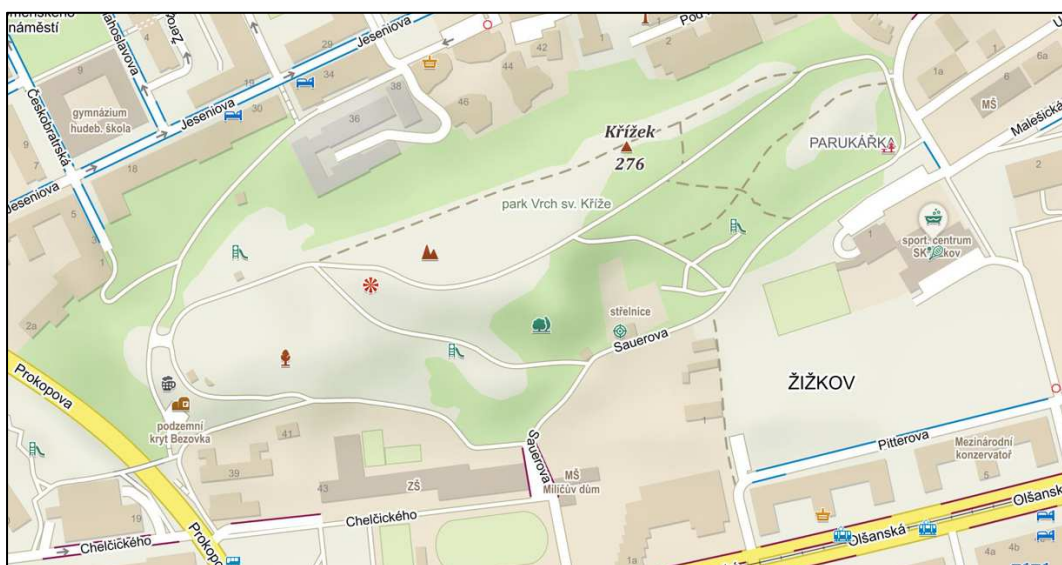


Znalecký posudek č. 911-77/2020

*Určení ceny obvyklé pozemků dle specifikace v čl. 2, odst. 2.1, k.ú. Žižkov,
obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu,
Katastrální pracoviště Praha.*



Znalecký posudek č. 911-77/2020 Určení ceny obvyklé pozemků	
Účel ocenění	Určení ceny obvyklé pozemků dle specifikace v čl. 2, odst. 2.1, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha – pro účel odkupu.
Ocenění k datu	16.6.2020
Objednavatel znaleckého posudku	MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3 Úřad městské části Praha 3, Odbor majetku Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 85 Praha 3 IČ 00063517, DIČ CZ00063517
Zhotovitel znaleckého posudku	APELEN Valuation a.s. znalecký ústav sídlem Nad Okrouhlíkem 2372/14, 182 00 Praha 8 IČ 248 17 953, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 93001
Počet výtisků	posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích
Posudek obsahuje celkem	21 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 13 stran příloh
Datum a místo zpracování	24.6.2020
Zpracovaly	Ing. Gabriela Pavlíčková, Ing. Lenka Tůmová

OBSAH:

1	PREAMBULE	4
1.1	PROHLÁŠENÍ ZNALCE.....	4
1.2	OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY.....	4
1.3	ZÁKLADNÍ ZÁSADY APLIKOVANÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	5
1.4	PLATNOST A POUŽITELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU	5
2	NÁLEZ	6
2.1	SPECIFIKACE ZNALECKÉHO ÚKOLU	6
2.2	INFORMACE O NEMOVITÉ VĚCI.....	7
2.3	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	8
2.4	VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE	8
2.5	MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	10
2.6	OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA	10
2.7	CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	10
3	ANALÝZA TRHU	12
4	OCENĚNÍ.....	13
4.1	ZPŮSOB OCENĚNÍ.....	13
4.2	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP.....	13
4.3	OCENĚNÍ POZEMKŮ	14
4.4	REKAPITULACE	18
5	ZÁVĚR	19
6	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
7	PŘÍLOHY	21

1 Preambule

1.1 Prohlášení znalce

Jakožto znalecký ústav v oboru ekonomika, tímto prohlašujeme, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny nám známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovenou hodnotu předmětu ocenění. Rovněž prohlašujeme, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudeme mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětům ocenění, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani naše další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku, nezávisí na dosažených závěrech nebo stanovených hodnotách.

