

ODHAD OBVYKLÉ CENY

číslo: 2301-170/06

Předmět odhadu : o obvyklé ceně pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, včetně příslušenství a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov

(lokalita „Na Pláni“, Praha 5)

Objednatel posudku : MČ Praha 5
nám. 14. října č. 4
150 22 Praha 5

Účel odhadu : Stanovení obvyklé ceny

Oceněno ke dni : 25.srpna 2006

Odhad vypracoval : Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

Odhad obvyklé ceny byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Celkem posudek obsahuje 19 stran + přílohu.

V Praze, dne 25.srpna 2006



A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé hodnoty

Tato odhadní zpráva byla vypracována 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 prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zdržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a 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 soulad se všemi aplikovatelnými republikovými zákony a předpisy.
6. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitosti.
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, vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
8. Odhadnutá objektivní obvyklá hodnota je dána pro finanční strukturu platnou v souladu s datem této zprávy.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že osobně přezkoumal z předložených podkladů vlastnické právo k posuzované nemovitosti.
2. V současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
3. Žádná jiná osoba, nežli osoba podepsaná nepřipravovala tuto analýzu, hodnoty a závěry zde uvedené.
4. Na mé nejlepší svědomí potvrzuji, že údaje faktů obsažených v této zprávě jsou pravdivé a správné.



Ing. Jan Beneš

1. ÚVOD

1.1. Účel obvyklého ocenění

Zpracovatel posudku byl pověřen odhadem obvyklé ceny pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, včetně příslušenství, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov ke dni ocenění, tzn. ke dni 25. srpna 2006.

Výsledek práce je použitelný pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti. Stanovená obvyklá cena je podle této analýzy zpětně dosažitelná při převodu vlastnického práva.

1.2. Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto odhadu je objektivní (fair) tržní hodnota. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA jako finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně svoji činnost uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění.

1.3. Rozsah odhadu

obvyklá (tržní) hodnota

viz č. 1.2 - Základ hodnoty - t.j. hodnota, kterou je možno získat prodejem mezi dobrovolně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka MČ Praha 5 na vypracování znaleckého posudku ze dne 21.8.2006 č. 20/OOA/06
- Informace poskytnuté objednatelem
- Výpis z katastru nemovitostí pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Smíchov, obec Praha,
- Kopie katastrální mapy pro okres Hl.m. Praha, k.ú. Smíchov, obec Praha
- Cenová mapa stavebních pozemků v Hl.m. Praze 2000,2001,2002,2003, 2004,2005,2006
- Platný územní plán hl.m. Prahy
- Informace pražských realitních kanceláří, internet
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 24. a 25.srpna 2006

2. POPIS NEMOVITOSTI - SOUČASNÝ STAV

2.1. Stručný popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá v okrese Hl.m. Praha, k.ú. Smíchov, obec Praha, v oblasti nazývané „Na Pláni“.

Předmět ocenění je tvořen pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, a to vše v okrese Hl.m. Praha, obci Praha, k.ú. Smíchov.

Pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov jsou lokalizovány ve vysoce atraktivní oblasti Smíchova, v oblasti zastavěné obytnými objekty – typu rodinné a bytové domy. Přístup k dotčeným pozemkům je z místních zpevněných komunikací. Oblast, kde se předmětné pozemky nalézají je ohraničena ulicemi „Na Pláni a K Vodojemu“. Lokalita se nachází v klidové části k.ú. Smíchov. Dopravní obslužnost dané oblasti zajišťuje komunikace „Radlická“, která tvoří páteřní obslužnou komunikaci dané oblasti. Oblast je poměrně snadno dosažitelná MHD (tram). Individuální automobilová doprava je omezena kapacitou místních komunikací Na Pláni a K Vodojemu. Střed Hl.m. Prahy je dostupný do cca 20 minut. Orientace předmětných pozemků je jihovýchodní až jižní svah s plnou možností napojení na všechny druhy inženýrských sítí (voda, kanalizace, plyn, elektro). Obchody a služby jsou v dané lokalitě situovány ke komunikaci Radlická. Ve vzdálenosti cca 5 minut jízdy MHD nebo individuální automobilovou dopravou je komerčně administrativní centrum „Zlatý Anděl“.

