

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 826 - 26/2018

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky na LV č. 805, katastrální území Trnová u Jíloviště

Vlastníci pozemku: HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 27230392, Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní, LV č. 805
FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o., IČO: 27116255, Vodňanského 1184/1, 169 00 Praha 6, vlastnictví: výhradní, LV č. 797

OBJEDNAVATEL: Ing. Richard Jasinský
MSPH 59 INS 10401/2011 (dlužník: HGF DEVELOPMENT s.r.o.) a
MSPH 99 INS 3183/2013 (dlužník: FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o.)

Adresa objednavatele: Charkovská 135/24, 101 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Jan Pokorný

Adresa zhotovitele: Na Chodovci 2543/32, 141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768 e-mail: j.ps@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

79 296 000 Kč

Stav ke dni : 14.3.2018
Za přítomnosti: bez přítomnosti jiných osob
Počet stran: 27 stran

Datum místního šetření: 14.3.2018

Počet příloh: 25

Počet vyhotovení: 4

V Praze, dne 20.3.2018

Ing. Jan Pokorný

Vyhotovení č.: 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat posudek o obvyklé ceně nemovité věci, a to ve dvou variantách:

1. Ocenění jednotlivých pozemků

1.1. stanovení tržní hodnoty jednotlivých 52 parcel společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o., IČ 272 30 392, se sídlem Dlouhá 705/16, 110 00 Praha 1, zapsaných na LV 805 v k. ú. Trnová u Jíloviště, Praha-západ

- pozemek parcelní číslo 139/15, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 3 927 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/1, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 9 581 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/102, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 072 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/104, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 224 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/126, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 609 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/129, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 664 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/130, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 592 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/131, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 107 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/132, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 431 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/133, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 708 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/134, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 850 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/139, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 293 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/140, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 295 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/141, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 822 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/143, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 662 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/144, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 561 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/145, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 474 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/146, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 941 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/147, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 716 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/151, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 117 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/152, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 293 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/153, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 805 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/154, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 541 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/167, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 315 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/168, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 727 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/169, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 127 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/175, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 332 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/176, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 169 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/177, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 328 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/179, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 838 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/194, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 24 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/203, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 5 481 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/204, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 725 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/210, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 684 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/211, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 015 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/212, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 38 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/214, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 38 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/216, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 66 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/217, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 7 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/218, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 98 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/1, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 8 761 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/80, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 080 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/81, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 749 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/82, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 211 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/83, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 230 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/88, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 35 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/101, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 775 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/102, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 277 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/103, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 097 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/104, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 183 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/105, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 239 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/106, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 420 m²;

1.2. stanovení tržní hodnoty jednotlivých 40 parcel společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČ 271 16 255, se sídlem Vodňanského 1184/1, 16900 Praha 6, zapsaných na LV 797 v k. ú. Trnová u Jíloviště, Praha-západ

- pozemek parcelní číslo 139/11, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 3 444 m²;
- pozemek parcelní číslo 139/90, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 2 775 m²;
- pozemek parcelní číslo 139/93, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 4 862 m²;
- pozemek parcelní číslo 139/143, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 203 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/4, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 10 544 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/88, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 237 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/121, druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 200 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/122, druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 241 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/123, druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 466 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/124, druh pozemku – zahrada, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 808 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/155, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 535 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/157, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 667 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/158, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 647 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/162, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 947 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/163, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 122 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/164, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 266 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/165, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 275 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/166, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 103 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/170, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 034 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/171, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 279 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/172, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 309 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/173, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 342 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/174, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 276 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/181, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 860 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/182, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 183 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/183, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 214 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/184, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 363 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/185, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 543 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/186, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 705 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/187, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 252 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/188, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 519 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/189, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 502 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/190, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 752 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/191, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 220 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/192, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 119 m²;
- pozemek parcelní číslo 142/1, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 764 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/107, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 17 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/108, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 273 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/109, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 438 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/110, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 392 m²;

2. Ocenění celého souboru pozemků

Stanovení tržní hodnoty celého souboru nemovitých věcí, a to 52 parcel společnosti HGF DEVELOPMENT s.r.o. a 40 parcel společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., zapsaných na LV č. 797 a 805 v katastrální území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.

Základní pojmy a metody ocenění

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem: *"Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika a přístupy:

1. Porovnávací způsob – vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci. V principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitých věcí.

2. Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Přehled podkladů

a) podklady zapůjčené objednatelem ocenění nemovitosti:

- elektronická objednávka znaleckého posudku ze dne 28.2.2018
- výpis z katastru nemovitostí, z LV 805 - k.ú. Trnová u Jiloviště - vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, vyhotoveného bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení MSPH 59 INS 10401/2011 pro Richard Jasinský Ing. a prokazující stav evidovaný k datu 7.2.2018 (viz Příloha č. I)
- výpis z katastru nemovitostí, z LV 797 - k.ú. Trnová u Jiloviště - vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, vyhotoveného bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení MSPH 59 INS 10401/2011 pro Richard Jasinský Ing. a prokazující stav evidovaný k datu 7.2.2018 (viz Příloha č. II)
- stavební povolení č.j.: MEUC-0062589/2009-Se, které vydal Odbor dopravy MÚ Černošice, na stavbu „Komunikace sídelního útvaru Fontána 5 Trnová parc.č. 140/139, 140/132, 140/133, 140/152, 140/153, 140/127, 140/126, 140/140/141, 140/143, 140/203, 146/86, 146/92, 146/95, 146/97, 146/88, 140/155, 140/157, 140/187, 140/190, 140/191, 140/2, 140/4, 140/169, 140/186, 140/209, 146/51, 146/58, 146/59, 146/61, 146/62, 146/106 k.ú. Trnová, ze dne 8.3.2010
- protokol o místním šetření č.j.:Trnová 4619/2014, na stavbu "Komunikace sídelního útvaru Fontána 5 Trnová parc.č. 140/139, 140/132, 140/133, 140/152, 140/153, 140/127, 140/126, 140/140/141, 140/143, 140/203, 146/86, 146/92, 146/95, 146/97, 146/88, 140/155, 140/157, 140/187, 140/190, 140/191, 140/2, 140/4, 140/169, 140/186, 140/209, 146/51, 146/58, 146/59, 146/61, 146/62, 146/106 k.ú. Trnová, ze dne 13.2.2014
- informace a údaje sdělené objednatelem ocenění nemovité věci

b) podklady opatřené odhadcem:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška, v platném znění k datu ocenění
 - skutečnosti zjištěné podepsaným znalcem při místním šetření dne 14.3.2018
 - kopie katastrální mapy pozemků ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o. (viz Příloha č. III)
 - kopie katastrální mapy pozemků ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. (viz Příloha č. IV)
 - Návrh územního plánu obce, textová a výkresová část (viz Příloha č. V)
 - informace a údaje sdělené při místním šetření starostou obce p. Štefanem Moravčíkem
- Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování posudku k dispozici.

