

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2042 - 19 - 2020

o obvyklé ceně pozemků – budoucí a stávající parc. č. 905 - díl b, 906 - díl a, 907 - díl h, 908 - díl g, 909/1, 910/6, 910/2, 1036/4 a 1036/5 v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha



Objednatel znaleckého posudku:

Magistrát hl. m. Prahy
odbor hospodaření s majetkem
Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny pozemku.

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., 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 25. 09. 2020, znalecký posudek vypracoval:

Ing. Arch. Vladimír Soukeník

ve spolupráci s B.I.R.T. GROUP, a.s.
Dlouhá 16, 110 00 Praha 1

Počet stran 17 včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních, 3. vyhotovení je uloženo ve společnosti s B.I.R.T. GROUP, a.s.

V Černošicích, 13. 10. 2020

Obsah posudku

Obsah posudku.....	2
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	4
1.7. Celkový popis nemovitosti.....	5
1.8. Základní pojmy a metody ocenění	5
2. Posudek	7
2.1. Popis nemovitosti.....	7
2.2. Porovnávací cena podle podkladů k cenovým mapám	9
2.3. Cena podle průzkumu trhu.....	9
3.4. Cenová mapa.....	11
2.5. Kontrolní propočet	11
3. Závěr	14
3.1. Rekapitulace ceny	14
3.2. Výrok o ceně obvyklé	14
4. Znalecká doložka	16
5. Seznam příloh	17

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu věcí nemovitých (také jen nemovitostí) souboru pozemků podle geometrických plánů č. 732-171/2018 ze dne 6.6.2018 a č. 822-157/2019 ze dne 23.5.2019 a to: ČÁST 1. - budoucí a stávající parc. č. 905 - díl b, 906 - díl a, 907 - díl h, 908 - díl g, 909/1, 910/6, 910/2 a ČÁST 2. - budoucí parc. č. 1036/4 a 1036/5, vše v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha a to k datu prohlídky, to je ke dni 25. 09. 2020.

1.2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	soubor pozemků
Adresa předmětu ocenění:	U Milosrdných 110 00 Praha 1, Staré Město
LV:	122
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Staré Město
Počet obyvatel:	1 308 632
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	65 075 Kč/m ²

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25. 09. 2020 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Objednávky Magistrátu Hlavního města Prahy, odboru hospodaření s majetkem ze dne 1. 04. 2019, č. CES: OBJ/HOM/35/05/00167/2019 a ze dne 24.07.2019, č. CES: OBJ/HOM/35/05/00479/2020.
- * Částečný výpis z katastru nemovitostí, parcely č. 905, 906, 907, 908, 909/1 910/6 a 910/2 v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha, vyhotovený dálkovým přístupem dne 13. 10. 2020 - příloha.
- * Částečný výpis z katastru nemovitostí, parcela č. 1036/1 v katastrálním území Staré Město,

Hlavní město Praha, vyhotovený dálkovým přístupem dne 12. 10. 2020 - příloha.

- * geometrické plány č. 732-171/2018 ze dne 6.6.2018 a č. 822-157/2019 ze dne 23.05.2019 - příloha.
- * Kopie katastrální mapy pořízená dálkovým přístupem - příloha.
- * Územní plán Hlavního města Prahy - příloha.
- * Cenová mapa stavebních pozemků Praha na rok 2020 - příloha.
- * Interní podklady k cenovým mapám Prahy z let 2016 až 2019.
- * Územní rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 o umístění stavby „novostavba bytového domu U Milosrdných, včetně kanalizační stoky, 2 čerpacích vrtů a přípojek a přeložek technických sítí - Praha 1 Staré město, U Milosrdných, Kozí a Malá Klášterská“, pravomocné ke dni 17.6.2014.
- * Rozhodnutí - Stavební povolení na stavbu v projektové dokumentaci označenou jako: Novostavba bytového domu "U Milosrdných...", Praha 1, Staré město, ulice U Milosrdných ze dne 12.6.2015
- * Informace z veřejných zdrojů, zejména z internetu a katastru nemovitostí.
- * Informace ze souběžně zpracovaného šetření společností B.I.R.T. GROUP, a.s.
- * Zjištění na místě.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, 110 01 Praha 1, podíl 1 / 1

1.6. Dokumentace a skutečnost

Podklady poskytnuté objednatelem posudku, spolu se šetřením provedeným znalcem a společností B.I.R.T. GROUP, a.s., jsou dostatečné pro zpracování tohoto znaleckého posudku o obvyklé ceně předmětných věcí nemovitých.

