

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 90067/2024

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 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 znalce: 4585/2024

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



Počet stran: 12 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 30.8.2013

Vyhotoveno: V Praze 16.11.2024

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 k rodinnému domu čp. 180 , Záběhlická ulice, obec Praha na katastrálním území Záběhlíce.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti k datu 30.8.2013.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 12.11.2024 za přítomnosti pana [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) 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, fotodokumentace, mapa cz. z roku 2013- 2015, podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření a majitele pozemku parcelní číslo 316/1 a rodinného domu čp. 180.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 3214, 17317 ze dne 11.11.2024

prohlídka a zaměření na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

kopie katastrální mapy

cenová mapa Prahy CMP 2013

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.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-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. 450/2012 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících

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. Změna: 121/2000 Sb., Změna: 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., Změna: 296/2007 Sb., Změna: 188/2011 Sb., Změna: 350/2012 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud

tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 trhu se rozumí 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu

ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných

podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto

výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví, f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází

z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, 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 a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi. Vzorky srovnatelných nemovitostí s ohledem na umístění stavby na cizím pozemku a bez zajištění služebnosti nebyly dohledány.

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

Název předmětu ocenění: Jiná stavba - garáž na části pozemku parc.č. 316/1
Adresa předmětu ocenění: Záběhlická 180/59
100 00 Praha 10
LV: 3214
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlice
Počet obyvatel: 1 241 664
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 9\,233,2829 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle § 28 odst. 1 a): $2\,250,- \text{ Kč/m}^2$

Úprava koeficientu prodejnosti K_p

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11 stanovena na: -25,00 %

Zdůvodnění:

Oceňovaný objekt postavený (ve dvorní části k rodinnému domu čp. 180) na pozemku parcelní číslo 316/1 jiného vlastníka. Příjezd k objektu (pouze průjezdem rodinného domu) a není zajištěno věcné břemeno.

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

Adresa nemovitosti : jiná stavba na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 k rodinnému domu čp. 180/59 , ulice Záběhlická, obec Praha na k.ú. Záběhlice.

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných a zaměřených na místě, katastrální mapa, fotodokumentace, cenová mapa CMP 2013- 2015, LV č. 3214 a 17317.

Celkový popis nemovitosti

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 cizím pozemku 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. 180/59. 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 rodinným domem z ulice Záběhlická a vstup rodinným domem z ulice Záběhlická. Věcné břemeno na právo průjezdu a průchodu není řešeno.

Oceňovaný objekt je dvoupodlažní, kde druhé podlaží tvoří půdní prostor, nepodsklepený, zděné konstrukce zastřešený pultovým krovem.

3.4. Obsah

1. Jiná stavba - garáž na části pozemku parcelní číslo 316/1

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhláška č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

4.2. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Jiná stavba - garáž na části pozemku parcelní číslo 316/1

Oceňovaný objekt vedený v KN jako jiná stavba je užívána jako garáž a je oceněna dle skutečného užívání. Garáž je obdélníkového půdorysu umístěná severní a západní stěnou na hranici pozemku. Objekt je nepodsklepený s dvěma nadzemními podlažími, kde druhé podlaží tvoří půdní prostor, zděné konstrukce o tloušťce obvodových stěn 450 mm s vrchní částí 150 mm. Zastřešení pultovou střechou se střešní krytinou z pálených tašek - Bobrovek. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce klenby valené. Omítky vápenné, podlaha z hrubého betonu, okno jednoduché ocelové, dvířka do podstřešního prostoru nízká plechová. Přístup do půdního prostoru pouze přistaveným žebříkem. Vrata plechová otevíravá. Objekt neobsahuje žádnou z inženýrských sítí. 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 - lokálně opadávající omítky, hrubá betonová podlaha ve špatném stavu, propadající se střešní krytina, dosluhující klempířské prvky, konstrukční prvky krovu (krokve a pozednice) prohnílé, opadávající omítky s projevující se vlhkostí stěn do úrovně cca. 1500 mm. Objekt ve zhoršeném stavebně technickém stavu vyžadující rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 8:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	9,50 * 5,55 =	52,73	3,25 m
		52,73 m ²	

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	Půdní prostor + zastřešení	$(9,50 * 5,55) * (2,10 + 1,70/2) =$	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 standardu	Část [%]
1. Základy	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné 450 mm, vrchní část 150 mm	S	100
3. Stropy	klenby	S	100
4. Krov	dřevěný - pultový	S	100
5. Krytina	pálené bodrovky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úpravy povrchů	vápenné	S	80
7. Úpravy povrchů	chybí	C	20
8. Dveře	plechové	P	100
9. Okna	jednoduché ocelové	S	100
10. Vrata	plechová otevíravá (2x)	S	100
11. Podlahy	hrubý beton	P	100
12. Elektroinstalace		C	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	100	1,00	28,90
3. Stropy	S	19,10	100	1,00	19,10
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	80	1,00	4,08
7. Úpravy povrchů	C	5,10	20	0,00	0,00
8. Dveře	P	2,30	100	0,46	1,06
9. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Vrata	S	6,00	100	1,00	6,00
11. Podlahy	P	6,80	100	0,46	3,13
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					88,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8827