1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Oceňovatel vychází z vlastních databází, obecně dostupných informací a z informací a prohlášení o pravosti a platnosti všech podkladů předložených objednatelem. Oceňovatel tudíž neodpovídá zejména za:
 - a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým i nemovitým věcem;
 - b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedené ocenění.
2. Oceňovatel vychází z toho, že informace získané z podkladů předložených objednatelem jsou věrohodné a správné a nejsou tudíž ve všech případech ověřovány z hlediska jejich přesnosti a úplnosti. Předpokládáme, že od data ocenění do data vydání tohoto znaleckého posudku nedošlo k žádným skutečnostem, které by měly významný dopad na hodnotu a nebyly by ve znaleckém posudku zohledněny.
3. Znalecký ústav nepřebírá odpovědnost za případné změny v tržních podmínkách, ke kterým může dojít po datu vydání tohoto znaleckého posudku.
4. Tento posudek smí být použit pouze pro uvedený účel. Interpretace a použití výsledku ocenění těsně souvisí s účelem jeho zpracování.

1.3 Základní zásady aplikované při zpracování znaleckého posudku

Při zpracování tohoto posudku jsme aplikovali základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů. Jedná se především o následující zásady:

1. Dle našeho názoru ocenění nezávisle, nestranně a komplexně přihlíží ke všem známým relevantním skutečnostem, ke kterým mohlo být při jeho zpracování přihlédnuto (zásada komplexnosti).
2. Ocenění považujeme za úplné, neboť dle našeho mínění obsahuje veškeré náležitosti, které zabezpečují jednoznačně transparentní a plně použitelný výstup (zásada úplnosti).
3. Ocenění je vnitřně konzistentní. Dle našeho názoru byly při zpracování tohoto posudku použity postupy a metody v souladu s obecnými předpoklady a principy (zásada vnitřní konzistence).
4. Prohlašujeme, že v současné době nemáme a ani v budoucnu neočekáváme účast na zainteresovaných subjektech, nejsme v zaměstnaneckém nebo jakémkoliv jiném závislém poměru k účastněným osobám, nemáme žádné ani budoucí zájmy na nemovitosti, která je předmětem ocenění v rámci posudku, a prohlašujeme, že nemáme žádný osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu ocenění (zásada nezávislosti a nestrannosti).
5. Dle našeho mínění je ocenění opakovatelné, což znamená, že je kýmkoliv přezkoumatelné. Vzhledem k transparentním a obecně známým postupům může objednatel tohoto posudku přezkoumat použitý postup při ocenění (zásada opakovatelnosti ocenění).
6. V tomto posudku byly důvodně a odůvodněně použity takové metodické postupy, které byly vhodné, přiměřené a plně vyhovující relevantním informacím, které jsme měli k dispozici (zásada důvodnosti a odůvodněnosti).
7. Zdroje, z nichž bylo čerpáno pro účely tohoto posudku, byly považovány za věrohodné (zásada spolehlivosti).

1.4 Platnost a použitelnost znaleckého posudku

Podotýkáme, že případné odchylky, které mohou v budoucnosti nastat částečně z důvodu určitých nejistot v tuzemském podnikatelském prostředí, celkového rámcového vývoje české ekonomiky a z dalších rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si mohou časem vyžádat odpovídající korekce.