Na předmětných pozemcích p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov se ke dni ocenění vyskytují náletové křoviny a dřeviny (viz foto). Na pozemku p.č. 1593/1 je situována budova „školičky“. Tento objekt je zahrnut do ocenění (příslušenství).

Cenová mapa stavebních pozemků (CMP) v hl.m. Praze 2000,2001,2002, 2003,2004,2005,2006 **neurčuje** pro oceňované pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov cenu . CMP 2006 určuje pro pozemky p.č. 1593/2 a p.č. 1593/3 cenu 2480,- Kč/ m²

V platném územním plánu hl.m. Prahy jsou pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 vedeny jako typ OC (tzv. čistě obytné), OV (tzv. všeobecně obytné) a VVS (tzv. mateřské, základní a střední školy). Využití předmětných pozemků je možné realizovat pouze v souladu s územním plánem Hl.m. Praha – tzn. je možné realizovat pouze výstavbu povolených staveb.

Funkční využití :

OC – stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mateřské školky, ambulantní zdravotnická zařízení, sociální zařízení, zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení do 200,- m² prodejní plochy ve stavbách pro bydlení, atd.

(přesný popis viz platný ÚP hl.m. Prahy – textová část str.93)

OV – stavby pro bydlení, byty v nebytových domech, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, drobná nerušící výroba ambulantní zdravotnická zařízení, sociální zařízení, sportovní zařízení, obchodní zařízení do 1.500,- m² prodejní plochy, atd.

(přesný popis viz platný ÚP hl.m. Prahy – textová část str.93)

VVS –školská zařízení, klubová zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, atd.

(přesný popis viz platný ÚP hl.m. Prahy – textová část str.93)

Okres	:	Hl.m. Praha
Obec	:	Praha
Katastrální území	:	Smíchov
Parcelní číslo	:	1593/3
Výměra	:	92,- m ²
Druh pozemků	:	zastavěná plocha – a nádvoří
Způsob ochrany	:	památkově chráněné území

Okres	:	Hl.m. Praha
Obec	:	Praha
Katastrální území	:	Smíchov
Parcelní číslo	:	1591, 1592/1, 1592/2
Výměra	:	2.968,- m ² ; 4.451,- m ² ; 350,- m ²
Druh pozemků	:	ostatní plocha – neplodná půda
Způsob ochrany	:	památkově chráněné území

Okres	:	Hl.m. Praha
Obec	:	Praha
Katastrální území	:	Smíchov
Parcelní číslo	:	1594/1 ; 1593/2 ; 1593/1
Výměra	:	1992,- m ² ; 985,- m ² ; 1.042,- m ²
Druh pozemků	:	ostatní plocha – jiná plocha
Způsob ochrany	:	památkově chráněné území

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

Teorie zjišťování hodnoty ocenění

Konvenční tržní ocenění používané k determinování objektivní obvyklé (tržní) hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové - diskontace příjmů
2. Metody porovnávání obvyklých cen
3. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)

V dalším uvádím stručný popis každé metody:

3.1. Metoda výnosová - diskontace příjmů (budoucích)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Základní klíč k pochopení této metody je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos.

Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu :

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň.

Stanovení správné adekvátní kapitalizační míry.

Níže uvedená metoda spočívá na současné hodnotě budoucích zisků.

$$E = Gt * (1 + p)^{-t}$$

E..... výnosová hodnota

Gt..... zisky a ztráty

p..... úroková míra

Skutečná míra návratnosti je v rozvinutých tržních ekonomikách 2 až 3 %, inflační míra je na současném stabilizovaném trhu 5 i více procent, risková míra se běžně pohybuje v rozmezí od 2 do 5 %. Ekonomická životnost se předpokládá 30 až 60 let, tj. 2 až 3,3 %. U některých staveb dokonce i 100 a více let.