Místopis

Obec Trnová se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 22 km jižně od centra Prahy a 5 km jihovýchodně od města Černošice. Žije zde 396 obyvatel.

Dopravní síť

Pozemní komunikace – Do obce vede silnice III. třídy. Po 2 km lze najet na dálnici D4 na exitu 10 (Jíloviště). Okrajem území obce po levém břehu Vltavy bez napojení na vlastní obec Trnová vede silnice II/102 Zbraslav - Davle - Štěchovice.

Železnice – Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Veřejná doprava

Autobusová doprava – V obci jsou zastávky příměstské autobusové linky jedoucí z Prahy s několika spoji denně.

Lokalita

Specifikovaný soubor pozemků se nachází v obci Trnová u Jíloviště v blízkosti stávající rezidenční zástavby cca 1,5 km od sjezdu z rychlostní komunikace č. 4 směrem z Prahy na Příbram. Obec Trnová má 145 obyvatel a nachází se v okrese Praha-západ. Lokalita je velmi dobře dostupná automobilem.

Pozemky

Pozemky jsou rovinnaté nebo mírně svažité severním směrem. Okolí oceňovaných pozemků tvoří zemědělské pozemky a stávající residenční zástavba.

V novém návrhu územního plánu obce se pozemky převážně nacházejí na ploše Z 14, označenou jako plochy bydlení – II. Etapa.

V obci se nachází jen základní občanská, sportovní a kulturní vybavenost (obecní úřad, hřiště, tělocvična, zámek).

Celkový popis

Dle provedeného místního šetření je převážná část pozemků k datu ocenění nevyužívaných a zarostlých náletovou zelení. Pozemky jsou k datu ocenění evidovány v katastru nemovitostí převážně jako orná půda v zemědělském půdním fondu.

Pouze pozemky 139/15 a 140/216 na LV 805 a pozemky 139/11, 139/90, 139/93 a 142/1 na LV 797 jsou evidovány v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

Dle Územního rozhodnutí Stavebního úřadu Městského úřadu Mníšek pod Brdy č. j. SÚ 9977/08-836/2008-Min ze dne 20. 11. 2008 a Stavebního povolení Odboru dopravy Městského úřadu Černošice č. j. MEUC-0062589/2009-Se ze dne 2. 3. 2010 je na Pozemcích povolena výstavba inženýrských sítí a komunikací pro budoucí zástavbu rodinnými domy. Předpokládané využití pozemků je tedy obytná zástavba v souladu s již existujícími k datu ocenění platnými rozhodnutími správních orgánů a závaznými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území sídelního útvaru Trnová.

Pozemky nacházející se na jih od centrální dvouproude komunikace obce jsou pozemky zasíťované se zpevněnou plochou v zástavbě rodinných domů. Jedná se o pozemek č. parc. 139/11, 139/90 a 139/93. Dále je údajně zasíťovaný pozemek č. parc. 140/4, ale pravděpodobně bez rozvodů elektro.

V obci Trnová jsou k dispozici vodovodní řad, kanalizace a rozvod elektrické energie. Pozemky jsou umístěny v rámci rozvojového území určeného pro obytnou zástavbu rozděleného páteřní komunikací na jižní a severní část. V jižní části obytné zóny jsou již pouze pozemky komunikací, stavebně dokončené.

V severní části jsou inženýrské sítě v rámci rozvojové zóny rozvedeny pouze na pozemku p. č. 140/4, který je ve vlastnictví společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. Připojení oceňovaných pozemků k inženýrským sítím a stávající komunikaci by, dle původního záměru, mělo být realizováno právě přes pozemek p. č. 140/4.

Pozemky tedy k datu ocenění nejsou napojeny, i s ohledem na jejich charakter, na stávající systém inženýrských sítí. Nejbližší rozvody jednotlivých inženýrských sítí se nacházejí na pozemku parc. č. 140/4, případně v páteřní komunikaci obytné zóny, která je ve vlastnictví Středočeského kraje a částečně ve vlastnictví společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o.

K datu ocenění je možné připojit dotčené území na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Splašková kanalizace je svedena do místní čistírny odpadních vod (dále také „ČOV Trnová“), jejíž kapacita ale nepostačuje plnému osídlení plánované obytné zóny. Z tohoto důvodu bylo navrženo rozšíření a intenzifikace provozu ČOV Trnová. Na tento záměr bylo Stavebním úřadem při Městském úřadu Mníšek pod Brdy vydáno stavební povolení, nicméně vzhledem ke skutečnosti, že zástavba již zasíťované jižní části obytné zóny postupuje pomalu a k datu ocenění je tak využito cca 50 % kapacity ČOV Trnová, bylo rozšíření odloženo. Zásobování teplem není v dané lokalitě řešeno.

Z výše uvedeného popisu dostupnosti jednotlivých inženýrských sítí v dané lokalitě lze konstatovat, že se jedná o pozemky, které k datu ocenění nejsou zasíťovány, a není vyřešeno jejich dopravní napojení na stávající síť komunikací. V případě využití tohoto území pro účely výstavby objektů pro bydlení by bylo třeba vyřešit a provést kompletní napojení pozemků na inženýrské sítě a dopravní infrastrukturu v souladu s požadavky navrhované zástavby.

Informace o měření výskytu radonu nebyla k dispozici. Znalec předpokládá nulový výskyt radonu. Taktéž nebyla sdělena informace o ekologické zátěži, Znalec tedy nepředpokládá její existenci.

VĚCNÁ BŘEMENA A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV

Věcná břemena

Ve prospěch pozemku 140/102 vázne na pozemku 104/104 věcné břemeno chůze a jízdy a umístění inženýrských sítí. Věcné břemeno zajišťuje přístup na pozemek 140/102 a tedy umožňuje využití pozemku 140/102 pro výstavbu rodinného domu.

Omezení vlastnických práv

Na pozemku 140/104 váznou věcná břemena chůze a jízdy a umístění inženýrských sítí ve prospěch pozemků parcelní čísla 140/102 a 140/103. Věcná břemena zajišťují přístup na uvedené pozemky, tedy umožňují využití pozemků parcelní čísla 140/102 a 140/103 pro uvažovanou výstavbu.

Na pozemku 139/15 vázne věcné břemeno zřízení, uložení, provozu, oprav podzemního vedení komunikační sítě a práv přístupu. Toto věcné břemeno dle odborného názoru výrazně neovlivňuje uvažovanou využitelnost pozemku 139/15 a nebude tedy dále ve znaleckém posudku uvažováno.

