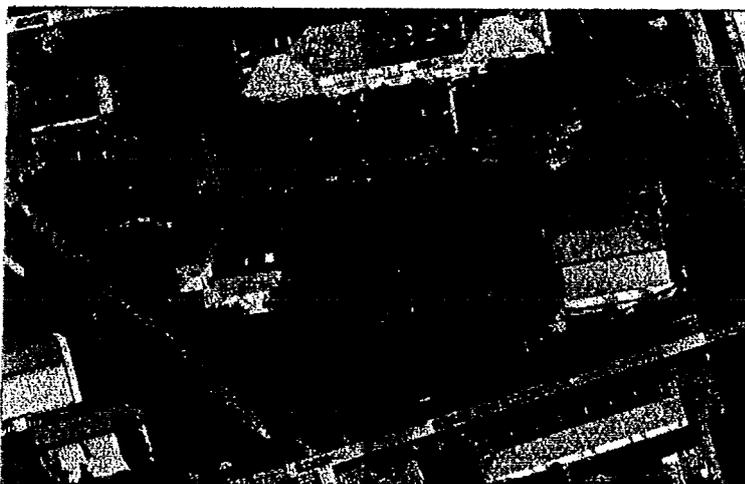


**Stanovení tržní hodnoty pozemků**  
parc. č. 1538/1, 1538/4, 1538/7 a 1538/8, k. ú. Vršovice,  
obec Praha



Tento znalecký posudek je nedílnou součástí znaleckého posudku č. 198-76/2010 - Ocenění odštěpovaných částí majetku společnosti PROMINECON GROUP a.s. pro účely rozdělení společnosti odštěpením.

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b>	<b>3</b>
1.1	Účel a předmět ocenění	3
1.2	Obecné předpoklady a omezující podmínky	3
1.3	Rozhodné datum ocenění	3
1.4	Vymezení pojmu hodnota	3
1.5	Podkladové materiály	3
1.6	Použitá literatura	4
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE POZEMKU</b>	<b>5</b>
2.1	Poloha	5
2.2	Funkční využití Pozemku	6
2.3	Dopravní poměry	8
2.4	Infrastruktura	8
2.5	Majetkoprávní vztahy	9
<b>3</b>	<b>ANALÝZA VYUŽITÍ POZEMKU</b>	<b>10</b>
3.1	Předpokládané využití Pozemku	10
3.2	Analýza pro budoucnost – SWOT	11
<b>4</b>	<b>ANALÝZA HODNOTY</b>	<b>12</b>
4.1	Volba metody	12
4.2	Ocenění Pozemku	12
<b>5</b>	<b>REKAPITULACE</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>PŘÍLOHY</b>	<b>15</b>

## Tabulky:

Tabulka č. 1: Výpočet dle cenové mapy	13
---------------------------------------	----

## Obrázky:

Obrázek č. 1: Lokalita Pozemku v obci Praha	5
Obrázek č. 2: Poloha Pozemku s vyznačením jednotlivých parcel	6
Obrázek č. 3: Výřez územního plánu s umístěním Pozemku	7
Obrázek č. 4: Výřez cenové mapy s umístěním Pozemku	8
Obrázek č. 5: Výřez konceptu územního plánu s umístěním Pozemku	10
Obrázek č. 6: Výřez cenové mapy zobrazující Pozemek a okolní oblast	12

# 1 Úvod

## 1.1 Účel a předmět ocenění

Toto ocenění bylo vypracováno za účelem stanovení tržní hodnoty pozemků parc. č. 1538/1 o výměře 3 575 m<sup>2</sup>, parc. č. 1538/4 o výměře 926 m<sup>2</sup>, parc. č. 1538/7 o výměře 152 m<sup>2</sup> a parc. č. 1538/8 o výměře 551 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Vršovice, obec Praha (dále též jako „Pozemek“ nebo „Nemovitost“), které jsou ve vlastnictví společnosti Majetková správa Praha a.s., IČ: 264 22 000, se sídlem Praha 1, Revoluční 25/767, PSČ 100 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném rejstříkovým soudem v Praze, oddíl B, vložka 6954 v souvislosti se zamýšleným odštěpením tohoto Pozemku.

Na parcelách č. 1538/4 a 1538/7 se nacházejí stavby jiných vlastníků. Tyto stavby nejsou předmětem ocenění.

## 1.2 Obecné předpoklady a omezující podmínky

Viz Znalecký posudek č. 198-76/2010 - Ocenění odštěpovaných částí majetku společnosti PROMINECON GROUP a.s. pro účely rozdělení společnosti odštěpením.