V některých případech lze použít i výpočet výnosové hodnoty z výše možného pronájmu nemovitosti, což možná i lépe stanoví výnosovou hodnotu v dnešní době ještě zcela nestabilizované ekonomiky.

Zde se může vycházet ze vztahu tzv. „věčné renty“.

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

CV výnosová hodnota

N..... cena čistého nájemného za rok

p..... míra kapitalizace, odvozená z podkladů MF ČR, vyjádřená v procentech

Hlavním problémem výnosové metody je stanovení reálných výnosů, které může nemovitost přinášet. Odhad podle čistého výnosu může být spolehlivým jen v dobách normálních, tj. v dobách kdy výnos z nemovitosti nekolísá z důvodů prudkých změn cen. Je možno tvrdit, že u nás není po dostatečně dlouhou dobu tržní prostředí, aby se situace stabilizovala a bylo možno zevšeobecňovat.

Tato metoda není použita v tomto odhadu obvyklé (tržní) ceny.

3.2. Metoda zjištění věčné hodnoty (reprodukční ceny)

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit za aktiva, která padají v úvahu, více, než činí náklady za jejich nahrazení. Při aplikaci tohoto způsobu podřízená aktiva, nehmotná aktiva - jsou individuálně oceněna a sečtena, aby dosáhla hodnoty podniku. Tato metoda se někdy používá při

oceňování holdingových společností, které jsou v procesu likvidace. V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích vyhláškách MF ČR. Mezi tuzemskými soudními znalci je tato metoda nejrozšířenějším oceňovacím postupem.

Tato metoda je použita v tomto odhadu obvyklé (tržní) ceny.

3.3. Metoda porovnání obvyklých (tržních) cen

Tato metoda pro ocenění nemovitosti nebo obchodního podniku je založena na srovnání předmětné nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe.

Tato metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Pro naše tuzemské podmínky je zatím nedostatečně využívána, protože trh se teprve vytváří. Přesto je možno ji v určitých případech použít, máme-li dostatek informací o tržním prostředí v daném místě a čase a jeho předpokládaném vývoji.

V našich podmínkách je hlavním problémem této metody reprezentativnost daného porovnání, vzhledem k tomu, že se zpravidla v daném místě neprodává více shodných nemovitostí. Až na stejné typové domky v jedné ulici je prakticky vyloučeno, aby měly stejný koeficient prodejnosti. I zde však budou rozdíly v poloze, s obyvateli určité skupiny a sociálního složení.

Tato metoda je použita v tomto odhadu obvyklé (tržní) ceny.

3.4. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení hodnoty nemovitosti nebo podniku nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit hodnota nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení hodnoty nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

4. VÝPOČET OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY

4.1. Věcná hodnota - pozemky

Reprodukční cena je definována jako součet reprodukční ceny všech stavebních objektů a ceny pozemků. Cena pozemků, která je použita v tomto propočtu reprodukční ceny, byla stanovena na základě údajů oceňovací vyhl. MF ČR č. 640/2004 Sb., a to vzhledem ke skutečnosti, že platná cenová mapa příslušné části hl.m. Prahy (viz příloha) pro rok 2006 neurčuje cenu většiny předmětných pozemků.

Předmětné pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 jsou v platném územním plánu Hl.m. Praha vedeny v území typ OC (tzv. čistě obytné), OV (tzv. všeobecně obytné) a VVS (tzv. mateřské, základní a střední školy). Využití předmětných pozemků je možné realizovat pouze v souladu s územním plánem Hl.m. Praha.

Cenová mapa stavebních pozemků (CMP) v hl.m. Praze 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 pro oceňované pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov cenu

NEURČUJE

CMP 2006 určuje pro pozemky p.č. 1593/2 a p.č. 1593/3 cenu 2480,- Kč/ m²

Výměra pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov, obec Praha je celkem

11.880,- m²

zp

Pro pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov uvádím :

Hodnota stanovená platnou oceňovací vyhláškou č. 640/2004 Sb. pro předmětné pozemky p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov, v dané lokalitě (OC, OV, VVS), včetně objektu „školičky“ je ve výši cca

37.000.000,- Kč

Celková cena pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 stanovená věcnou metodou (za použití platné oceňovací vyhlášky č. 640/2004 Sb., CMP 2006 a úprav cen dle konzultací s realitními kancelářemi)
je stanovena na
cca 35.000.000,- Kč.