2 Nález

2.1 Specifikace znaleckého úkolu

Na základě objednávky pod číslem jednacím 2020/0531/OMA-ONNM ze dne 26. května 2020 je znaleckým úkolem:

- určení ceny obvyklé pozemků v oblasti parku Parukářka dle následující specifikace:

Tabulka č. 1 - Přehled oceňovaných pozemků

Pozemky navazující na území parku, navržené k odkupu

LV	Parc. č.	Výměra v m ²	Vedení v KN	Využití dle KN	Vlastník	Vedení v územ. plánu
LV 23519	4229/2	4000	ostatní plocha	jiná plocha	REXWOOD invest, a.s.	SO3
LV 23519	4229/10	2619	ostatní plocha	jiná plocha	REXWOOD invest, a.s.	SO3
LV 23519	4267/10	1266	ostatní plocha	jiná plocha	REXWOOD invest, a.s.	SV
LV 23519	4267/16	35	ostatní plocha	jiná plocha	REXWOOD invest, a.s.	SV
LV 23519	4268/4	846	ostatní plocha	jiná plocha	REXWOOD invest, a.s.	SV
LV 2637	4228/3	26	ostatní plocha	ostatní komunikace	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 2637	4236	329	ostatní plocha	jiná plocha	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 2637	4237	49	ostatní plocha	jiná plocha	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 2637	4246/2	3796	ostatní plocha	jiná plocha	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 2637	4248/2	64	zast. plocha a nádvoří	společný dvůr	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 2637	4249/3	5	ostatní plocha	jiná plocha	Olšanská pozemková, a.s.	ZVO
LV 24712	4166/4	7494	ostatní plocha	zeleň	(různí vlastníci)	ZP
LV 1757	1750/1	1092	ostatní plocha	ostatní komunikace	██████████	ZP
LV 1757	1750/2	248	ostatní plocha	ostatní komunikace	██████████	ZP
LV 1757	1750/5	23	ostatní plocha	ostatní komunikace	██████████	ZP
LV 1757	1754/1	2998	ostatní plocha	zeleň	██████████	ZP
LV 1757	1751	592	zast. plocha a nádvoří	zbořeniště	██████████	ZP

Pozemky jiných vlastníků nacházející se na území parku

LV	Parc. č.	Výměra v m ²	Vedení v KN	Využití dle KN	Vlastník	Vedení v územ. plánu
LV 2635	1780/31	1478	ostatní plocha	sportoviště a rek. plocha		SO3
LV 2635	1780/32	15	ostatní plocha	sportoviště a rek. Plocha		SO3
LV 2636	1782/2	1222	ostatní plocha	neplošná půda	HMP 1/3	ZP
LV 2636	1782/3	216	ostatní plocha	neplošná půda	HMP 1/3	ZP
LV 994	4224/11	792	ostatní plocha	zeleň	Český svaz biatlonu, z.s	ZP
LV 51	4224/15	971	ostatní plocha	zeleň		ZP
LV 51	4224/17	98	ostatní plocha	ostatní komunikace		OV-F

Pozemky bezprostředně související s územním parku navržené k částečnému odkupu

LV	Parc. č.	Výměra v m ²	Vedení v KN	Využití dle KN	Vlastník	Vedení v územ. plánu
LV 2428	4222/1	14,7	ostatní plocha	jiná plocha	SVJ č.p. 2760	OV-F
LV 2497	4222/3	44,3	ostatní plocha	jiná plocha	SVJ č.p. 2763	OV-F
LV 2497	4224/14	16,5	ostatní plocha	zeleň	SVJ č.p. 2763	OV-F
LV 2405	4224/12	19	ostatní plocha	zeleň	SVJ č.p. 2771 a 2772	OV-F
LV 2480	4226	117,9	ostatní plocha	jiná plocha	SVJ č.p. 2770	ZP
LV 96	1780/2	4,7	ostatní plocha	jiná plocha	WH Estate s.r.o.	SV-G
LV 96	1780/28	124,6	ostatní plocha	jiná plocha	WH Estate s.r.o.	SV-G
LV 96	1780/29	2,7	ostatní plocha	manipulační plocha	WH Estate s.r.o.	SV-G
LV 96	1780/28	1256,2	ostatní plocha	jiná plocha	WH Estate s.r.o.	SV-G
LV 10157	1793/1	4,9	ostatní plocha	jiná plocha	SVJ č.p. 2851	SV-G
LV 14993	1780/17	725,6	ostatní plocha	neplošná půda	SVJ č.p. 2860-2863	ZP

vše k.ú. Žižkov, obec Praha, zapsáno na listech vlastnictví uvedených v tabulce č. 1, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb.