## 1.3 Rozhodné datum ocenění

Viz Znalecký posudek č. 198-76/2010 - Ocenění odštěpovaných částí majetku společnosti PROMINECON GROUP a.s. pro účely rozdělení společnosti odštěpením.

## 1.4 Vymezení pojmu hodnota

Viz Znalecký posudek č. 198-76/2010 - Ocenění odštěpovaných částí majetku společnosti PROMINECON GROUP a.s. pro účely rozdělení společnosti odštěpením.

## 1.5 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány Zadavatelem a na základě osobně sdělených informací. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- / Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6555, k.ú. 732257 Vršovice,
- / Kopie z katastrální mapy obce Praha,
- / Cenová mapa pozemků Hlavního města Prahy,
- / Územní plán Hlavního města Prahy.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. www.reality.cz, www.ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

## **1.6 Použitá literatura**

Viz Znalecký posudek č. 198-76/2010 - Ocenění odštěpovaných částí majetku společnosti PROMINECON GROUP a.s. pro účely rozdělení společnosti odštěpením.

## 2 Identifikace Pozemku

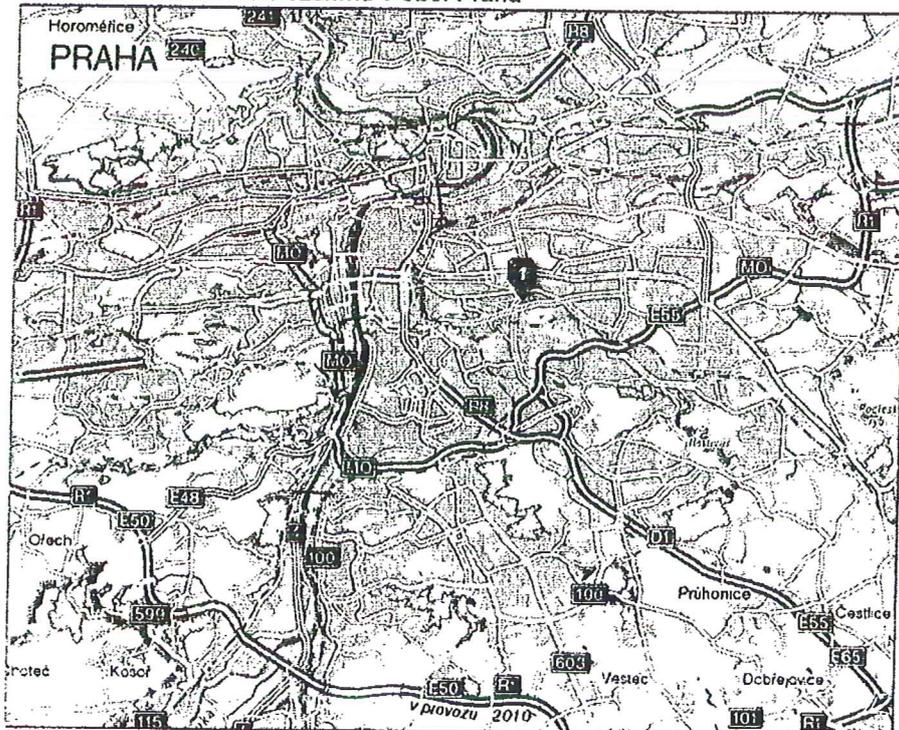
Pozemek je tvořen parcelami parc. č. 1538/1 o výměře 3 575 m<sup>2</sup>, parc. č. 1538/4 o výměře 926 m<sup>2</sup>, parc. č. 1538/7 o výměře 152 m<sup>2</sup> a parc. č. 1538/8 o výměře 551 m<sup>2</sup>, vše k. ú. Vršovice, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. 6555.

### 2.1 Poloha

Pozemek se nachází v pražské městské části Vršovice, viz Obrázek č. 1: Lokalita Pozemku v obci Praha.

Vršovice<sup>1</sup> jsou pražská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí se Strašnicemi, Vinohrady, Nuslemi a Michlí.

Obrázek č. 1: Lokalita Pozemku v obci Praha



Pozemky spolu s pozemky dalších vlastníků tvoří celek, který je ohraničen ulicí Bajkalskou (z jihu), ulicí Karpatskou (ze západu), ulicí Litevská (z východu) a ulicí Jakutská (ze severu) - viz Obrázek č. 1: Pojoha Pozemku s vyznačením jednotlivých parcel.