1.7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je výše vyjmenovaný soubor pozemků. Předmětem ocenění nejsou trvalé porosty a zpevněné plochy sloužící dočasně jako parkoviště.

1.8. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení hodnoty předmětných pozemků v katastrálním území Staré Město, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny věci nemovité (také jen „nemovitosti) ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2., který stanovuje:

„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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Stanovení **obvyklé ceny** věci nemovité je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity čtyři základní metody propočtu (metoda porovnávací ve dvou variantách, cena podle cenové mapy a dle cenových předpisů byla stanovena hypotetická cena administrativní podle §4 odst.3 aktuálně platné vyhlášky). Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu věci nemovité, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných pozemcích na místním trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena věci nemovité. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. „**cena podle vyhlášky**“; k datu ocenění a je provedena 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., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č.

188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Cena podle cenového předpisu (také „cena administrativní“) je uvedena jen jako informativní (kontrolní), zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované věci nemovité a to ve strukturované formě.

Metoda porovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných věcí nemovitých lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého, dostupného a statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno. Tabulky obsahující porovnávané pozemky z trhu jsou v příloze posudku.

1.8. Příbrání konzultanta

V souladu s článkem 10, odst. 2 zák. č. 36/1967 Sb. byl příbrán konzultant k posuzování zvláštních dílčích otázek, kterými bylo, v tomto případě, prověření vlastností porovnatelných nemovitostí, které byly zvoleny jako referenční.

2. Posudek

2.1. Popis nemovitosti

Umístění v lokalitě a širší vztahy

Oceňovaný pozemek se nachází v katastrálním území Staré Město, ze severní strany ulice U Milosrdných a východně od ulice Kozí. Na křižovatce uvedených ulic se nachází nemocnice Na Františku, východně pak navazuje oceňovaný pozemek na areál Národní galerie v Anežském klášteře. Jižně od oceňovaných pozemků je převážně obytné území.

Z hlediska územního plánu Prahy leží prakticky celý pozemek ve funkční ploše OB. Regulativy pro tuto plochu jsou:

OB - čistě obytné

Území sloužící pro bydlení.

Funkční využití:

Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech (viz výjimečně přípustné využití).

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče.

Zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m² prodejní plochy (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení (dále jen TV). Parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativa a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu.

Stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID).

Zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin.

Popis vlastního pozemku

Oceňovaný pozemek pro stavbu bytového domu "U Milosrdných" je tvořen budoucími parc. č. 905 - díl b, 906 - díl a, 907 - díl h, 908 - díl g, 909/1, 910/6, 910/2, 1036/4 a 1036/5. Pozemek je v současné době z hledisek oceňovacích chápán jako pozemek stavební.

Pro stavbu uvedeného bytového domu existuje pravomocné územní rozhodnutí odboru výstavby Úřadu městské části Praha 1 o umístění stavby „novostavba bytového domu U Milosrdných, včetně kanalizační stoky, 2 čerpacích vrtů a přípojek a přeložek technických sítí - Praha 1 Staré město, U Milosrdných, Kozi a Malá Klášterská”, pravomocné ke dni 17.6.2014.

Tentýž stavební úřad vydal již v červnu 2015 také stavební povolení na stavbu v projektové dokumentaci označenou jako: Novostavba bytového domu "U Milosrdných, Praha 1, Staré město, ulice U Milosrdných ze dne 12.6.2015. Přesto, že stavební úřad vydal povolení už v červnu 2015, jeho platnost byla pozastavena, neboť stavbu řešil pražský magistrát i ministerstvo kultury. Podrobný popis plánované stavby je nejlépe patrný z vybraných částí výše uvedeného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Dle dokladů poskytnutých investorem byly již vynaloženy náklady související přímo s vlastní výstavbou bytového domu, jako jsou přeložky inženýrských sítí, zařízení staveniště, zábory veřejného prostranství apod. V současné době je větší část pozemku provizorně upravena pro parkování osobních automobilů. Dále se zde nachází jeden vzrostlý strom (pajasan žláznatý) a několik skupin náletových keřů.

Seznam oceňovaných parcel

parc. č.	druh pozemku	způsob využití	Výměra v m ²
ČÁST 1.			
905 - díl b	ostatní plocha	jiná plocha	112
906 - díl a	ostatní plocha	jiná plocha	218
907- díl h	ostatní plocha	jiná plocha	204
908 - díl g	ostatní plocha	jiná plocha	184
celkem tvoří nově označený pozemek parc.č. 906			718
910/6	ostatní plocha	ost. komunikace	10
909/1	ostatní plocha	ost. komunikace	142
910/2	zastavěná plocha a nádvoří	garáž (bez č.p., č.e.)	88
Část 1 celkem			958
ČÁST 2.			
1036/4	ostatní plocha	ost. komunikace	1
1036/5	ostatní plocha	ost. komunikace	1
Část 2 celkem			2
Výměra obou částí k ocenění celkem			960

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků Hlavního města Prahy pro rok 2020.

2.2. Porovnávací cena podle podkladů k cenovým mapám

Metodologie

Analyzovány byly interní podklady k cenovým mapám Prahy z let 2016, 2017, 2018 a 2019 pro porovnatelné lokality v části katastrálního území Staré Město, Josefov a Nové Město, které byly poskytnuty objednatelem tohoto posudku. Z rozsáhlé databáze cen byly vybrány údaje o 10 provedených prodejkách pozemků, které lze zejména z lokalizace, velikosti a funkce částečně porovnávat s pozemky oceňovanými.

Použita byla indexová metoda, kterou byly uvedené ceny přepočteny podle více kritérií (jednalo se zejména o podrobné posouzení lokality, zastavěnosti pozemku, jeho výměře, funkčnímu využití podle územního plánu a stáří ceny).

Ocenění

Informace z prověřovaných dat je tabulkovou formou uvedena v příloze tohoto posudku. Cena z podkladových materiálů pro cenovou mapu je v průměru 43.938 Kč/m². Cena byla upravená indexem odlišnosti a stáří údajů (indexovaná jednotková ceny) byla stanovena ve výši 66 324,10 Kč/m².

Závěry z průzkumu podkladů k CM		
Vstupní jednotková cena	43 938,00	Kč/m ²
Indexovaná jednotková cena	66 324,10	Kč/m ²

Výpočet ceny		
plocha pozemku celkem	958,00	m ²
Cena porovnávací metodou celkem (zaokrouhлено na celé Kč)	63 538 484	Kč
ČÁST 2.		
Výpočet ceny		
plocha pozemku celkem	2,00	m ²
Cena porovnávací metodou celkem (zaokrouhлено na celé Kč)	132 648	Kč

2.3. Cena podle průzkumu trhu

Analýza trhu pozemky

Pro zpracování tohoto posudku bylo provedeno účelové šetření vybraného segmentu pozemků s obdobnou či částečně srovnatelnou funkcí. Co se týká zkoumané lokalizace, v okolí oceňovaného

pozemku, v katastrálním území Staré Město ani na celém území Prahy 1 a 2, nebyl zjištěn žádný vzorek cen, proto bylo zkoumání rozšířeno na celé území Hlavního města Prahy. Šetření cen probíhalo od 31. 08. do 30. 09. t. r.

Údaje byly čerpány z internetu a ze spolupráce s realitními kanceláři.

Průzkum nabídek na aktuálním realitním trhu

Výsledky průzkumu obsahuje tabulka, která je v příloze tohoto posudku. V aktuální nabídce částečně srovnatelných nemovitostí se vyskytuje minimální soubor nabídek a i ty rychle mizí. V tomto segmentu trhu pozemky je trvale absolutní převaha poptávky nad nabídkou.

V celém zjištěném vzorku 6 (indexovaných) nabídek byl zaznamenán obvyklý rozdíl nabídkových cen - nejnižší cena byla cca 48.826 a nejvyšší pak cca 106.022 Kč/m².

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu oceňovaného pozemku, zejména s ohledem na jeho umístění a využitelnost, se vychází z průměrné indexované nabídkové ceny částečně srovnatelných pozemků ve výši 72 662,58 Kč/m².

Metodou srovnávání nabídky prodeje pozemků byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² plochy pozemku ve výši, jak je uvedeno dále.

Ocenění pozemku porovnávací metodou je provedeno v následující tabulce.

Závěry z průzkumu trhu		
Vstupní indexovaná jednotková cena	72 662,58	Kč/m ²

ČÁST 1.		
Výpočet ceny		
plocha pozemku celkem	958,00	m ²
Cena porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno na celé Kč)	69 610 749	Kč
ČÁST 2.		
Výpočet ceny		
plocha pozemku celkem	2,00	m ²
Cena porovnávací metodou celkem (zaokrouhleno na celé Kč)	146 386	Kč

3.4. Cenová mapa

Cenová mapa stavebních pro Hlavní město Prahu a rok 2020 uvádí pro celý širší polygon (od ulice Elišky Krásnohorské po Hradební a přibližně od U Milosrdných po Štupartskou, Rybnou a Benediktskou) cenu **48.890 Kč/m²**. Cena z cenové mapy je uvedena pro úplnost získaných informací o ceně předmětných pozemků a činí **46 836 620 Kč/m²** pro ČÁST 1. a **97 780 Kč/m²** pro ČÁST 2.

Za předpokladu, že by se v širším okolí oceňovaných pozemků vyskytovalo více nezastavěných, ale zastavitelných pozemků, pak by cena z cenové mapy měla značně vyšší váhu. To plyne z metodiky tvorby cenových map, kdy jejich podkladem jsou skutečně na trhu realizované ceny. V našem případě se však jedná o polygon, kde byla cena v cenové mapě stanovena zejména podle prodejů zastavěných pozemků společně se stavbami na nich stojícími. Proto cena, uvedená v cenové mapě, nemůže sloužit ani jako cena kontrolní.

Informace z platné cenové mapy je v příloze posudku.

2.5. Kontrolní propočet

Kontrolní propočet byl proveden zjištěním ceny podle aktuálně platné oceňovací vyhlášky za předpokladu, že by pozemek nebyl oceněn v cenové mapě stavebních pozemků.

Jak již bylo uvedeno v kapitole „1.8. Základní pojmy a metody ocenění“, je tato cena uvedena jen jako informativní (kontrolní), zejména však proto, že umožňuje podat rozsáhlý soubor informací o oceňované věci nemovité a to ve strukturované formě.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - S výjimkou předmětných pozemků stabilizované území v historickém jádru Prahy.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,308}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,083}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,517}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,256}$$

Soubor pozemků

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,083$

Index polohy pozemku $I_P = 1,160$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Snižená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.)	II	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nezjištěny.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,083 * 0,950 * 1,160 = 1,193$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	65 075,-	1,193		77 634,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	soubor pozemků - ostatní plocha, jiná plocha	viz tabulka str. 7	958	77 634,48	74 373 831,84
Stavební pozemek - celkem			958		74 373 831,84

Soubor pozemků ČÁST 1 - zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) = 74 373 832 Kč

Soubor pozemků ČÁST 2 - zjištěná cena celkem (zaokrouhleno) = 155 269 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace ceny

Pro stanovení obvyklé ceny souboru pozemků podle geometrického plánu č. 732-171/2018 ze dne 6. 6. 2018 a to: budoucí parc. č. 905/4, 905/5, 905 - díl a, 906 - díl b, 907 - díl c, 908 - díl d, 909/1 - díl e, 910/2, 910/5, a podle geometrického plánu č. 822-157/2019 ze dne 23. 05. 2019 budoucí parc. č. 1036/4 a 1036/5 v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha byly použity 4 základní metody propočtu.