4.2. Porovnávací metoda (komparace)

Při výběru srovnatelných objektů je nezbytné vycházet z pečlivého výběru srovnatelných objektů přímo na území Prahy, případně z jiných srovnatelných lokalit. Tyto objekty musí být stejného způsobu využití jako oceňovaná nemovitost a podobného rozsahu. Údaje uvedené v tomto znaleckém posudku jsou čerpány z aktuální nabídky realitních kanceláří působících v Hl.m. Praze.

Porovnáním aktuální nabídky realitních kanceláří působících v hl.m. Praze bylo zjištěno, že pozemky určené územním plánem hl.m. Prahy k účelu užití jako typ OC (tzv. čistě obytné), OV (tzv. všeobecně obytné) a VVS (tzv. mateřské, základní a střední školy), v dané lokalitě, v rozsahu plochy cca 11.880,- m² nejsou vůbec nabízené.

Po nemovitostech tohoto typu je vysoká poptávka a realitní kanceláře je přijímají bez omezení do své nabídky.

Případný nový vlastník je částečně omezen ve využití předmětných pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov, a to vzhledem k současnému ÚP.

**Celková výměra předmětných
pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č.
1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č.
1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov je
11.880,- m² a vytváří výrazně
atraktivní prostor pro spekulativní
nákup s uvažováním následné změny
územního plánu hl.m. Prahy.**

**Uvedené typy nemovitostí je možné
označit za bezproblémově prodejné –
je možné uvažovat okamžitý prodej
zájemci.**

Tabulka č. 1 Referenční výběr srovnatelných objektů (prodej)

Č.	Lokalita	Účel	Pozemek	Realitní kancelář	Prodejní cena
1	Stodůlky, P5	OV	1.000 m ²	Hot Reality	6.500,- Kč/ m ²
2	Řeporyje, P5	OV	6.200 m ²	AAABYTY	2.400,- Kč/ m ²
3	Slivenec, P5	SVO	3.400 m ²	APN	2.300,- Kč/ m ²
4	Řeporyje, P5	OV	38.057 m ²	Walmond Reality	2.000,- Kč/ m ²
5	Stodůlky, P5	SVO	6.066 m ²	AAAINDUSTRY	5.110,- Kč/ m ²
6	Lipence, P5	OC	5.472 m ²	Zlata Praha reality	1.850,- Kč/ m ²
7	Barrandov, P5	OC	8.783 m ²	ANO reality	2.700,- Kč/ m ²
8	Lipence, P5	OC	30.000 m ²	ABA Reality	1.854,- Kč/ m ²
9	Hlubočepy, P5	OC	8.783 m ²	ATDK Reality	2.950,- Kč/ m ²
10	Stodůlky, P5	SVO	6.066 m ²	GAVLAS Praha	3.627,- Kč/ m ²

* V současné nabídce realitních kanceláří nebyl nalezen srovnatelný objekt – pozemky v dané lokalitě.

Cena pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov, stanovená porovnávací metodou (komparace) je stanovena na základě porovnání s již realizovanými prodeji obdobných typů pozemků v nejbližší lokalitě obdobného typu. Jako reprezentativní vzorek byl znalcem zvolen prodej pozemků v lokalitě „U Kříže, k.ú. Jinonice (3850,- Kč/m²)“ a lokalitě „ulice Beníškové, k.ú. Košíře (2.500,- až 3.050,- Kč/m²)“. Vzhledem ke skutečnosti, že v případě lokality „Na Pláni“ se jedná o lokalitu kvalitativně obdobných parametrů, avšak se zahrnutím rizika změny územního plánu je znalcem uvažována hodnota pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 k.ú. Smíchov ve výši cca 3.000,- Kč/m². Tzn. při celkové výměře 11.880,- m² a včetně objektu „školičky“ na pozemku p.č. 1593/1 je celková cena uvažována znalcem v hodnotě cca **38.000.000,- Kč**

Dalšími porovnávanými prodeji byly znalcem zvoleny již realizované prodeje obdobných pozemků v lokalitě „Nikolajka, k.ú. Smíchov (8.690,- Kč/m²)“ ; lokalita Plzeňská, k.ú. Smíchov (5.000,- Kč/m²)“ Ve všech těchto porovnávaných lokalitách byla realizována výstavba pro bydlení.