<sup>1</sup> Zdroj: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

**Obrázek č. 2: Poloha Pozemku s vyznačením jednotlivých parcel**



Pozemek parc. č. 1538/1 a 1538/4 tvoří areál mateřské školky. Parcela č. 1538/4 je plně zastavěna budovou školky, která je v majetku Hlavního města Prahy, parcela 1538/1 tvoří okolní zeleň a hřiště pro děti mateřské školky.

Parcela č. 1538/7 je plně zastavěna částí budovy v majetku státu (příslušnost hospodařit s majetkem státu má úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Pozemek parc. č. 1538/8 je osázen stromy tvořící přirozenou hranici mezi areálem mateřské školky a budovou úřadu.

## **2.2 Funkční využití Pozemku**

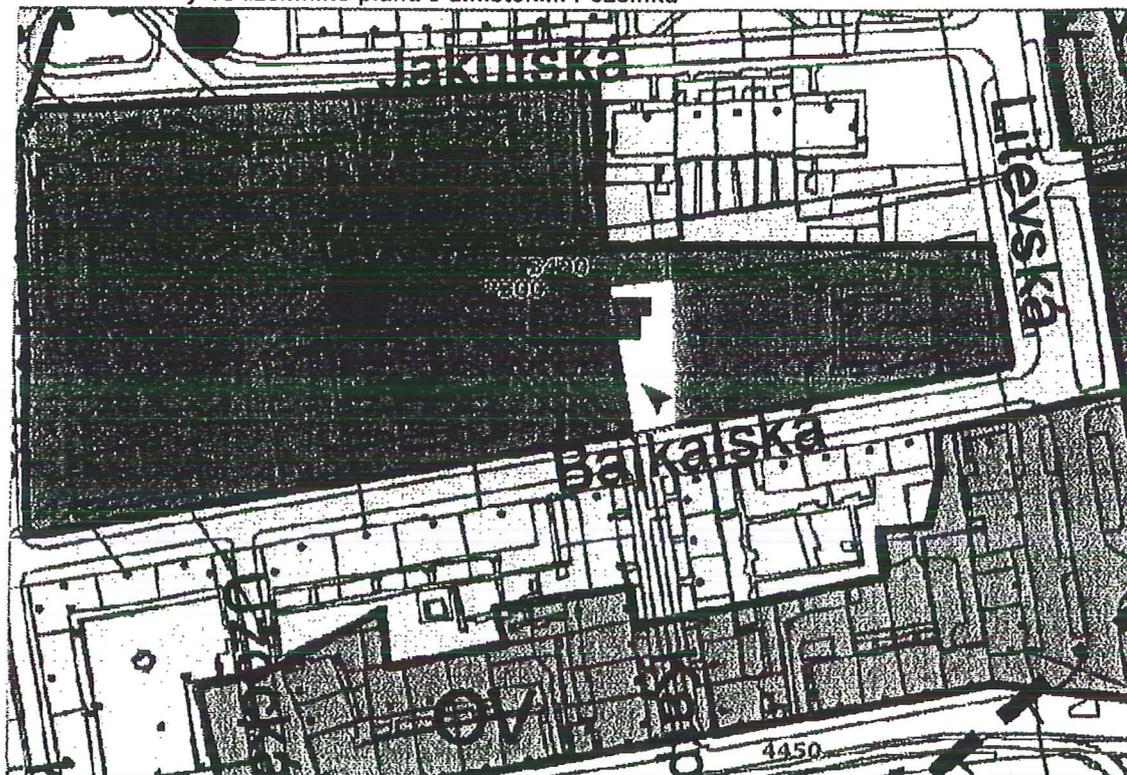
Pozemek je v územním plánu zařazena jako Veřejné vybavení (VV). Jedná se o plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Současné využití Pozemku je plně v souladu s platným územním plánem.

### Dle územního plánu:

Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení.

Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.

Obrázek č. 3: Výřez územního plánu s umístěním Pozemku



Funkční využití:

Školy a školská zařízení<sup>2</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení, ostatní veřejné vybavení všeho druhu. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty<sup>3</sup> a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Výjimečně přípustné funkční využití:

Ostatní vzdělávací a školská zařízení, nezapsaná v rejstříku MŠMT škol a školských zařízení, ve smyslu § 7 školského zákona<sup>4</sup>.

