



HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
Bc. Libor Hadrava
RADNÍ HL. M. PRAHY PRO BEZPEČNOST

V Praze dne 19. května 2016

Č.j. MHMP 872865/2016

SE9 983/16

Vážený pane zastupiteli,

k Vaší interpelaci č. 16/5 ze dne 28. 4. 2016 bych Vám rád sdělil následující. Posudky s cenou 93 mil. Kč, resp. 106 mil. Kč vypracované reziduální metodou v roce 2014 dělala společnost Equita. Posudek byl rozdělen na dvě části a to vlastní stadion a samostatně kotelna a trávník. Šlo o ocenění nemovitosti a samostatné části („kotelna“), která tvořila v minulosti zhodnocení původní nemovitosti, a bylo žádoucí tuto část vyčíslit samostatně. Argument, že Equita stadion ocenila reziduální metodou předpokládajíc jeho zbourání a tím pádem samostatné ocenění „kotelny“ není správné, tak není na místě.

Následně společnosti B.I.R.T. byl zadán požadavek ocenit stadion ve stejném členění jako Equita. Pokud jde o ocenění „kotelny“, tak tato cena byla z výše uvedených důvodů součástí samostatného posudku. Pokud jde o vlastní areál, tak aby se předešlo nedorozuměním okolo reziduální metody, znalecký ústav B.I.R.T. použil standardní postup ocenění založený na porovnávací a výnosové metodě.

Dotaz týdeníku EURO a následně tím pádem i odpověď Ing. Orta neodpovídá obsahu posudku a tím i skutečnosti. Není pravda, že by v posudku byla k výnosově stanovené ceně stavby přičtena cena pozemku. Skutečnost je taková, že s ohledem na předmět ocenění byl metodicky pro účely ocenění areál rozčleněn na část nezastavěných pozemků a část, která je zastavěna stavbami. První část byla oceněna porovnávací metodou a druhá výnosovou metodou a to bez dalšího ocenění pozemků, na kterých stavby stojí. Obě části, které dohromady tvoří 100% areálu, byly následně sečteny.

Popsané rozdělení a dvě různé metody ocenění dávají smysl proto, že nezastavěné pozemky se dají v převážné části využít samostatně k dostavbě areálu a mohou tak tvořit samostatný předmět ocenění. Vlastní stadion což je v daném případě stavba na 3 pozemcích, se pak jednalo o samostatnou část ocenění a to jak bylo výše popsáno metodou výnosovou bez přičítání ceny zastavěné plochy předmětných pozemků.

Dotaz časopisu EURO byl buď úmyslně zavádějící, nebo šlo o absolutní neznalost a to přesto, že redakce má posudek k dispozici a vše jak je výše popsáno je tam srozumitelně uvedeno. Pravdivý argument Ing. Orta ohledně příkladu s nájemným z budovy, která zahrnuje i pozemek je v daném případě irrelevantní, neboť posudek tuto informaci neobsahuje.

S pozdravem,

Bc.  Hadrava

Vážený pan
Adam Zábranský
Zastupitel
Sídliště 14
153 00 Praha 16

Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1
tel. 236 002 848
email. libor.hadrava@praha.eu

Zastupitelský klub Pirátů

PID:

Číslo jednací: ZK Pha 116 /2016-1

Doručeno dne: 25. 5. 2016

Počet listů/příloh: 1

Převzal 