

Společnost je zapsána v Obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka C 333804.

Česká pošta, s.p.

Politických vězňů 846/04
110 00 Praha 1

V Praze 22. října 2024

Věc: Vyjádření k aktuální obvyklé ceně pozemku – za účelem řešení havarijního stavu trafostanice, umístěné na pozemku parc.č. 1131/2 v katastrálním území Vršovice.

Na základě objednávky společnosti Česká pošta, státní podnik, ze dne 21.10.2024 bylo objednáno vyjádření se k aktuální obvyklé ceně pozemku parc.č. 1131/2 v katastrálním území Vršovice, z důvodu řešení havarijního stavu trafostanice, postavené na pozemku.

Pozemek parc.č. 1131/2 v k.ú. Vršovice je v evidenci veden jako zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 24 m².

Dle výpisu z Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 304, pro k.ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha je vlastníkem pozemku parc.č. 1131/2:

1. Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu bylo svěřeno:

1. Česká pošta, s.p., Politických vězňů 846/4, Nové Město, 11000 Praha 1

Na pozemku parc.č. 1131/2 je evidována stavba technického vybavení bez čp/če, která je evidována na LV č. 6606.

Dle informace o stavbě z nahlížení do Katastru nemovitostí pro list vlastnictví č. 6606, pro k.ú. Vršovice, obec Praha a okres Hl.m.Praha, je vlastníkem stavby technického vybavení na pozemku parc.č. 1131/2:

1. PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000 Praha 5

Poloha pozemku:

Pozemek parc.č. 1131/2 se nachází v areálu České pošty, na poštovní adrese Sportovní 846/22, Praha 10 – Vršovice. Kromě posuzovaného pozemku, je areál pošty tvořen ještě pozemkem parc.č. 1131/1. Posuzovaný pozemek je umístěn v jihozápadním rohu areálu, v jeho dvorní části. Dvorní část je součástí ostatních dvorů, které jsou sevřeny uzavřeným blokem budov, včetně budovy pošty. Pozemek je přístupný pouze průjezdem přes budovu pošty čp. 846. Pozemek je rovinný, přibližně obdélníkového tvaru a celý je zastavěn stavbou trafostanice ve vlastnictví společnosti PREdistribuce, a.s.

Nájemné z pozemku:

V současné době je pozemek pronajat společnosti PREdistribuce, a.s., vlastníku stavby, na základě „Smlouvy o nájmu pozemku“ uzavřené dne 27.8.2018. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou a to do 31.8.2026. Dle platebního kalendáře, činí aktuální měsíční nájemné na rok 2024 za celý pozemek 1.718,10 Kč bez 21% DPH.

Ocenění pozemku:

Odhad obvyklé ceny pozemku je odvozen od porovnávacího způsobu, se zohlednění pomocných metod ocenění, tj, metody výnosové a metody cenových map.

Porovnávací způsob ocenění, vychází z porovnání se sjednanými cenami srovnatelných pozemků v oblasti.

Výnosový způsob ocenění vychází z nájemného, za které se posuzovaný pozemek pronajímá. Po odečtení nákladů na pronájem (zde uvažována pouze daň z nemovitostí), je výsledný roční výnos kapitalizován diskontní mírou, která se u dlouhodobého pronájmu pozemků, pohybuje na úrovni 5%.

Metoda cenových map ohodnocuje pozemek dle cenové sazby území, ve kterém se daný pozemek nalézá. Pozemek je v cenové mapě pozemků Prahy pro rok 2024 oceněn jednotkovou sazbou 18.000 Kč/m².

Vlastní výpočet porovnávacího a výnosového způsobu ocenění je přiložen v dokladové části tohoto vyjádření.

V následující tabulce jsou uvedeny výsledky jednotlivých metod ocenění:

Použitá metoda	cena 1 m ²	Cena celkem
Porovnávací způsob ocenění	18 630 Kč	447 120 Kč
Výnosový způsob ocenění	16 200 Kč	388 800 Kč
Metoda cenových map	18 000 Kč	432 000 Kč

Obvyklá cena posuzovaného pozemku parc.č. 1131/2 v katastrálním území Vršovice v obci Praha, odhadnutá na základě výsledku porovnávacího způsobu ocenění, se zohlednění výnosové metody a údajů z Cenové mapy pozemků Prahy pro rok 2024, po zaokrouhlení činí:

