

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 842 - 42/2018

**DODATEK č. 1 ke znaleckému posudku č. 826 - 26/2018
ve věci stanovení obvyklé ceny:**

- 1. 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**
 - a dále**
 - 2. 40 parcel společnosti FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., IČ 271 16 255, se sídlem Vodňanského 1184/1, 169 00 Praha 6, zapsaných na LV 797, v k.ú. Trnová u Jíloviště, Praha-západ**
-

Objednavatel znaleckého posudku:

Ing. Richard Jasinský
Charkovská 135/24
101 00 Praha 10

Posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
telefon: +420602747768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Dodatek č.1 je zpracován ve 4 originálních vyhotoveních.

V Praze 10.5.2018

Vyhotovení č.: 1

Doplňuje se:

Na str. 4:

Přehled podkladů

a) podklady zapůjčené objednatelem ocenění nemovitosti:

- stanovisko vlastníka společnosti S.O.N.Y. Internacional Proprietary Limited

Na str. 10 se doplňuje text:

RIZIKA

Vlastník vodovodní a kanalizační infrastruktury společnost SONY International Proprietary Limited, ID: 033010, Global Gateway 20, Rue de la Perle, Providence Mahe, Seychelly, vydal prohlášení, že má zájem poskytnout a zajistit všem potenciálním zájemcům a nabyvatelům pozemků, které budou předmětem prodeje ve veřejné dražbě HGF Development s.r.o. a FONTANA DEVELOPMENT s.r.o., přístup a připojení k této infrastruktuře za standardních podmínek a obvyklou cenu v daném odvětví s tím, že se společnost S.O.N.Y International Proprietary Limited se zavazuje s potenciálními zájemci a budoucími nabyvateli těchto pozemků jednat o možnosti a způsobu jejich připojení do infrastruktury, přičemž se zavazuje nezneužít svého strategického postavení a neklást si v souvislosti s touto svou činností a svým postavením nepřiměřené podmínky.“

Pitná voda: aktuálně bezproblémové zásobování, provozovatel VaK Beroun, ještě letos má být vodovod v Trnové přepojen na dálkový přivaděč pitné vody z Prahy (významně lepší poměr cena/kvalita), s dostatečnou kapacitou pro rozvoj Trnové (konzultovali SONY, VaK Beroun, VRV - pořizovatel přípojky).

Omezení návrhem územního plánu: návrh nového UP nerespektuje již vydaná rozhodnutí v právní moci, bylo podáno cca 20 námitek, včetně HGF a FD; v navrhované podobě nemůže být schválen, zřejmě budou podávány žaloby vůči takovému návrhu. Nezákonné postupy MÚ Černošice (pořizovatel návrhu nového UP) v plánovacím a stavebním řízení jsou již předmětem zásahu MMR, které část úředníků suspendovalo a nahradilo vlastními odborníky, kteří na místě nastoupili k výkonu činnosti.

Mění se:

Z důvodu, že pozemky:

146/107 & 140/165 tvoří jediný celek

pozemky 146/108 & 140/164 - dtto

pozemky 146/110 & 140/162 - dtto

a jsou to pozemky, určené podle UR k výstavbě RD (2 čísla parcelní zůstala pouze z důvodu složitých úprav GP), změní se i zařazení těchto pozemků v „Tabulce“ na straně 19.

Dále z důvodu upřesnění o zásobování lokality vodou, prohlášení o napojení na ČOV a změna úředníků v odboru územního plánování na MÚ Černošice, došlo k novému pohledu na realizaci zastavění dané lokality a tím ke snížení míry opatrnosti.

Mění se ceny stanovené v tabulkách na straně 18 a 19 a dále se mění výpočet souboru pozemků na straně 23. Zmírnění rizik je stanoveno odborným odhadem a použitím koeficientu 1,15.