Rekapitulace cen ČÁST 1.	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky § 4 odst. 3 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění	74 373 832
Podle cenové mapy	46 836 620
Porovnávací cena podle průzkumu trhu	69 610 749
Porovnávací cena podle podkladů k cenovým mapám	63 538 484

Rekapitulace cen ČÁST 2.	
Metoda propočtu	Stanovená / zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky § 4 odst. 3 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění	155 269
Podle cenové mapy	97 780
Porovnávací cena podle průzkumu trhu	146 386
Porovnávací cena podle podkladů k cenovým mapám	132 648

3.2. Výrok o ceně obvyklé

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné věci nemovité, byla stanovena výrokem, který vychází z porovnávací ceny podle podkladů k cenovým mapám a vzhledem k cenovému vývoji v posledních letech, také z ceny stanovené na základě průzkumu trhu. Váha obou cen je v tomto případě stejná. Cena podle vyhlášky (§4 odst. 3) je vyšší. Je to dáno tím, že od 1.08.2019 platí nová vyhláška, která ceny zvýšila.


Obvyklá cena pozemku ČÁST 1. tvořeného budoucími parc. č. 905 - díl b, 906 - díl a, 907 -díl h, 908 - díl g, 909/1, 910/6 a 910/2 v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha, za podmínek uvedených v tomto posudku, k datu 25. 09. 2020, je stanovena (po zaokrouhlení na celé stokoruny) na:

66 574 600 Kč

Obvyklá cena pozemku ČÁST 2. tvořeného budoucími parc. č. 1036/4 a 1036/5 v katastrálním území Staré Město, Hlavní město Praha, za podmínek uvedených v tomto posudku, k datu 25. 09. 2020, je stanovena (po zaokrouhlení na celé stokoruny) na:

139 000 Kč

V Černošicích, 13. 10. 2020

Ing. Arch. Vladimír Soukeník


4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2042 - 19 - 2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal. 20421920.

Znalec ve smyslu ustanovení § 127a, zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

5. Seznam příloh

počet stran A4, A3 v
příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 122 - částečný, k.ú. Staré Město	3
Geometrický oddělovací plán – 2x	5
Kopie mapy katastrální	1
Územní plán hl. m. Prahy - výřez	1
Cenová mapa stavebních pozemků pro hl. m. Prahu rok 2020	1
Průzkum trhu	2
Ilustrativní fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.10.2020 14:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

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	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1036/1	157	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991.

POLVZ:198/1996

Z-1800198/1996-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

o Směnná smlouva V13 15547/1998.

POLVZ:202/1998

Z-1800202/1998-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

F 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 Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Vyhotoveno: 12.10.2020 14:57:46

Řízení PÚ:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.10.2020 12:15:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

kat.území: 727024 Staré Město

List vlastnictví: 122

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
905	134	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
906	235	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
907	221	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
908	195	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
909/1	142	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
910/2	88	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 910/2				
910/3	66	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci

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

2 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno vedení

osobní služebnost - umístění stavby

právo chůze, jízdy a přístupu k ní za účelem její údržby a oprav dle čl. III. smlouvy a v rozsahu dle GP č. 818-603/2018

Oprávnění pro

Společenství vlastníků v domě č. p. 1017, k. ú. Staré Město, obec Praha, U milosrdných 1017/18, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05429552

Společenství vlastníků v domě č. p. 800, k. ú. Staré Město, obec Praha, U milosrdných 800/16, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 05418453