2.2 Informace o nemovité věci

V následující tabulce č. 2 jsou uvedeny základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Tabulka č. 2: Informace o nemovité věci

Specifikace nemovité věci	Pozemky různých vlastníků
Lokalizace nemovité věci	Park Parukářka
Kraj	Hl. m. Praha
Okres	Hl. m. Praha
Obec	Praha
Katastrální území	727415 Žižkov
Počet obyvatel	1 259 079

2.3 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

V následující tabulce č. 3 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku.

Tabulka č. 3: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.	Částečné výpisy z nahlížení do katastru nemovitostí
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým přístupem
3.	Mapa okolí
4.	Územní plán hl. m. Prahy
5.	Cenová mapa pozemků hl. města Prahy
6.	Veřejně dostupné informace
7.	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
8.	Přehled oceňovaných pozemků s objednávkou od zadavatele posudku

Uvedené podklady poskytl objednavatel ocenění nebo byly pořízeny zpracovatelem posudku z veřejně dostupných zdrojů.

2.4 Vlastnické a evidenční údaje

K datu ocenění 16.6.2020 jsou dle LV vlastníci nebo spoluvlastníci oceňovaných nemovitých věcí:

číslo LV	Vlastník	Podíl
23519	REXWOOD invest a.s., Nový svět 100/52, Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem	

číslo LV	Vlastník	Podíl
2637	Olšanská pozemková, a.s., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, Žižkov	
číslo LV	Vlastník	Podíl
24712	[REDACTED]	1/12
24712	[REDACTED]	1/12
24712	[REDACTED]	1/6
24712	[REDACTED]	1/3
24712	[REDACTED]	1/6
24712	[REDACTED]	1/6
číslo LV	Vlastník	Podíl
1757	[REDACTED]	
číslo LV	Vlastník	Podíl
2635	[REDACTED]	
číslo LV	Vlastník	Podíl
2636	[REDACTED]	2/3
2636	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 110 00 Praha 1	1/3
číslo LV	Vlastník	Podíl
994	Český svaz biatlonu, z.s. U Pergamenky 1511/3, 170 00 Praha 7 Holešovice	
číslo LV	Vlastník	Podíl
51	[REDACTED]	
číslo LV	Vlastník	Podíl
2428	SVJ č.p. 2760, Pod Parukářkou, Praha 3	
číslo LV	Vlastník	Podíl
2497	SVJ č.p. 2763, Pod Parukářkou, Praha 3	
číslo LV	Vlastník	Podíl
2504	SVJ č.p. 2771 a 2772 Na Parukářce, Praha 3	

číslo LV	Vlastník	Podíl
2480	SVJ č.p. 2770, V Kapslovně, Praha 3	
číslo LV	Vlastník	Podíl
96	WH Estate s.r.o., Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6, Řepy	
číslo LV	Vlastník	Podíl
10157	SVJ Rezidence Jeseninka, č.p. 2851	
číslo LV	Vlastník	Podíl
14993	SVJ Rezidence Jeseniova 50, č.p. 2860-2863	

2.5 Místní šetření

Místní šetření nebylo provedeno. Podklady od zadavatele byly postačující pro zpracování znaleckého posudku.

2.6 Omezení vlastnického práva

Existující omezení vlastnického práva jsou uvedena na listech vlastnictví.

