

EQUITA Consulting s.r.o.
Znalecký ústav
Truhlářská 3/1108
11000, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521
e-mail: equita@equita.cz
[http: www.equita.cz](http://www.equita.cz)

9163 m² a 8513 m², polohově a kvalitativně podobné, ale s rozdílem kódu míry využití pozemků, tj. oceňované pozemky mají tento kód „K“ a porovnávané pozemky „E“.

Dle názoru Znaleckého ústavu nejsou ve výpočtu porovnávací metody Ing. Maška zohledněny dva aspekty týkající se oceňovaných pozemků.

Posudek neobsahuje informaci o kódu míry využití „K“ oceňovaných pozemků, který byl změněn dle dostupných informací v roce 2010 z původního kódu „E“. Kód „K“ umožňuje v dané vymezené lokalitě realizovat 3,2 násobek ploch hrubých nadzemních podlaží budov z její plochy (plochy lokality) a jedná se o nejvyšší možný kód využití pozemků, jaký územní plán hl. města Prahy umožňuje. Kód „E“ umožňuje v dané vymezené lokalitě realizovat 1,1 násobek ploch hrubých nadzemních podlaží budov. Uvedeným číselným koeficientem se v daném případě násobí plocha o velikosti 8.209 m² (výměra dle dostupných podkladů) s funkčním využitím SMJ-„K“.


Druhým nezohledněným aspektem je skutečnost, že v územním rozhodnutí plánované stavby „Litochlebský park“ byla dle dostupných informací využita „kapacita“ zastavění celé ucelené lokality s funkčním využitím SMJ-„K“ o výměře 8.209 m², ale pro realizaci projektu postačuje investorovi získání pouze pozemkových parcel č. 1205/3, 1360/4,5, 1344/1, 1361, 1344/2, 1367, 1369/1 (se zohledněním geometrického plánu) o celkové výměře 5.063 m². Ostatní pozemky zůstanou nadále ve vlastnictví obce a budou sloužit jako veřejná zeleň včetně památníku na pozemkové parcele č. 1343. Tímto došlo k navýšení možnosti využití oceňovaných pozemků.

Znalecký ústav nemá k dispozici veškeré podklady o připravovaném projektu „Litochlebský park“ s právoplatně vydaným územním rozhodnutím, ale dle předběžných analýz se zohledněním výše popsanych skutečností se domnívá, že by se obvyklá cena (tržní hodnota) předmětných pozemků měla pravděpodobně pohybovat v cenové úrovni cca 13.000,- až 15.000,- Kč/m².

Pozn. - znalecký ústav v této své předběžné analýze nepřihlédl (nenavýšil jednotkovou cenu oceňovaných pozemků) k výhodnému odkoupení pozemkové parcely č. 1344/2 investorem v roce 2010 za jednotkovou cenu ve výši 3000,- Kč/m², odkoupení pozemkové parcely č. 1360/4 v dubnu 2010 za jednotkovou cenu 4.500,- Kč/m² i k odkoupení pozemkové parcely č. 1360/5 v prosinci 2011 za jednotkovou cenu 3.500,- Kč/m².

V případě jakýchkoliv nejasností, případně potřeby doplňujících informací Vám jsme k dispozici.

S pozdravem



Ing. Stanislav Bílek
EQUITA Consulting s.r.o.