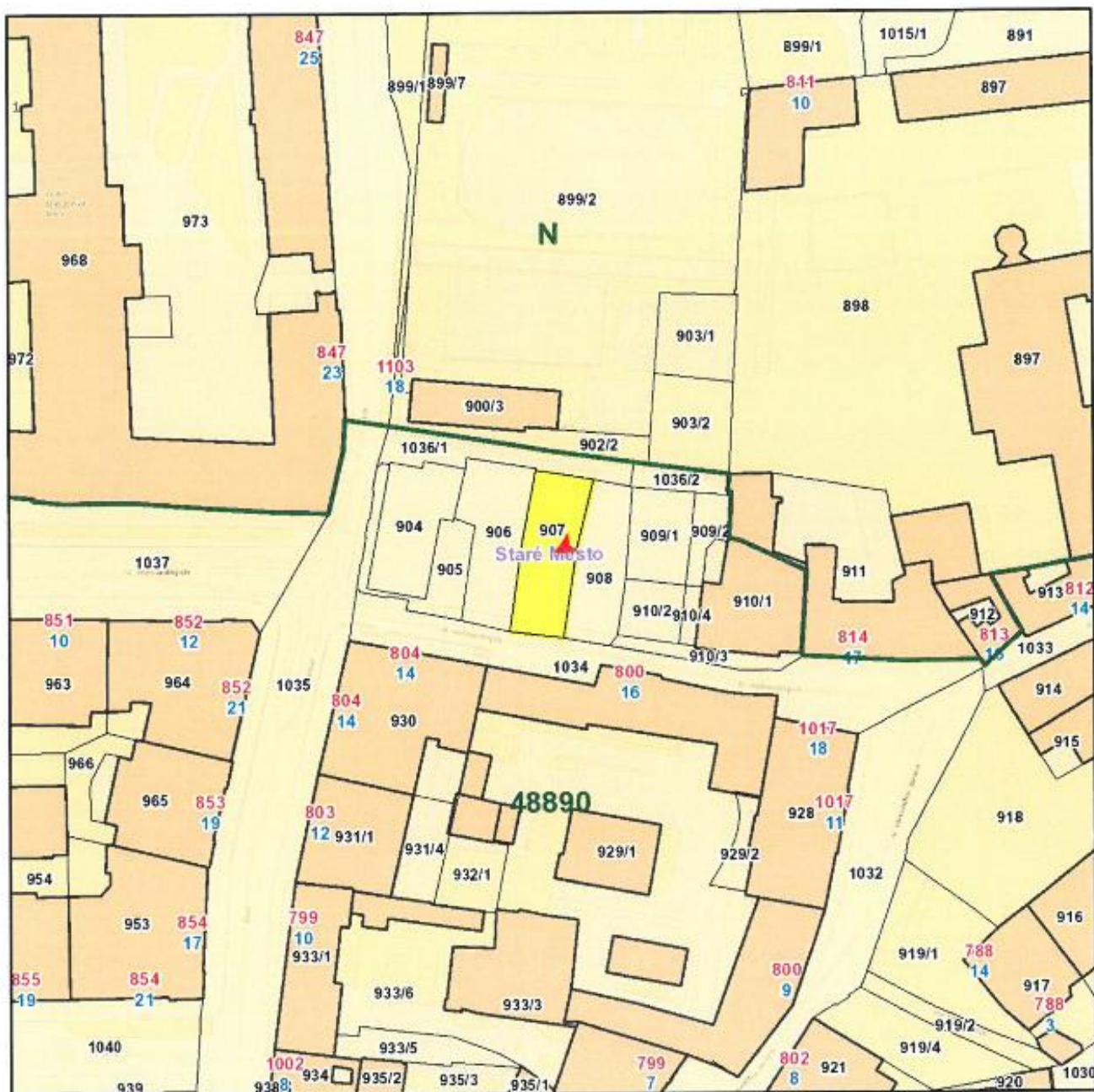
Povinnost k

Parcela: 906

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná TSK: 5/19/522/2068/53 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 12:09:06. Zápis proveden