2.7 Celkový popis nemovitých věcí

Lokalita: Předměty ocenění se nachází v k.ú. Žižkov. Žižkov je katastrální území Prahy, nacházející se na východ od centra. Veřejnou dopravu zajišťuje na Žižkově tramvajová trať od Hlavního nádraží na Olšanské náměstí, Ohradu, dále na křižovatku Spojovací. Předměty ocenění se nacházejí v blízkosti Olšanského náměstí, na Vrchu sv. Kříže parku Parukářka. Rozlehlý park vznikl v místech bývalých vinic. Je často vyhledávaným cílem pro neobyčejné výhledy na centrum města. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

Popis: Oceňované pozemky se nacházejí přímo v parku Parukářka nebo na jeho okraji. Jejich celková výměra je 32 605 m². Pozemky jsou převážně vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím jiná plocha, zeleň nebo ostatní komunikace vyjma pozemku parc. č. 4248/2 o výměře 64 m² a pozemku parc. č. 1751 o výměře 592 m², které jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří s využitím společný dvůr a zbořeniště. Ve skutečnosti se na pozemcích žádné stavby nenachází, jedná se o plochu parku jako ostatní oceňované pozemky. Dle katastrální ortofotomapy (příloha č. 2) jsou všechny pozemky travnaté plochy někde s porosty. Pozemky jsou vedeny v územním plánu hlavního města Prahy v následujících plochách (příloha č. 3):

SO3 - částečně urbanizované rekreační plochy. Hlavní využití: Plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň.

SV - všeobecně smíšené. Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

ZVO – ostatní. Hlavní využití: Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy Hlavní využití: Parky a ostatní záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy městské zeleně sloužící rekreaci; pohřebiště a pietní místa.

OV - všeobecně obytné. Hlavní využití: Plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

3 Analýza trhu

Analýza trhu je zaměřena na pozemky nabízené k prodeji jako zahrady nebo ostatní plochy v hlavním městě Praze nacházející se u zastavěné části obce. Zaměřily jsme se na pozemky, které jsou vedeny v územním plánu ve stejných plochách jako oceňované pozemky, aby srovnatelné vzorky co nejvíce odpovídaly našim kritériím pozemkům parku. Nabídka pozemků je dostatečná, bylo nalezeno odpovídající množství srovnatelných vzorků k porovnání.

Nabídka pozemku tohoto typu se na Praze 3 nevyskytuje, ale v okrajových lokalitách Prahy se cena pozemků pohybuje v rozmezí 2000–5800 Kč/m².

Oceňované pozemky jsou pozemky na území parku Parukářka na Praze 3 nebo pozemky přímo na něj navazující. Účelem ocenění je odkup a sjednocení pozemků pod jednoho vlastníka město Praha, což je nejlepším řešením jak pro správu, tak i údržbu daného majetku.

4 Ocenění

4.1 Způsob ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a 225/2017 Sb.

Postupy pro určení ceny obvyklé nejsou zákonně upraveny, ale musí respektovat definici obvyklé ceny, která je stanovena zákonem č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. 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.

Porovnávací přístup

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu a jsou známé, popř. jsou pro srovnání použity nabídkové ceny srovnatelných nemovitých věcí v obdobných lokalitách. Informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Tato metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně dosažitelné ceně oceňované nemovité věci v případě jejího prodeje na trhu s nemovitými věcmi. V rámci této metody je nutné provést analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné ceny. Porovnány mohou být nemovité věci pouze stejného charakteru, umístěné v obdobné či stejné lokalitě.

4.2 Porovnávací přístup

V daném případě je použita běžně užívaná metoda cenového porovnání. Podkladem pro určení reálné obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí touto metodou je aktuální trh s obdobnými nemovitými věcmi. Je nutno vytipovat nemovité věci, které jsou ve stejné nebo srovnatelné lokalitě s obdobnou dopravní dostupností, infrastrukturou, územním plánem a kvalitativními vlastnostmi. Ceny těchto nemovitých věcí by pak měly být ve stejné časové přímce. V případě jiné časové dimenze srovnané nemovité věci je nutné posoudit hladinu cen na trhu v obou časových obdobích a zjištěný rozdíl upravit koeficientem, který tento cenový skok odražený v ceně vyrovná.

Pro zpracování této metodiky byly vytipovány obdobné nebo srovnatelné nemovité věci, pozemky zahrady nacházející se v Praze. Takto zjištěná hodnota je dále upravována koeficienty, aby bylo docíleno průkazného srovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a docílení hodnoty, která by korespondovala s cenou obvyklou. Obvyklá cena byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3 Ocenění pozemků

V daném případě je použita běžně užívaná metoda cenového porovnání. Podkladem pro určení reálné obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí touto metodou je aktuální trh s obdobnými nemovitými věcmi. Je nutno vytipovat nemovité věci, které jsou ve stejné nebo srovnatelné lokalitě s obdobnou dopravní dostupností, infrastrukturou, územním plánem a kvalitativními vlastnostmi. Ceny těchto nemovitých věcí by pak měly být ve stejné časové přímce. V případě jiné časové dimenze srovnané nemovité věci je nutné posoudit hladinu cen na trhu v obou časových obdobích a zjištěný rozdíl upravit koeficientem, který tento cenový skok odražený v ceně vyrovná.

Pro zpracování této metodiky byly vytipovány obdobné nebo srovnatelné nemovité věci, **zahrady a ostatní plochy v Praze**. Z vybraných vzorků, byla vyčíslena cena za 1 m² plochy pozemku. Takto zjištěná hodnota je dále upravována koeficienty, aby bylo docíleno průkazného srovnání s oceňovanými nemovitými věcmi a docílení hodnoty, která by korespondovala s cenou obvyklou.

Přehled srovnatelných pozemků:


Název:	Prodej zahrady 320 m²			
Lokalita:	Zábrodí, Praha – Horní Počernice			
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek-zahradu o výměře 320 m ² v zahrádkářské osadě Chvalka v Praze 9- Horních Počernicích. Součástí prodeje pozemku je i starší dřevěná přízemní chatka. Na pozemek je přivedena sezonní voda ze společné studny (neplatí se). Přípojka elektřiny pro osadu je v jednání. Je možné koupit současně i přímo sousedící 1-2 obdobné pozemky a získat tak ještě větší plochu pozemku. Parkování automobilu je možné před osadou (cca 50 m) od chaty. Jedná se o pěknou lokalitu na okraji Prahy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – včetně provize			0,97	
velikost pozemku – srovnatelná			1,00	
poloha pozemku – horší, okraj Prahy			1,25	
dopravní dostupnost – trochu horší			1,05	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku – srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění – jedná se o nabídku			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 030 000	320	3 218,75	1,21	3 894,69



Název: Prodej zahrady 1 986 m²
Lokalita: Praha 10 - Dubeč
Popis: K prodeji 3 parcely o celkové výměře 1 986 m² v katastrálním území Dubeč v kraji Praha. Parc. č. 1752/10 o výměře 114 m², parc. č. 1755/1 o výměře 547 m² a parc. č. 1758/14 o výměře 1 325 m². Pozemky jsou vedeny v územním plánu v plochách PZO – zahrádky a zahrádkové osady a ZMK – zeleň městská a krajinná.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – bez provize	1,00
velikost pozemku – srovnatelná	1,00
poloha pozemku – horší, okraj obce	1,25
dopravní dostupnost – trochu horší	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku – srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění – jedná se o nabídku	0,95




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 369 200	1 986	2 200,00	1,25	2 750,00

Název: Prodej pozemku 13 039 m²
Lokalita: Praha 5 - Jinonice
Popis: k prodeji pozemek, parc. č 1379 v katastrálním území Jinonice, Praha, veden jako ostatní plocha s využitím jiná plocha. V územním plánu veden jako NL – louky a pastviny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – bez provize	1,00
velikost pozemku – srovnatelná	1,00
poloha pozemku – horší	1,20
dopravní dostupnost – srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku – srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění – jedná se o nabídku	0,95




Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
26 078 000	13 039	2 000,00	1,14	2 280,00

Název: Prodej pozemku 3 282 m²
Lokalita: Praha 5
Popis: Prodej nemovitosti. Pozemek, jako ostatní plocha o výměře 3.282 m² Smíchov, u ulice Radlická. Způsob využití – ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – bez provize	1,00
velikost pozemku – srovnatelná	1,00
poloha pozemku – trochu horší	1,05
dopravní dostupnost – srovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku – srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění – jedná se o nabídku	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 100 000	3 282	2 772,70	1,00	2 772,70