444 000 Kč (tj. 18.500 Kč/m²)

slovy : čtyři sta čtyřicet čtyři tisíc korun českých

Přílohy:

- 1. Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 304*
- 2. Snímek z Cenové mapy pozemků Prahy pro rok 2024 na podkladu územního plánu*
- 3. Výpočet - porovnávací způsob ocenění*
- 4. Výpočet – výnosový způsob ocenění*
- 5. Legenda k porovnávacímu způsobu ocenění*

S pozdravem

za společnost KOPPREA Consulting, s. r. o.
Ing. Vladimír Bajer


KOPPREA Consulting, s.r.o.
U Svobodárny 1110/12
190 00 Praha 9
IČ: 092 83 129
tel.: 284 819 667, 603 871 488

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 08:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 732257 Vršovice

List vlastnictví: 304

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 47114983

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1131/1	898	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vršovice, č.p. 846, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 1131/1				
1131/2	24	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb, LV 6606				

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 Jiná listina ze dne Rozhodnutí ministra hospodářství ČR č. 379 ze dne 16.12.1992.

POLVZ:1255/1996 Z-5501255/1996-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983

o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce NV 1015/2001 ze dne 05.11.2001.

Z-21301/2001-101

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 47114983
Česká republika, 00000001-001

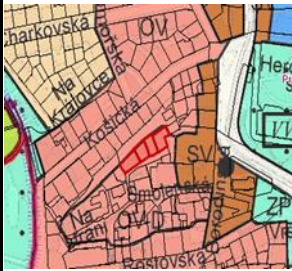
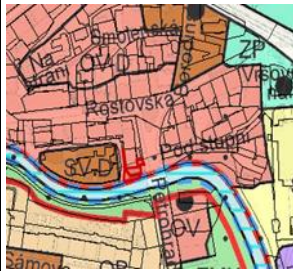

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

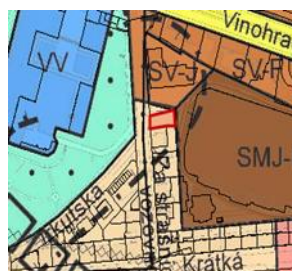


Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Snímek z Cenové mapy pozemků Prahy pro rok 2024



POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

	Nemovitost	1	2	3
	Zdroj	Katastrální úřad	Katastrální úřad	Katastrální úřad
	Vklad/nabídka číslo	V-41143/2024	V-37802/2022	V-40503/2023
	Datum	VII.24	VI.22	VIII.23
	Region	Praha	Praha	Praha
	Obec	Praha 10 - Vršovice	Praha 10 - Vršovice	Praha 10 - Vršovice
	Místo	Na Stráni	Petrohradská	Ukrajinská
	Pozemek (m2)	948	281	309
	Popis	Prodej nezastavěných pozemků parc.č. 20, 61, 62 a 63 druhem zahrada, ost.plocha a zastavěná plocha. Územní plán - OV.	Prodej volných pozemků parc.č. 992/12, 992/19 a 992/20 druhem ostatní plocha jiná plocha a zeleň. Územní plán - OV.	Prodej volných pozemků parc.č. 2016/7 a 2016/9 druhem ostatní plocha zeleň a ost.komunikace. Územní plán - SMJ.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	24 500 000	3 430 000	3 783 000
	Požad.cena v (Kč/m2)	25 844	12 206	12 243
i1	index polohy	0,900	0,800	0,800
i2	index času	1,000	1,274	1,000
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,050	1,050	1,050
CU	Cena upravená (Kč/m2)	24 422	13 064	10 284
	Váha 1 - 3 (5)	3	3	3
		info o ceně	info o ceně	info o ceně

	Nemovitost	4	5	6
	Zdroj	Katastrální úřad	Katastrální úřad	Katastrální úřad
	Vklad/nabídka číslo	V-1940/2022	V-93934/2021	V-45712/2024
	Datum	I.22	XII.21	VIII.24
	Region	Praha	Praha	Praha
	Obec	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Michle
	Místo	Za Strašnickou Vozovnou	Strašinská	Ohradní
	Pozemek (m2)	281	467	1 391
	Popis	Prodej nezastavěného pozemku parc.č.1280/1 druhem ostatní plocha - zeleň. Územní plán-OB.	Prodej nezastavěného pozemku parc.č.3220/73 druhem ostatní plocha - zeleň. Územní plán-OB.	Prodej nezastavěných pozemků parc.č. 700/251, 771/1, 785/81 a ../82, druhem ostatní plocha. Územní plán-OB.
				