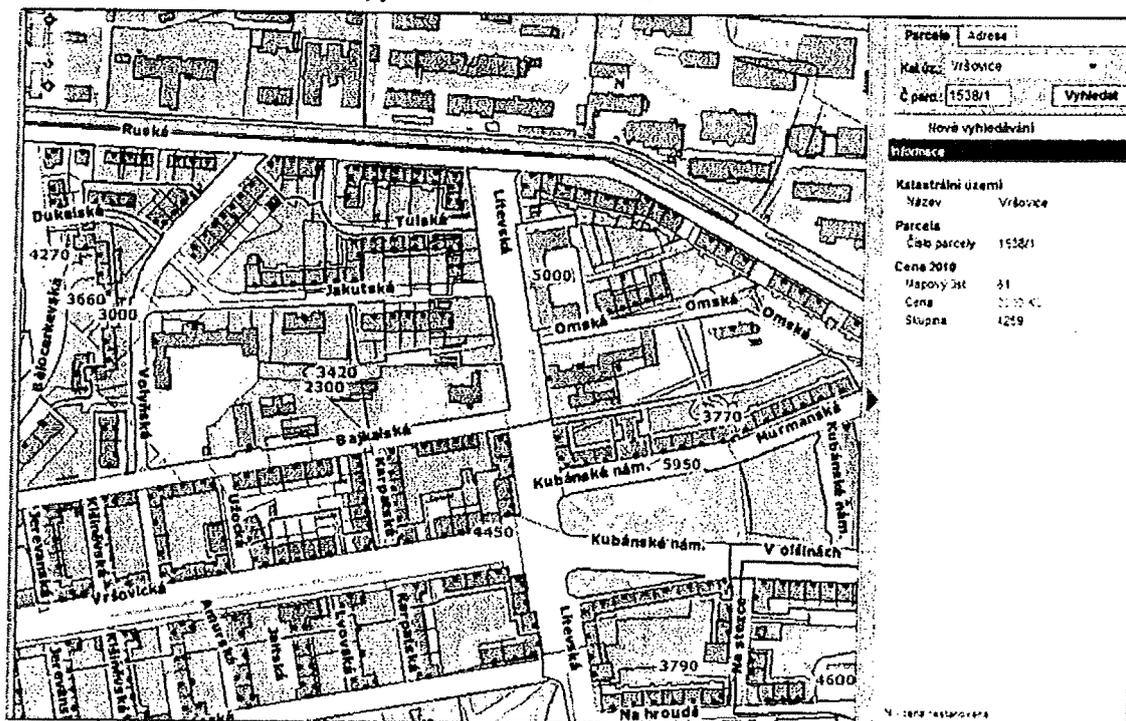
<sup>2</sup> školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

<sup>3</sup> ve smyslu znění zákona č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších změn.

Administrativní plochy, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, čerpací stanice pohonných hmot a manipulační plochy, malé sběrné dvory (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Jednotlivé parcely tvořící Pozemek se nacházejí v cenové mapě Hlavního města Prahy a jsou ohodnoceny ve výši 2 300 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 4: Výřez cenové mapy s umístěním Pozemku



### 2.3 Dopravní poměry

Pozemek je dobře přístupný silniční dopravou z ulice Vršovická, která tvoří hlavní dopravní tepnu pražské čtvrti Vršovice. V docházkové vzdálenosti se nachází tramvajová zastávka Kubáňské náměstí (linky č. 6, 7, 22, 55, 57, 59), která zajišťuje napojení na metro A (stanice Strašnická je vzdálena dvě tramvajové zastávky) i do vnitřního centra Prahy. Parkování je možno v ulicích obklopující Pozemek.

### 2.4 Infrastruktura

Budovy, které se na Pozemku nacházejí, mají zavedeny všechny inženýrské sítě (IS). Konkrétní možnosti napojení Pozemku na IS nebyly Zhotovitelem zkoumány.

<sup>4</sup> školy a školská zařízení ve smyslu § 7 školského zákona, zapsané do Rejstříku škol a školských zařízení, zapisované MŠMT ČR, na základě § 143 odst. 2 a podle § 148 odst. 1 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školského zákona).

## **2.5 Majetkoprávní vztahy**

Jediným vlastníkem Nemovitosti je dle výpisu z katastru nemovitostí společnost Majetková správa Praha a.s., Praha 1, Revoluční 767/25, PSČ 100 00.

Dle nám známých skutečností a podkladů předložených Zadavatelem na předmětnou Nemovitost neprobíhají žádné právní spory.