Název:	Prodej zahrady 308 m²			
Lokalita:	Kbelská, Praha 9 - Hloubětín			
Popis:	Prodej mírně svažitého rohového pozemku o velikosti 308 m ² . Pozemek je orientovaný na jižní stranu a je v osobním vlastnictví. U pozemku je samostatné parkovací místo. K pozemku patří spoluvlastnické podíly na pozemky Sdružení. Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě Třešnovka, v lokalitě Hloubětín. Pozemek lze využívat jako zahradu nebo jako parcelu pro stavbu s číslem evidenčním o zastavěné ploše do 25 m ² . Velice klidná lokalita. V blízkosti osady je zastávka MHD s autobusovým a tramvajovým spojením ke stanici metra Kolbenova.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – včetně provize			0,97	
velikost pozemku – srovnatelná			1,00	
poloha pozemku – horší			1,15	
dopravní dostupnost – srovnatelná			1,00	
možnost zastavění poz. - srovnatelná			1,00	
intenzita využití poz. - srovnatelná			1,00	
vybavenost pozemku – srovnatelná			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění – jedná se o nabídku			0,95	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 800 000	308	5 844,16	1,06	6 194,81



Zjištěná průměrná jednotková cena	3 578,44 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parc. č.	Výměra v m ²	Jednotková cena v m ²	Podíl	Celková cena pozemku v Kč
ostatní plocha	4229/2	4 000,00	3 578,00		14 312 000,00
ostatní plocha	4229/10	2 619,00	3 578,00		9 370 782,00
ostatní plocha	4267/10	1 266,00	3 578,00		4 529 748,00
ostatní plocha	4267/16	35,00	3 578,00		125 230,00
ostatní plocha	4268/4	846,00	3 578,00		3 026 988,00
CELKEM LV 23519		8 766,00			31 364 748,00
ostatní plocha	4228/3	26,00	3 578,00		93 028,00
ostatní plocha	4236	329,00	3 578,00		1 177 162,00
ostatní plocha	4237	49,00	3 578,00		175 322,00
ostatní plocha	4246/2	3 796,00	3 578,00		13 582 088,00
zastavěná plocha a nádvoří	4248/2	64,00	3 578,00		228 992,00
ostatní plocha	4249/3	5,00	3 578,00		17 890,00
CELKEM LV 2637		4 269,00			15 274 482,00
ostatní plocha	4166/4	7 494,00	3 578,00		26 813 532,00
CELKEM LV 24712					
ostatní plocha	1750/1	1 092,00	3 578,00		3 907 176,00
ostatní plocha	1750/2	248,00	3 578,00		887 344,00

ostatní plocha	1750/5	23,00	3 578,00		82 294,00
zastavěná plocha a nádvoří	1751	592,00	3 578,00		2 118 176,00
ostatní plocha	1754/1	2 998,00	3 578,00		10 726 844,00
CELKEM LV 1757		4 953,00			17 721 834,00
ostatní plocha	1780/31	1 478,00	3 578,00		5 288 284,00
ostatní plocha	1780/32	15,00	3 578,00		53 670,00
CELKEM LV 2635		1 493,00			5 341 954,00
ostatní plocha	1782/2	1 222,00	3 578,00	2/3	2 914 877,33
ostatní plocha	1782/3	216,00	3 578,00	2/3	515 232,00
CELKEM LV 2636		1 438,00			3 430 109,33
ostatní plocha	4224/11	792,00	3 578,00		2 833 776,00
CELKEM LV 994					
ostatní plocha	4224/15	971,00	3 578,00		3 474 238,00
ostatní plocha	4224/17	98,00	3 578,00		350 644,00
CELKEM LV 51		1 069,00			3 824 882,00
ostatní plocha	4222/1	14,70	3 578,00		52 596,60
CELKEM LV 2428					
ostatní plocha	4222/3	44,30	3 578,00		158 505,40
ostatní plocha	4224/14	16,50	3 578,00		59 037,00
CELKEM LV 2497		60,80			217 542,40
ostatní plocha	4224/12	19,00	3 578,00		67 982,00
CELKEM LV 2405					
ostatní plocha	4226	117,90	3 578,00		421 846,20
CELKEM LV 2480					
ostatní plocha	1780/2	4,70	3 578,00		16 816,60
ostatní plocha	1780/28	1 380,80	3 578,00		4 940 502,40
ostatní plocha	1780/29	2,70	3 578,00		9 660,60
CELKEM LV 96		1 388,20			4 966 979,60
ostatní plocha	1793/1	4,90	3 578,00		17 532,20
CELKEM LV 10157					
ostatní plocha	1780/17	725,60	3 578,00		2 596 196,80
CELKEM LV 14993					
Celková výměra pozemků		32 605	Hodnota pozemků celkem		114 945 993,13

4.4 Rekapitulace

Tabulka č. 4 – Rekapitulace

Rekapitulace		Částka v Kč
Pozemky ve vlastnictví	REXWOOD invest, a.s.	31 364 748,00
Pozemky ve vlastnictví	Olšanská pozemková, a.s.	15 274 482,00
Pozemky ve vlastnictví	██████████	26 813 532,00
Pozemky ve vlastnictví	██████████	17 721 834,00
Pozemky ve vlastnictví	██████████	5 341 954,00
Pozemky ve vlastnictví	██████████	3 430 109,33
Pozemky ve vlastnictví	Český svaz biatlonu, z.s.	2 833 776,00
Pozemky ve vlastnictví	██████████	3 824 882,00
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2760	52 596,60
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2763	217 542,40
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2771, 2772	67 982,00
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2770	421 846,20
Pozemky ve vlastnictví	WH Estate s.r.o.	4 966 979,60
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2851	17 532,20
Pozemky ve vlastnictví	SVJ č.p. 2860-2863	2 596 196,80
Obvyklá cena pozemků – celkem		114 945 993,13
Obvyklá cena pozemků – celkem po zaokrouhlení		114 950 000, 00

5 Závěr

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je: cena obvyklá pozemků dle specifikace v čl. 2, odst. 2.1 zapsaných na listech vlastnictví vyjmenovaných v čl. 2, odst. 2.4., vše k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ke dni ocenění 16.6.2020 určena po zaokrouhlení ve výši:

114 950 000,- Kč

(slovy: sto čtrnáct milionů devět set padesát tisíc korun českých)

V Praze dne 24.6.2020

6 Znalecká doložka

Prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem APELEN Valuation a.s. jmenovaným rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 27.6.2011, č.j. MSP 257/2011 v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění:

- Oceňování podniků a jejich částí
- Oceňování věcí movitých
- Oceňování nemovitostí
- Oceňování nehmotného majetku
- Oceňování finančního majetku
- Oceňování jmění a čistého obchodního majetku, zejména pro účely přeměn společností jejich fúzí, rozdělení, převodem jmění na společníka či při změně právní formy
- Vypracovávání znaleckých zpráv o přeměnách společností, posouzení výše vypořádacích podílů
- Stanovení hodnoty nepeněžitého vkladu
- Oceňování pohledávek a závazků
- Posouzení výše protiplnění při procesech přechodu všech účastnických cenných papírů na jediného společníka a nabídkách převzetí
- Oceňování hodnoty majetku nabývaného od zakladatele, akcionáře nebo jiné osoby stanovené zákonem
- Přezkoumávání zprávy o vztazích mezi propojenými osobami
- Vyčíslování náhrady škody
- Vypracovávání znaleckých posudků dle právních předpisů o insolvenční

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 911-77/2020 znaleckého deníku.

V Praze dne 24.6.2020

.....

Ing. Lenka Tůmová

Členka představenstva

7 Přílohy

1.	Fotodokumentace
2.	Katastrální mapy (8 stran)
3.	Územní plány (4 strany)

1. Fotodokumentace

Park Parukářka (www.mapy.cz)