C	Požadovaná cena (Kč)	8 000 000	7 250 000	30 000 000
	Požad.cena v (Kč/m2)	28 470	15 525	21 567
i1	index polohy	0,700	0,850	0,850
i2	index času	1,274	1,274	1,000
i3	index důvěryhodnosti	1,000	1,000	1,000
i4	index vybavení pozemku	1,000	1,000	1,000
ip	index velikosti pozemku	1,050	1,050	1,075
CU	Cena upravená (Kč/m2)	26 662	17 654	19 707
	Váha 1 - 3 (5)	3	3	3
		info o ceně	info o ceně	info o ceně

	Vážený průměr hodnoty 1 m2 plochy pozemku		
V	je roven	18 632	Kč/m2
	Index obchodovatelnosti	1,00	(-)
Cs	Cena srovnatelná (Kč/m2) – po zaokrouhlení	18 630	Kč/m2

Poznámka: Jako index času byl použit kumulativní index inflace.

Výnosový způsob ocenění

	Celkové měsíční nájemné z pozemku	1718,10 Kč/měsíc
	Výměra pozemku	24,00 m ²
	Měsíční nájemné 1 m ² pozemku	71,59 Kč/m ² /měsíc
	Hrubý roční výnos (nájemné z pozemku) - 1 m ²	859,05 Kč/m ² /rok
	Roční náklady spojené s nájemným	49,07 Kč/m ² /rok
U	Čistý roční výnos - 1 m ²	809,98 Kč/m ² /rok
V	Kapitalizační (diskontní) úroková míra	5,00%
U/V	Výnosová hodnota - 1 m ² pozemku	16 199,52 Kč
	Výnosová hodnota 1 m² - po zaokrouhlení	16 200 Kč

Legenda k porovnávacím metodám

(tento systém byl vypracován odborníky společnosti KOPPREA)

Porovnání srovnatelných nemovitostí a vyhodnocení podobnosti užití a lokality je provedeno metodou váženého průměru, kde každé nemovitosti je přidělena váha z intervalu 1 až 5, a jejich vzájemný poměr s upravenou cenou CU nemovitosti, udává pravděpodobnou porovnatelnou hodnotu posuzované nemovitosti.

Před provedením váhy je nutno získanou cenovou informaci ohodnotit z hlediska porovnatelnosti. Toto je třeba provést pomocí indexů.

Kde **i1** (index rozdílné polohy) by měl posoudit, do jaké míry jsou porovnávané lokality srovnatelné a pro případného zájemce akceptovatelné.

Kde **i2** (index času – index inflace, ÚRS, HB index apod.) zohledňuje aktuálnost ceny v době provádění ocenění.

Kde **i3** (index důvěryhodnosti – 0,8 až 1,0) vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace.

Je na znalci, aby sám posoudil riziko použitelnosti dané informace:

1,0	vlastní znalost informace o prodeji nemovitosti
0,90 – 1,00	informace od realitních kanceláří a znalců
0,80 – 0,95	informace a průměrné ceny z tisku a databází všech typů

Kde **i4** je index stavu objektu, který vyjadřuje, kolik by stál srovnatelný objekt, kdyby byl ve stejném technickém stavu, jako posuzovaný objekt.

Kde **ig** je index vlivu garáže (0,9 až 1,1), který představuje náklady pro jedno stání v průměru 6-10% z ceny celé nemovitosti v závislosti na velikosti a vybavení.

Kde **ip** (index vlivu velikosti) vyjadřuje vztah velikosti mezi posuzovaným a porovnávacím případem.

Kde **iv** je index vybavení pozemku inženýrskými sítěmi, venkovními úpravami apod., který by měl být zohledněn v poměru 0,5 až 1,5.

Index obchodovatelnosti vyjadřuje riziko prodejnosti nemovitosti.

1 výborně obchodovatelná	(1,05 – 1,10)
2 dobře obchodovatelná	(1,00 – 1,05)
3 obchodovatelná	(0,90 – 1,00)
4 obtížně obchodovatelná	(0,70 – 0,90)
5 neobchodovatelná	(0,50 – 0,70)

Vzhledem k rozdílnosti velikosti porovnávaných objektů s oceňovaným objektem bylo nutné najít společný parametr. Byl zvolen parametr ceny 1 m² užité plochy.