Znalecký posudek č. 476-95/2017

Určeni ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

APELEN
VALUATION

Znalecký posudek č. 476-95/2017 Určení ceny obvyklého nájemného	
Účel ocenění	Účelem znaleckého posudku je určení ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.
Ocenění k datu	10. srpna 2017
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 s.r.o.** 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 C, vložka 177090
Počet výtisků	posudek je vyhotoven ve dvou výtiscích
Posudek obsahuje celkem	18 stran textu včetně titulní strany ve formě A4 a 3 strany příloh
Datum a místo zpracování	21. srpna, Praha
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 6
2.3 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU 7
2.4 VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ ÚDAJE 7
2.5 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 8
2.6 OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA 8
2.7 CELKOVÝ POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ 8
3 OCENĚNÍ 11
3.1 ZPŮSOB OCENĚNÍ 11
3.2 OBVYKLÉ NÁJEMNÉ 11
3.3 REKAPITULACE 15
4 ZÁVĚR 16
5 ZNALECKÁ DOLOŽKA 17
6 PŘÍLOHY 18

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 předmětů 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 vhledem 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 č.j.: OMA/Bř/obj. 31/2017, ze dne 2. srpna 2017 je znaleckým úkolem:

- Určení ceny obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35, jehož součástí je stavba bez čp/če, veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23 m^2, způsob ochrany památkově chráněné území

- Určení ceny obvyklého nájemného k části pozemku parc. č. 1780/1, veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o změřené výměře 450 m^2, způsob využití zeleň, způsob ochrany památkově chráněné území

Vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, 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. a 228/2014 Sb., K datu ocenění platila Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.

2.2 *Informace o nemovité věci*

V následující tabulce č. 1 jsou uvedeny základní informace o předmětných nemovitých věcech.

Tabulka č. 1: Informace o nemovité věci

Specifikace nemovité věci	Pozemek parc. č. 1780/35, část pozemku parc. č. 1780/1
Lokalizace nemovité věci	Vrch sv. Kříže parku Parukářka, Praha 3
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. 2 jsou uvedeny základní podklady použité při vypracování znaleckého posudku

Tabulka č. 2: Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1.	Částečný výpis z katastru nemovitostí LV č. 1636 ze dne 2.8.2017 dostupný dálkovým přístupem
2.	Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým přístupem
3.	Mapa okolí
4.	Územní plán hl. m. Prahy
5.	Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy
6.	Veřejně dostupné informace
7.	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění
8.	Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb.
9.	Fotodokumentace

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

2.4 *Vlastnické a evidenční údaje*

K datu ocenění 10.8.2017 je dle LV č. 1636, k.ú. Žižkov, vlastníkem předmětných nemovitých věcí:

Vlastnické právo
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 130 00 Praha 3.

2.5 *Místní šetření*

Místní šetření bylo provedeno dne 10.8.2017, byla pořízena fotodokumentace. Podklady poskytnuté objednavatelem a podklady z veřejných zdrojů byly postačující pro vypracování znaleckého posudku

2.6 *Omezení vlastnického práva*

Na předmět ocenění, pozemek parc. č. 1780/1 se vztahují tato omezení vlastnického práva:

- Věcné břemeno průchodu a průjezdu. Oprávnění pro Croco a.s., Pobřežní 620/3, 18600 Praha 8 - Karlín
- Věcné břemeno užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení. Oprávnění pro GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, 13000 Praha 3.
- Věcné břemeno zřizování a provozování vedení distribuční soustavy. Oprávnění pro PREdistribuce a.s., Svornosti 3199/19a, 15000 Praha 5.

2.7 *Celkový popis nemovitých věcí*

Lokalita: Předmět 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. Předmět ocenění se nachází 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. Přístup k oceňovaným pozemkům je pěší chůzí z Olšanského náměstí. V docházkové vzdálenosti 200 m je dostupná autobusová zastávka Olšanské náměstí v ulici Prokopova a v docházkové vzdálenosti 390 m je dostupná tramvajová zastávka Olšanské náměstí. Veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

Obec: Praha
Okres: Hlavní město Praha
Městská část: Praha 3
Název katastrálního území: Žižkov
Kód katastrálního území: 727415
Výměra: 544,1618 ha

Předměty ocenění se nacházejí dle platného Územního plánu hl. m. Prahy v plochách *„**ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**“*

ZP - parky, historické zahrady a hřbitovy
Záměrně založené architektonicky ztvárněné plochy zeleně.

Funkční využití: parky, zahrady, sady, vinice to vše na rostlém terénu, plochy určené pro pohřbívání, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky a plochy určené pro pohřbívání zvířat v domácích chovech.

Doplňkové funkční využití: druhové vodní plochy, pěší komunikace.
Prostory a nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV (sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití: dětská hřiště, cyklistické stezky, jezdecké stezky, komunikace účelové. Zahradní restaurace, nekryté amfiteátry, hvězdárny, rozhledny, kostely, modlitebny, krematoria a obřadní síně, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, drobná zahradní architektura. Stavby a zařízení pro provoz a údržbu, ostatní stavby související s vymezeným funkčním využitím. Obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m^2 prodejní plochy, nerušící služby. Podzemní parkoviště. Výjimečné přípustné umístění podzemního parkoviště bude možné za předpokladu závazně stanovené parkové kompozice, přijatelné druhové skladby a stanovení mocnosti terénu.