Na pozemku 140/1 a pozemku 140/144 vázne věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního veřejné komunikační sítě. Toto věcné břemeno dle odborného názoru výrazně neovlivňuje uvažovanou využitelnost pozemku 140/1 a pozemku 140/144 a nebude tedy dále ve znaleckém posudku uvažováno.

Na pozemcích parcelní čísla 139/11, 139/90, 139/93, 140/4 vázne věcné břemeno užívání pro: ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV – Podmokly.

Na pozemku parcelní číslo 140/4 vázne věcné břemeno zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy – kabelového vedení KNN.

Na pozemku parcelní číslo 142/1 vázne věcné břemeno užívání pro: ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín IV – Podmokly.

Na pozemku parcelní číslo 140/4 vázne věcné břemeno – právo umístění a provozování rozvodné soustavy, právo přístupu a příjezdu v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou soustavy.

Pro části pozemků parcelní čísla 139/11, 139/90, 139/93, 140/121, 140/4, za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě.

Věcná břemena neovlivňují obvyklou cenu dotčených pozemků. Jedná se o podzemní vedení inž. sítí v kraji pozemkových parcel.

Na nemovitostech dále váznou zástavní práva smluvní, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji. Tyto váznoucí omezení nejsou promítnuta do obvyklé ceny pozemkových parcel.

Silné stránky

Pozemky jsou určeny pro obytnou zástavbu a umístěny v atraktivní lokalitě okresu Praha - západ na okraji Brdské pahorkatiny.

Pozemky se nacházejí v lokalitě s dobrou dostupností do Prahy (rychlostní komunikace R4), v docházkové vzdálenosti je zastávka Pražské integrované dopravy (zastávka autobusové linky číslo 318 je vzdálena cca 400 m).

Pozemky jsou situovány jižním směrem v mírném svahu.

V obci Trnová je z inženýrských sítí dostupná elektřina, vodovod a kanalizace.

Slabé stránky

Převážně není provedena zpevněná přístupová komunikace k oceňovaným pozemkům, pouze část pozemku (cca 1/3) č.parc. 140/4 je ze zámkové dlažby.

Pro zástavbu lokality **Z 14, označenou jako plochy bydlení – II. Etapa** bude nutné provést dopravní napojení jednotlivých stavebních pozemků na stávající komunikační síť.

Je nutné provést zasíťování celé lokality a připojení jednotlivých stavebních parcel v rámci pozemků.

Napojení lokality na stávající inženýrské sítě a dopravní napojení je plánováno přes pozemek p. č. 140/4, který je ve vlastnictví společnosti FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. Pro ocenění je předpoklad prodeje pozemků obou vlastníků dohromady.

Výměra pozemků je značná, přes 80 000 m², což ovlivňuje případnou likviditu pozemků.

Z nového návrhu územního plánu obce, kterým se obec již řídí, vyplývá:

- Čistírna odpadních vod vyhovuje pouze pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby v sídle Trnová. **Realizace zástavby na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, může být povolena až po provedení intenzifikace a rozšíření ČOV - čistírny odpadních vod Trnová.** Čistírna má na svoje rozšíření propadlé stavební povolení a není ve vlastnictví obce.

- Všechny nové stavby určené pro bydlení a stavby určené pro občanské vybavení musí být v sídle Trnová zásobeny pitnou vodou. Výhledový počet připojených obyvatel je 1800.

Realizace zástavby na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, může být povolena až po zajištění (realizaci a zprovoznění) vyhovujícího zásobování pitnou vodou.

Zásobení pitnou vodou pro navržený rozvoj obce může být zajištěno dvěma způsoby:

A/ Navýšení odběru vody; výměna nebo posílení a doplnění technologie úpravy vody. Navýšení odběru vody z Vltavy bez výměny nebo posílení a doplnění technologie úpravy vody nebude vyhovující k zásobení pitnou vodou pro výhledový počet obyvatel, zejména pro II. etapu výstavby na zastavitelné ploše Z14, určené pro bydlení BI - Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech.

B/ Napojení VDJ Trnová na vodovodní přívaděč Zbraslav Baně - Mníšek pod Brdy.

Napojením VDJ Trnová na vodovodní přívaděč Zbraslav Baně - Mníšek pod Brdy (skupinový vodovod Mníšeckého regionu) z Jíloviště lze zásadním a perspektivním způsobem zajistit zásobování obce pitnou vodou na výhledový počet obyvatel, včetně zásobování pitnou vodou pro obyvatele II. etapy výstavby na zastavitelné ploše Z14, určené pro bydlení BI - Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech.

- Elektrické vedení 22 kV a trafostanice (TS) jsou kapacitně vyhovující pro I. etapu výstavby, ale nemá dostatečnou kapacitu pro II. etapu výstavby. **Realizace zástavby na zastavitelné ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, může být povolena až po zajištění vyhovujícího zásobování elektrickou energií.** Pro pokrytí nárůstu elektrické energie v zastavěném území a na vymezených zastavitelných plochách lze využít jednak výkonovou rezervu stávajících trafostanic a jednak výkon z nově vybudovaných trafostanic situovaných převážně na okrajích zastavitelných ploch v centru předpokládaného největšího odběru.

Dále je v návrhu územního plánu stanovené pořadí změn v území (etapizace zástavby):

V Územním plánu Trnová se pro vybrané plochy stanovuje pořadí změn v území, rozdělení do dvou etap rozvoje.

Etapizace zastavitelných ploch znamená, že plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po zastavění vybraných ploch zařazených do I. etapy zástavby.

Do I. etapy zástavby se zařazují všechny v návrhu Územním plánu Trnová vymezené zastavitelné plochy, vyjma plochy Z14.

Do druhé etapy rozvoje je zařazena:

Plocha Z14 - BI - Plochy bydlení - bydlení čisté v rodinných domech

- PV - Plochy veřejných prostranství - komunikace, veřejné prostory

Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po vyčerpání (zastavění) 80% součtu výměry zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08 a Z09.

Stavby jednotlivých rodinných domů na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, mohou být povolovány až po realizaci kapacitou a kvalitou vyhovujícího technického vybavení a dopravní obsluhy. Bez zajištění vyhovujícího zásobování pitnou a bez zajištění vyhovující kapacity ČOV není výstavba rodinných domů na ploše Z14 přípustná. Technické vybavení (zásobení pitnou vodou, splašková kanalizace a ČOV, zásobení elektrickou energií, apod.) musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z14.

Zastavitelná plocha Z14 může být realizována až po realizaci vyhovujícího občanského vybavení obce, tj. vyhovujícího potřebám obce Trnová po naplnění všech v Územním plánu Trnová navržených rozvojových ploch. Občanské vybavení musí být realizováno a dimenzováno tak, aby bylo vyhovující i pro II. etapu výstavby bydlení na ploše Z14. Jedná se o realizaci občanského vybavení OV - veřejná infrastruktura na ploše Z16 a realizaci veřejných prostranství ZV - veřejná zeleň, sportovní zařízení na ploše Z18.

Na ploše Z16 určené pro občanské vybavení OV - veřejná infrastruktura musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola.

Na ploše Z18 určené pro veřejné prostranství ZV - veřejná zeleň, sportovní zařízení, musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

RIZIKA

Nevyjasněnost možnosti zasíťování celé lokality a připojení jednotlivých stavebních parcel v rámci pozemků, zejména nejasná výše investice do čističky.

Nevyjasněný způsob zásobování pitnou vodou.

Nevyhovujícího zásobování elektrickou energií pro II. Etapu výstavby.

Etapizace zastavitelných ploch - plochy zařazené do II. etapy zástavby mohou být realizovány až po zastavění všech v návrhu Územního plánu Trnová vymezených zastavitelné plochy, vyjma plochy Z14.

Povolení staveb na ploše Z14, zařazené do II. etapy výstavby, až po realizaci kapacitou a kvalitou vyhovujícího technického vybavení a dopravní obsluhy.

Realizace zastavění plochy Z14 až po realizaci výstavby vyhovujícího občanského vybavení obce a veřejného prostranství, bez přesné specifikace co je vyhovující, pouze uvedeno, že na ploše Z16 musí být vybudován obecní úřad s nezbytným zázemím technických služeb a mateřská škola a na ploše Z18 musí být vybudováno dětské hřiště, víceúčelové sportovní hřiště a vysázena zeleň.

OBSAH

1.Ocenění jednotlivých pozemků

1.1. Pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o.

1.2. Pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT s.r.o.

2.Ocenění celého souboru pozemků

2.1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

1. Ocenění jednotlivých pozemků

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

V současnosti jsou částečně provedeny inženýrské sítě a komunikace a to zejména pro pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. Jsou údajně provedeny hlavní páteřní rozvody vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a elektřiny pod již provedenou komunikací na části pozemku č.par. 140/4, které původně měly sloužit pro celé území Z14, přičemž jednotlivé přípojky k oceňovaným pozemkům nejsou provedeny.

Toto neplatí pro pozemky komunikací položených jižně od dvouproudové páteřní komunikace, kde je již částečně provedena zástavba rodinnými domy. Tyto pozemky jsou zasít'ované. Jedná se o pozemek č. parc. 139/11, 139/90 a 139/93. Dále je údajně zasít'ovaný pozemek č.parc. 140/4, ale pravděpodobně bez rozvodů elektro.

Znalci ale nebyly předloženy žádné projekty nebo doklady dosvědčující zasít'ování v uvedeném rozsahu a potřebné kapacitě a kvalitě pro celou zástavbu. V rámci větší míry opatrnosti jsou oceňované pozemky brány jako nezasít'ované.

Ocenění pozemků je provedeno tak, že použitím porovnávací metody se zohledněním rozdílům mezi srovnávaným a oceňovaným pozemkem pomocí indexů. Je určena cena za 1m² oceňovaných pozemků, a ta bude následně v tabulce dále upravena koeficientem vyvolaných investic do občanské vybavenosti. Tato jednotková cena bude vynásobena příslušnou velikostí pozemků a bude stanovena výsledná hodnota jednotlivých pozemků.

Při výstavbě rodinných nebo bytových domů společnosti zajišťují v dané lokalitě i vybudování technické infrastruktury. Po dokončení lokality jsou především vodovody, kanalizace a komunikace převáděny na obec (případně na společnost, která vodovody a kanalizace provozuje).

Vzhledem k tomu, že provozování a údržba technické infrastruktury znamená pro obec náklady v budoucích letech, obce často požadují, aby jim byla infrastruktura převedena zdarma. Hodnota takovýchto pozemků je, vzhledem k záměrům s těmito pozemky, dle odborného úsudku nulová.

V tomto případě je v návrhu územního plánu obce i povolení výstavby podmíněné vybudováním dalšími vyvolanými investicemi a to vyhovujícího občanského vybavení. Tato skutečnost je zohledněna koeficientem „Vyvolané investice do občanské vybavenosti“.

Porovnávací metoda

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej stavebního pozemku 1 650 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Exkluzivně nabízíme k prodeji luxusní stavební pozemek 1650m², k výstavbě rodinného domu. Jedná se o velmi velkoryse umístěný stavební pozemek u lesa v atraktivní oblasti Prahy západ - v Trnové. Součástí pozemku je les, který vytváří dokonalý pocit soukromí na bydlení. Na pozemku je skříňka se všemi připojeními na síť.

Úžasný stavební pozemek s lesem v malebné výšce v blízkosti golfového hřiště Líšnice blízkosti metropole!

Autem 12min jízdy po Strakonické na Smíchov, bus 15min jízdy na Smíchovské nádraží!

Pozemek: 1 650,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---------------------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky - inzerce | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě - připojeno | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku - zpevněná | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 4 950 000 | 1 650 | 3 000 | 0,48 | 1 428 |

Název: Prodej stavebního pozemku 1 877 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Krásný stavební pozemek 1877m² u lesa v atraktivní části okresu Praha - západ v Brdech, v Trnové. Pozemek je kompletně zasítovaný a je připraven ke stavbě RD. Luxusní lokalita, v blízkosti golfového hřiště Jíloviště.

Snadná dostupnost do centra, po Strakonické za 12min na Smíchově!

Pozemek: 1 877,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 5 631 000 | 1 877 | 3 000 | 0,48 | 1 428 |

Název: Prodej stavebního pozemku 4 093 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Pozemek k prodeji, který přímo sousedí s lesem, se nachází ve vyhledávané lokalitě u klidné obce Jíloviště na Praze-západ. Rozsáhlý, plně využitelný stavební pozemek je vhodný pro výstavbu rodinných domů nebo usedlosti. V okolí pozemku je plánována budoucí výstavba. Dojezdová vzdálenost do Prahy je 20 minut autem. Pozemek na Praze - západ katastrálně spadá do obce Trnová, která se nachází na jih od Prahy po D 4 směrem na Strakonice. Z Prahy je dostupný autobusem č. 318 ze stanice Smíchovské nádraží. Pozemek je rovinný, s pěkným výhledem do okolí. Lze jej rozdělit i na několik menších pozemků. V současnosti není ještě zasíťován.