Mění se „Rekapitulace ocenění“ na str. 24

Mění se „Výsledné ceny“ na str. 26

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	snížení míry rizika	Kč/m ²	Kč
		m ²		Kč/m ²					
1	139/15	3 927	komunikace	1 308	0	0,7	1,15	0,00	0,00
2	140/1	9 581	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
3	140/102	1 072			1	0,7	1,15	915,60	1 128 751,68
4	140/104	224			1	0,7	1,15	915,60	235 858,56
5	140/126	1 609			1	0,7	1,15	915,60	1 694 180,46
6	140/129	1 664			1	0,7	1,15	915,60	1 752 092,16
7	140/130	1 592			1	0,7	1,15	915,60	1 676 280,48
8	140/131	1 107			1	0,7	1,15	915,60	1 165 604,58
9	140/132	1 431			1	0,7	1,15	915,60	1 506 757,14
10	140/133	1 708			1	0,7	1,15	915,60	1 798 421,52
11	140/134	1 850			1	0,7	1,15	915,60	1 947 939,00
12	140/139	1 293			1	0,7	1,15	915,60	1 361 451,42
13	140/140	1 295			1	0,7	1,15	915,60	1 363 557,30
14	140/141	1 822			1	0,7	1,15	915,60	1 918 456,68
15	140/143	1 662			1	0,7	1,15	915,60	1 749 986,28
16	140/144	1 561			1	0,7	1,15	915,60	1 643 639,34
17	140/145	1 474			1	0,7	1,15	915,60	1 552 033,56
18	140/146	1 941			1	0,7	1,15	915,60	2 043 756,54
19	140/147	1 716			1	0,7	1,15	915,60	1 806 845,04
20	140/151	2 117			1	0,7	1,15	915,60	2 229 073,98
21	140/152	2 293			1	0,7	1,15	915,60	2 414 391,42
22	140/153	1 805			1	0,7	1,15	915,60	1 900 556,70
23	140/154	1 541			1	0,7	1,15	915,60	1 622 580,54
24	140/167	315			1	0,7	1,15	915,60	331 676,10
25	140/168	727			1	0,7	1,15	915,60	765 487,38
26	140/169	127	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
27	140/175	1 332			1	0,7	1,15	915,60	1 402 516,08
28	140/176	1 169			1	0,7	1,15	915,60	1 230 886,86
29	140/177	1 328			1	0,7	1,15	915,60	1 398 304,32
30	140/179	1 838			1	0,7	1,15	915,60	1 935 303,72
31	140/194	24	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
32	140/203	5 481			1	0,7	1,15	915,60	5 771 164,14
33	140/204	1 725			1	0,7	1,15	915,60	1 816 321,50
34	140/210	1 684			1	0,7	1,15	915,60	1 773 150,96
35	140/211	2 015			1	0,7	1,15	915,60	2 121 674,10
36	140/212	38	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
37	140/214	38	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
38	140/216	66	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
39	140/217	7	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
40	140/218	98	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
41	146/1	8 761	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
42	146/80	1 080			1	0,7	1,15	915,60	1 137 175,20
43	146/81	749			1	0,7	1,15	915,60	788 652,06
44	146/82	1 211			1	0,7	1,15	915,60	1 275 110,34
45	146/83	1 230			1	0,7	1,15	915,60	1 295 116,20
46	146/88	35	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
47	146/101	775			1	0,7	1,15	915,60	816 028,50
48	146/102	1 277			1	0,7	1,15	915,60	1 344 604,38
49	146/103	1 097			1	0,7	1,15	915,60	1 155 075,18
50	146/104	1 183			1	0,7	1,15	915,60	1 245 628,02
51	146/105	1 239			1	0,7	1,15	915,60	1 304 592,66
52	146/106	1 420	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
Celkem		84 354						63 420 682,08	