Situace:

Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř ☐ silnice II.,III.tř
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné

Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace

Obrázek č. 1: Situace

Obrázek č. 2: Mapa okolí

Popis:

1) Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1780/35, který je veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 23 m^2. Na pozemku se nachází stavba bez čp/če se způsobem využití občanská vybavenost. V budově se nachází WC. Pozemek je veden k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2) Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1780/1, který je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o celkové výměře 87 493 m^2, se způsobem využití zeleň, způsob ochrany památkově chráněné území. Předmětem ocenění není celý pozemek, ale pouze jeho část o výměře 450 m^2. Oceňovaná plocha byla změřena v aplikaci nahlížení do katastru. Na této části pozemku je umístěna stavba stánku s občerstvením, stavba uzavřeného dřevěného přístřešku pro umístění mobilního výčepního zařízení, lednice a úschovy lavic a stolů. V prostoru při obou stavbách jsou nainstalovány stoly a lavice. Vše k.ú. Žižkov, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3 Ocenění

3.1 *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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 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.

3.2 *Obvyklé nájemné*

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 srovnatelné nebo obdobné 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 období a zjištěný rozdíl upravit koeficientem, který tento cenový skok odražený v ceně vyrovná. Dále je třeba zohlednit tendence nové výstavby, která se neustále vyvíjí a jejím odrazem, jsou i ceny nemovitých věcí určené pro daný účel tzn., že aktuální trendy výstavby hodnotu nemovitých věcí zvyšují nebo naopak snižují. Zde může docházet i k nasycení trhu s konkrétním druhem nemovitých věcí, pak nabídka silně překročí poptávku a ceny takových nemovitých věcí jsou přirozeně snižovány.

Pro zpracování této metodiky byly vytipovány obdobné nebo srovnatelné nemovité věci. Z vybraných případů, byla vyčíslena cena za 1 m^2. 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.

Oceňovaná nemovitá věc:.

Plocha pozemků celkem: 473,00 m^2, Vrch sv. Kříže parku Parukářka, Praha 3

Popisy porovnatelných nemovitých věcí:

Pronájem komerčního pozemku, ulice Na Třebešíně, Praha 3 – Strašnice, cena 34,- Kč/m^2/měsíc
K dlouhodobému pronájmu oplocený pozemek o velikosti 3 853m^2, který se nachází pouze 2 km od parku Parukářka. Pozemek je v souladu s územním plánem vhodný k provozování nerušící výroby a služeb, které nezhoršují životní prostředí nad přípustnou míru a nenarušují negativními vlivy a účinky okolí. Příležitost pro vybudování motelu a malých ubytovacích zařízení, pro montované administrativní budovy, skladovací zařízení, archivy, obchodní, sportovní nebo vzdělávací zařízení, zdravotnická zařízení, dílny pro řemeslnou výrobu a podobně. Vybudování plynové přípojky je možné.

Pronájem pozemku, ulice Štychova, Praha 10 – Křeslice, cena 6,- Kč/m^2/měsíc
Pronájem nestavebního pozemku o celkové ploše 1 264 m^2, který se nachází u autobusové zastávky v centru obce Prahy 10 - Křeslice, u hlavní komunikace obce, cca 14 km od parku Parukářka. Jedná se o čtvercový, travnatý pozemek na okraji se vzrostlými stromy v blízkosti potoka Botiče. Na sousedních pozemcích se nachází chaty se zahradami. Územním plánem není pozemek určen k výstavbě. Vhodné pro lanové centrum, rychlé občerstvení apod.

Pronájem pozemku - louky, ulice K Jezeru, Praha 10, cena 6,- Kč/m^2/měsíc
Nabídka pronájmu atraktivně umístěného pozemku (louky) o velikosti 2 573 m^2, který leží v sousedství pláže Hostivařské přehrady, Praha 9 – Hostivař. Pozemek je vzdálen cca 11 km od parku Parukářka. Louka je mírně svažitá s travním porostem a vede k ní zpevněná příjezdová komunikace. Pozemek má širokou možnost využití, např. stánek s občerstvením nebo atrakce pro děti.