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








Katastrální území	
Název:	Staré Město
Parcela	
Číslo parcely:	907
Cena 2020	
Mapový list:	45
Cena:	48890 Kč/m ²
Skupina:	289100

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

Průzkum nabídek realitního trhu

Lokalita	Plocha (m ²)	Cena		Index odlišnosti	indexovaná jedn. cena	Poznámka	Foto
		(tis. Kč)	za m ² (Kč)				
U Dráhy Střešovice, Praha 6	644	19 990	31 040	1,848	57 363	Nabízíme vám exkluzivně k prodeji stavební pozemek o evidované výměře 644 m ² se studii na výstavbu 3 řadových domů na lukrativní adrese v pražských Střešovicích, v ulici U Dráhy, v Praze 6. Pozemek je napojen na všechny inženýrské sítě (elektrifina, plyn, voda, kanalizace). Součástí pozemku je i menší rodinný dům, který lze využít např. pro přechodné využití po dobu dokončení projektové dokumentace a schvalovacích procedur vázaných k ÚR a SP. Demoliční výměr na uvedeny dům k dispozici!	
Stejskalova, Praha Libeň	240	10 500	43 750	1,89	82 688	K prodeji lukrativní pozemky v ul. Stejskalova, Praha 8 – Libeň. Jedná se o pozemky ve stávající proluce na rohu ulic Zenklova a Stejskalova. Pozemky jsou situovány do klidné ulice Stejskalova, která je lemována malebným korytem potoka Rožkytky, zároveň jsou však v bezprostřední blízkosti hlavní ulice Zenklova s veškerou občanskou vybaveností včetně tramvajové zastávky. K pozemkům je zpracován projekt na výstavbu bytového domu o 12 bytových jednotkách, který je součástí prodeje.	
Převoznická, Modřany, P 4	1 727	69 080	40 000	2,463	98 532	Nabízíme k prodeji stavební pozemek ve vilové části Modřan. Velikost pozemku 1727 m ² , neomezená zastavěnost. Vhodné pro výstavbu bytového domu, vhodné pro malé i větší developery. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Možný výhled na Chuchlí. Pozemek je přístupný z obou stran silnicemi. Nyní na pozemku je stavba staršího rodinného domu.	



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. čístem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu	
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		
										katastru nemovitostí	odlišují poz. evidenci		ha		m ²
905	1	34	ostat. pl. jina plocha	905	10	ostat. pl. jina plocha			2	905	122		10		
906	2	35	ostat. pl. jina plocha	906	7	ostat. pl. jina plocha			0	905	122		1	12	b
										906	122		2	18	a
										907	122		2	04	h
										908	122		1	84	g
													7	18	
907	2	21	ostat. pl. jina plocha	907	57	ostat. pl. jina plocha			0	905	122		13	c	
										906	122		16	d	
										907	122		17	e	
										908	122		11	f	
													57		
908	1	95	ostat. pl. jina plocha	zaniklá											
910/3		68	ostat. pl. ostat. komunikace	910/3	56	ostat. pl. ostat. komunikace			0	910/3	122		56		
				910/6	10	ostat. pl. ostat. komunikace			0	910/3	122		10		
1036/1	1	57	ostat. pl. ostat. komunikace	1036/1	1	ostat. pl. ostat. komunikace			0	1036/1	122		1	55	
				1036/4	1	ostat. pl. ostat. komunikace			2	1036/1	122		1		
				1036/5	1	ostat. pl. ostat. komunikace			2	1036/1	122		1		
	10	08			10	08									

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
	Jméno, příjmení: Ing. Marek Hašpl	Jméno, příjmení: Ing. Marek Hašpl
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2339/2007	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2339/2007
	Dne: 23.5.2019 Číslo: 68/2019	Dne: 27.5.2019 Číslo: 71/2019
Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu	
Vyhotovitel: GeotonCZ s.r.o. Divišovská 2305/24 14900 Praha 4	Katastrální úřad souhlasí s obsahem parcel	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 822-157/2019	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-2498/2019-101 2019.05.27 12:21:35 CEST	
Okres:		
Obec: Praha		
Kat. území: Staré Město		
Mapový list: Praha 7-1/24		
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		
hřebem		