4.3. REKAPITULACE VÝSLEDKU PROPOČTU

Tabulka č. 2 Přehled cen pozemků stanovených jednotlivými metodami a stanovení obvyklé ceny

Výnosová cena	0
Věcná cena	37.000.000,- Kč
Komparace	38.000.000,- Kč
OBVYKLÁ CENA	38.000.000,- Kč

Při stanovení obvyklé ceny pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov (11.880,- m²) je znalcem brána v úvahu hodnota stanovená platnou oceňovací vyhláškou č.640/2004 Sb., cenovou mapou, komerční využitelnost pozemků v návaznosti na platný územní plán a současná situace na trhu nemovitostí, která je reprezentovaná tabulkou č.1 . Dále je znalcem uvažováno spekulativní riziko potencionálního kupce ohledně úspěšnosti realizace investičního záměru v závislosti na změně územního plánu.

Znalec zdůrazňuje, že celková výše obvyklé ceny pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov je zcela zásadním způsobem ovlivněna celkovou výměrou těchto pozemků (11.880,- m²). Tato výměra umožňuje realizovat při provedení změny platného územního plánu komerčně atraktivní výstavbu v plném rozsahu dané plochy. Vzhledem ke skutečnosti, že předmětné pozemky jsou v celé své ploše zahrnuty do využití „OC, OV, VVS“, jedná se již v současnosti o pozemky stavební.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je znalcem celková obvyklá cena pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1, k.ú. Smíchov (11.880,- m²) uvažována v úrovni stanovené komparační metodou, tj. (cca 3.000,- Kč/m², dále budova „školičky“)
... cca 38.000.000,- Kč

5. ZÁVĚR

Veškeré údaje presentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu z hlediska jeho případného prodeje.

Cena stanovená komparační metodou je odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti. Při jejím stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování těch vstupních parametrů, které mají ekonomickou podstatu a nelze je stanovit na základě skutečného stavu, a to přesto, že si uvědomuji, že současný trh nemovitostmi prochází recesí či v lepším případě stagnuje a lze očekávat v příštích letech jeho postupné oživení.

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací.

Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno.

5.1. VÝROK O OBVYKLÉ CENĚ

Na základě všech dostupných informací a propočtů stanovuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí, tedy pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2, p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 (výměra celkem 11.880,- m² cca 3.000,- Kč/m² a dále budova „školičky“) v okrese Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov k datu ocenění (tj. 25.srpna 2006) ve výši

..... **cca 38.000.000,- Kč**

Stanovená obvyklá (tržní) cena

**pozemků p.č. 1591, p.č. 1592/1, p.č. 1592/2, p.č. 1593/1, p.č. 1593/2,
p.č. 1593/3 a p.č. 1594/1 (výměra celkem 11.880,- m²) v okrese
Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Smíchov k datu ocenění (tj.
25.srpna 2006)
je**

Kč 38.000.000,-

Slovy: **Třicet osm milionů Kč**

V Praze, dne 25.srpna 2006



vypracoval: Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

C) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2301-170/06. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Jan Beneš
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

D) Použitá literatura

1. Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy
Linde Praha a.s. 1996,1999,2004
2. Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti
Consult-invest Praha 1993
4. Zazvonil : Oceňování nemovitostí na tržních principech
Ceduk Praha 1996
5. Zazvonil : Výnosová hodnota nemovitostí
Ceduk Praha 2004
6. Vyhláška MF ČR č.640/2004 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku).