

DODATEK č. 2 ZNALECKÉHO POSUDKU č. 3378/16/2020

Řeší obvyklou cenu:

- 1) garáž, která je součástí části pozemků č. 48/6 a 47/6, dále pozemky 846, 787/6 a 48/20
- 2) zemědělské pozemky a ostatní pozemky mimo areál
v katastru nemovitostí evidované jako ostatní plochy – jiné plochy situované mimo areál
Vlastibořice při čp. 70

a

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

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

ZHOTOVITEL:	Zdeněk Myslík
Adresa:	K Trninám 610/20, 16300 Praha 6
	telefon: 602352186 e-mail: znalec@myslikz.cz

OBVYKLÁ CENA nemovitých věcí dle LV č. 326	po odečtení pozemků č. 845, 48/19 a 47/2 viz DODATEK č1 67 662 000 Kč
---	---

OBVYKLÁ CENA	Garáže a pp 48/6 a 47/6, dále 846, 787/6 a 48/20 1 110 600 Kč
---------------------	---

OBVYKLÁ CENA	Zemědělských a ostatních pozemku mimo areál 5 739 400 Kč
---------------------	--

OBVYKLÁ CENA nemovitých věcí dle LV č. 326 bez	Pozemků č. 845, 48/19 a 47/2 viz DODATEK č.1 Garáže a pp 48/6 a 47/6, dále 846, 787/6 a 48/20 Zemědělských a ostatních pozemků mimo areál 60 812 000 Kč
---	---

Stav ke dni: 14.9.2020

Datum místního šetření: 14.9.2020

:

Počet stran: 10 stran

Počet vyhotovení: 2

V Praze dne 14.10.2020

OBSAH

Obsah tržního ocenění majetku

Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž na pp 47/6 a 48/6 u rodinného domu čp. 64

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha

2.2. Pozemky pod garáží 47/6, 48/6 a komunikace 787/6 a 48/20

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Pozemky č. 47/2,48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky č. 47/2,48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1

Zbývající hodnota dle LV bez dodatku 1 a 2

NÁLEZ

Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž na pp 47/6 a 48/6 u rodinného domu čp. 64

Přízemní nepodsklepený objekt se střechou plochou není dokončen, ve fázi rozestavěnosti, přičemž ke stavbě pergoly vůbec nedošlo. Městský úřad Turnov vydal stanovisko, že záměr je přípustný viz ORM/18/382/LAJ ze dne 12.2.2018 následně požádal stavebník o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, které bylo započato viz „Oznámení zahájení společného řízení“ čj.614/2018/SU15 ze dne 16.4.2018, další řízení však nepokračovalo.

Ocenění rozestavěné stavby s negativním dopadem na cenu z důvodu přístupu do objektu přes pozemek jiného vlastníka

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha

Jedná se o pozemek který není stavební, netvoří jednotný funkční celek se stavbou, ani stavebním pozemkem, ale je zahrnut do platného územního plánu jako pozemek určený k zastavění

2.2. Pozemky pod garáží 47/6,48/6 a komunikace 787/6 a 48/20

Jsou částečně zastavěny rozestavěnou garáží a dále pozemky komunikace

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Jedná se převážně o zemědělské pozemky (zemědělský půdní fond) a komunikace mimo areál, které tvoří přístupové tzv. místní účelové komunikace

Pozemky č. 47/2, 48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky č. 47/2, 48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1

Jedná se o pozemky, které tvoří přístupovou komunikaci k rodinným domům čp 72 až 75, 79, a 81 až 83

Zbývající hodnota dle LV č. 326 bez dodatku 1 a 2

Komplex budov a hal v areálu při čp. 70 dle LV uvedené v posudku č. 3378/16/2020

Obsah tržního ocenění majetku**Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha

2.2. Pozemky pod garáží 47/6, 48/6 a komunikace 787/6 a 48/20

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Pozemky č. 47/2, 48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky č. 47/2, 48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1

Zbývající hodnota dle LV bez dodatku 1 a 2

OCENĚNÍ

Tržní ocenění majetku

Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
INP vč zastřešení	6,4*9,2 =	58,88	3,00 m
		58,88 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	INP vč zastřešení	$(6,4*9,2)*(3,00+0,1) =$	182,53
Obestavěný prostor - celkem:			182,53 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	Zděné	S	100
3. Stropy	součást střechy	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	Chybí	C	100
7. Úpravy povrchů	Omítky	S	100
8. Dveře		C	100
9. Okna	Jednoduché	S	100
10. Vrata	sekční na dálkové ovládání, chybí el. Pohon	N	100
11. Podlahy	jen hrubé betonové	S	100
12. Elektroinstalace	Chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20	6,74	100,00	6,74
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10	32,69	90,00	29,42
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20	28,46	100,00	28,46
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00	0,00	100,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70	6,19	70,00	4,33
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80	5,21	60,00	3,13
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40	1,52	95,00	1,44
10. Vrata	N	6,80	100	1,54	10,47	11,37	85,00	9,66
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20	7,82	20,00	1,56
12. Elektroinstalace	C	6,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					92,07	Rozestavěnost: 84,75		
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9207			

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m³]:

= 1 375,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9207

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 – dle SKP):

* 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]= **2 219,99****Plná cena:** 182,53 m³ * 2 219,99 Kč/m³= **405 214,77 Kč****Výpočet nedokončené stavby dle § 25**

