

## 1. STANOVENÍ PLOCH

### 1.1.1. Výpočet zastavitelných ploch

Zastavitelné plochy projektu byly převzaty z předložených podkladů od klienta. Odhadce tyto plochy nemůže přesněji ověřit, jelikož platný ÚP obce neumí zachytit specifika projektu jako jsou obslužné komunikace, retence, přeložky atd.

Celková zastavitelná plocha projektu: 467 041 m<sup>2</sup>

### 1.1.2. Výpočet prodejních ploch projektu

Prodejní plochy projektu byly převzaty z předložených podkladů od klienta. Odhadce tyto plochy nemůže přesněji ověřit kvůli absenci projektové dokumentace.

Prodejní plochy RD/ŘD: 109 612 m<sup>2</sup>

Prodejní plochy bytové jednotky (BJ): 65 838 m<sup>2</sup>

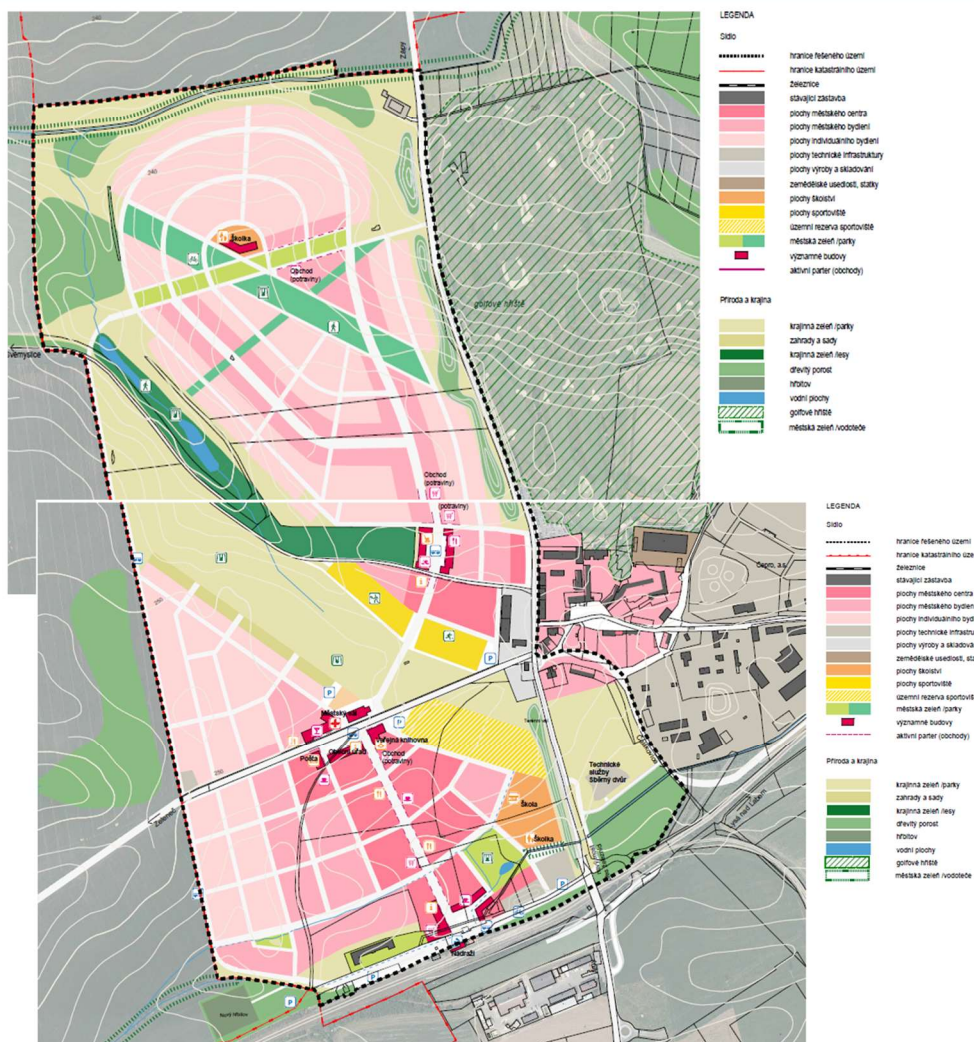
Prodejní plochy komerce (bez ploch OV): 4 539 m<sup>2</sup>

