

# DODATEK č. 1 ZNALECKÉHO POSUDKU č. 3378/16/2020

Řeší obvyklou cenu pozemků č. 845, 48/19 a 47/2 v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plocha – ostatní komunikace situované mimo areál Vlastibořice při čp. 70

a

dále snížení celkové obvyklé ceny nemovitých věcí bez výše uvedených pozemků dle LV č. 326

<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>První konkursní, v.o.s., jako IS dlužníka TopDesign Stavby, s.r.o.</b>
Adresa:	Severozápadní II 306/32, Praha 4

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Zdeněk Myslík</b>
Adresa:	K Trninám 610/20, 16300 Praha 6 telefon: 602352186 e-mail: <a href="mailto:znalec@myslikz.cz">znalec@myslikz.cz</a>

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	pozemků č. 845, 48/19 a 47/2 <b>338 000 Kč</b>
---------------------	---

<b>OBVYKLÁ CENA nemovitých věcí dle LV č. 326</b>	po odečtení pozemků č. 845, 48/19 a 47/2 <b>67 662 000 Kč</b>
---	--

Stav ke dni: 14.9.2020

Datum místního šetření: 14.9.2020

:

Počet stran: 5 stran

Počet vyhotovení: 2

**V Praze dne 17.9.2020**

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace mimo areál

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Administrativní, výrobní a skladovací komplex budov a hal v areálu Vlastibořice při čp. 70  
 Adresa předmětu ocenění: Vlastibořice 70  
 463 44 Vlastibořice  
 LV: 326  
 Kraj: Liberecký  
 Okres: Liberec  
 Obec: Vlastibořice  
 Katastrální území: Vlastibořice  
 Počet obyvatel: 338

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 726,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{222,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

**1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace mimo areál****Ocenění****Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace****Úprava základních cen pro pozemky komunikací**

<b>Znak</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití II Možnost komerčního využití a dálnice	1,15

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,920}$$

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>				
§ 4 odst. 3	222,-	0,920	1,000	204,24
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.				166,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. Cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	47/2	166	166,50	27 639,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	48/19	178	166,50	29 637,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	845	783	166,50	130 369,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 127		<b>187 645,50</b>

**Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace mimo areál - zjištěná cena celkem = 187 645,50 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace

#### Porovnávací metoda

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
47/2 ostatní plocha - ostatní komunikace		166	300,00		49 800
48/19 ostatní plocha - ostatní komunikace		178	300,00		53 400
845 ostatní plocha - ostatní komunikace		783	300,00		234 900
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 127</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>338 100</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace mimo areál 187 645,50 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**187 645,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**187 650,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesátsedmtisícšestsetpadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky č. 845, 48/19 a 47/2 komunikace 338 100,- Kč

**Hodnota pozemku**

**338 100 Kč**

**Obvyklá cena pozemků**

pozemků č. 845, 48/19 a 47/2

**338 000 Kč**

slovy: Třistatřicetosmtisíc Kč

**Obvyklá cena**

**nemovitých věcí dle LV č. 326**

po odečtení pozemků č. 845, 48/19 a 47/2

**67 662 000 Kč**

slovy: Šedesátsedmmilionůšestsetšedesátdvatisíce Kč

Dodatek č. 1 vypracován dne 17.9.2020

Dodatek č. 1 jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

je zapsán pod poř. č. 3378/16/2020D1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk Myslík  
K Trninám 610/20  
16300 Praha 6  
telefon: 602352186  
e-mail: [znalec@myslikz.cz](mailto:znalec@myslikz.cz)