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, 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	6,80	67	150	44,67	3,0376
2. Obvodové stěny	S	28,90	80,00	1,00	23,12	26,19	67	80	83,75	21,9341
2. Obvodové stěny	S	28,90	20,00	1,00	5,78	6,55	67	70	95,71	6,2690
3. Stropy	S	19,10	100,00	1,00	19,10	21,64	67	80	83,75	18,1235
4. Krov	S	10,00	100,00	1,00	10,00	11,33	67	68	98,53	11,1634
5. Krytina	S	6,80	100,00	1,00	6,80	7,70	67	68	98,53	7,5868
6. Klempířské konstrukce	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,15	67	68	98,53	2,1184
7. Úpravy povrchů	S	5,10	80,00	1,00	4,08	4,62	67	68	98,53	4,5521
8. Dveře	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,20	67	68	98,53	1,1824
9. Okna	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,47	67	68	98,53	1,4484
10. Vrata	S	6,00	100,00	1,00	6,00	6,80	53	70	75,71	5,1483
11. Podlahy	P	6,80	100,00	0,46	3,13	3,55	67	68	98,53	3,4978
Opotřebení:										86,1 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 9) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8827
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	2,3880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 279,48
Plná cena: 326,90 m ³ * 7 279,48 Kč/m ³	=	2 379 662,01 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 86,1 %	-	2 048 888,99 Kč

Jiná stavba - garáž na části pozemku parcelní číslo 316/1 - věcná hodnota = **330 773,02 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Jiná stavba - garáž na části pozemku parcelní číslo 316/1	996 508,38 Kč	138 514,66 Kč
Celkem:	996 508,38 Kč	138 514,66 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Jiná stavba - garáž na části pozemku parcelní číslo 316/1 330 773,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 330 773,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 46: 330 770,- Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc sedm set sedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - cenou zjištěnou - nákladovým způsobem §8. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny

nemovitosti byl vzat výsledek cenou zjištěnou dle Cenového předpisu platného ke dni ocenění (450/2012 Sb.) Nemovitost je oceněna na základě druhu stavby, umístění, lokality, velikost (m^3), konstrukce, inženýrské sítě, vlastnictví, zastavěnost, způsob využití.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými nebylo obchodováno a to hlavně vzhledem ke specifičnosti - stavba a pozemek jiného vlastníka. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno ze znalosti trhu, data k roku 2013, přístup do Katastru pro registrované uživatele a vyhláška 450/2012 Sb. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou 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. Výběr zdrojů dat, které jsou v posudku využity - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. 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

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti - jiné stavby na části pozemku jiného vlastníka parcelní číslo 316/1 využívané jako garáž k rodinnému domu čp. 180/59 , Záběhlická ulice, obec Praha na katastrálním území Záběhlice.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění 30.8.2013 nákladovým způsobem (§8) - cena zjištěná. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění stavby na pozemku jiného vlastníka, bez práva přístupu a vjezdu a k výše uvedenému datu ocenění v oblasti trhu nemá oceňovaná nemovitost v dané lokalitě a blízkém okolí obdobnou objektivně porovnatelnou nemovitost. Jedná se o objekt , který svým umístěním je provázaný 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 (450/2012 Sb.) - zjištěná cena. Cenový předpis vzhledem k výše uvedeným okolnostem je použit pro stanovení obvyklé ceny . Objekt je oceněn na základě druhu stavby, velikosti, využití a stavebně technického stavu a je ovlivněn koeficienty (**K_s - polohový, K_i - změn cen stavby, K_p prodejnosti**).

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

Zjištěná cena - celkem:

330 773,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 46:

330 770,- Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc sedm set sedmdesát Kč

Obvyklá cena :

330 770,- Kč

slovy: Tři sta třicet tisíc sedm set sedmdesát Kč

6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, 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

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4585/2024.

ZNALCKÁ 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 90067/2024.

V Praze 16.11.2024



SK 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 BÚAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Podíl

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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, 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.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 316/1 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Záběhlice [732117]

Číslo LV: 17317

Výměra [m²]: 217

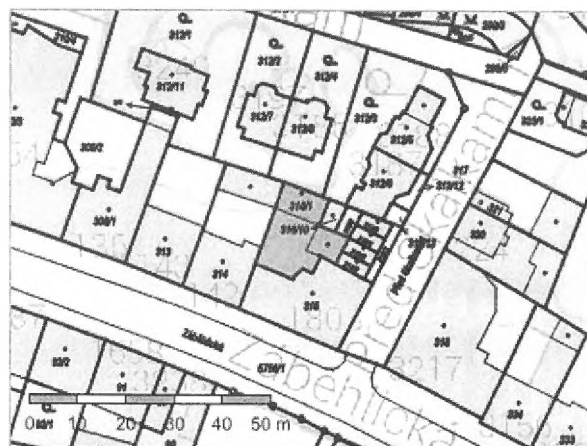
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

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

Vlastní 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.



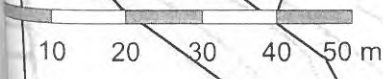
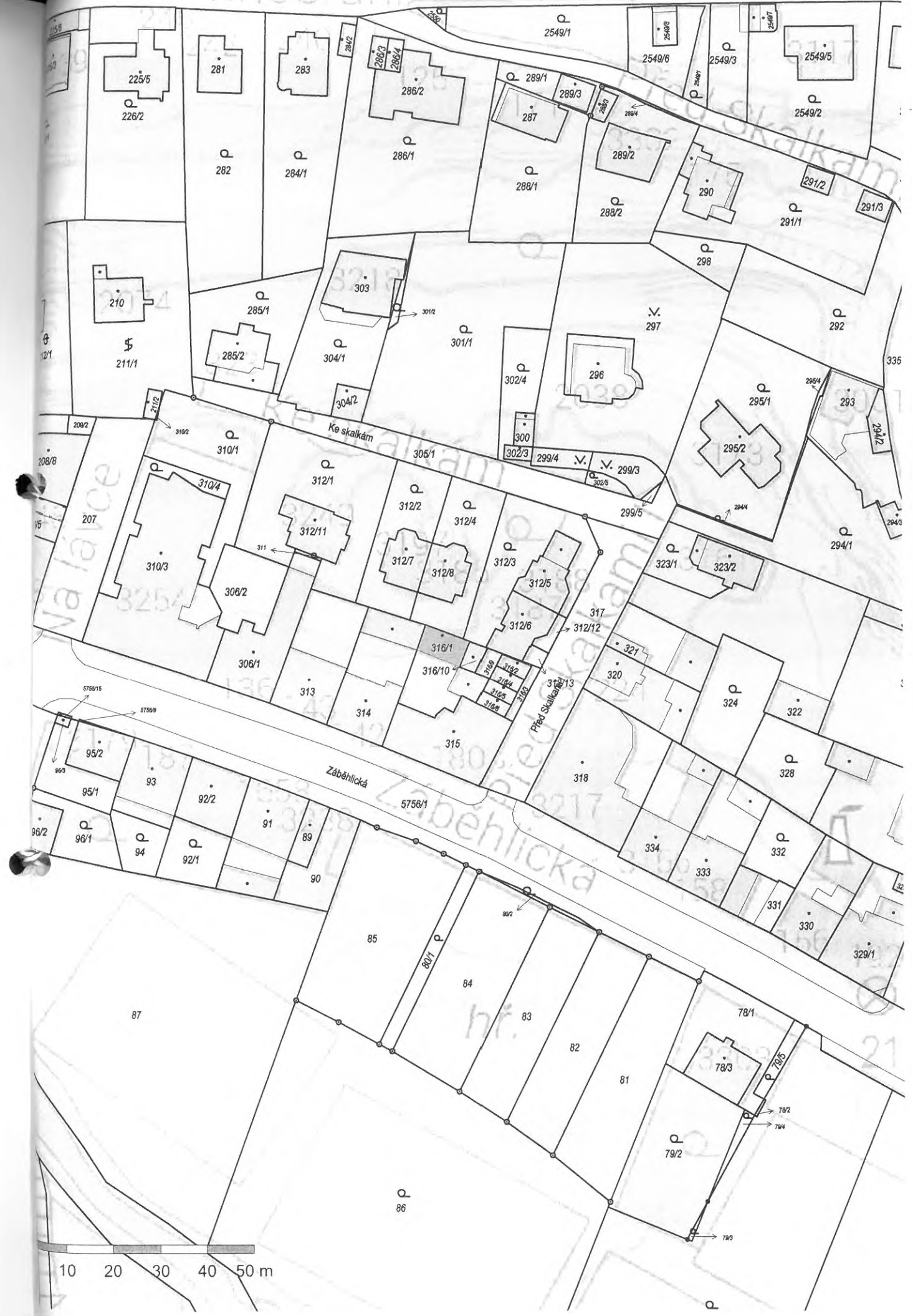


MAPTICZ

2010 - 2012



2013 - 2015





Katastrální území

Název: Záběhlice

Parcela

Číslo parcely: 316/1

Cena 2013

Mapový list: 74

Cena: 4070 Kč/m²

Skupina: 534500

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:

