

Dodatek č. 1
ke znaleckému posudku
č. 16154-796/2022

Zadavatel dodatku:

AKKRM insolvence, v.o.s., insolvenční
správce dlužníka [redacted]

Účel dodatku:

Doplnění stanovení obvyklé ceny
nemovitých věcí v k.ú. Vokovice

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
[redacted]

Dodatek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 18.04.2022

PŘEDMĚT DODATKU

Doplnění stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 62/94, 1/13 na pozemku parc.č. 62/102, 1/90 na pozemku parc.č. 62/62 a 1/90 na pozemku parc.č. 62/29. Vše v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vokovice.

Na základě požadavku zadavatele dodatku bude vyčíslen poměr ceny uvedených nemovitostí a nemovitostí zapsaných na LV 5052 pro k.ú. Vokovice.

POPIS OCEŇOVANÉHO MAJETKU

Předmětné pozemky tvoří areálové komunikace v rámci uzavřeného rezidenčního areálu Na Krutci. Na pozemku parc.č. 62/29 stojí stavba (lehká demontovatelná konstrukce), která je přibližně z 1/3 užívána jako zázemí ostražky areálu, z 2/3 pak jako prostor pro umístění odpadových kontejnerů. Pozemek parc.č. 62/29 odpovídá svým charakterem části komunikace a v rámci ocenění je na něj takto nahlíženo. Stavba na tomto pozemku nemá významný hodnototvorný vliv.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek parc.č. 62/94

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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 I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch			
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240 1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/94	117	1 764,24	206 416,08
Ostatní stavební pozemek - celkem				117	206 416,08
Pozemek parc.č. 62/94 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	206 416,08 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2

Pozemek parc.č. 62/94 - zjištěná cena celkem = 103 208,04 Kč

2. Pozemek parc.č. 62/102

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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 I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/102	1 457	1 764,24	2 570 497,68
Ostatní stavební pozemek - celkem				1 457	2 570 497,68
Pozemek parc.č. 62/102 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	2 570 497,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 13
Pozemek parc.č. 62/102 - zjištěná cena celkem				=	197 730,59 Kč

3. Pozemek parc.č. 62/62

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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 I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	ostatní plocha - ostatní komunikace	62/62	3 338	1 764,24	5 889 033,12
Ostatní stavební pozemek - celkem				3 338	5 889 033,12
Pozemek parc.č. 62/62 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	5 889 033,12 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 90
Pozemek parc.č. 62/62 - zjištěná cena celkem				=	65 433,70 Kč

4. Pozemek parc.č. 62/29

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
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 I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 a 4 - stavební pozemek - veřejně nepříst., komerční komunikace vč. parkovacích a obslužných ploch				
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	7 351,-	0,240	1,000	1 764,24

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3 a 4, komerční	zastavěná plocha a nádvoří	62/29	110	1 764,24	194 066,40
Ostatní stavební pozemek - celkem				110	194 066,40
Pozemek parc.č. 62/29 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	194 066,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 90
Pozemek parc.č. 62/29 - zjištěná cena celkem				=	2 156,29 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. 62/94	103 208,- Kč
2. Pozemek parc.č. 62/102	197 731,- Kč
3. Pozemek parc.č. 62/62	65 434,- Kč
4. Pozemek parc.č. 62/29	2 156,- Kč

Výsledná cena - celkem:

368 529,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

368 530,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky komunikací v katastrálním území Vokovice

Pozemky v katastrálním území Vokovice, obec Praha					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňované pozemky	Vokovice, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 5 022 m ²	komunikace		
1	Ruzyně, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 15814 m ²	komunikace		
2	Ruzyně, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 352 m ²	komunikace		
3	Stodůlky, Praha, okres Hlavní město Praha	plocha 961 m ²	komunikace		

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2.004,55 Kč	Nepoužit	2.004,55 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	2.005,00 Kč
2	3.300,00 Kč	Nepoužit	3.300,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	3.300,00 Kč
3	1.368,68 Kč	Nepoužit	1.368,68 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.369,00 Kč
Celkem průměr											2.224,67 Kč
Minimum											1.369,00 Kč
Maximum											3.300,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											984,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1.240,61 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.208,73 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží podobnost vzorku a oceňované nemovitosti

Komentář: Jedná se o podobné pozemky tvořící komunikaci s živičným povrchem. Lokality jsou těž srovnatelné.

Srovnávací hodnota za 1 m²:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu za 1 m² předmětných nemovitostí na

2.224,67 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.225,-- Kč

Parc.č.	Rozloha (m ²)	Cena dle srovnávací metody = 2.225,- Kč/m ²	Spoluvlastnický podíl	Výsledná cena
62/29	110	580 910 Kč	1/90	6 455 Kč
62/102	1 457	7 694 417 Kč	1/13	591 878 Kč
62/94	117	617 877 Kč	1/2	308 939 Kč
62/62	3 338	17 627 978 Kč	1/90	195 866 Kč
celkem				1 103 138 Kč
celkem po zaokrouhlení				1 103 000 Kč

Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

368.530,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

1.103.000,-- Kč

Ceny vyhodnocované v rámci cenového předpisu jsou statisticky zpracovávány zpětně a jelikož ceny na realitním trhu relativně rostou, může jít o příčinu rozdílu mezi dílčími výsledky.

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětných nemovitostí v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.103.000,-- Kč

slovy: jedenmilionjednostřitisíc korun

Vzájemný poměr cen:

Nemovitosti zapsané na LV 5052 pro k.ú. Vokovice oceněné v rámci posudku č. 13196-418/2021 bez zohlednění ceny areálových pozemků

33.280.000,-- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 62/94, 1/13 na pozemku parc.č. 62/102, 1/90 na pozemku parc.č. 62/62, 1/90 na pozemku parc.č. 62/29

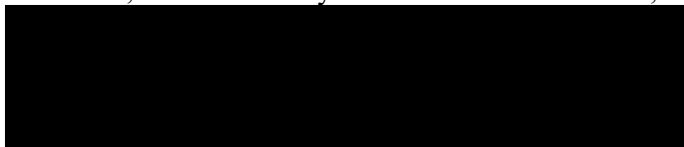
1.103.000,-- Kč (3,30%)

Nemovitosti zapsané na LV 5052 pro k.ú. Vokovice oceněné v rámci posudku č. 13196-418/2021 po zohlednění ceny areálových pozemků

32.177.000,-- Kč (96,70%)

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti



V Praze, dne 18.04.2022



.....



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek i dodatek jsou zapsány pod pořadovým číslem 16154-796/2022 znaleckého deníku.

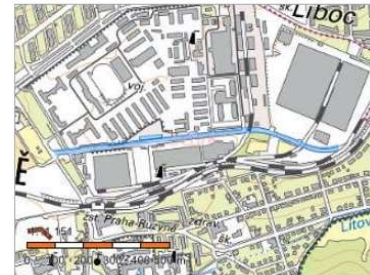
Přílohy

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1836/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ruzyně [729710]
Číslo LV:	1287
Výměra [m ²]:	15814
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení V-18523/2021

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1843
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Ruzyně [729710]
Číslo LV:	4231
Výměra [m ²]:	352
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

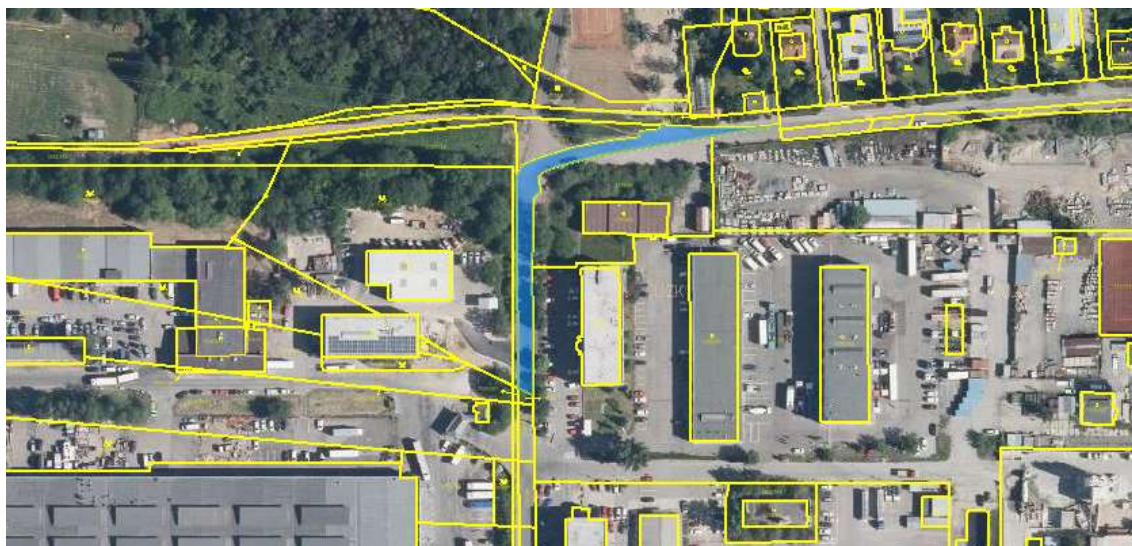
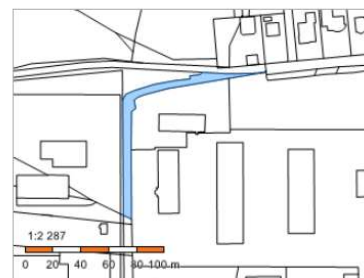


Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení V-46791/2020

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1235/199
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Stodůlky [755541]
Číslo LV:	1696
Výměra [m ²]:	961
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Prodej nemovitosti realizován v rámci řízení V-7493/2020