

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4576 - 076 - 2016

o ceně obvyklého nájemného za užívání stavebního pozemku parc.č. 2931/305 - zastavěná plocha a nádvoří objektem podzemních garáží bez čp/če ve vlastnictví jiného subjektu (ORGREZ a.s.) v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. Květinová), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Objednavatel znaleckého posudku:

Městská část Praha 3

Úřad městské části (odbor majetku)

Havlíčkovo nám. 700/9

130 85 Praha 3 - Žižkov

Účel znaleckého posudku:

cena obvyklá nájemného pozemku p.č. 2931/305

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 20. 4. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Salvét



Znalecký posudek obsahuje 13 (slovy: třináct) číslovaných stran formátu A4 textu včetně titulní strany stran příloh a předává se v třech vyhotoveních zástupci objednatele znaleckého posudku paní Bc. Ivetě Vlasikové, vedoucí odboru majetku.

V Praze 12. 5. 2016

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice definice uvedené v §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů.

1) 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 prodeji 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.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zni nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Hromadné garáže (nájemné pozemku)  
Adresa předmětu ocenění: Květinová p.p.č. 2931/305  
130 00 Praha 3 - Žižkov  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Žižkov  
Počet obyvatel: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20. 4. 2016 bez přítomnosti vlastníků či spoluvlastníků nemovitosti.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 14. 3. 2016 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 1636 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Kopie katastrální mapy.

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy, platné pro rok 2016.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Stavební pozemek parc.č. 2931/305:

Vlastnické právo

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 (IČ 00064581)

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3 (IČ 00063517)

Budova garáží bez čp/če na pozemku parc.č. 2931/305:

ORGREZ, a.s., Hudcova 321/76, Medlánky, 612 00 Brno (IČ 46900829)

## **6. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem zjištění ceny obvyklé je nájemné za užívání stavebního pozemku parc.č. 2931/305 - zastavěná plocha a nádvoří objektem podzemních hromadných garáží bez čp/če ve vlastnictví jiného subjektu (ORGREZ a.s., sídlem Hudcova 321/76, Medlánky, 612 00 Brno) v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. Květinová), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha. Část města zv. Žižkov se nachází východním směrem od centra Prahy, přičemž vlastní nemovitost, stavební pozemek parc.č. 2931/305 je situován téměř na východním okraji katastrálního území, v sousedství sídlištní zástavby typových domů, napravo od Spojovací ul. vedoucí z centra Prahy směrem ke kat. území Hrdlořezy. Jedná se o jednopodlažní, částečně podzemní budovu, která je přístupná vjezdem z Květinové ulice. Budova je využívána pro odstavení osobních vozidel na graficky vyznačených odstavných stání. Je ve své podstatě součástí ucelené sídlištní zástavby vícebytových domů. K pozemku jsou přivedeny kompletní veřejné energetické sítě v rozsahu vodovodní, kanalizační a elektro NN sítě včetně veřejného rozvodu zemního plynu a dálkového teplovodního přivaděče. Stavebně technický stav nemovitosti postavené na výše uvedeném pozemku je úměrný stáří stavby a její mírně podprůměrné údržbě. Spojení s veřejnou dopravou je v dosahu do 300 m, zásobování lokality je dostatečné.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění pozemků**

#### **1.1. Stavební pozemek (CMP 2016)**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Ocenění pozemku - zjištěná cena**

#### **Stavební pozemek parc.č. 2931/305 (CMP 2016)**

Pozemek parc č. 2931/305 je oceňován v souladu se zněním § 10, odst. 1 a 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně podle § 2 vyhlášky č. 53/2016 Sb. ze dne 8. února 2016, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Dnem 15. ledna 2016 nabyla účinnosti 12. obecně závazná vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů. Oceňovaný pozemek je v cenové mapě označen a jeho jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> byla stanovena na 3 420,- Kč/m<sup>2</sup>.

### **Ocenění**

#### **Ostatní stavební pozemek**

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	2931/305	1 101,00	3 420,00	3 765 420,00
Ostatní stavební pozemek - celkem			1 101,00		3 765 420,00

**Stavební pozemek (CMP 2016) - zjištěná cena = 3 765 420,00 Kč**

## Ocenění ceny obvyklé nájemného za užívání pozemku

### Stavební pozemek parc.č. 2931/305 v k.ú. Žižkov

Jako samostatná nákladová položka je uvažováno hypotetické nájemné z pozemku odvozené z jeho ceny. Tímto lze podle mého názoru objektivně různá polooha nemovitostí. Výše procentní stavby by měla být stejná, jaká bude následně použita při závěrečném výpočtu ekonomického nájemného. Cenu pozemku se uvažuje podle platné cenové mapy stavebních pozemků, je-li v obci vyhlášena, pokud není, pak se provede odhad obvyklé ceny znalce, případně odborným odhadem. Uvažuje se plocha zastavěná vlastním objektem, v tomto případě objektem hromadných garáží. Cena zjištěná podle platné cenové mapy je obdobná resp. zjištěná ze smluv pozemků již dříve obchodovaných v čase a místě obvyklém a přístupných smluv výhradně příslušnému finančnímu úřadu v dané lokalitě.