Pozemek: 4 093,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|-----------------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě - nejsou | 1,00 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 12 500 000 | 4 093 | 3 054 | 0,68 | 2 077 |

Název: Prodej stavebního pozemku 2 371 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Nabízím k prodeji hezký pozemek u lesa v Trnové u Jíloviště, Praha-Západ, 2371 m², voda, kanalizace, elektrina, komunikace se zámkovou dlažbou, veřejné osvětlení.

Pozemek je situován v nejkrásnější části obce v blízkosti lesa.

Podle územního plánu obce je pozemek pro stavbu rodinného domu se zastavěností 25%.

Velmi progresivní obec s rozvinutou infrastrukturou, v obci rekonstruovaný zámeček s restaurací a bowlingem, možnost jízdy na koni, v těsné blízkosti golfové hřiště, v okolí lesy, cyklostezky. PID, 15 min. na metro B.

Velmi klidná lokalita.

Hned vedle je další pozemek na prodej o velikosti 2715 m².

Pozemek: 2 371,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 6 164 600 | 2 371 | 2 600 | 0,48 | 1 238 |

Název: Prodej stavebního pozemku 1 374 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Nabízíme k prodeji stavební pozemek na Praze - západ v Trnové u Jíloviště o velikosti 1374 m². Inženýrské sítě přímo na pozemku (voda, kanalizace, elektřina), k pozemku vede komunikace se zámkovou dlažbou a veřejným osvětlením. Pozemek je situován v nejkrásnější části obce v blízkosti lesa, na vyvýšeném místě s nádherným výhledem na celou oblast a okolní lesy. Pozemek je vhodný pro lidi, kteří milují přírodu, koně a klid a zároveň touží žít v blízkosti velkoměsta. V obci se nachází restaurace, jízdárna, zámek Trnová a obecní úřad. Klidné místo s výbornou dostupností do Prahy (přímý BUS k metru Smíchovské nádraží, autem 15- 20 min. po rychlostní komunikaci). Pozemek se nachází 22 km jižně od centra Prahy a 5 km jihovýchodně od Černošic. Doporučujeme.

Pozemek: 1 374,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 3 790 000 | 1 374 | 2 758 | 0,48 | 1 313 |

Název: Prodej stavebního pozemku 3 641 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Nabízíme Vám k prodeji exkluzivní pozemek s výměrou 3641 m² v obci Trnová na okraji Prahy. Pozemek se nachází na kopci, na jižním okraji klidné zástavby luxusních domů a má výhled do přírody a částečně na skalnaté údolí Vltavy. Pozemek je určen ke stavbě rodinného domu a na hranici pozemku jsou zavedeny veškeré inženýrské sítě. Zastavitelnost je 25% včetně zpevněných ploch. Z obce je autem výborná dostupnost do Prahy.

Pozemek: 3 641,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 7 599 000 | 3 641 | 2 087 | 0,48 | 993 |

Název: Prodej stavebního pozemku 2 181 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Prodej stavebního pozemku na okraji obce Trnová u Jíloviště, Praha – západ, přímo u lesa, parc.č. 139/194, jehož výměra je 2.181m².

Cena je 2.400 Kč/m² + DPH

Inženýrské sítě (voda, kanalizace a elektřina) na pozemku.

Pozemek se nachází na okraji obce u lesa se slepou příjezdovou komunikací, což zaručuje velmi klidné místo pro bydlení.

Jedná se o vyhledávanou lokalitu s dobrou dostupností do Prahy po Strakonické R4 (D4) autem nebo přímou autobusovou linkou č.318 za 15 - 20 min. na metro B – Smíchovské nádraží.

V okolí restaurace, jízda na koních v jízdárně Trnová s možností ustájení Vašeho koně, cyklotrasy, bowling, škola, školka, golfové hřiště Líšnice, občanská vybavenost.

Taký máme na prodej pozemek vedle parc.č. 139/195, jehož výměra je 2.556 m².

Pozemek: 2 181,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 5 234 400 | 2 181 | 2 400 | 0,48 | 1 142 |

Název: Prodej komerčního pozemku 2 875 m²

Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Nabízíme k prodeji dva komerční pozemky v Trnové u Jíloviště v zóně obytné výstavby - v centru satelitního městečka. Pozemky mají společné hranice s již postavenými a zkolaudovanými RD, cesty jsou zatím přes pole. Zatím bez inženýrských sítí, možnost požádat stavební úřad o napojení na již existující sítě. Volné ihned. Více info u uvedeného makléře. Možno zajistit koupi této nemovitosti protiúctem (zahradu, byt, dům, pozemek).

Pozemek: 2 875,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě - v okolí | 0,80 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 4 312 500 | 2 875 | 1 500 | 0,54 | 816 |

Název: Prodej stavebního pozemku 1 336 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Nabízíme Vám k prodeji rovinný pozemek o výměře 1 336 m² v Trnové u Jíloviště, Praha-Západ, který je určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemek jsou přivedeny inženýrské sítě (voda, kanalizace, elektřina, slaboproud O2). Obecní komunikace vč. chodníků a osvětlení jsou již hotové, zámková dlažba.

V obci je zrekonstruovaný zámeček, restaurace, bowling, farma s koňmi, v těsné blízkosti golfové hřiště Líšnice, v okolí lesy, cyklostezky. Velmi dobrá dostupnost do Prahy automobilem – cca 15 minut, zastávka PID - linka č. 318 jezdí na metro B - Smíchovské nádraží.

Pozemek: 1 336,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. K _c | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| 3 473 600 | 1 336 | 2 600 | 0,48 | 1 238 |

Název: Prodej stavebního pozemku 3 052 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný stavební pozemek 3052m² v atraktivní části Prahy západ v Brdech, v Trnové.

Stavební pozemek leží přímo u lesa a je kompletně zasítovaný. Výborná dostupnost do centra - 12min autem po Strakonické, 15min jízdy MHD na Smíchovské nádraží. Velkorysé bydlení v přírodě nedaleko metropole!

Pozemek: 3 052,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. K _c | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|
| 9 156 000 | 3 052 | 3 000 | 0,48 | 1 428 |

Název: Prodej stavebního pozemku 1 431 m²
Lokalita: Trnová, okres Praha-západ

Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný stavební pozemek 1431m² (2700 Kč/m²) v atraktivní části Prahy Západ v Trnové. Pozemek jsou zasíťovaný (elektro, voda, kanalizace) a bezprostředně navazuje na zástavbu rodinného domu. Jedná se o vyhledávanou lokalitu s dobrou dostupností do Prahy po Strakonické R4 (D4) autem nebo přímou autobusovou linkou č.318 za 15 - 20 min. na metro B – Smíchovské nádraží. Luxusní lokalita, v blízkosti golfového hřiště Jíloviště, v okolí jsou restaurace, jízda na koních, cyklotrasy, bowling, škola, školka.

