

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 1828 – 19/2007

stávající hodnoty pozemků parc. č. 328/5, 327/3, 327/4, 327/5, 327/6 a 327/9,
katastrální území **Miškovice**, obec **Čakovice**, okres **Praha – hlavní město**.

Objednatel posudku: **LB INTERFINANZ PRAHA, spol. s r.o.**
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1

Datum k němuž se oceňuje: **29. ledna 2007**

Účel posudku: **Stanovení tržní ceny pozemků jako podklad pro**
řízení zástavního práva u finančního ústavu

Vypracoval: **Ing. Josef Vobr, soudní znalec**
Louňovice 293
251 62 Mukařov

Ocenění obsahuje 39 stran textu včetně obálky a příloh, předává se ve 2 vyhotoveních
objednateli a 1 kopie zůstává do archivu zpracovatele.

V Louňovicích dne 29. ledna 2007

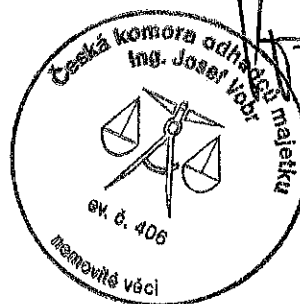
OSVĚDČENÍ

Já níže podepsaný osvědčuji, že:

V současné době ani v budoucnu nemám a nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracování tržního ocenění.

Zpracovatel tržního ocenění zohledňuje všechny mě známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.



OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Toto tržní ocenění je zpracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž pokud by se nezjistilo něco jiného, prodejně zpeněžitelné. Dále se předpokládá, při stanovení tržní hodnoty, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Předpokládá se stabilizace tržních podmínek po dobu splácení úvěru, neboť tržní ocenění je zpracováno podle podmínek trhu k 01/2007.

Nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými publikovanými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze pro účely zjištění tržní hodnoty předmětné investice, na základě jednání s peněžním ústavem.
7. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě souhlasu – povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
8. Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.

OBSAH

1. Úvod.....	5
1. 1. Účel tržního ocenění	5
2. Teorie zjišťování hodnoty	6
2. 1. Metoda porovnávací	6
2. 2. Aplikace jednotlivých metod	7
3. Analýza ocenění.....	8
3. 1. Nález.....	8
3. 2. Podklady	8
4. Zjištění obvyklé ceny	10
4. 1. Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem (dle I. dílu metodik)	10
5. POSUDEK.....	12
5. 1. Ocenění	12
5. 2. Pozemky - § 28, 29	12
6. Rekapitulace.....	24
7. Závěr – zhodnocení obvyklé tržní ceny.....	25
Použitá literatura	27
Přílohy	
• Výpis z katastru nemovitostí	

1. ÚVOD

1.1. ÚČEL TRŽNÍHO OCENĚNÍ

Účelem tržního ocenění je stanovení tržní ceny stávajících pozemků parc.č. 328/5, 327/3, 327/4, 327/5, 327/6 a 327/9 zapsaných na KÚ Miškovice, obec Čakovice.

Vše zapsáno na katastru jako orná půda.

Dle návrhu studie řešení nových území je tato rozdělena ve studii na zóny:

OC = 97.147 m²

OV = 14.823 m²

ZN = 32.518 m²

Tržní ocenění je na požadavek objednatele provedeno pro zónu OC = OC₁ + OC₂

Oc₁ = 32.210 m², zastavěná plocha 3.220 m²

Oc₂ = 64.934 m², zastavěná plocha 6.404 m²

Studie předpokládá s využitím celkem 79 parcel pro výstavbu převážně samostatných rodinných domů. Vzhledem k okolní zástavbě se předpokládá napojení na veškeré inženýrské sítě.

2. TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ HODNOTY

2. 1. METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizována a jsou známé. Vychází se tedy ze základních převodů vlastnictví obdobných nemovitostí. Tato základní cenová báze (ZCB) zahrnuje jak věcnou, tak i výnosovou hodnotu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů majících vliv na tržní hodnotu.

Vychází z údajů podle výpisu z katastru nemovitostí, porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanovením reálné ceny za 1 m² pozemku, popř. s využitím další metod (Sammetova metoda, Naegeliho metoda polohových tříd a srovnávací metoda SRN pro území bývalé NDR).