Pronájem pozemku, Praha 9 – Horní Počernice, cena 23,- Kč/m^2/měsíc
Nabízíme k pronájmu pozemek o výměře 660 m^2, který se nachází cca 15 km od parku Parukářka. Na pozemku lze umístit mobilní stavby. Využít jako autodílnu, skladovací nebo zahradní centrum. Celý pozemek je oplocen.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Pronájem pozemku**
Lokalita: Na Třebešíně, Praha 3 - Strašnice
Pozemek: 3 853,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost pozemku	0,75
K3 Lokalita	1,05
K4 Možnost využití pozemku	0,70
K5 Dostupnost	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: K3 – lokalita trochu horší, K4 - jedná se o stavební pozemek

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
130 000	3 853	34	0,52	**18**

Název: **Pronájem pozemku**
Lokalita: Štychova, Praha 10 - Křesíice
Pozemek: 1 264,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost pozemku	0,90
K3 Lokalita	1,20
K4 Možnost využití pozemku	1,00
K5 Dostupnost	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: K3 – lokalita horší

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
7 000	1 264	6	1,08	**6**

Název: **Pronájem louky**
Lokalita: K Jezeru, Praha 10 - Hostivař
Pozemek: 2 573,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost pozemku	0,80
K3 Lokalita	1,15
K4 Možnost využití pozemku	1,00
K5 Dostupnost	1,00
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: K3 - lokalita horší

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
15 000	2 573	6	0,87	**5**

Název:	**Pronájem pozemku**
Lokalita:	Praha 9 - Horní Počernice
Pozemek:	660,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikost pozemku	1,00
K3 Lokalita	1,20
K4 Možnost využití pozemku	1,00
K5 Dostupnost	1,05
K6 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c: K3 lokalita horší

Cena [Kč]	Výměra pozemku [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upr. jedn. cena [Kč/m²]
15 000	*660*	23	1,16	**27**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	5 Kč/m²
Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	14 Kč/m²
Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	27 Kč/m²
Stanovená jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí	**14 Kč/m²**
Výměra pozemků	473,00 m²
Nájemné stanovené porovnáním	**6 622 Kč/měsíc**
Jednotkové nájemné	14 Kč/m²/měsíc

Obvyklé nájemné k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc. č. 1780/1 , vše k.ú. Žižkov, je určené ve výši 6 622,- Kč/měsíc, tj. 79 464,- Kč/rok.

3.3 *Rekapitulace*

Rekapitulace	
Obvyklé měsíční nájemné	6 622,- Kč
Obvyklé roční nájemné	79 464,- Kč

4 Závěr

Na základě předložených podkladů, při použití uvedených postupů, při plnění přijatých předpokladů je

- cena obvyklého nájemného k pozemku parc. č. 1780/35 a k části pozemku parc.č. 1780/1, vše zapsané na LV 1636, k.ú. Žižkov, obec Praha, vedenému Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je ke dni ocenění 10.8.2017, stanoveno ve výši:

79 464,- Kč/rok

(slovy: sedmdesátdevětsiceětyřistašedesátčtyři korun českých za rok)

V Praze dne 21. srpna 2017

5 Znalecká doložka

Znalecký posudek podal znalecký ústav APELEN Valuation s.r.o., jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ze dne 27.6.2011 pod spr.č. 257/2011 pro základní obor ekonomika, se zvláštními specializacemi:

- 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, rozdělením, 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 insolvenci

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 476-95/2017 do znaleckého deníku.

V Praze dne 21. srpna 2017

[redacted]

Ing. Lenka Tůmová

Jednatel

6 Přílohy

Číslo přílohy	Příloha
1.	Výpis z LV 1636
2.	Fotodokumentace

1 Výpis z KN, LV 1636

Příloha F 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.05.2017 14:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dělkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j. OMA ÚMČP3 pro Městská část Praha 3

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1780/35	23	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Součástí je stavba: bez čp/čo, obč.vyb

Stavba stojí na pozemku p.č.: 1780/35

B1 *Jiná práva* - Bez zápisu

C *Omezení vlastnického práva* - Bez zápisu

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu

Oprávnění pro *Povinnost k*

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 1780/35 Z-35762/2007-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Jiná listina ze dne Usnesení Zastupitelstva hl.m. Prahy č. 43/57 ze dne 30.10.1998.

POLVZ:712/1999 Z-1200712/1999-101

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

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

o Kolaudační rozhodnutí 14/1988 Nabylo právní moci dne:10.6.1994.

POLVZ:593/2001 Z-1200593/2001-101

Pro: HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 *RČ/IČO:* 00064581

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

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ze kterého vyhotovuje [illegible] správu katastru nemovitostí Ch. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, [illegible]

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2017 13:00:30

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: OMA ÚMČP3 pro Městská část Praha 3

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 1636

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1780/1	87493	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)
průchodu a průjezdu, dle GP 1711-02/2006
Croco a.s., v likvidaci, Pobřežní 620/3, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 27076920 — Parcela: 1780/1 — V-36156/2007-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2007.
V-36156/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)
užívání části pozemku pro stavbu komunikačního vedení dle čl.IV.sml.a g.p.1597-34/05 (původně zřízeno k parcele 1781/1)
GTS Czech s.r.o., Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 28492170 — Parcela: 1780/1 — Z-30938/2013-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.09.2005.
V-39198/2005-101

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí odd. C, vl.č. 145533 ze dne 20.03.2012.
Z-37079/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
distribuční soustavy dle čl. III smlouvy v rozsahu GP č. 2759-396/2012
PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 27376516 — Parcela: 1780/1 — V-63885/2016-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná VV/G33/10484/1528736 ze dne

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