Seznam souřadnic (S-JTSK)
Body pro zápis do KN

Bod	Y	X	kk
5-208	742628.15	1042540.90	6
141- 5	742652.15	1042514.58	3
141- 8	742663.74	1042513.52	3
196- 1	742618.48	1042542.37	3
732- 29	742632.11	1042540.97	3
732- 32	742655.21	1042536.63	3
1	742655.10	1042536.05	3
2	742632.00	1042540.39	3
3	742618.62	1042543.50	3
4	742664.77	1042513.33	3
5	742651.76	1042512.96	3
6	742664.85	1042513.74	3
11	742665.11	1042513.71	3
15	742651.56	1042512.99	3
39	742660.93	1042535.49	3
47	742629.41	1042542.59	3
49	742668.58	1042533.80	3
56	742663.80	1042513.84	3
60	742628.67	1042541.61	6



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav			Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²		ha	m ²				Způsob využití	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu
		Druh pozemku Způsob využití			Způsob využití								
905	1	34	ostat. pl. jrná plocha	905	10	ostat. pl. jrná plocha		2	905	122	10		
906	2	35	ostat. pl. jrná plocha	906	7	18	ostat. pl. jrná plocha	0	905	122	1	12	b
									906	122	2	18	a
									907	122	2	04	h
									908	122	1	84	g
											7	18	
907	2	21	ostat. pl. jrná plocha	907	57	ostat. pl. jrná plocha		0	905	122	13		c
									906	122	16		d
									907	122	17		e
									908	122	11		f
											57		
908	1	95	ostat. pl. jrná plocha	zaniká									
910/3		66	ostat. pl. ostat. komunikace	910/3	56	ostat. pl. ostat. komunikace		0	910/3	122	56		
				910/6	10	ostat. pl. ostat. komunikace		0	910/3	122	10		
1036/1	1	57	ostat. pl. ostat. komunikace	1036/1	1	55	ostat. pl. ostat. komunikace	0	1036/1	122	1	55	
				1036/4	1	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1036/1	122	1		
				1036/5	1	ostat. pl. ostat. komunikace		2	1036/1	122	1		
	10	08			10	08							

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku, změnu hranice pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr	Stenoпись ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr
		Jméno příjmení Ing. Marek Hašpl
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2339/2007	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů 2339/2007
	Dne 23.5.2019 číslo 68/2019	Dne 27.5.2019 číslo 71/2019
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům	Tento stenoпись odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě urobenému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel GeotonCZ s.r.o. Divišovská 2305/24 14900 Praha 4	Katastrální úřad souhlasí s opisováním parcel	Ověření stenoписu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 822-157/2019	KÚ pro hlavní město Prahu KP Praha Jitka Němcová PGP-2498/2019-101 2019.05.27 12:21:35 CEST	
Okres		
Obec Praha		
Kat. území Staré Město		
Mapový list Praha 7-1/24		
Dosavadním vlastníkům pozemku byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem		
hřebem		

Szczegółowy plan (S-PTSK)
 Budynek nr 208 do KN

Bud.	Y	X	Id
6-208	742628.15	1042540.90	6
141-5	742652.15	1042514.58	5
141-8	742663.74	1042513.52	3
196-1	742618.48	1042542.37	3
732-29	742632.11	1042540.97	3
737-32	742655.21	1042536.63	3
1	742655.10	1042536.05	3
2	742632.00	1042540.39	3
3	742618.82	1042543.50	3
4	742664.77	1042512.33	3
5	742651.76	1042512.96	3
6	742664.80	1042513.74	3
11	742665.11	1042513.71	3
15	742651.56	1042512.99	3
39	742660.93	1042536.49	3
47	742629.41	1042542.59	3
49	742668.58	1042533.80	3
56	742663.80	1042513.84	3
60	742628.67	1042541.61	6