Tržní cena pozemku je rovna:

$$TC_p = ZCB \times K_{vyb} \times K_{za} \times K_{po} \times K_{vyu} \times K_{pr}$$

Kde

ZCB = Základní cenová báze

K_{vyb} = Koeficient vybavení vyjadřuje stupeň vybavení pozemku inženýrskými sítěmi a možnostmi parkování (v porovnání se ZCB)

K_{za} = Koeficient závad vyjadřuje závady na pozemku, které brání nebo omezují jeho plné využití v porovnání se ZCB – radon., zakládání, zamokření, kontaminaci aj.

K_{po} = Koeficient polohy zohledňuje polohu pozemku v porovnání se ZCB

K_{vyu} = Koeficient využitelnosti zohledňuje možnosti a další využitelnost pozemku (v porovnání se ZCB)

K_{pr} = Koeficient prodejnosti zohledňuje především aktuální stav nabídky a poptávky srovnatelných pozemků v daném místě a čase.

2. 2. APLIKACE JEDNOTLIVÝCH METOD

Každá z uvedených metod má své klady a zápory. Stanovení hodnoty majetku proto nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné době značný podíl úsudku a zkušeností. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitosti.

Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení tedy mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení hodnoty majetku odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj.

Odhadce došel k závěru, že nejobjektivnějším zjištěním tržní hodnoty oceňované nemovitosti je v daném případě porovnávací metoda. Tato metoda vychází z již uskutečněných smluvních převodů obdobných typů nemovitostí.

3. ANALÝZA OCENĚNÍ

3. 1. NÁLEZ

3. 1. 1. ÚKOL

Zjištění tržní ceny pozemků katastrální území Miškovice, obec Čakovice.

3. 1. 2. PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ

Provedeno za přítomnosti objednatele posudku 29. ledna 2007.

3. 2. PODKLADY

3. 2. 1. PŘEDANÉ OBJEDNATELEM:

- prohlídka pozemků uskutečněná dne 29. ledna 2007.
- objednávka na vypracování posudku.
- Zastavovací studie na nové území, kat. území Miškovice

3. 2. 2. PODKLADY OPATŘENÉ ZNALCEM

- Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb.
- Vyhláška MF č. 540/2002 Sb., ve smyslu vyhlášky č. 640/2004 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění vyhlášky 640/2004 Sb. a vyhlášky 456/2005 Sb. a 617/2006 Sb.
- Oceňování nemovitostí v současné praxi, Kokoška, Kratěna Infopress 1992.
- Předpisy pro oceňování nemovitostí 1897 – 1992, Bradáč, Brno – Ostrava 2. knižnice znalce.
- Katalog cen venkovních úprav a inženýrských staveb, díl C.Ú. 1994, VUT USI Brno – Expert Consulting Centre Ostrava, knižnice znalce 14.
- Časopis Soudní inženýrství r. 1990 – 2006, DT ŠVTS Ostrava, spol. s r.o. a USI VUT Brno.
- Časopis Znalec - řada stavebnictví r. 1991 – 2006 časopis Komory soudních znalců ČR.
- Metodika oceňování nemovitostí České spořitelny a.s. pro účely úvěrového řízení vč. úvěrů hypotéčních v ČS, a.s. Autor VÚT Brno – USI, únor 2000.
- Místní šetření, které provedl podepsaný znalec dne 29. ledna 2007 za účelem ověření stavu za přítomnosti objednatele.
- Informace místních realitních kanceláří o cenách nemovitostí příslušného regionu.
- Seznámení se spisovými materiály uloženými u vlastníka, které s nemovitostí souvisí, které prokazují vlastnictví nemovitosti.
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření.

3. 2. 3. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

- Předložená dokumentace zastavovací studie se neliší od skutečností zjištěných při místním šetření dne 29. ledna 2007.

4. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti (z hlediska velikosti, stavu, polohy, vybavení atd.) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé (dlouhodobé) vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitost. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby

- mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, přechodné zhoršení životního prostředí, poruchy v zásobování přechodního rázu, krátkodobé důsledky přírodních sil nebo kalamit
- osobními poměry se rozumí zejména poměru majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím
- zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku, vyplývající z osobního vztahu k tomuto majetku, případně lokalitě, kde se tento majetek nachází.

4. 1. ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM (DLE I. DÍLU METODIK)

Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitosti srovnatelných svým charakterem, polohou, velikostí.