### 3 Analýza Využití Pozemku

#### 3.1 Předpokládané využití Pozemku

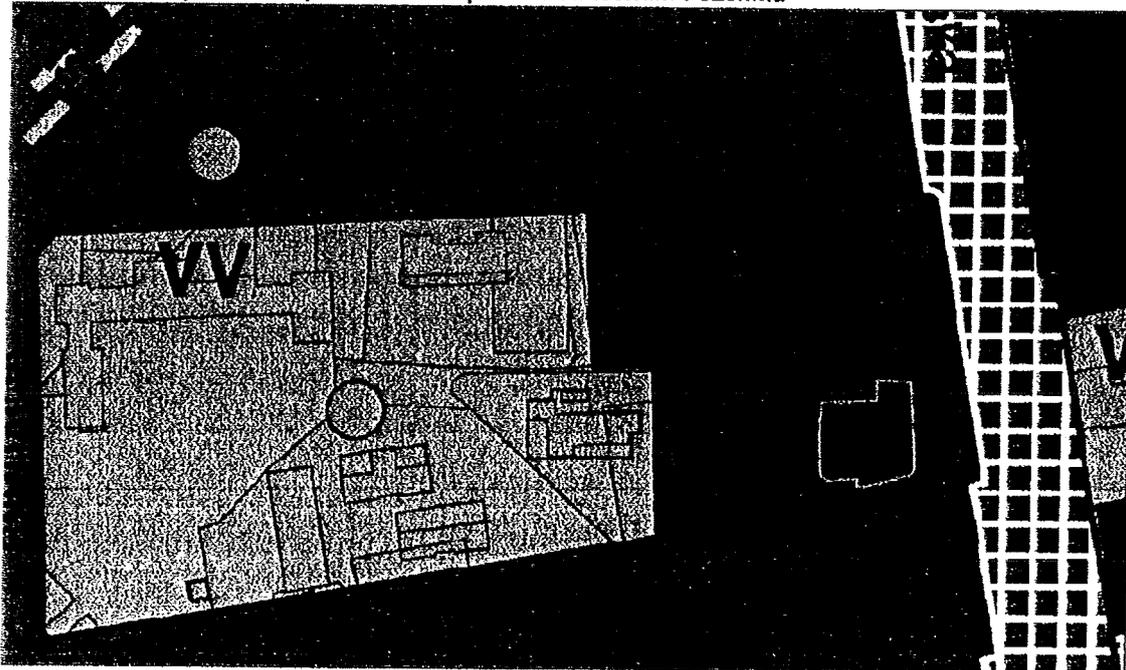
Oceňovaný Pozemek je za současných podmínek těžko využitelný pro komerční či rezidenční zástavbu. Parcely č. 1538/4 a 1538/7 jsou plně zastavěny budovami a celý Pozemek se v současnosti nachází dle územního plánu Hlavního města Prahy v území VV (Veřejné vybavení).

Navrhovaný koncept územního plánu však zahrnuje část pozemku, konkrétně parcely č. 1538/1 a 1538/4 do území OB (čistě obytné). Zařazení Pozemku v tomto území by umožňovalo výstavbu rezidenční nemovitosti.

Otázkou další využitelnosti Pozemku zůstává provoz mateřské školky na Pozemku.

Vzhledem k umístění mateřské školky na pozemku parc.č. 1538/4 a faktu, že Pozemek parc. č. 1538/1 budovu školky bezprostředně obklopuje, je možno reálně využít (v případě zachování provozu školky) pouze část pozemku parc.č. 1538/1 o výměře cca 2 300m<sup>2</sup> z parcely č. 1538/1 a parcelu č. 1538/8 v plné výměře 551 m<sup>2</sup>. Parcelu parc. č. 1538/8 by bylo, i po schválení navrhovaného konceptu územního plánu, možno užít pouze jako menší park v bezprostředním okolí rezidenční nemovitosti. Celková využitelná plocha Pozemku tedy činí 2 851 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 5: Výřez konceptu územního plánu s umístěním Pozemku



### **3.2 Analýza pro budoucnost – SWOT**

Analýza stavu odvětví z hlediska jeho silných i slabých stránek, příležitostí i ohrožení poskytuje podklady pro formulaci strategických cílů, rozvojových směrů a aktivit.

#### **I. Silné stránky**

- / Dobrá poloha Pozemku v centru města včetně velmi dobrého dopravního spojení pro případnou rezidenční výstavbu.