Počet GS: 1 273 ks

## 2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

### 2.1. Předmět ocenění

LV - Přehled vlastnictví/spoluvlastnictví						
LV č.	Katastrální území	pozemek p.č.	výměra (m2)	druh pozemku	vlastník	pozn.
47	Mstětice	196/3	59	trvalý travní porost	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc a Urban Jiří Ing., č.p. 263, 25061 Zápy	ZPF
47	Mstětice	197/3	1 639	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc a Urban Jiří Ing., č.p. 263, 25061 Zápy	ZPF
928	Mstětice	260	401 619	orná půda	Rodinné domy Mstětice a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
928	Mstětice	261	679	neplodná půda	Rodinné domy Mstětice a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
928	Mstětice	269	984	neplodná půda	Rodinné domy Mstětice a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
928	Mstětice	271	83 532	orná půda	Rodinné domy Mstětice a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	st. 39	73	zastavěná plocha a nádvoří	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
907	Mstětice	190/8	17 724	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	197/1	4 881	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	197/10	798	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	257	81	neplodná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
907	Mstětice	266	18 231	lesní pozemek	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
907	Mstětice	270	29 648	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	272	16 729	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
907	Mstětice	273	2 009	neplodná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	
927	Mstětice		511 874		První Mstětická s.r.o., Dánská 1148/5, 77900 Olomouc	ZPF
1326	Zeleneč	913	6 869	orná půda	První Mstětická s.r.o., Dánská 1148/5, 77900 Olomouc	ZPF
1677	Zeleneč	863/2	12	orná půda	Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	ZPF
<b>Celkem</b>			<b>1 097 441</b>			



### 3. OCENĚNÍ PODLE STAVU K DATU OCENĚNÍ







#### 3.1. Výpočet porovnávací metody – současný stav (zastavitelné plochy)

Nemovitost		VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY POZEMKŮ						
Progress - Zelené, pozemek souč. stav		1	2	3	4	5	6	7
Datum ocenění		30.08.2024						
Fotografie oceňované nemovitosti	Číslo	Realizovaný prodej 2/2023	Realizovaný prodej 1/2022	Realizovaný prodej 5/2021	Realizovaný prodej 6/2022	Realizovaný prodej 1/2022	Realizovaný prodej 6/2023	Realizovaný prodej 7/2024
	Nábidka / realizovaný prodej							
Adresa	Adresa	k.u. Horní Počernice	k.u. Jemtejn	k.u. Březínoves	k.u. Nebusice	k.u. Úvaly u Prahy	k.u. Předletce	k.u. Uhřetěves
	Obšánek							