U oceňovaných pozemků byla vyhodnocena řada kritérií, podle kterých bylo provedeno porovnání s tržní hodnotou (obvyklou cenou) dosaženou při převodech srovnatelných pozemků. Informace a podklady z realizovaných převodů jsem získal z realitních kanceláří působících v regionu oceňované nemovitosti, konkrétní případy realizovaných převodů z realitních kanceláří a přiložené cenové mapy.

4. 1. 1. OCEŇOVANÉ PARCELY

parc.č.	328/5	Orná půda
	327/3	Orná půda
	327/4	Orná půda
	327/5	Orná půda
	327/6	Orná půda
	327/9	Orná půda

Celkem plocha oceňovaných pozemků = 97.147 m²

5. POSUDEK**5.1. OCENĚNÍ**

Stavební pozemky budou oceněny porovnáním s tím, že je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě: voda, plyn, elektro a kanalizace. Jde o stavební pozemky územním plánem určené pro výstavbu obchodního centra, občanské vybavenosti, parkoviště. K pozemkům vede zpevněná obecní komunikace – ulice Chmelířova, U Strouhy a U Vrbiček patřící k obci Čakovice, Praha – hlavní město.

5.2. POZEMKY - § 28, 29

Parcely 327/3 až 327/6, 327/9 a 328/5

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí **2.050 Kč**.
Cena je určena podle písmene a): Hlavní město Praha

§ 28 odst. 8 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _i	1,828
Koeficient prodejnosti K _p	1,420
Koeficient úpravy dle § 28 odst. 7	0,400
Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem	1,038

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²		Cena
			Základní	Upravená	
pozemek	327/3	186	2.050,00	2.127,90000	395.789,40 Kč
pozemek	327/4	3.020	2.050,00	2.127,90000	6.426.258,00 Kč
pozemek	327/5	678	2.050,00	2.127,90000	1.442.716,20 Kč
pozemek	327/6	691	2.050,00	2.127,90000	1.470.378,90 Kč
pozemek	327/9	622	2.050,00	2.127,90000	1.323.553,80 Kč
Součet		5.197			11.058.696,30 Kč

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 20

Hlavní město Praha – vlastní území

+ 560 %

Úprava celkem

+ 560 %

6,600

Koeficient prodejnosti K_p1,000

Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem

6,600

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²			Cena
			Základní	Upravená	BPEJ	
parcela	328/5	119.782	12,86	84,8760	20100	10.166.617,03 Kč
parcela	328/5	19.509	12,81	84,5460	20200	1.649.407,91 Kč
Součet		139.291				11.816.024,94 Kč

Pozemky zjištěná cena

22.874.721,24 Kč

Zjištěná cena pozemků činí zaokrouhleno dle § 49

22.874.720,00 Kč

Parcely 327/3 až 327/6, 327/9 a 328/5

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí **2.050 Kč**.
Cena je určena podle písmene a): Hlavní město Praha

§ 28 odst. 8 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _i	1,828
Koeficient úpravy dle § 28 odst. 7	0,400
Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem	0,731

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²		Cena
			Základní	Upravená	
pozemek	327/3	186	2.050,00	1.498,55000	278.730,30 Kč
pozemek	327/4	3.020	2.050,00	1.498,55000	4.525.621,00 Kč
pozemek	327/5	678	2.050,00	1.498,55000	1.016.016,90 Kč
pozemek	327/6	691	2.050,00	1.498,55000	1.035.498,05 Kč
pozemek	327/9	622	2.050,00	1.498,55000	932.098,10 Kč
Součet		5.197			7.787.964,35 Kč

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 20

Hlavní město Praha – vlastní území	+ 560 %	
Úprava celkem	+ 560 %	6,600
Koeficient prodejnosti K _p		1,000
Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem		6,600

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²			Cena
			Základní	Upravená	BPEJ	
parcela	328/5	119.782	12,86	84,8760	20100	10.166.617,03 Kč
parcela	328/5	19.509	12,81	84,5460	20200	1.649.407,91 Kč
Součet		139.291				11.816.024,94 Kč

Pozemky zjištěná cena

19.603.989,29 Kč

Zjištěná cena pozemků činí zaokrouhleno dle § 49

19.603.990,00 Kč

5. 2. 1. OCENĚNÍ POZEMKŮ INDEXOVOU METODOU

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 327/3:

Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	2.050,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	5.863,00
Výměra pozemku:	VS	m ²	186,00
Cena pozemku:		Kč	1.090.518,00

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 327/4:

Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	2.050,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	5.863,00
Výměra pozemku:	VS	m ²	3.020,00
Cena pozemku:		Kč	17.706.260,00

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 327/5:

Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	2.050,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	5.863,00
Výměra pozemku:	VS	m ²	678,00
Cena pozemku:		Kč	3.975.114,00

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 327/6:			
Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	2.050,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	5.863,00
Výměra pozemku:	VS	m ²	691,00
Cena pozemku:		Kč	4.051.333,00

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 327/9:			
Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	2.050,00
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	5.863,00
Výměra pozemku:	VS	m ²	622,00
Cena pozemku:		Kč	3.646.786,00

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 328/5:			
Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	12,86
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	36,78
Výměra pozemku:	VS	m ²	119.782,00
Cena pozemku:		Kč	4.405.581,96

Ocenění pozemků indexovou metodou

parcela 328/5:			
Základní jednotková cena:	ZJC	Kč/m ²	12,81
Koeficienty pro výpočet indexu:			
A Územní struktura:	průměrná		1,00
B Typ stavebního pozemku	stavebně částečně připravený		1,00
C Třída velikosti obce	500.000 až 1.000.000 obyvatel		2,20
D Obchodní, resp. průmyslová poloha	Obytné domy		1,30
E Územní připravenost, infrastruktura	dobrá		1,00
F Speciální charakteristiky volitelné	nejsou		1,00
Celkový index oceňovaného pozemku	$I_o = A * B * C * D * E * F$		2,860 000
Jednotková cena pozemku	$JC = ZJC * I_o$	Kč/m ²	36,64
Výměra pozemku:	VS	m ²	19.509,00
Cena pozemku:		Kč	714.809,76

Výsledná cena pozemků 35.590.402,72 Kč

Parcely 327/3 až 327/6, 327/9 a 328/5 zjištěná cena 35.590.402,72 Kč

Zaokrouhleno dle § 49:

35.590.400,00 Kč

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí **2.050 Kč**.

Cena je určena podle písmene a): Hlavní město Praha

§ 28 odst. 3b – Pozemky určené k zastavění

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K _i	1,828
Koeficient prodejnosti K _p	1,420
Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem	2,596

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²		Cena
			Základní	Upravená	
Parcela	327/3	186	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	791.883,84 Kč
Parcela	327/4	3.020	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	12.857.468,80 Kč
Parcela	327/5	678	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	2.886.544,32 Kč
Parcela	327/6	691	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	2.941.891,04 Kč
Parcela	327/9	622	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	2.648.127,68 Kč
Parcela	328/5	139.291	2.050,00 * 0,80	4.257,44000	593.023.075,04 Kč
Součet		144.488			615.148.990,72 Kč

Parcely 327/3 až 327/6, 327/9 a 328/5 – zjištěná cena: 615.148.990,72 Kč

Zaokrouhleno dle § 49

615.148.990,00 Kč

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí **2.050 Kč**.
Cena je určena podle písmene a): Hlavní město Praha

§ 28 odst. 3b – Pozemky určené k zastavění

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i

1,828

Koeficient pro úpravu ceny pozemku celkem

1,828

NÁZEV	p.č.	Výměra (m ²)	Jednotková cena Kč/m ²		Cena
			Základní	Upravená	
Parcela	327/3	186	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	557.613,12 Kč
Parcela	327/4	3.020	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	9.053.718,40 Kč
Parcela	327/5	678	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	2.032.589,76 Kč
Parcela	327/6	691	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	2.071.562,72 Kč
Parcela	327/9	622	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	1.864.706,24 Kč
Parcela	328/5	139.291	2.050,00 * 0,80	2.997,92000	417.583.274,72 Kč
Součet		144.488			433.163.464,96 Kč

Parcely 327/3 až 327/6, 327/9 a 328/5 – zjištěná cena:

433.163.464,96 Kč

Zaokrouhleno dle § 49

433.163.470,00 Kč

5. 2. 2. POROVNÁVANÉ POZEMKY**5. 2. 2. 1. POPIS POROVNÁVACÍCH POZEMKŮ****5. 2. 2. 1. 1. Praha 9 – Kbely - Komerční pozemek 27.000 m²**

Komerční pozemek se schváleným územním plánem (výstavní plocha a skladovací plocha) o velikosti 26.999 m², přímé napojení na komunikaci, v blízkosti metra „C“ v lokalitě ul. Hůlkova/Košařova.

Voda:	ano
Plyn:	ano
Elektroinstalace:	ano
Kanalizace:	ano

5. 2. 2. 1. 2. Prodej pozemků 10.342 m² v Klánovicích, Praha 9

Prodej pozemků o celkové výměře 10.342 m². Pozemky jsou v lokalitě ulic Smidarská, Malá Smidarská, Libřická, Slavětínsku. Pozemky většinou spolu nesousedí, ale je možné po dohodě z ostatními majiteli pozemků o spojení. Dle územního plánu určené k výstavbě rodinných domků (čistě obytná zóna, smíšené městského typu). V současné době se zpracovává územní plán.

Prodej:	3.600,00 Kč/m²
----------------	----------------------------------

5. 2. 2. 1. 3. Prodej pozemku Praha 9 – Vysočany, pl. 14.079 m², cca 2.000,00

Nabídka stavebního pozemku Praha 9 - Vysočany

Prodej:	2.000,00 Kč/m²
Umístění v obci:	Centrum obce
Plocha pozemku:	14.079 m ²
Užitná plocha:	14.079 m ²
Typ objektu:	Pozemek
Účel pozemku:	Komerční
Dostupnost pozemku:	Z pobočné komunikace
Terén pozemku:	Rovinatý
Stávající stavby:	nejsou

5. 2. 2. 1. 4. Prodej pozemku Praha 9 – Satalice, pl. 12.212m²

Nabídka jedinečného komerčního pozemku 12.212 m² pravidelného obdélníkového tvaru ihned u cesty. Dle územního plánu se jedná o OSV (obchod, služby, výroba, prodej). Povolená stavba do 5 m výšky, zastavitelnost 30 – 40 %. Veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku. Požadáno o změnu územního plánu na bytovou výstavbu

Prodej:	23.728.250,00 Kč
Plocha pozemku:	12.202 m ²
Účel pozemku:	Výstavba RD, výstavba bytového domu, výroba a služby
Dostupnost pozemku:	Bus
Terén pozemku:	Rovinný
Forma vlastnictví:	Osobní
Voda:	Na hranici pozemku
Plyn:	Na hranici pozemku

5. 2. 2. 1. 5. Prodej st. pozemku Praha 9 – Vysočany, pl. 139.983 m²

Nabízíme k prodeji stavební parcely o celkové rozloze 139.983 m² v Praze 9 – Vysočanech, s výbornou dopravní dostupností včetně metra a MHD. Pozemek je určen k širokému spektru výstavby a to bytových, komerčních, obchodních, sportovních atd. budov. Veškeré inženýrské sítě na pozemku.

Prodej:	502.107.100,00 Kč
Voda:	Zavedena na pozemku
Plyn:	Zaveden na pozemku s kapacitou 11.000 m ³ /hod
Elektroinstalace:	4 trafostanice 22 kV včetně rozvoden
Kanalizace:	Zavedena na pozemku

5. 2. 2. 1. 6. Prodej stavebního pozemku, Praha 9 – Letňany, pl. 28.500 m²

Prodej stavebního pozemku, ul. Tupolevova, 28.500,00 m², pozemek obdélníkového tvaru, rovinný, orientace na všechny světové strany. IS na pozemku.

Prodej:	2.800,00 Kč/m²
Plocha pozemku:	28.500 m ²
Forma vlastnictví:	Osobní

Porovnávací pozemky:**1. parcela**

Realizovaná cena:	67.500.000,00 Kč
Výměra:	27.000,00 m ²
Jednotková cena:	2.500,00 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	2.500,00 Kč/m ²
Váha:	1,00

2. parcela

Realizovaná cena:	37.231.200,00 Kč
Výměra:	10.342,00 m ²
Jednotková cena:	3.600,00 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	3.600,00 Kč/m ²
Váha:	1,00

3. parcela

Realizovaná cena:	28.158.000,00 Kč
Výměra:	10.342,00 m ²
Jednotková cena:	3.600,00 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	3.600,00 Kč/m ²
Váha:	1,00

4. parcela

Realizovaná cena:	23.728.250,00 Kč
Výměra:	12.212,00 m ²
Jednotková cena:	1.943,03 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	1.943,03 Kč/m ²
Váha:	1,00

5. parcela

Realizovaná cena:	502.106.422,53,00 Kč
Výměra:	139.983,00 m ²
Jednotková cena:	3.586,91 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	3.586,91 Kč/m ²
Váha:	1,00

6. parcela

Realizovaná cena:	79.800.000,00 Kč
Výměra:	28.500,00 m ²
Jednotková cena:	2.800,00 Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	2.800,00 Kč/m ²
Váha:	1,00

Minimální jednotková cena:	1.943,03 Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	2.738,32 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	3.600,00 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena (SJC):	2.738,32 Kč/m²

Oceňované pozemky

Název:	p.č.	Výměra
Parcela	327/3	186,00 m ²
Parcela	327/4	3.020,00 m ²
Parcela	327/5	678,00 m ²
Parcela	327/6	691,00 m ²
Parcela	327/9	622,00 m ²
Parcela	328/5	119.782,00 m ²
Parcela	328/5	19.509,00 m ²
Výměra – celkem (V):		144.488,00 m²

Cena pozemku (V * SJC): 144.488,00 m² * 2.738,32 m²/Kč **395.654.380,16 Kč**

Zaokrouhleno dle § 49 **395.654.380,00 Kč**

6. REKAPITULACE

Cena pozemků je stanovena porovnáním s okolními pozemky, které jsou srovnatelné s okolními nemovitostmi které jsou srovnatelné s ohledem na polohu, velikost, napojení na inženýrské sítě dopravní dostupnost a účel užívání.

Porovnávací hodnota pozemků: 395.654.380,00 Kč

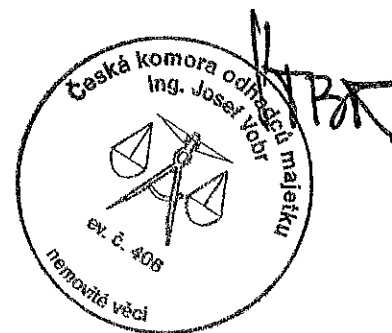
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce činí:

396.000.000,00 Kč

Slovy: třístadevadesátšestmilionůkorunčeských

V Louňovicích dne 29. ledna 2007

	Stávající	Budoucí
Administrativní cena:	22.874.720,00 Kč	615.148.990,00 Kč
Věcná hodnota (bez K _p):	19.603.990,00 Kč	433.163.470,00 Kč
Indexová metoda:	35.590.400,00 Kč	-
Porovnávací hodnota:	-	395.654.380,00 Kč



7. ZÁVĚR – ZHODNOCENÍ OBVYKLÉ TRŽNÍ CENY

Oceňovány je pozemky v ulici Zápská, Brandýs nad Labem. Pozemky tvoří souvislou plochu určenou k zástavbě obchodního centra.

Z pohledu obchodovatelnosti se jedná o segment trhu o který je zájem na trhu nemovitostí, poptávka po pozemcích na výstavbu provozních objektů (zejména výroba, skladování) vychází z poptávky investorů po pozemcích v „průmyslových zónách“ či srovnatelných pozemcích s možností výstavby nových objektů či areálů „na zelené louce“. Poptávka je v blízkosti velkých správních center s velmi dobrou dopravní dostupností, u frekventovaných komunikací a s rozvinutou infrastrukturou. Je předpoklad poptávky po srovnatelných pozemcích k využití v souladu s územním plánem.

SILNÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI

- výhodné místo pro výstavbu v souladu s územním plánem
- dobrá dopravní dostupnost
- napojení na inženýrské sítě - vody, plynu, elektro, kanalizace
- pozemek je připravený k zástavbě, srovnán a upraven
- dostupnost MHD – v budoucnu napojení na městskou síť

SLABÉ STRÁNKY NEMOVITOSTI

- dostupnost MHD – napojením na město

V Louňovicích dne 29. ledna 2007

Ocenění – odhad tržní hodnoty jsem vypracoval jako odhadce nemovitých věcí jako člen ČKOM pod evidenčním číslem 406 ze dne 21. září 2006.

Ocenění je zapsáno pod pořadovým číslem 1828 – 19/2007 znaleckého deníku.

Pro zpracování ocenění jsem osobou nezávislou.

V Louňovicích dne 29. ledna 2007