#### **II. Slabé stránky**

- / Na Pozemku se nacházejí budovy cizích vlastníků
- / Současné zařazení v územním plánu jako VV (Veřejné vybavení)

#### **III. Příležitosti**

- / Změna územního plánu na funkci OB (čistě obytné) s možností výstavby rezidenční nemovitosti
- / Zrušení současného provozu mateřské školky na Pozemku.

#### **IV. Ohrožení**

- / Zablokování navrhované změny v konceptu územního plánu

## 4 Analýza hodnoty

### 4.1 Volba metody

Za účelem stanovení tržní hodnoty daného Pozemku jsme použili metodu ocenění Pozemků pomocí cenové mapy hl. m. Prahy.

Vzhledem k tomu, že hl. m. Praha má pro oblast, kde se nachází Pozemek zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, použili jsme tuto cenovou mapu, která zachycuje skutečné prodeje stavebních pozemků – viz *Obrázek č. 4: Výřez cenové mapy s umístěním Pozemku*.

### 4.2 Ocenění Pozemku

Oceňované parcely tvořící Pozemek jsou v cenové mapě uvedeny v ceně 2 300 Kč/m<sup>2</sup>. Daná cena reflektuje v minulosti proběhnuté prodeje pozemků a nemovitostí v blízkém okolí. Přestože jsou ceny pozemků v okolí, na nichž se nacházejí rodinné a bytové domy, vyšší (viz *Obrázek č. 6: Výřez cenové mapy zobrazující Pozemek a okolní oblast*), z hlediska opatrnosti (dosud neschválený koncept územního plánu) volíme hodnotu na úrovni aktuální cenové mapy a za užitnou plochu daného Pozemku uvažujeme pouze plochu, kterou by bylo možno zastavět i při dalším provozování mateřské školky, tedy 2 851 m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 6: Výřez cenové mapy zobrazující Pozemek a okolní oblast



**Tabulka č. 1: Výpočet dle cenové mapy**

<i>popis</i>	<i>parcele č.</i>	<i>druh</i>	<i>už. plocha</i>	<i>Kč/m<sup>2</sup></i>	<i>hodnota</i>
pozemek - zeleň	1538/1	ost. plocha	2 300	2 300 Kč	5 290 000 Kč
pozemek pod budovou na LV 1035	1538/4	zast plocha	0	2 300 Kč	
pozemek pod budovou na LV 60000	1538/7	zast plocha	0	2 300 Kč	
pozemek - zeleň	1538/8	ost. plocha	551	2 300 Kč	1 267 300 Kč
					6 557 300 Kč

**Celková tržní hodnota Pozemku je stanovena na 6 557 300 Kč.**

## **5 Rekapitulace**

Hodnota Nemovitosti po zaokrouhlení k datu ocenění 31. prosince 2009 činí na základě:

/ Cenové mapy

6 557 300 Kč

**Vzhledem ke stavu, velikosti a funkčnímu využití majetku, lokalitě, právním vztahům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit, jakož i vzhledem k současné nejistotě dané neschváleným konceptem územního plánu, stanovujeme současnou tržní hodnotu oceňované Nemovitosti na 6 557 300,- Kč.**

## **6 Přílohy**

Příloha č. i: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6555, k.ú. 732257 Vršovice

**Příloha č. i: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 6555, k.ú.  
732257 Vršovice**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 25.05.2010 09:16:08

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 6555

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Majetková správa Praha a.s., Revoluční 767/25, Praha 1, Staré Město, 100 00 Praha 10	26422000	

**B Nemovitosti**

**Pozemky**

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1538/1	3575	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území
1538/4	926	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 1035	památkově chráněné území
1538/7	152	zastavěná plocha a nádvoří	stavba LV 60000	památkově chráněné území
1538/8	551	ostatní plocha	zeleň	památkově chráněné území

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

**Listina**

o Smlouva kupní ze dne 06.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.05.2006.

V-24719/2006-101

Pro: Majetková správa Praha a.s., Revoluční 767/25, Praha 1, Staré Město, 100 00 Praha 10 RČ/IČO: 26422000

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

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.05.2010 11:22:01

Ověřuji pod požadovým číslem V 1114/2010, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ... Praze ..... dne 25.5.2010 .....

Podpis ..... Razítko .....

Mgr. ŠÁRKA PLEŠKOVÁ  
notářský koncip.  
pověřený notářkou



**Příloha č. 17: Ocenění dlouhodobého nehmotného  
a hmotného majetku společnosti První společná a.s.**