Popis	Popis	Realizovaný prodej pozemků č. 40672 a 406714 zapsaných na LV č. 1483 v k.u. Horní Počernice o celkové výměře 184 319 m <sup>2</sup> . Die ÚP Prahy pozemky leží v plochách určených k budoucí zastavbě OB-B, OB-C, OV-D, ZMK, ZP, DU	Realizovaný prodej pozemků č. 1671, 1672, 17111 zapsaných na LV č. 285 v k.u. Jemtejn s pozemky č. 3112 k.u. Radonice u Prahy o celkové výměře 24 181 m <sup>2</sup> . Pozemky tvoří jeden celek. Die ÚP obce pozemky leží v plochách určených k budoucí zastavbě - Přechy smlisné obytné venkovské.	Realizovaný prodej pozemků č. 427415 a 42755 zapsaných na LV č. 677 v k.u. Březínoves o celkové výměře 16 856 m <sup>2</sup> . Die ÚP Prahy pozemky leží v plochách určených k budoucí zastavbě OB-C.	Realizovaný prodej pozemků č. 345-2, 2761, 27611 a 27612 v k.u. Nebusice o celkové výměře 45 846 m <sup>2</sup> . Die ÚP Prahy pozemky leží v plochách určených k budoucí zastavbě OB-A, ZMK, NL.	Realizovaný prodej pozemků zapsaných na LV č. 4156, 4157, 4158, 4159, 4360 v k.u. Úvaly u Prahy o celkové výměře 28 261 m <sup>2</sup> . Die ÚP Prahy pozemky leží v plochách určených k budoucí zastavbě B1 - bydlení v rodinných domech.	Realizovaný prodej pozemků č. 45011 k.u. Předletce. Die ÚP obce je pozemkem určeným k budoucí zastavbě v plochách určených k budoucí zastavbě B1 - bydlení v rodinných domech.	Realizovaný prodej souboru pozemků č. 15141, 15141-451, 1516-58, k.u. Uhřetěves. Všechny pozemky jsou die ÚP Prahy umístěny v ploše OB-C - čisté obytné.
	Cena (Kč)	600 000 000	73 000 000	52 838 000	54 808 000	100 000 000	86 438 000	315 789 578
Koefficient výš. obšánek	Koefficient výš. obšánek	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
	Cena upravená (Kč)	600 000 000	73 000 000	55 458 800	54 808 000	100 000 000	86 438 000	315 789 578
Výměra pozemků (m <sup>2</sup> )	469 041	194 319	24 181	16 856	35 890	28 261	78 831	37 697
Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		3 088	3 025	3 280	2 388	3 418	1 125	8 377
Pološka a atraktivita lokality	atraktivita	obdobná	obdobná	atraktivnější	atraktivnější	obdobná	obdobná	atraktivnější
	Koefficient atraktivity lokality	0,85	1,00	0,85	0,85	1,00	1,00	0,85
Doplnění dopravní dostupnosti	obdobnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
	Koefficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Výševnost pozemků a napojení na IS	obdobnost	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	horší	obdobná
	Koefficient výševnosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Vělnost pozemků	horší	horší	horší	horší	horší	horší	horší	horší
	Koefficient vělnosti pozemků	0,50	0,50	0,50	0,55	0,55	0,90	0,55
Tvar pozemků	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný	obdobný
	Koefficient tvaru pozemků	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Poměry výšaků pozemků	obdobná	obdobná	obdobná	horší	obdobná	obdobná	horší	obdobná
	Koefficient poměrů výšaků pozemků	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,10	1,00
Množství zastavěné plochy	obdobná	obdobná	obdobná	horší	obdobná	horší	horší	Společné rozhodnutí
	Koefficient množství zastavěné plochy	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	0,50
Základní cena (Kč / m <sup>2</sup> )	3 088	3 025	3 280	2 388	3 418	1 125	8 377	
Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	2 640	2 420	2 900	2 404	2 906	1 403	5 412	
Výšední jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> ) zankoučeno	2 810							



## 4. OCENĚNÍ ZA PŘEDPOKLADU VYDANÉHO ÚR

### 4.1. Výpočet porovnávací metody – rodinný dům

Nemovitost		VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY				
Progressus - Zelené, rodinný dům		1	2	3	4	5
Datum ocenění		28.08.2024				
<p>Fotografie ocenované nemovitosti</p>  <p><b>Nový Zelené</b></p>		<p>Číslo Nabídka / realizovaný prodej</p> <p>Adresa</p> <p>Okrsek</p> <p>Popis</p>				
		<p>Nabídka</p> <p>Artišť, Praha 9 - Horní Počernice</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Zápy, okres Praha-východ</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Přezletice, okres Praha-východ</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Šestjívovice, okres Praha-východ</p> 	<p>Nabídka</p> <p>Přezletice, okres Praha-východ</p> 
		<p>Dům má o vel. 128 m<sup>2</sup> s pozemkem 479 m<sup>2</sup> ve standardu např. tepelné čerpadlo, předehřívání žaluzie, hliníková okna, inteligentní systém, rekuperaci energií, nádrž na dešťovou vodu a parkovací stání s fotovoltikou.</p> <p>Novorenovovaný dům má dvě nadzemní podlaží. V prvním podlaží se nachází koupelna s WC, skladovací místnost (domácí práce), pracovní a obývací zóna s kuchyňským jídelním koutem, odkud je přístup na terasu. V druhém podlaží se nachází ložnice napojená na vlastní šatnu a koupelna s WC, samostatná koupelna s WC a dva pokoje. Před domem je kryté parkovací stání pro 2 auta s fotovoltikou na střeše.</p>	<p>Prodej exkluzivních novostaveb u Prahy v Zápech, Praha Východ. Poslední rodinný dům, který je o dispozici 5+kk s plochou 163 m<sup>2</sup>, plus terasa 35 m<sup>2</sup> a zahradou o velikosti 558 m<sup>2</sup>. V ceně domu dvě parkovací stání. Po ověření dom je teplovodní podlahové vytápění a jeho přípravu zajišťuje tepelné čerpadlo od značky BOSCH. Interiér je natřený na českém trhu. Digitální termotesty pro každou místnost a akumulátorem zásobníkem na vodu o velikosti 200l. Výstavba projektem byla zahájena v říjnu 2023, termín dokončení je plánován ke konci roku 2024.</p>	<p>Prodej krajního řadového rodinného domu s dispozicí 5+kk, užitnou plochou 128 m<sup>2</sup> a pozemkem 512 m<sup>2</sup>. Moderní stavba z roku 2016 má efektivní řešení a je energeticky velmi úsporná. V přízemí domu je vstupní chodba, ložnice, nyní sloužící jako sauna a odpadovárna, prostor ná koupelna se sprechovým koutem, toaletou a místem pro pračku se sušičkou. Dominantou přízemí je ovšem obývací prostor propojený s jídelnou a plně vybavenou kuchyňskou linkou. Z obývací části je přímý vstup na terasu a pergolu. Ve druhém podlaží jsou tři prostorné ložnice, z toho jedna s privátní šatnou. Samozřejmost je druhá koupelna s vanou, sprechovým koutem, umyvadlem a toaletou. V celém domě je teplovodní podlahové topení, na oknech jsou elektrické předobehrní rolety. Zahradu se zahrádkou. V přední části zahrady je parkovací plocha pro dva vozy a elektrická vjezdová vrata.</p>	<p>Jedná se o poloviční dvoudomou o dispozici 4+kk a velikosti téměř 100 m<sup>2</sup> s průměrným pozemkem, zahradním domkem a parkovacím stáním. Dům se skládá ze dvou pater. Dole najdete vstupní chodbu, kde je dostatek úložného prostoru a také toaleta. Obývací pokoj s velkou moderní kuchyní, odkud se dostanete také na terasu - kde v letech měřících můžete sevirvat pár kroky přímo z kuchyně. Dále tu máme pokoj, který může sloužit například jako pracovna. V horním patře jsou k dispozici dva pokoje, z nichž jeden slouží jako ložnice (orientovaná směrem na zahrádku a druhý jako dětský pokoj (orientovaný směrem do ulice), či své vás potěší i prostorná šatna. Také je tu koupelna s vanou, toaletou a je zde prostor i pro pračku a sušičku.</p>	<p>K prodeji moderní rodinný dům TETRIS L o dispozici 5+1 s celkovou plochou 169,40 m<sup>2</sup> a pozemkem o výměře 414 m<sup>2</sup>. Dům je součástí developerického projektu Ořeňský háj. Pozici domu v rámci projektu si lze prohlédnout ve fotogalerii inzerátu. K domu náleží také garáž a venkovní parkovací stání. Hlavním konkurenčním parametrem nemovitosti je její nízká energetická náročnost a využití pokročilých udržitelných technologií. Dům je navržen jako rodinný dům s velmi nízkou energetickou náročností, splňující parametry pasivního domu dle metodiky programu Nová zelená úsporám, využívající energie z obnovitelných zdrojů. Použitím stavebních materiálů jsou výpočetové tvárněse. Jako primární zdroj vytápění slouží kompaktní tepelné čerpadlo.</p>
Cena (Kč)		15 990 000	14 990 000	15 650 000	11 990 000	20 490 000
Koefficient vlivu		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Cena upravená (Kč)		15 180 500	14 240 500	14 867 500	11 390 500	19 465 500
Užitná plocha rodinného domu (m <sup>2</sup> )		129	163	138	100	169
Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )		479	555	512	245	414
Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		117 756	87 385	107 736	113 905	115 180
Plocha a atraktivita lokality		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koefficient atraktivoty lokality		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Dopravní dostupnost		lepší	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
Koefficient dopravní dostupnosti		0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
Vyhrazenost a technický stav objektu		obdobná	obdobná	lepší	lepší	obdobná
Koefficient vyhrazenosti a technického stavu objektu		1,00	1,00	0,95	0,90	1,00
Velikost rodinného domu		obdobná	obdobná	obdobná	menší	obdobná
Koefficient vlivu velikosti rodinného domu		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Velikost pozemku		obdobná	obdobná	obdobná	menší	obdobná
Koefficient velikosti pozemku		1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Inženýrské sítě		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koefficient inženýrských sítí		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Přístupnost a využitelnost		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koefficient přístupnosti a využitelnosti		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Typ rodinného domu		dvoudóm	dvoudóm	dvoudóm	lepší	lepší
Koefficient typu rodinného domu		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Základní cena (Kč / m <sup>2</sup> )		117 756	87 385	107 736	113 905	115 180
Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		106 275	87 385	102 349	102 228	105 682
Výsledná jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )		100 490				
Výchozí jednotková cena bez DPH		89 900				

## 4.2. Výpočet porovnávací metody – bytová jednotka

Nemovitost		VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY - BYT				
Progressus - Zelenec, bytová jednotka		1	2	3	4	5
Datum ocenění		26.08.2024				
Fotografie oceňované nemovitosti		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Nový Zelenec		Nehvizdy, okres Praha-východ	Přezletice, okres Praha-východ	Přezletice, okres Praha-východ	Arnošta Valenty, Praha 9 - Černý Most	Praha 9 - Praha-Vinohrady
Obrázek						
Popis		Nově nabízíme krásný byt 2+kk v obilbeném projektu Park Nehvizdy. Byt o velikosti 40,13 m2 se nachází v třípodlažním nízkenergetickém vílovém domě na okraji obce. K bytu náleží sklepni kóje a venkovní parkovací stání u domu, vše je zahrnuto v ceně bytu.	Ve vyhraněném zastoupení nabízíme ke koupi bytovou jednotku 1+kk (37m2), s balkonem (7m2) a dále také sřídním garážovým stáním v parkovacím domě v těsné blízkosti. Byt se nachází v novostavbě bytového domu zkolaudovaného v roce 2023, v obci Přezletice. Obyvací pokoj s kuchyňským koutem vybaveným kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči značky BOSCH slouží dále jako vstup na balkon s výhledem do okolí. Byt má dále koupelnu se sprchovým koutem a WC, a předstíří. Podlahy v bytě jsou laminátové v kombinaci s dlažbou. K bytu je k dispozici velká sklepni kóje. Dům je napojen na inženýrské sítě (elektrika, plyn).	Nabízíme prostorný byt 3+kk s jižně orientovanou lodží v našem bytovém projektu Zlatý kopeček - Přezletice, na hranici Prahy 9. V ceně je zahrnuto parkovací stání a sklep. Jednotka je situovaná do třípodlažního bytového domu. Byt je vhodný pro rodinu se dvěma dětmi. Prostorná vstupní chodba nabízí dostatek prostoru pro úložné prostory a jednotlivé místnosti jsou dostatečně velké pro pohodlné bydlení.	Nabízíme byt 3+kk o celkové výměře 64,4 m2. Ktery je umístěn ve 3. podlaží. Součástí bytu je i ložičte 6,4 m2, která je natočena na slunnou jihovýchodní stranu, tudíž budete mít vždy zajištěný dostatek denního světla. Projekt s 62 jednotkami od 1+kk po 3+kk je zasazen do klidné lokality Prahy 14 na přímém pomezí mezi nekončící zelení a občanskou vybaveností centra městské části Černý Most, součástí nověm rezidenčním projektu Garden Living, jehož název je inspirován rozlehou zahradou, která je součástí projektu.	Ke koupi světlý byt s balkonem a parkovacím stáním v novostavbě o dispozici 3+kk o výměře 77 m2 (byt 69 m2 + balkon 6 m2 + zódný sklep 1,8 m2 + parkovací stání) v osbním vlastnictví. Bytová jednotka se nachází ve 3. patře citové novostavby s vyřazeným, dispozičně je velmi dole řešená: velká chodba s vestavěnými skříněmi, obývací pokoj se vstupem na prostorný balkon s mozaikou, kuchyňskou linkou v šedé kvalitních spotřebičů, ložnic s vestavěnou skříní, velký dětský pokoj, koupelna s vanou a samostatná toaleta, na podlažních kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Kolaudace bytového domu v roce 2021. K bytu náleží a je v ceně parkovací stání naproti v parkovacím domě a zódný sklep.
Cena (Kč) vč. DPH		4 399 000	5 290 000	10 443 174	8 754 300	8 400 000
Výše DPH (%)		12%	12%	12%	12%	12%
Cena (Kč) bez DPH		3 927 679	4 723 214	9 324 263	7 816 339	7 500 000
Koeficient míry časulúpravy nab. ceny		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Cena upravená (Kč)		3 731 295	4 487 054	8 858 049	7 425 522	7 125 000
Plocha bytu (m <sup>2</sup> )		40,13	37,00	86,06	60,60	69,00
Plocha balkonu/terasy (m <sup>2</sup> )		2,10	7,00	12,54	6,40	6,00
Plocha sklepu (m <sup>2</sup> )		2,00	6,50	2,00	-	-
Započítatelná plocha terasy (m <sup>2</sup> )		1,05	3,50	6,27	3,20	3,00
Započítatelná plocha bytu (m <sup>2</sup> )		42,18	43,75	93,33	63,80	72,90
Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> ) bez DPH		88 461	102 561	94 911	116 387	97 737
Polooha a atraktivita lokality		obdobná	obdobná	obdobná	atraktivnější	obdobná
Koeficient atraktivity lokality		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná	lepší	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti		1,00	1,00	1,00	0,95	1,00
Vybavenost a technický stav objektu		obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	horší
Koeficient vybavenosti a technického stavu objektu		1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
Vybavenost a technický stav bytu		obdobná	lepší	obdobná	obdobná	lepší
Koeficient vybavenosti a technického stavu bytu		1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
Velikost bytu		obdobná	obdobná	větší	obdobná	obdobná
Koeficient velikosti bytu		1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Podlažní umístění v rámci bytového domu		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient umístění v rámci BD		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Příslušenství		lepší	lepší	lepší	obdobné	lepší
Koeficient příslušenství		0,97	0,97	0,95	1,00	0,97
Typ jednotky		obdobné	obdobné	obdobné	obdobné	obdobné
Koeficient typu jednotky		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Základní cena bez DPH (Kč / m <sup>2</sup> )		88 461	102 561	94 911	116 387	97 737
Upravená jednotková cena bez DPH (Kč / m <sup>2</sup> )		85 807	94 510	94 674	105 040	94 568
Výsledná jednotková cena bez DPH (Kč / m <sup>2</sup> )		94 900				

### 4.3. Výpočet porovnávací metody – retailová jednotka

Nemovitost	Progresus - Zelenec, retail
Datum ocenění	26.08.2024



#### VÝPOČET JEDNOTKOVÉ CENY - KOMERČNÍ PROSTORY

Fotografie oceňované nemovitosti		1	2	3	4	5
	Číslo Nabídka/realizovaný prodej	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
	Adresa	Mladých Běchovic, Praha 9 - Běchovice	Mladých Běchovic, Praha 9 - Běchovice	Čermodolská, Praha 9 - Dolní Počernice	Štěchova, Praha 4 - Háje	Augustina Lukeše, Brandýs nad Labem - Stará Boleslav
	Obrázek					
	Popis	Nabízíme k prodeji komerční prostor 110m <sup>2</sup> v Praze - Běchovicích. Prostor se nachází z boku bytového komplexu Mladých Běchovic 2, který byl postaven v r. 2009. Vychází se do něj prosklenými dveřmi, na které navazuje výtah. Jiný přístup do prostoru není. Prostor je rozdělen na 2 části - velká část slouží jako prodejna a menší část, oddělená podél dělíky prodejního prostoru, slouží jako zázemí - sklad, kancelář.	K prodeji nebytový prostor v přízemí bytového komplexu z r. 2009 v Praze Běchovicích. Prodej přímo od vlastníka bez provize RK. Prostor s velkým výtahem o výměře 58m <sup>2</sup> . Ževecového tvaru se nachází v centru byt. komplexu. Není rozdělený příčkami, pouze je oddělená sádkotankem malinká kuchyň a WC. Prostor může sloužit jako kancelář, obchod, ordinace... nebo je možné zažádat o rekolaudaci jednotky k bytovým účelům.	Nabízíme k prodeji komerční prostor o výměře 101 m <sup>2</sup> v projektu Nová Úpická v Dolních Počernicích, kam se nastěhovalo v posledních dvou letech mnoho nových obyvatel, převážně mladých rodin. Současné ulice Čermodolská, kde se kavárna nachází, navazuje na původní rodinnou zástavbu v Dolních Počernicích. Kavárna je zčásti vybavena - uvnitř je již instalován prodejní pult, světa. Je vybudováno zázemí pro provoz. K prostoru je potřeba dokoupit veřejnosti parkovací stání za 290.000,- Kč.	Největší rezidenční stavitel Central Group v přízemí svých velkých bytových projektů v Praze nabízí k prodeji komerční prostory ve stavu SHELL&COOK. Komerční prostor C1 preferovaný provoz - prodejna/služby. Plocha 50,2 m <sup>2</sup> , parkovací stání. Termín dokončení: prosinec 2024.	Nabízíme Vám k prodeji komerční prostory s výměrou 126m <sup>2</sup> jenž jsou součástí nového developerského projektu „Bydlení Brandýs“, který se nachází v blízkosti centra města Brandýs nad Labem při ulici Augustina Lukeše a pár kroků od obchodního domu Kaufland. Obchodně-komerční jednotky jsou umístěny v 1. NP (přízemí) budovy „G“ s přímým vstupem z ulice. Ke každému komerčnímu prostoru přísluší veřejnosti parkovací stání.
	Cena (Kč) vč. DPH	8 250 000	4 930 000	9 280 000	6 346 400	8 404 405
	Koeficient vlivu času/úpravy nab. ceny	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Cena upravená (Kč)	7 837 500	4 683 500	8 816 000	6 029 128	7 984 184
	Plocha prostor (m <sup>2</sup> )	110,00	58,00	101,00	50,00	126,00
	Jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	71 250	80 750	87 287	120 583	63 367
	Poloha a atraktivita lokality	obdobná	obdobná	atraktivnější	atraktivnější	méně atraktivní
	Koeficient atraktivity lokality	1,00	1,00	0,95	0,90	1,05
	Dopravní dostupnost	obdobná	obdobná	lepší	lepší	obdobná
	Koeficient dopravní dostupnosti	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00
	Vybavenost a technický stav objektu	horší	horší	obdobná	obdobná	obdobná
	Koeficient vybavenosti a technického stavu objektu	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
	Vybavenost a technický stav prostor	horší	horší	obdobná	obdobná	obdobná
	Koeficient vybavenosti a technického stavu prostor	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00
	Velikost prostor	větší	obdobná	obdobná	obdobná	větší
	Koeficient velikosti prostor	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05
	Podlažní umístění v rámci bytového domu	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná	obdobná
	Koeficient umístění v rámci BD	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Příslušensví	obdobné	obdobné	lepší	lepší	lepší
	Koeficient příslušensví	1,00	1,00	0,97	0,97	0,97
	Základní cena (Kč / m <sup>2</sup> )	71 250	80 750	87 287	120 583	63 367
	Upravená jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	82 481	89 027	76 413	94 742	67 766
	Výsledná jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> )	82 100				
	Výsledná jednotková cena (Kč / m <sup>2</sup> ) bez DPH (21%)	67 900				

#### 4.4. Výpočet reziduální metody

REZIDUÁLNÍ METODA OCENĚNÍ POZEMKU				
Nemovitost:	Development Zeleneč			
Adresa nemovitosti:	Zeleneč - Mstětice			
Velikost pozemku:	1 097 441			
List vlastnictví a katastrální území:	47, 907, 927, 928 k.ú. Mstětice, 1326, 1677 k.ú. Zeleneč			
Vlastník nemovitosti:	více vlastníků			
Fáze povolovacího procesu:	Předpoklad vydaného územní rozhodnutí			
Územní plán:	B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, OV			
Datum ocenění:	26.08.2024			
Měna ocenění:	CZK			
<b>HODNOTA PROJEKTU PO DOKONČENÍ (GDV)</b>	<b>Měrná jednotka</b>	<b>Počet MJ</b>	<b>Jednotková cena (Kč/MJ)</b>	<b>Tržby z prodeje (Kč)</b>
RD	NFA (m2)	109 612	89 600	9 821 203 840
BJ	NFA (m2)	65 838	94 900	6 247 978 750
Retail	NFA (m2)	4 539	67 900	308 198 100
GS	ks	1 273	300 000	381 900 000
<b>CELKEM</b>		<b>179 988</b>		<b>16 759 280 690</b>
<b>Hodnota projektu po dokončení bez provize z prodeje (NDV)</b>				
Provize realitního makléře	0,75%	z tržeb z prodeje	=	125 694 605
Provize za právní služby	0,25%	z tržeb z prodeje	=	41 898 202
<b>CELKEM</b>				<b>16 591 687 883</b>
<b>Stavební náklady (Hard Costs)</b>	<b>Měrná jednotka</b>	<b>Počet MJ</b>	<b>Jednotková cena (Kč/MJ)</b>	<b>Stavební náklady (Kč)</b>
RD	NFA (m2)	109 612	50 000	5 480 582 500
BJ	NFA (m2)	65 838	47 500	3 127 281 250
Retail	NFA (m2)	4 539	45 000	204 255 000
GS	ks	1 273	250 000	318 250 000
<b>CELKEM</b>		<b>179 988</b>		<b>9 130 368 750</b>
<b>Ostatní developerská činnost</b>				
Inženýrské sítě a infrastruktura	5,00%	ze stavebních nákladů	=	456 518 438
Projektční a inženýrská činnost (Soft Costs)	5,00%	ze stavebních nákladů	=	456 518 438
Rezerva	5,00%	ze stavebních nákladů	=	456 518 438
Odnětí pozemků ze ZPF			=	70 000 000
Marketing	0,30%	z tržeb z prodeje	=	50 277 842
<b>Financování</b>	<b>Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu</b>	<b>Úrok z úvěru</b>	<b>Finanční náklady</b>	<b>tj. z nákladů</b>
Finanční náklady	60,00%	7,00%	1 412 486 853	13,3%
<b>CELKOVÉ NÁKLADY PROJEKTU</b>				<b>12 032 688 758</b>
Provozní zisk	20,00%	z celkových nákladů projektu	=	2 406 537 752
<b>TRŽNÍ (REZIDUÁLNÍ) HODNOTA POZEMKU</b>			<b>Hodnota (Kč)</b>	<b>JC (Kč/m2)</b>
Tržní (reziduální) hodnota pozemku			2 152 461 374	
Tržní (reziduální) hodnota pozemku (zaokrouhleno)			2 152 500 000	1 961



## 5. ZÁVĚR OCENĚNÍ

### 5.1. Shrnutí



Stav	Metoda ocenění	Plochy	Výměra (m <sup>2</sup> )	JC (Kč/m <sup>2</sup> )	Tržní hodnota části pozemku (Kč)	Tržní hodnota (Kč)
současný stav pozemku	porovnávací metoda	obytné plochy a občanská vybavenost	467 041	2 810	1 312 385 547	1 627 600 000
		ostatní (komunikace, zeleň)	630 400	500	315 199 940	
za předpokladu vydaného ÚR	porovnávací metoda	obytné plochy a občanská vybavenost	467 041	3 372	1 574 862 657	1 890 100 000
		ostatní (komunikace, zeleň)	630 400	500	315 199 940	
	reziduální metoda	celek	1 097 441	1 961	2 152 500 000	

## 6. ZPF

### 6.1. Shrnutí

BPEJ		21901	20100	23001	20200	21911	20110	20300	22001	22011	
LV č.	47	1 698									
	907	64 524	4 341	77	47	791					
	927	173 592	335 956	1	13 856	31					
	928	316 999	36 189			63 245	52 258	54	15 632	774	
	1326		6 176		693						
	1677		12								
<b>CELKEM (m<sup>2</sup>)</b>		<b>578 714</b>	<b>402 774</b>	<b>23 079</b>	<b>34 796</b>	<b>85 978</b>	<b>72 368</b>	<b>20 354</b>	<b>37 633</b>	<b>22 785</b>	
<b>Kč/m<sup>2</sup></b>		56,6	189,42	49,9	188,65	49,1	123,44	197,01	32,04	29,04	
<b>Kč/BPEJ</b>		32 755 212 Kč	76 293 451 Kč	1 151 642 Kč	6 564 265 Kč	4 221 520 Kč	8 933 106 Kč	4 009 942 Kč	1 205 761 Kč	661 676 Kč	
<b>SUM</b>		<b>135 796 576 Kč</b>									
<b>Zastavěná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	40%	<b>54 318 630 Kč</b>									
	50%	<b>67 898 288 Kč</b>									
	60%	<b>81 477 946 Kč</b>									

6.1.1. Přehled součtu všech ploch na uvedených LV, které jsou součástí ZPF. Do ocenění uvažujeme zastavěnou plochu, která bude potřeba vyjmout ze ZPF, ve výši 50%, tj. zhruba 70 000 000 Kč (blíže nelze upřesnit kvůli absenci projektové dokumentace projektu).