

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 90063/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena jiné stavby na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 využívané jako garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180, Záběhlická ulice, obec Praha na katastrálním území Záběhlice

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Číslo posudku v evidenci zn

Zadavatel: Úřad městské část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10



OBVYKLÁ CENA

1 020 000 Kč

Počet stran: 15 a 6 stran příloh Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 12.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 19.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny jiné stavby na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 využívané jako garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 , Záběhlická ulice, obec Praha na katastrálním území Záběhlce.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED]
[REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce, z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření, územního plánu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 3214 a 17317 ze dne 11.11.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

cenová mapa Praha CMP 2024

databáze VALUO, OctopusPro

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- územní plán

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby

a určí se ze sjednaných cen porovnáním. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.434/2023 Sb.

(§1a - §1c)

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) :Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>, informací o kupních cenách ze sbírky listin a z realitních serverů byly vyhledávány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, nabídky realitního portálu a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjišťovány vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Záběhllice
Adresa nemovité věci: Záběhlická 180, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 3214, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 3214, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 3214, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 3214 a 17317, katastrální mapa, cenová mapa Prahy CMP 2024, územní plán.

Místopis

Záběhllice jsou městská čtvrť a katastrální území při toku Botiče na jihovýchodě Prahy. Záběhllice byly od románské doby tradiční zemědělskou vsí. Od poloviny 19. století do druhé světové války měly charakter dělnického předměstí s chudinskými koloniemi. Od roku 1922 jsou Záběhllice součástí Prahy. Ve 20. a 30. letech na okrajích území Záběhlic vznikly rozsáhlé čtvrti rodinných domků, Spořilov a Zahradní Město.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je objekt vedený v KN jako jiná stavba bez čp. Objekt je využíván jako garáž pro dva osobní automobily (oddělené příčkou) umístěný na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1. Jedná se tedy o stavbu na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 vedeném jako zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 217 m². Jedná se o objekt, který je situován ve dvorní části k rodinnému domu čp. 180 (180/59 a 180/1). Objekt je situovaný v rohové části dvorního traktu dvěma obvodovými stěnami na hranici pozemku. Vjezd a přístup k objektu (garáži) je zajištěn pouze uzavřeným (vraty) průjezdem rodinného domu z ulice Záběhlická a vstup rodinným domem z ulice Záběhlická. Věcné břemeno na právo průjezdu a průchodu není řešeno.

Oceňovaný objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený, zděné konstrukce zastřešený pultovým krovem. V 1.NP obsahuje dvě garáže a ve druhém podlaží - podkroví společenskou místnost. Společenská místnost je přístupná dveřmi ve štítové stěně pouze přes střešní rovinu navazující jednopodlažní garáže na kterou je zajištěn vstup venkovními schody z pororoštů. V územním plánu je pozemek zařazen do OV - všeobecně obytné pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 434/2023 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při zajišťování podkladů a následnou aplikaci porovnávací metody nebyly dohledány srovnatelné.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjišťována byla data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi. Vzorky srovnatelných nemovitostí nebyly s ohledem na výše uvedené skutečnosti dohledány.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

| | |
|--------------------------|--|
| Název předmětu ocenění: | Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 |
| Adresa předmětu ocenění: | Záběhlická 180 100 00 Praha 10 |
| LV: | 3214 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Záběhlice |
| Počet obyvatel: | 1 357 326 |

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180

Oceňovaný objekt (vedený v KN jako jiná stavba) je užíván jako garáž a druhé podlaží jako společenská místnost a objekt je oceněn dle skutečného užívání. Garáž se společenskou místností je obdélníkového půdorysu umístěná severní a západní stěnou na hranici pozemku. Objekt je nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažími, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 450 mm s vrchní částí 150 mm + dozděno 150 mm. Zastřešení pultovou střechou se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské prvky z programu Lindab. Stropní konstrukce nad prvním podlažím původní klenby valené a stropní konstrukci nad druhým podlažím (podkrovím) tvoří konstrukce krovu s podhledem ze sádkartonových desek. Fasádní omítka původní na stěnách postavených na hranici pozemku, průčelí a boční stěna z nově provedené omítky - jádro + stěrka s barvou. Vnitřní omítky štukové. Podlahy v garážích betonové a ve společenské místnosti a WC dlažba.

Okna střešní Velux, vrata sekční plastová, dveře vstupní do společenské místnosti dřevěné prosklené a na WC hladké do obložkové zárubně. WC vybaveno mísou geberit a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn. Kuchyňská linka vybavena sklokeramickou deskou a nerez dřezem, provedeny jsou keramické obklady k lince. Vytápění přímotop el. ve společenské místnosti, garáž bez vytápění. Společenská místnost je přístupná dveřmi ve štítové stěně pouze přes střešní rovinu navazující jednopodlažní garáže (jiného vlastníka) na kterou je zajištěn vstup venkovními schody z pororoštů. Objekt z inženýrských sítí obsahuje rozvod elektro (z RD), kanalizaci a vodu.

Stavebně technický stav : objekt byl postaven v roce 1946 (statistické údaje „kurzy cz“) jako mydlárna a od roku 1960 užíván jako garáž (dvě stání). Stavebně technický stav je zřejmý z analytické metody - provedena výměna krokvi a pozednice, střešní krytiny (původní stav havarijní včetně střešní krytiny), omítky vnitřní, zateplení střešní roviny, fasáda ze dvou světových stran, zřízení společenské místnosti v původním půdním prostoru s osazením střešních oken, rozvody elektro, vody a kanalizace, vrata, betonová podlaha v garážích. Zadní stěny vykazují projevující se vlhkost stěn.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Garáž § 15: | typ A |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - stavba na cizím pozemku s neošetřeným právem příjezdu a přístupu. | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby) | I | -0,03 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - není právně ošetřen vjezd a vstup k objektu - služebnost | I | -0,04 |
| 5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - stavba a pozemek jiného vlastníka | I | -0,10 |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | IV | 1,00 |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | III | 1,00 |
| 8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | I | 1,00 |

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = 0,770$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku | č. | P _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - parkování v garáži, pozemek pod garáží a dvorní část jiného vlastníka | VI | 0,00 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus stanice Pod Vinicí 40 m a nejbližší metro stanice Kačerov autem 4,4 km | III | 0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - společenská místnost k rodinnému domu využitého pro bydlení a zázemí firmy | III | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost | II | 0,00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup a příjezd pouze rodinným domem (uzavřený průjezd vraty v obvodové stěně RD) | I | -0,05 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,990$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,762$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m ²] | výška |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|
| 1.NP 9,50 * 5,55 = | 52,73 | 3,25 m |
| 2.NP 9,50 * 5,55 = | 52,73 | 2,10 m |
| 105,46 m² | | |

Obestavěný prostor

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

| Typ | Název | Obestavěný prostor [m ³] |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| NP | 1.NP (9,50 * 5,55)*(3,25) = | 171,36 |
| Z | 2.NP (9,50 * 5,55)*(2,10 + 1,70/2) = | 155,54 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 326,90 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 | Část |
|------------|-----------|-----------|------|
|------------|-----------|-----------|------|

| | | standardu | [%] |
|--------------------------|---|-----------|-----|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné 450 mm, vrchní část 300 mm | S | 90 |
| 2. Obvodové stěny | dozdívkam 150 mm, celkem vrchní část 300 mm | S | 10 |
| 3. Stropy | klenby | S | 50 |
| 3. Stropy | pultový krov tvořící zároveň zastropení | P | 50 |
| 4. Krov | dřevěný - pultový tvoří zároveň zastropení, zateplený | S | 100 |
| 5. Krytina | tašky pálené | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | žlaby a svody z pozinku - Lindab | S | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | vápenné - fasáda | S | 25 |
| 7. Úpravy povrchů | vápenocementové + stěrka + nátěr | S | 25 |
| 7. Úpravy povrchů | štukové | S | 50 |
| 8. Dveře | hladké a prosklené | S | 100 |
| 9. Okna | střešní 4x | S | 100 |
| 10. Vrata | sekční na dálkové ovládání | N | 100 |
| 11. Podlahy | betonové garáž | S | 50 |
| 11. Podlahy | dlažba | S | 50 |
| 12. Elektroinstalace | světelná a motorová | N | 100 |
| 13. obklady vnitřní | keramické obklady | A | 100 |
| 14. WC | WC geberit + malé umyvadlo | A | 100 |
| 15. kuchyňská linka | linka s dřezem a ker. deskou | A | 100 |
| 16. Vytápění | přímotop ve spol. místnosti | A | 100 |
| 17. kanalizace, voda | | A | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| 2. Obvodové stěny | S | 28,90 | 90 | 1,00 | 26,01 |
| 2. Obvodové stěny | S | 28,90 | 10 | 1,00 | 2,89 |
| 3. Stropy | S | 19,10 | 50 | 1,00 | 9,55 |
| 3. Stropy | P | 19,10 | 50 | 0,46 | 4,39 |
| 4. Krov | S | 10,00 | 100 | 1,00 | 10,00 |
| 5. Krytina | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 25 | 1,00 | 1,28 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 25 | 1,00 | 1,28 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 50 | 1,00 | 2,55 |
| 8. Dveře | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 9. Okna | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 10. Vrata | N | 6,00 | 100 | 1,54 | 9,24 |
| 11. Podlahy | S | 6,80 | 50 | 1,00 | 3,40 |
| 11. Podlahy | S | 6,80 | 50 | 1,00 | 3,40 |
| 12. Elektroinstalace | N | 5,80 | 100 | 1,54 | 8,93 |
| 13. obklady vnitřní | A | 2,50 | 100 | 1,00 | 2,50 |

cenový podíl přidané konstrukce = CK / (OP * ZC * K podkroví * K₅ * K_i)

45 000,00 / (326,90 * 1 375,- * 1,1200 * 1,2000 * 2,9750) = 2,50

| | | | | | |
|--|---|------|-----|------|------|
| 14. WC | A | 0,31 | 100 | 1,00 | 0,31 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $5\,500,00 / (326,90 * 1\,375,- * 1,1200 * 1,2000 * 2,9750) = 0,31$ | | | | | |
| 15. kuchyňská linka | A | 0,83 | 100 | 1,00 | 0,83 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $15\,000,00 / (326,90 * 1\,375,- * 1,1200 * 1,2000 * 2,9750) = 0,83$ | | | | | |
| 16. Vytápění | A | 0,56 | 100 | 1,00 | 0,56 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $10\,000,00 / (326,90 * 1\,375,- * 1,1200 * 1,2000 * 2,9750) = 0,56$ | | | | | |
| 17. kanalizace, voda | A | 2,50 | 100 | 1,00 | 2,50 |
| cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K_{\text{podkroví}} * K_5 * K_i)$ | | | | | |
| $45\,000,00 / (326,90 * 1\,375,- * 1,1200 * 1,2000 * 2,9750) = 2,50$ | | | | | |

Součet upravených objemových podílů 107,92
 Koeficient vybavení K_4 : 1,0792

Výpočet opotřebení analytickou metodou

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

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

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|--------------------------|---|-----------|-------------|------|-----------|-----------|-----|------|----------------|------------------|
| 1. Základy | S | 6,00 | 100,00 | 1,00 | 6,00 | 5,55 | 78 | 150 | 52,00 | 2,8860 |
| 2. Obvodové stěny | S | 28,90 | 90,00 | 1,00 | 26,01 | 24,10 | 78 | 150 | 52,00 | 12,5320 |
| 2. Obvodové stěny | S | 28,90 | 10,00 | 1,00 | 2,89 | 2,68 | 9 | 150 | 6,00 | 0,1608 |
| 3. Stropy | S | 19,10 | 50,00 | 1,00 | 9,55 | 8,85 | 78 | 150 | 52,00 | 4,6020 |
| 3. Stropy | P | 19,10 | 50,00 | 0,46 | 4,39 | 4,07 | 9 | 50 | 18,00 | 0,7326 |
| 4. Krov | S | 10,00 | 100,00 | 1,00 | 10,00 | 9,27 | 9 | 110 | 8,18 | 0,7583 |
| 5. Krytina | S | 6,80 | 100,00 | 1,00 | 6,80 | 6,30 | 9 | 80 | 11,25 | 0,7088 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 1,90 | 100,00 | 1,00 | 1,90 | 1,76 | 9 | 80 | 11,25 | 0,1980 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 25,00 | 1,00 | 1,28 | 1,19 | 78 | 80 | 97,50 | 1,1603 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 25,00 | 1,00 | 1,28 | 1,19 | 9 | 60 | 15,00 | 0,1785 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 5,10 | 50,00 | 1,00 | 2,55 | 2,36 | 9 | 50 | 18,00 | 0,4248 |
| 8. Dveře | S | 2,30 | 100,00 | 1,00 | 2,30 | 2,13 | 9 | 50 | 18,00 | 0,3834 |
| 9. Okna | S | 1,30 | 100,00 | 1,00 | 1,30 | 1,20 | 9 | 30 | 30,00 | 0,3600 |
| 10. Vrata | N | 6,00 | 100,00 | 1,54 | 9,24 | 8,56 | 9 | 40 | 22,50 | 1,9260 |
| 11. Podlahy | S | 6,80 | 50,00 | 1,00 | 3,40 | 3,15 | 9 | 60 | 15,00 | 0,4725 |
| 11. Podlahy | S | 6,80 | 50,00 | 1,00 | 3,40 | 3,15 | 9 | 50 | 18,00 | 0,5670 |
| 12. Elektroinstalace | N | 5,80 | 100,00 | 1,54 | 8,93 | 8,27 | 9 | 50 | 18,00 | 1,4886 |
| 13. obklady vnitřní | | 2,50 | 100,00 | 1,00 | 2,50 | 2,32 | 9 | 40 | 22,50 | 0,5220 |
| 14. WC | | 0,31 | 100,00 | 1,00 | 0,31 | 0,29 | 9 | 30 | 30,00 | 0,0870 |
| 15. kuchyňská linka | | 0,83 | 100,00 | 1,00 | 0,83 | 0,77 | 9 | 25 | 36,00 | 0,2772 |
| 16. Vytápění | | 0,56 | 100,00 | 1,00 | 0,56 | 0,52 | 9 | 30 | 30,00 | 0,1560 |
| 17. kanalizace, voda | | 2,50 | 100,00 | 1,00 | 2,50 | 2,32 | 9 | 50 | 18,00 | 0,4176 |

Opotřebení: 31,0 %

Ocenění

| | | |
|---|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]: | = | 1 375,- |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 13): | * | 1,1200 |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu): | * | 1,0792 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,2000 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,9750 |

| | | |
|--|---|-----------------|
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 5 933,23 |
| Plná cena: 326,90 m ³ * 5 933,23 Kč/m ³ | = | 1 939 572,89 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 31,0 % /100) | * | 0,690 |
| Nákladová cena stavby CS _N | = | 1 338 305,29 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,762 |
| Cena stavby CS | = | 1 019 788,63 Kč |
| Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 - cena zjištěná | = | 1 019 788,63 Kč |

Tržní ocenění majetku

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

| | Reprodukční cena | Věcná hodnota |
|---|------------------------|------------------------|
| 1. Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 | 1 939 572,89 Kč | 1 338 305,29 Kč |
| Celkem: | 1 939 572,89 Kč | 1 338 305,29 Kč |

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

| | |
|---|----------------|
| 1. Garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 | 1 019 789,- Kč |
|---|----------------|

Zjištěná cena - celkem: 1 019 789,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 019 790,- Kč

slovy: Jeden milion devatenáct tisíc sedm set devadesát Kč

| | |
|--|---------------------|
| Cena zjištěná dle cenového předpisu | 1 019 790 Kč |
|--|---------------------|

slovy: Jeden milion devatenáct tisíc sedm set devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

| | |
|---------------------|---------------------|
| Obvyklá cena | 1 020 000 Kč |
|---------------------|---------------------|

slovy: Jeden milion dvacet tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bylo provedeno cenou zjištěnou. A to vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby na pozemku jiného vlastníka, bez práva přístupu a vjezdu a v oblasti trhu nemá oceňovaná nemovitost v dané lokalitě a blízkém okolí obdobnou objektivně porovnatelnou nemovitost. Jedná se o objekt, který svým umístěním je provázán s pozemky a rodinným domem čp. 180, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění cenou zjištěnou nákladovým způsobem - Hlava první § 15 (434/2023 Sb.) Cenový předpis vzhledem k výše uvedeným okolnostem je použit pro stanovení obvyklé ceny. Objekt je oceněn na základě druhu stavby, materiálového provedení, velikosti (m^3), využití a stavebně technického stavu a je ovlivněn koeficienty (**K_p - polohový**, **K_i - změn cen stavby**, **K_t index trhu**).

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které nejsou na trhu obchodovány (stavba a pozemek jiného vlastníka), nebyly dohledány. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny zjištěnou cenou - nákladovým způsobem rozhodující.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi není obchodováno a to hlavně vzhledem ke specifčnosti - stavba a pozemek jiného vlastníka s neřešenou služebností práva vstupu a průjezdu. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze znalosti trhu, přístup do Katastru pro registrované uživatele a vyhláška 434/2023 Sb. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni ceny zjištěné.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat - kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - jiné stavby na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 využívané jako garáž se společenskou místností k rodinnému domu čp. 180 , Záběhlická ulice, obec Praha na katastrálním území Záběhlice. Zjištěná cena nákladovým oceněním ovlivněná jednotlivými koeficienty má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Dohledány nebyly vzorky pro porovnání a to vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby na pozemku jiného vlastníka, bez práva přístupu a vjezdu - služebnosti. Jedná se o objekt , který svým umístěním je provázán s pozemky a rodinným domem čp. 180, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny zjištěné nákladovým způsobem rozhodující.

Obvyklá cena

1 020 000 Kč

slovy: Jeden milion dvacet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do garáže se společenskou místností, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření a zaměření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

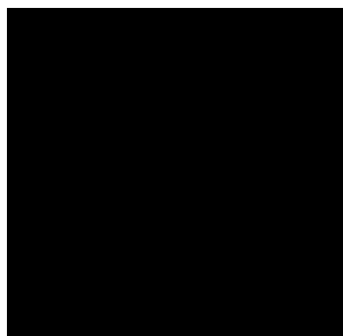
Znalečné účtuji dokladem č. 4586/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 90063/2024.

V Praze 19.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

Informace o stavbě

Katastrální území: Záběhlice [732117]
Číslo LV: 3214
Stavba stojí na pozemku: p. č. 316/1
Typ stavby: budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití: jiná stavba



Informace z RUJAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnická práva

Podíl

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa občanské společnosti

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

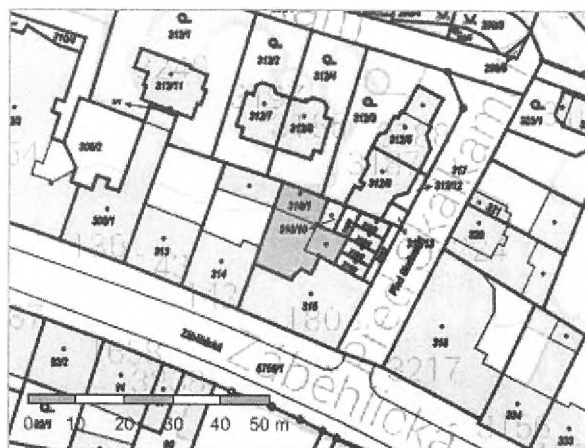
Řízení o změně vlastnického práva k nemovitosti zapsán nanový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [316/1](#) ↗
Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
Katastrální území: [Záběhlice \[732117\]](#)
Číslo LV: [17317](#)
Výměra [m²]: 217
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [bez čp / č. ev., jiná stavba](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

I.Kamenická Real Estate s.r.o., Záběhlická 180/59, Záběhlice, 10600 Praha 10

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zastavní právo smluvní

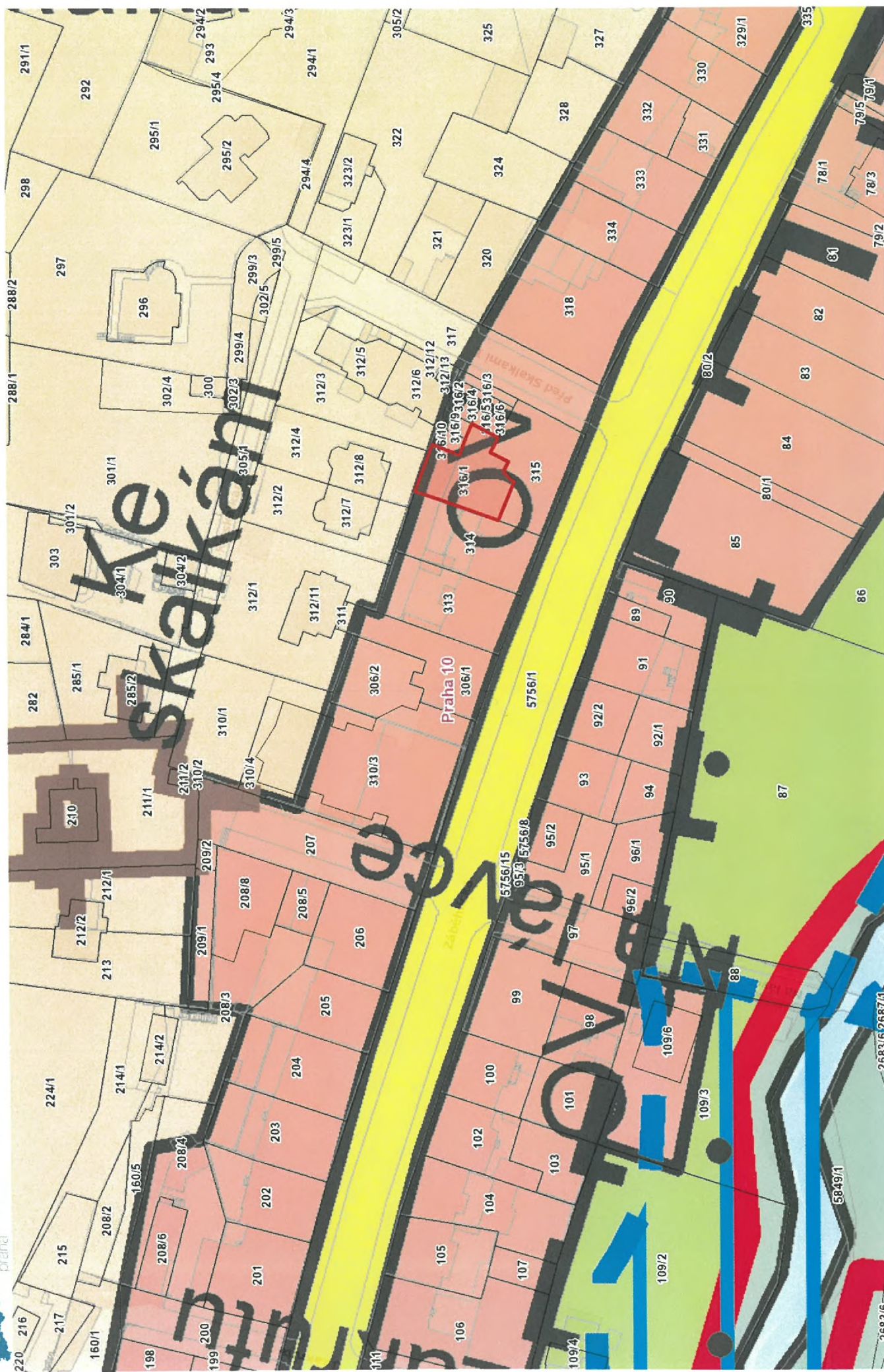
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 11.11.2024 08:00.







**Katastrální území**

Název: Záběhlice

Parcela

Číslo parcely: 316/1

Cena 2024

Mapový list: 74

Cena: 10080 Kč/m²

Skupina: 5345

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