Pozemek: 1 431,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|----------------------|------|
| K1 Zdroj nabídky | 0,85 |
| K2 Lokalita | 1,00 |
| K3 Inženýrské sítě | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | 0,80 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|---------------------|--|---|-----------------------------------|--|
| 3 863 700 | 1 431 | 2 700 | 0,48 | 1 285 |

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 816 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 1 308 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 2 077 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | |
|--|-------------------------------|
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci | 1 308 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 1,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 1 308 Kč |

1.1. Pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o.

HGF DEVELOPMENT s.r.o.

k.ú. Trnová u Jíloviště 660183, LV 805

| p.č. | pozemek číslo parcelní | výměry | budoucí způsob využití | stanovená jednotková cena | koeficient | | výsledná cena pozemku | |
|---------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------|--|-----------------------|--------------|
| | | | | | za využití | vyvolané investice do občanské vybavenosti | Kč/m ² | Kč |
| | | m ² | | Kč/m ² | | | | |
| 1 | 139/15 | 3 927 | komunikace | 1 308 | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 140/1 | 9 581 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | 140/102 | 1 072 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 981 523,20 |
| 4 | 140/104 | 224 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 205 094,40 |
| 5 | 140/126 | 1 609 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 473 200,40 |
| 6 | 140/129 | 1 664 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 523 558,40 |
| 7 | 140/130 | 1 592 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 457 635,20 |
| 8 | 140/131 | 1 107 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 013 569,20 |
| 9 | 140/132 | 1 431 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 310 223,60 |
| 10 | 140/133 | 1 708 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 563 844,80 |
| 11 | 140/134 | 1 850 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 693 860,00 |
| 12 | 140/139 | 1 293 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 183 870,80 |
| 13 | 140/140 | 1 295 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 185 702,00 |
| 14 | 140/141 | 1 822 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 668 223,20 |
| 15 | 140/143 | 1 662 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 521 727,20 |
| 16 | 140/144 | 1 561 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 429 251,60 |
| 17 | 140/145 | 1 474 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 349 594,40 |
| 18 | 140/146 | 1 941 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 777 179,60 |
| 19 | 140/147 | 1 716 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 571 169,60 |
| 20 | 140/151 | 2 117 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 938 325,20 |
| 21 | 140/152 | 2 293 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 2 099 470,80 |
| 22 | 140/153 | 1 805 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 652 658,00 |
| 23 | 140/154 | 1 541 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 410 939,60 |
| 24 | 140/167 | 315 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 288 414,00 |
| 25 | 140/168 | 727 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 665 641,20 |
| 26 | 140/169 | 127 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 27 | 140/175 | 1 332 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 219 579,20 |
| 28 | 140/176 | 1 169 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 070 336,40 |
| 29 | 140/177 | 1 328 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 215 916,80 |
| 30 | 140/179 | 1 838 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 682 872,80 |
| 31 | 140/194 | 24 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 32 | 140/203 | 5 481 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 5 018 403,60 |
| 33 | 140/204 | 1 725 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 579 410,00 |
| 34 | 140/210 | 1 684 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 541 870,40 |
| 35 | 140/211 | 2 015 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 844 934,00 |
| 36 | 140/212 | 38 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 37 | 140/214 | 38 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 38 | 140/216 | 66 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 39 | 140/217 | 7 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 40 | 140/218 | 98 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 41 | 146/1 | 8 761 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 42 | 146/80 | 1 080 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 988 848,00 |
| 43 | 146/81 | 749 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 685 784,40 |
| 44 | 146/82 | 1 211 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 108 791,60 |
| 45 | 146/83 | 1 230 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 126 188,00 |
| 46 | 146/88 | 35 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 47 | 146/101 | 775 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 709 590,00 |
| 48 | 146/102 | 1 277 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 169 221,20 |
| 49 | 146/103 | 1 097 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 004 413,20 |
| 50 | 146/104 | 1 183 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 083 154,80 |
| 51 | 146/105 | 1 239 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 134 428,40 |
| 52 | 146/106 | 1 420 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| Celkem | | 84 354 | | | | | 55 148 419,20 | |

1.2. Pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT s.r.o.

FONTANA DEVELOPMENT s.r.o.

k.ú. Trnová u Jíloviště 660183, LV 797

| p.č. | pozemek číslo parcelní | výměry | budoucí způsob využití | stanovená jednotková cena | koeficient | | výsledná cena pozemku | |
|---------------|------------------------|----------------|------------------------|---------------------------|------------|--|-----------------------|----------------------|
| | | m ² | | Kč/m ² | za využití | vyvolané investice do občanské vybavenosti | Kč/m ² | Kč |
| 1 | 139/11 | 3 444 | komunikace | 1 308 | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 2 | 139/90 | 2 775 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 3 | 139/93 | 4 862 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 4 | 139/143 | 203 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 5 | 140/4 | 10 544 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 6 | 140/88 | 237 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 7 | 140/121 | 1 200 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 098 720,00 |
| 8 | 140/122 | 1 241 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 136 259,60 |
| 9 | 140/123 | 1 466 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 342 269,60 |
| 10 | 140/124 | 1 808 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 655 404,80 |
| 11 | 140/155 | 1 535 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 405 446,00 |
| 12 | 140/157 | 1 667 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 526 305,20 |
| 13 | 140/158 | 1 647 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 507 993,20 |
| 14 | 140/162 | 947 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 867 073,20 |
| 15 | 140/163 | 1 122 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 027 303,20 |
| 16 | 140/164 | 1 266 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 159 149,60 |
| 17 | 140/165 | 1 275 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 167 390,00 |
| 18 | 140/166 | 1 103 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 009 906,80 |
| 19 | 140/170 | 1 034 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 946 730,40 |
| 20 | 140/171 | 1 279 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 171 052,40 |
| 21 | 140/172 | 1 309 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 198 520,40 |
| 22 | 140/173 | 1 342 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 228 735,20 |
| 23 | 140/174 | 1 276 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 168 305,60 |
| 24 | 140/181 | 1 860 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 703 016,00 |
| 25 | 140/182 | 1 183 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 083 154,80 |
| 26 | 140/183 | 1 214 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 111 538,40 |
| 27 | 140/184 | 1 363 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 247 962,80 |
| 28 | 140/185 | 1 543 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 412 770,80 |
| 29 | 140/186 | 2 705 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 30 | 140/187 | 1 252 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 146 331,20 |
| 31 | 140/188 | 1 519 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 390 796,40 |
| 32 | 140/189 | 1 502 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 375 231,20 |
| 33 | 140/190 | 1 752 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 604 131,20 |
| 34 | 140/191 | 1 220 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 117 032,00 |
| 35 | 140/192 | 1 119 | | | 1 | 0,7 | 915,60 | 1 024 556,40 |
| 36 | 142/1 | 764 | komunikace | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 37 | 146/107 | 17 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 38 | 146/108 | 273 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 39 | 146/109 | 438 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| 40 | 146/110 | 392 | zbytková parcela | | 0 | 0,7 | 0,00 | 0,00 |
| Celkem | | 64 698 | | | | | | 34 833 086,40 |

2. Ocenění celého souboru pozemků

2.1. Porovnávací hodnota

| |
|-------------------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |
|-------------------------------|

Výměra pozemků dle katastru nemovitostí:

Vlastníkem pozemků na LV 805 pro k.ú. Trnová u Jíloviště vyhotoveného dne 7.2.2018 je společnost HGF DEVELOPMENT s.r.o.

Celková výměra činí 84 354 m².

Vlastníkem pozemků na LV 797 pro k.ú. Trnová u Jíloviště vyhotoveného dne 7.2.2018 je společnost FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o.

Celková výměra činí 64 698 m².

Celková výměra pozemků ve vlastnictví obou společností činí tedy:

$$84\,399\text{ m}^2 + 64\,698\text{ m}^2 = \underline{\underline{149\,052\text{ m}^2}}$$

| |
|--|
| Plocha pozemku: 149 052,00 m ² |
|--|

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

V současnosti jsou částečně provedeny inženýrské sítě a komunikace a to zejména pro pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. Jsou údajně provedeny hlavní páteřní rozvody vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace a elektřiny pod již provedenou komunikací na části pozemku č.par. 140/4, které původně měly sloužit pro celé území Z14, přičemž jednotlivé přípojky k oceňovaným pozemkům nejsou provedeny.

Toto neplatí pro pozemky komunikací položených jižně od dvouproudové páteřní komunikace, kde je již částečně provedena zástavba rodinnými domy. Tyto pozemky jsou zasítované. Jedná se o pozemek č. parc. 139/11, 139/90 a 139/93. Dále je údajně zasítovaný pozemek č.parc. 140/4, ale pravděpodobně bez rozvodů elektro.

Znalci ale nebyly předloženy žádné projekty nebo doklady dosvědčující zasítování v uvedeném rozsahu a potřebné kapacitě a kvalitě pro celou zástavbu. V rámci větší míry opatrnosti jsou oceňované pozemky brány jako nezasítované.

Ocenění pozemků je provedeno tak, že použitím porovnávací metody se zohledněním rozdílům mezi srovnávaným a oceňovaným pozemkem pomocí indexů. Je určena cena za 1m² oceňovaných pozemků, a ta bude následně v tabulce dále upravena koeficientem vyvolaných investic do občanské vybavenosti. Tato jednotková cena bude vynásobena příslušnou velikostí pozemků a bude stanovena výsledná hodnota jednotlivých pozemků.

Při výstavbě rodinných nebo bytových domů společnosti zajišťují v dané lokalitě i vybudování technické infrastruktury. Po dokončení lokality jsou především vodovody, kanalizace a komunikace převáděny na obec (případně na společnost, která vodovody a kanalizace provozuje).

Vzhledem k tomu, že provozování a údržba technické infrastruktury znamená pro obec náklady v budoucích letech, obce často požadují, aby jim byla infrastruktura převedena zdarma. Hodnota takovýchto pozemků je, vzhledem k záměrům s těmito pozemky, dle odborného úsudku nulová.

V tomto případě je v návrhu územního plánu obce i povolení výstavby podmíněné vybudováním dalšími vyvolanými investicemi a to vyhovujícího občanského vybavení. Tato skutečnost je zohledněna koeficientem „Vyvolané investice do občanské vybavenosti“.

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|--|
| Název: | Prodej komerčního pozemku 19 430 m2 Trnová, okres Praha-západ |
| Lokalita: | Trnová, okres Praha-západ |

Cena 33 000 000,- Kč

Nabízíme k prodeji dva komerční pozemky v Trnové u Jíloviště v zoně obytné výstavby - v centru satelitního městečka. Inženýrské sítě připojeny na hranici pozemků, na předmětných pozemcích lze realizovat multifunkční zástavbu včetně komerční zástavby a bydlení, nebo toto území lze využít pro polyfunkční centrum, jehož výstavba byla původním záměrem účastníků projektu, který byl pro tyto pozemky vypracován. Lukrativní lokalita a možnost velmi zajímavé investice. Informace o ceně a další podklady k nemovitostem Vám podá uvedený makléř. Možno zajistit koupi této nemovitosti protiúctem (zahradka, byt, dům, pozemek).

Cena: **33 000 000,-**

ID zakázky: **1959**

Aktualizace: **31.01.2018**

Plocha pozemku: **19430 m²**

| | | | | |
|---|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Pozemek: | 19 430,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Zdroj nabídky - inzerce | | 0,85 | | |
| K2 Lokalita - lokalita | | 0,80 | | |
| K3 Inženýrské sítě - připojeno | | 0,70 | | |
| K4 Příjezd k pozemku - zpevněná | | 0,80 | | |
| K5 Názor znalce - multifunkční zástavba | | 1,10 | | |
| | | | | |
| Cena | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. | Upr. jedn. cena |
| [Kč] | [m ²] | [Kč/m ²] | Kc | [Kč/m ²] |
| 33 000 000 | 19 430 | 1 698 | 0,42 | 711 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|------------------|--|
| Název: | Prodej komerčního pozemku 27 484 m2 |
| Lokalita: | U Školky, Řitka |

Nabízíme k prodeji pozemek v Řitce u Prahy, situovaný podél dálniční komunikace D4 Praha - Strakonice.

Dle stávajícího ÚP je pozemek určen pro zbudování dálniční odpočívky pro motorová vozidla s možností výstavby čerpací stanice, motorestu, motelu a dalších přidružených služeb.

Pozemek je plně zainvestován - kanalizace, plyn, voda a elektřina jsou vedeny v pozemku.

