

B. Nález a Posudek

Odpověď na otázku č. 1

1. Vyjádřit se ke znaleckému posudku č. 2381/072-2009 ze dne 24.9.2009, o ceně pozemků parc.č..s r.o. 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339, který vypracoval Znalecký servis, spol. s r.o.

Cit. :

Na titulní straně je uvedeno :

Účel posudku :

Zjištění ceny pozemků, součástí a příslušenství dle cenového předpisu pro potřeby objednatele.

Cenový předpis :

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007Sb. a vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 3/2008 ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb.

A-Cp :

Z textu je patrné, že ocenění je zpracováno podle platného cenového předpisu, který je určen výhradně pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí a není určen pro stanovení prodejní (obvyklé) ceny.

Cit. : Str. 9 ZP

Tato cena je cenou zjištěnou podle cenového předpisu k datu ocenění.

A-Cp : Závěr

Opakujeme, že tato cena je cenou podle platného cenového předpisu pro účely zjištění základu daně z převodu nemovitostí, je tedy cenou zjištěnou a **nelze ji považovat za cenu obvyklou v místě a čase.**

Odpověď na otázku č. 2

2. Stanovit obvyklou cenu pozemku parc.č. 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků jsme využili :

1. Inzerce - časopisy za rok 2010, 2011

REAL-CITY

GRAND REALITY

S REALITY

REALITY GRAND

V žádném ze těchto periodik jsme nenalezli nabídku porovnatelných pozemků

2. Internetové servery

www.realcity.cz

www.tide.cz

www.realspektrum.cz

www.reality.cz

Nabídkové ceny z internetových serverů

Nabídkové ceny (N.C.) byly převzaty z internetových stran.

Z praxe je evidentní, že nabídkové ceny jsou vyšší, než ceny realizované.

Dlouhodobé zkušenosti ukazují, že u pozemků určených k zástavbě pro výstavbu bytů nebo komerční účely

jsou ceny zpravidla nadhodnoceny o 5 - 20 %.

Redukovaná cena (R.C.) je výsledek krácení nabídkových cen.

Tuto nabídkovou cenu jsme redukovali o 10 %

Územní plán zcela jednoznačně nevymezuje způsob využití pozemků a je tedy možnost zcela variabilní.

V ocenění vychází ze skutečnosti, že pozemek má 6765 m², a že v územním plánu označen SMJ – E.

Cena nezastavěných pozemků jsou vždy vyšší než ceny zastavěných pozemků, protože zastavěním dochází k určitému znehodnocení pozemku.

Přehled nabízených pozemků a jejich cen

Místo	Ulice	Využití	Výměra m ²	N.C. Kč	R.C Kč
P10 – Uhřetěves	Nad Volyňkou	čistá OB zóna + smíř. obch.	5770	5770,-	5193,-
P10 – Stodůlky	K hájům	administ. vydané ÚR	6066	7995,-	7195,-
P9 – Letňany	Letňanská	nerušící výroba - služby	6875	3927,-	3534,-
P9 – Horní Počernice	Cirkusová	Komerční	5378	2700,-	2430,-
P7 – Troja	K pazderkám	bydlení	11424	10495,-	9445,-
P10 – Hostivař	Host. náměstí	smíšené + bydlení	5419	4000,-	3600,-
P10 – Uhřetěves	V bytovkách	ubytovna, hotel	7000	2575,-	2317,-
P10 – Kupkova	Kupkova	viladomy	6944/ st.4300	3197,-	2861,-
P5 – Řepy	Žalanského	Obytná	11 033	3625,-	3262,-

Závěr.

Cena nezastavěných pozemků jsou vždy vyšší než ceny zastavěných pozemků, protože zastavěním dochází k určitému znehodnocení pozemku.

Územní plán zcela jednoznačně nevymezuje způsob využití pozemků a je tedy možnost zcela variabilní.

Nabízené pozemky jsou přibližně shodné velikosti.

Nejdražší uvedená lokalita Praha 7 – Troja je zjevně nejbližší centru a po dobudování nového mostu přes Vltavu v roce 2014 bude velmi žádanou.

Ostatní nabízené pozemky nejsou v tak zajímavých a komunikačně dostupných lokalitách.

Na základě výše uvedených poznatků jsme stanovili obvyklou cenu nestavěného pozemku vedeného v územním plánu jako SMJ – E o výměře 5265 m² ve výši : 3 500 Kč/m² pozemku památníku vč. pozemku, na kterém se nachází 29 ks lip o výměře odhadem 1500 m² ve výši 100,-Kč/m²

Pozn.

Předmětem ocenění není pozemek parc.č. 1344/2, která se nachází uvnitř oceňovaných pozemků o výměře 144 m² a je ve vlastnictví jiného vlastníka.

Při tom jsme přihlíželi k rizikům, kterými jsou

- na pozemku se nachází inženýrské sítě, které bude nutno přeložit
- na pozemku se nachází památník obětem 1. světové války
- pozemek parc.č. 1344/2 který se nachází mezi oceňovanými pozemky, je ve vlastnictví jiného subjektu.

Za určité riziko považujeme také skutečnost, že pozemek se nachází v blízkosti frekventovaného kruhového objezdu Litochlebské náměstí.

Za výhodu považujeme možnost napojení na inženýrské sítě, blízkost stanice metra Opatov a blízkost napojení na dálnici D1.

Výpočet ceny

Výměra m ²	jednotková cena v Kč/m ²	Celkem Kč
5265	3500,-	18 427 500,-
1500	100,-	15 000,-
Celkem		18 577 500,-

Za obvyklou cenu pozemků parc.č. 1205/3, 1342, 1343, 1344/1, 1328/3, 1361, 1367, 1369, 1370/2 a 1339 v k.ú. Chodov považujeme částku

18 577 500,- Kč

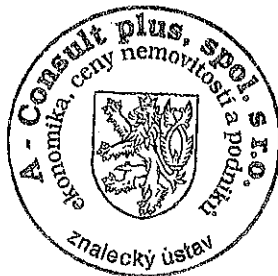
zaokrouhleno: 18 600 000,- Kč

za předpokladu zástavby dle schváleného územního plánu, tedy lokality SMJ – E.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným podle ust. §21, odst. 3 zák. č.36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/67Sb., ve znění pozdějších předpisů do druhého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, nerostných surovin, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, kapitálových účastí a podniků, oceňování nepeněžitých vkladů - hmotných i nehmotných při zakládání společností, popř. zvyšování základního jmění ve smyslu obchodního zákoníku, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, kapitálových účastí v jiných společnostech. Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 884/28/2011.



A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

V Praze, dne 15.7.2011.