S ohledem na skutečnost, kdy v dané lokalitě nejsou resp. nebyly v čase zjištění nabízeny k pronájmu obdobně pozemky zohledňují cenu obvyklou pronájmu procentuelním přepočtem z ceny zjištěné podle Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy, platné pro rok 2016 v obvyklé výši 5% za rok z výše uvedené celkové ceny pozemku.

### Výpočet ceny obvyklé pronájmu pozemku parc.č. 2931/305 v kat. území Žižkov, obec Praha

Zjištěná cena podle CMP 2016	3 765 420,- Kč
Procentuelní výše přepočtu obvyklé ceny pronájmu za rok	5%
<b>Cena obvyklá pronájmu pozemku za rok (zaokr.)</b>	<b>188 270,- Kč</b>
Cena obvyklá pronájmu pozemku za měs. (zaokr.)	15 690,- Kč
Výměra pozemku	1 101 m <sup>2</sup>
Jednotková cena obvyklá pronájmu pozemku za rok za m <sup>2</sup> (zaokr.)	170,- Kč
Jednotková cena obvyklá pronájmu pozemku za měs. za m <sup>2</sup> (zaokr.)	14,- Kč

## C. REKAPITULACE

Při zjištění ceny obvyklé vycházím jednak porovnáním zjištěných hodnot dle jednotlivých metodik, zvláště pak kladu důraz na porovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě. V dané lokalitě není dostatečné množství srovnatelných pronájmů pozemků a pokud byly dříve realizovány, je velmi obtížné, téměř nemožné, do uzavřených smluv nahlédnout.

Po zvážení všech skutečností a zjištění výše uvedeného stanovuji cenu obvyklého nájemného za užívání stavebního pozemku parc.č. 2931/305 - zastavěná plocha a nádvoří objektem podzemních garáží bez čp/če ve vlastnictví jiného subjektu (ORGREZ a.s.) v katastrálním území Žižkov, městská část Praha 3 (ul. Květinová), obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha v zaokrouhlené výši ceny zjištěné dle § 4 zákona č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**188 270,- Kč za rok**

(Slovy: jednoosmdesátosmtisícdvěstěsedmdesát Kč)

V Praze 12. 5. 2016

Zdeněk Salvét



## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni, dne 6.10.1993, č.j. 2052/93, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod č. 4576 - 076 - 2016 znaleckého deníku.

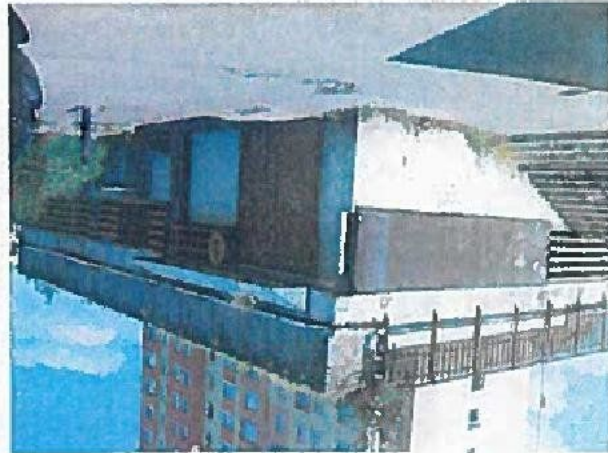
## PŘÍLOHY

Částečná fotodokumentace.

Výpis z katastru nemovitostí, který vyhotovil dne 14. 3. 2016 tzv. dálkovým přístupem Český úřad zeměměřičský a katastrální z listu vlastnictví č. 1636 pro katastrální území Žižkov, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Kopie katastrální mapy.

Kopie listu Cenové mapy stavebních pozemků Hl. m. Prahy, platné pro rok 2016.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 14.03.2016 15:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku č.j. OMA ÚMCP3 pro Městskou část Praha 3

Okres: 020100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 127415 Žižkov

List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<b>Vlastnické právo</b>		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
<b>Státní správa nemovitosti ve vlastnictví obce</b>		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

Nemovitosti

Scemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2931/305	1101	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž, LV 2394

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Právní upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Učiněno

Ohlášení města o svěřeni majetku městské části č.j.: 19549 /2009 ze dne 16.03.2009.

Z-31546/2009-101

Pro: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000  
Praha 3 RČ/ICO: 00063517

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Stvořil:

Vyhotoveno: 14.03.2016 15:29:35

Pro: Úřad zeměměřičky a katastrální - SCD

Garáže v k.ú. Žižkov na pozemku parc.č. 2931/305