V současnosti probíhá změna ÚP, podle kterého by bylo možno využít pozemek pro výstavbu rodinných domů.

| | | | | |
|-----------------------------|--|---|----------------------------|--|
| Pozemek: | 27 484,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Zdroj nabídky | | | | 0,85 |
| K2 Lokalita - u komunikace | | | | 1,20 |
| K3 Inženýrské sítě | | | | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | | | | 0,80 |
| K5 Názor znalce | | | | 1,00 |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
| 32 980 800 | 27 484 | 1 200 | 0,57 | 685 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|------------------|---|
| Název: | Prodej stavebního pozemku 12 516 m² |
| Lokalita: | Pražská, Dobřichovice |

Prodáme stavební pozemek v Dobřichovicích v ulici Pražská o výměře 12 516 m². Pozemek je rovinný, celodenně osluněný, dostupný z veřejné komunikace ležící na levé straně při výjezdu z obce směrem na Prahu. Veškeré sítě leží v dosahu pozemku. Pozemek je určený dle současného územního plánu jako plocha občanské vybavenosti, ale v návrhu nového územního plánu je část pozemku určená jako bydlení - zahradní čtvrť, část pozemku jako obchodní ulice a část pozemku pro výrobu a obchod. U pozemku staví autobus MHD, benzinová pumpa je přes ulici, v obci je kompletní vybavenost. Pozemek je vhodný pro developerský projekt.

| | | | | |
|---|--|---|----------------------------|--|
| Pozemek: | 12 516,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Zdroj nabídky | | | | 0,85 |
| K2 Lokalita | | | | 0,80 |
| K3 Inženýrské sítě | | | | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | | | | 0,80 |
| K5 Názor znalce - bydlení, výroba, obchod | | | | 1,10 |
| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
| 22 500 000 | 12 516 | 1 798 | 0,42 | 753 |



Zdroj: www.sreality.cz

| | |
|------------------|---|
| Název: | Prodej stavebního pozemku 14 825 m² |
| Lokalita: | Dolní Břežany - Lhota, okres Praha-západ |

Nabízíme k dlouhodobé investici k prodeji pozemky o celkové výměře 14.825m² ve Lhotě u Dolních Břežan v okrese Praha západ. Dle výhledového ÚP jsou pozemky o výměře 7965m² po roce 2030 určeny jako stavební na bytovou zástavbu a pozemek o výměře 6860m² bude nestavební. Cena za stavební pozemky 2000,-Kč/m², za nestavební 700,-Kč/m². Na pozemek je vstup z hlavní příjezdové komunikace. Inženýrské sítě: elektro, kanalizace, městská voda je na kraji pozemků.

Celková cena: **29 650 000 Kč za nemovitost**

Cena za m₂ : **2 000 Kč**

Poznámka k ceně: + **provize RK**

Aktualizace: **08.03.2018**

ID: **2666557788**

Plocha pozemku: **14825 m²**
 Voda: **Dálkový vodovod**
 Odpad: **Veřejná kanalizace**

| | | | | |
|--|--------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Pozemek: | 14 825,00 m ² | | | |
| Použité koeficienty: | | | | |
| K1 Zdroj nabídky | | | | 0,85 |
| K2 Lokalita | | | | 0,85 |
| K3 Inženýrské sítě | | | | 0,70 |
| K4 Příjezd k pozemku | | | | 0,80 |
| K5 Názor znalce - dlouhodobá investice | | | | 1,10 |
| | Cena | Výměra pozemku | Jedn. cena | Celkový koef. Upr. jedn. cena |
| | [Kč] | [m ²] | [Kč/m ²] | Kč [Kč/m²] |
| | 29 650 000 | 14 825 | 2 000 | 0,45 890 |



Zdroj: sreality

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 685 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 760 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 890 Kč/m ² |

| | |
|--|-----------------------------|
| Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku | |
| Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci | 760 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 149 097,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 113 313 720 Kč |

Soubor pozemků na LV 797 a 805
 k.ú. Trnová u Jíloviště 660183, LV 805

| p.č. | pozemek | výměry | budoucí způsob využití | stanovená jednotková cena | koeficient | výsledná cena pozemku | |
|------|----------------|----------------|------------------------|---------------------------|--|-----------------------|---------------|
| | | | | | vyvolané investice do občanské vybavenosti | | |
| | | m ² | | | Kč/m ² | Kč | |
| 1 | soubor pozemků | 149 052 | | 760 | 0,7 | 532,00 | 79 295 664,00 |

Cena celého souboru pozemků k datu ocenění činí celkem zaokr.

79 296 000

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Ocenění jednotlivých pozemků

| | | |
|------|--|-----------------|
| 1.1. | Pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o. | 55 148 420,- Kč |
| 1.2. | Pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. | 34 833 080,- Kč |

Pozemky oceněné jednotlivě celkem zaokrouhleně **89 982 000 Kč**

2. Ocenění souboru pozemků

2.1. Porovnávací hodnota celkem zaokrouhleně **79 296 000 Kč**

Výsledné ceny

Úkolem znalce bylo stanovení tržní hodnoty:

1. pozemků evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 805 pro katastrální území 660183 Trnová u Jíloviště, obec Trnová:

- pozemek parcelní číslo 139/15, druh pozemku - ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 3 927 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/1, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 9 581 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/102, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 072 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/104, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 224 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/126, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 609 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/129, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 664 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/130, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 592 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/131, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 107 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/132, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 431 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/133, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 708 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/134, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 850 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/139, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 293 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/140, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 295 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/141, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 822 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/143, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 662 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/144, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 561 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/145, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 474 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/146, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 941 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/147, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 716 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/151, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 117 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/152, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 2 293 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/153, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 805 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/154, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 541 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/167, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 315 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/168, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 727 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/169, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 127 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/175, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 332 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/176, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 169 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/177, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 328 m²;
- pozemek parcelní číslo 140/179, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 1 838 m²;

- pozemek parcelní číslo 146/108, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 273 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/109, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 438 m²;
- pozemek parcelní číslo 146/110, druh pozemku – orná půda, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 392 m²;

Na základě výše uvedených zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám, polohy věci nemovité a situace na trhu, stanovuji tržní hodnotu:

Jednotlivých oceňovaných pozemků k datu ocenění ve výši celkem:

89 982 000 Kč

slovy: osmdesátdevětmilionůdevětsetosmdesátdvatisíc Kč

Celého souboru oceňovaných pozemků k datu ocenění ve výši celkem:

79 296 000 Kč

slovy: sedmdesátdevětmilionůdvěstědevadesátšesttisíc Kč

Cena zjištěná odpovídá vzhledem k lokalitě, umístění výše uvedených věcí nemovitých, ceně obvyklé/tržní - tedy takové ceně, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

V Praze 15.3.2018

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: 602 747 768
e-mail: j.ps@seznam.cz

| | |
|--------------------------|--|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 826 - 26/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 826.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- I - Výpis z katastru nemovitostí z LV 805
- II - Výpis z katastru nemovitostí z LV 797
- III - Kopie katastrální mapy pozemků ve vlastnictví HGV DEVELOPMENT s.r.o.
- IV - Kopie katastrální mapy pozemků ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o.
- V - Výřez z Návrh územního plánu obce, textová a výkresová část