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,8475

Nedokončená stavba= **343 429,65 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 3 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 3 / 50 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

* 0,940

= **322 823,87 Kč****Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení**

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka

Srážka za morální opotřebení: 322 823,87 * 5 % =

- 16 141,19 Kč

Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64 - zjištěná cena= **306 682,68 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - úp určen k zastavění	846	100	700,00		70 000
Celková výměra pozemků		100	Hodnota pozemků celkem		70 000

2.2. Pozemky pod garáží 47/6,48/6 a komunikace 787/6 a 48/20

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - úp určen k zastavění	47/6	83	800,00		66 400
ostatní plocha - úp určen k zastavění část	48/6	65	800,00		52 000
ostatní plocha - úp určen k zastavění zbytek	48/6	923	650,00		599 950
ostatní plocha - ostatní komunikace	787/6	5	300,00		1 500
ostatní plocha - jiná plocha, ve skutečnosti komunikace	48/20	47	300,00		14 100
Celková výměra pozemků		1 123	Hodnota pozemků celkem		733 950

Rekapitulace

Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64 **306 682,70 Kč**

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha 70 000,- Kč

2.2. Pozemky pod garáží 47/6,48/6 a komunikace 787/6 a 48/20 733 950,- Kč

Hodnota pozemků - celkem: **803 950,- Kč**

Garáž a pp 47/6 a 48/6,

dále 846,767/6a48/2 celkem

1 110 632,70Kč

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	166	272	600,00		163 200
trvalý travní porost	54	1 601	27,00		43 227
trvalý travní porost	57/7	331	27,00		8 937
trvalý travní porost	62/1	230	27,00		6 210
trvalý travní porost	64/1	6 925	27,00		186 975
ostatní plocha - ostatní komunikace	64/5	483	500,00		241 500
trvalý travní porost	65	19 449	27,00		525 123
trvalý travní porost	66	511	27,00		13 797
trvalý travní porost	68	1 874	27,00		50 598
trvalý travní porost	70	3 435	27,00		92 745
trvalý travní porost	72	126	27,00		3 402
trvalý travní porost	75	8 285	27,00		223 695
trvalý travní porost	76/1	26 894	27,00		726 138
trvalý travní porost	82/1	476	27,00		12 852
trvalý travní porost	84/4	17 049	27,00		460 323
trvalý travní porost	85	245	27,00		6 615
trvalý travní porost	491/2	18 171	27,00		490 617
trvalý travní porost	736	1 003	27,00		27 081
trvalý travní porost	737/1	13 503	27,00		364 581
trvalý travní porost	737/2	1 820	27,00		49 140
ostatní plocha - ostatní komunikace	763	1 602	350,00		560 700
ostatní plocha - ostatní komunikace	764	2 833	500,00		1 416 500
ostatní plocha - ostatní komunikace	765	187	350,00		65 450
Celková výměra pozemků		127 305	Hodnota pozemků celkem		5 739 406

Rekapitulace zem. pozemky

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál

1. Hodnota pozemků

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace

5 739 406,- Kč

Celkem

5 739 406,-Kč

Pozemky č. 47/2,48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1**z původních 68 000 000,-Kč**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	47/2	166	300,00		49 800
ostatní plocha - jiná plocha	48/19	178	300,00		53 400
ostatní plocha - ostatní komunikace	845	783	300,00		234 900
Celková výměra pozemků		1 127	Hodnota pozemků celkem		338 100

Pozemky č. 47/2,48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1**1. Hodnota pozemků**

1.1. Pozemky č. 47/2,48/19 a 845 již odečtené DODATKEM č. 1 338 100,- Kč

Celkem zaokr.**338 000,-Kč****68 000 000 – 338 000 tj****67 662 000,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace tržního ocenění majetku**Garáž a pp 47/6 a 48/6, dále 846, 767/6 a 48/2****1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Garáž na pp 48/6 a 47/6 u rodinného domu čp. 64	306 682,70 Kč
--	----------------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek č. 846 ostatní plocha	70 000,- Kč
------------------------------------	-------------

2.2. Pozemky pod garáží 47/6,48/6 a komunikace 787/6 a 48/20	733 950,- Kč
--	--------------

Hodnota pozemků - celkem:	803 950,- Kč
---------------------------	---------------------

Garáž a pp 47/6 a 48/6,

dále 846,767/6a48/2 celkem zaokrouhleno	1 110 600,-Kč
--	----------------------

Pozemky zemědělské a komunikace mimo areál**1. Hodnota pozemků**

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky mimo areál zemědělské a komunikace	5 739 406,- Kč
---	----------------

Celkem zaokr.	5 739 400,-Kč
----------------------	----------------------

Zbývající hodnota dle LV bez dodatku 1 a 2

Celkem zaokr.	60 812 000,-Kč
----------------------	-----------------------

Zbývající hodnota dle LV č 326 bez dodatku 1 a 2

Obvyklá cena
60 812 000 Kč

slovy: Šedesátmilionůosmsetdvanácttisíc Kč

Dodatek č. 2 vypracován dne 14.10.2020

Dodatek č. 2 je nedílnou součástí dodatku č. 1 k znaleckému posudku č. 3378/16/2020 a podal jsem jej 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.

Dodatek č. 2 je zapsán pod poř. č. 3378/16/2020D2 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