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	
				Kč/m2	za využití	vyvolané investice do občanské vybavenosti	snížení míry rizika	Kč/m2	Kč
		m ²							
1	139/11	3 444	komunikace	1 308	0	0,7	1,15	0,00	0,00
2	139/90	2 775	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
3	139/93	4 862	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
4	139/143	203	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
5	140/4	10 544	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
6	140/88	237	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
7	140/121	1 200			1	0,7	1,15	915,60	1 263 528,00
8	140/122	1 241			1	0,7	1,15	915,60	1 306 698,54
9	140/123	1 466			1	0,7	1,15	915,60	1 543 610,04
10	140/124	1 808			1	0,7	1,15	915,60	1 903 715,52
11	140/155	1 535			1	0,7	1,15	915,60	1 616 262,90
12	140/157	1 667			1	0,7	1,15	915,60	1 755 250,98
13	140/158	1 647			1	0,7	1,15	915,60	1 734 192,18
14	140/162	947			1	0,7	1,15	915,60	997 134,18
15	140/163	1 122			1	0,7	1,15	915,60	1 181 398,68
16	140/164	1 266			1	0,7	1,15	915,60	1 333 022,04
17	140/165	1 275			1	0,7	1,15	915,60	1 342 498,50
18	140/166	1 103			1	0,7	1,15	915,60	1 161 392,82
19	140/170	1 034			1	0,7	1,15	915,60	1 088 739,96
20	140/171	1 279			1	0,7	1,15	915,60	1 346 710,26
21	140/172	1 309			1	0,7	1,15	915,60	1 378 298,46
22	140/173	1 342			1	0,7	1,15	915,60	1 413 045,48
23	140/174	1 276			1	0,7	1,15	915,60	1 343 551,44
24	140/181	1 860			1	0,7	1,15	915,60	1 958 468,40
25	140/182	1 183			1	0,7	1,15	915,60	1 245 628,02
26	140/183	1 214			1	0,7	1,15	915,60	1 278 269,16
27	140/184	1 363			1	0,7	1,15	915,60	1 435 157,22
28	140/185	1 543			1	0,7	1,15	915,60	1 624 686,42
29	140/186	2 705	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
30	140/187	1 252			1	0,7	1,15	915,60	1 318 280,88
31	140/188	1 519			1	0,7	1,15	915,60	1 599 415,86
32	140/189	1 502			1	0,7	1,15	915,60	1 581 515,88
33	140/190	1 752			1	0,7	1,15	915,60	1 844 750,88
34	140/191	1 220			1	0,7	1,15	915,60	1 284 586,80
35	140/192	1 119			1	0,7	1,15	915,60	1 178 239,86
36	142/1	764	komunikace		0	0,7	1,15	0,00	0,00
37	146/107	17	zbytková parcela		1	0,7	1,15	915,60	17 899,98
38	146/108	273	zbytková parcela		1	0,7	1,15	915,60	287 452,62
39	146/109	438	zbytková parcela		0	0,7	1,15	0,00	0,00
40	146/110	392	zbytková parcela		1	0,7	1,15	915,60	412 752,48
Celkem		64 698						40 776 154,44	

Soubor pozemků na LV 797 a 805

k.ú. Trnová u Jíloviště 660183, LV 805

p.č.	pozemek	výměry	budoucí způsob využití	stanovená	koeficient		výsledná cena pozemku		
		jednotková cena		vyvolané investice do občanské vybavenosti	snížení míry rizika	Kč/m2	Kč		
		m ²			Kč/m2			Kč/m2	Kč
1	soubor pozemků	149 052		760	0,7	1,15	611,80	91 190 013,60	

Cena celého souboru pozemků k datu ocenění činí celkem zaokr.

91 190 000**REKAPITULACE OCENĚNÍ****1. Ocenění jednotlivých pozemků**

1.1. Pozemky ve vlastnictví HGF DEVELOPMENT s.r.o. 63 420 682,- Kč

1.2. Pozemky ve vlastnictví FONTANA DEVELOPMENT, s.r.o. 40 776 154,- Kč

Pozemky oceněné jednotlivě celkem zaokrouhleně 104 197 000 Kč**2. Ocenění souboru pozemků****2.1. Porovnávací hodnota celkem zaokrouhleně 91 190 000 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

a dále

2. pozemků evidovaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 797 pro katastrální území 660183 Trnová u Jíloviště, obec Trnová:

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:

104 197 000 Kč

slovy: stočtyřimilionystodevadesátsedmtisíc Kč

Celého souboru oceňovaných pozemků k datu ocenění ve výši celkem:

91 190 000 Kč

slovy: devadesátjednamilionůstodevadesáttisíc 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 obliby.

V Praze 10.5.2018

Ing. Jan Pokorný

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. 842-42/2018 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. I – Stanovisko vlastníka společnosti S.O.N.Y. Internacional Proprietary Limited