



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 101/12-6729

o obvyklé ceně pozemků v areálu garáží v k.ú. Dejvice, v hlavním městě Praze

Objednatel posudku:

Ing. Milan Janata
Sdružení majitelů garáží Jenerálka
Evropská 126
160 00 Praha 6

Účel posudku:

zjištění obvyklé ceny

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. , podle stavu ke dni 11.7.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jan Skyva
Buzulucká 3
160 00 Praha 6

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 16.7.2012



A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemků v areálu garáží v k.ú. Dejvice, v hlavním městě Praze jsem zpracoval na objednávku Sdružení majitelů garáží Jenerálka za účelem zjištění jejich obvyklé ceny.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky pod garážemi v k.ú. Dejvice

Adresa nemovitosti: 160 00 Praha 6

Kraj: Hlavní město Praha

Okres: Praha 6

Obec: Praha

Katastrální území: Dejvice

Počet obyvatel: 1 257 158

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 11.7.2012 za přítomnosti zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpisy z KN KÚ pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, z LV č.3167 pro k.ú. Dejvice
- kopie katastrálních map
- informace sdělené objednatelem dne 11.7.2012
- skutečnosti zjištěné na místě dne 11..7.2012

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN z LV č. 3167 pro k.ú. Dejvice je uveden jako vlastník:

Hartman Milan, Jaroslava Ježka 784, Trutnov, Střední Předměstí , 541 01



Dále je uvedeno k.ú. Dejvice, obec Praha

Pozemky :

p.č.	výměra m ²	druh pozemku a způsob využití
4401/2, 37-49 , 4437-68	1233	zastavěná plocha a nádvoří
4401/35	1529	ostatní plocha, ostatní komunikace
4401/59	919	ostatní plocha, jiná plocha
4483/2	253	ostatní plocha, zeleň

6. Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace není k dispozici

7. Obsah posudku

Alternativa 1 – ocenění dle cenové mapy

Alternativa 2 –ocenění porovnávací metodou

B. Posudek

a) Pozemky

a₁) Pozemky v k.ú. Dejvice

Jedná se o pozemky oceněné podle cenové mapy pozemků Prahy pro rok 2012 Jsou to jednak pozemky zastavěné objekty bez č.p./č.e- garážemi , dále se jedná o manipulační plochu - příjezdovou komunikaci a o plochu mezi jednotlivými garážemi .Pozemky p.č. 4401/59 a p.č. 4483/2 budou převedeny bezúplatně, nejsou tudíž oceňovány.

Alternativa 1

Pozemky

Vzhledem k tomu, že cenová mapa v této lokalitě neodpovídá skutečnosti - standardu pro stavební pozemek (celá oblast s cenou 3070,- Kč/m² je velmi nesourodá). Jedná se o pozemek navážky, nestabilního území, jehož důkazem jsou trhliny na zdivu garáží. Garáže na těchto pozemcích byly postaveny v letech 1982-85. Na tomto pozemku nelze bez dodatečných úprav provádět běžnou výstavbu.

Dle mého názoru je třeba snížit cenu uvedenou v cenové mapě minimálně koeficientem 0,5.

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	4401/37-57, 4437-68,4401/2	1 233,00	3 070,00	3 785 310,-
ostatní plocha, ostatní komunikace	4401/35	1 529,00	3 070,00	4 694 030,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				8 479 340,-

Pozemky v k.ú. Dejvice - zjištěná cena = 8 479 340,- Kč

Obvyklá cena snižená dle znalosti lokality....8 479 340x 0,5 = 4 396 700,- Kč

slovy: čtyřmilionytřístadevadesáttisčesedmsset Kč

Alternativa 2

Pozemky

Oceňované jsou jednak pozemky zastavěné garážemi a dále i plochy, tvořící s nimi jeden funkční celek - to je manipulační plocha tvořená přístupovou komunikací a plochou mezi jednotlivými garážemi. Porovnávané pozemky se nacházejí v jiné obdobné lokalitě a mají obdobný charakter. V ocenění byly použity koeficienty zohledňující tyto rozdíly.

Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle platné metodiky oceňování nemovitostí.

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky v k.ú. Dejvice

Popis porovnávaných pozemků:

viz příloha

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
pozemek s dřevěnou chatkou	600 000,-	652	920,25	1,10	1,00	1 012,27
stavební pozemek s chatkou	2 900 000,-	1720	1 686,05	1,20	1,00	2 023,26
						3 035,53 / 2,000
Průměrná jednotková cena:						1 517,76 Kč/m ²
Minimální jednotková cena:						1 012,27 Kč/m ²
Maximální jednotková cena:						2 023,26 Kč/m ²

Oceňované pozemky:

zastavěné plochy a nádvoří	p.č. 4401/2,4401/37-57	1233 m ²
ostatní plocha	p.č. 4401/35	1529 m ²
Výměra oceňovaných pozemků:		2762 m ²

$$2\,762,00\text{ m}^2 \text{ á } 1\,517,76\text{ Kč/m}^2 = 4\,192\,053,12\text{ Kč}$$

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem

$$= 4\,192\,053,12\text{ Kč}$$



Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky v k.ú. Dejvice = 4 192 050,- Kč

Obvyklá cena pozemků porovnávací metodou činí celkem 4 192 050,- Kč

slovy: čtyřmiliónystodevadesátdvatisícpaděaát Kč

C Rekapitulace

Obvyklá cena – alternativa 1.....4 396 700,- Kč

Obvyklá cena - alternativa 2.....4 192 050,- Kč

Výsledná obvyklá cena pozemků pod garážemi v k.ú. Dejvice

činí 4 294 375,- Kč

slovy: čtyřmiliónydvěstědevadesátčtyřtisícčtristasedmdesátpět Kč

V Praze dne 16.7.2012

Ing. Jan Skyva





PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

- 7 -

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 28.4.1989 č.j.Spr. 840/89 pro základní obor stavebnictví a ekonomika, pro odvětví stavby obytné, stavební odvětví různá se zvláštní specializací- vliv stavební výroby na životní prostředí a ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 101/12-6729 znaleckého deníku.

V Praze dne 16.7.2012

Ing. Jan Skyva
Buzulucká 3
160 00 Praha 6

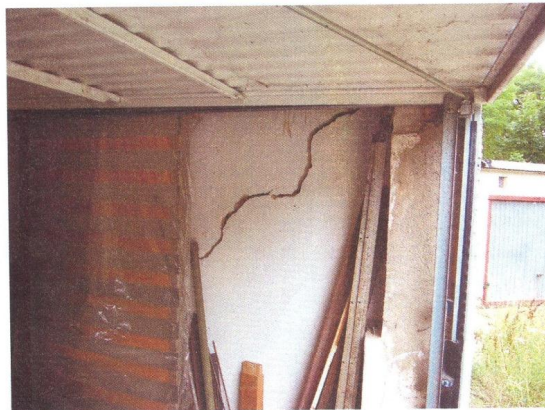
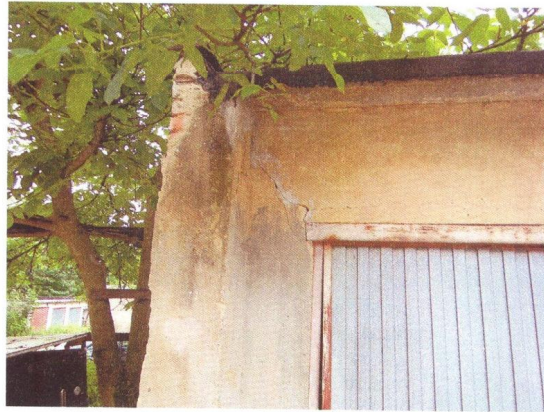
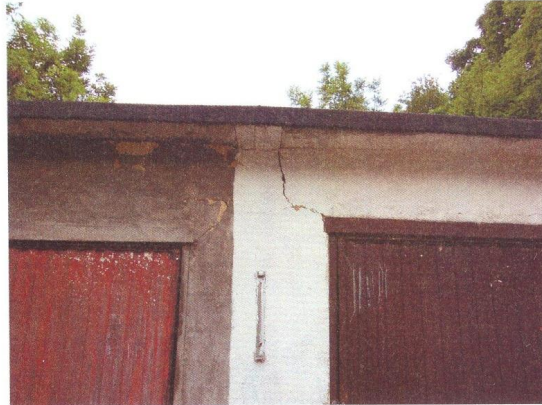




PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)



beta **reality.cz**

reality.cz



Stavební pozemek 1720m² s chatkou, Horoměřice

ID: R78-891949

Prodej: 2.900.000 Kč

(bez práv.servisu,provize,poplatků na katastru)

vloženo 12.1.2011, aktualizace 21.5.2012

Tato nemovitost může být nabízena i jinou realitní kanceláří

HK Stavební Vám nabízí pozemek o výměře 1720m², určený k rekreačním účelům. Zastavitelná plocha pozemku je 64m²tj. až 180m² užitné plochy. Pozemek se nachází v blízkosti RD, na pozemku jsou vzrostlé stromy a chatka. Přístupová komunikace je cesta. Z IS je k dispozici elektřina a studna na pozemku. Obec zajišťuje plnou občanskou vybavenost MŠ, ZŠ, obchody a PID. Cena je bez práv.servisu, prov., popl. na katastru a v případě vážného zájmu k jednání.

Plocha pozemku: 1.720 m²

Účel pozemku: bydlení

Voda: vlastní zdroj

Elektroinstalace: 220/380 V

další informace (<http://www.hkstavebni.cz/detail-nemovitosti.php?ret=1&id=742>)



DOPRAVA

zastávky autobusu:

Horoměřice (linka: 316, 355, 356)
Horoměřice, V lipkách (linka: 316, 355, 356)

železnice:

Praha-Vešelavín, Praha 6

letišť:

Praha/Ruzyně, Praha 6

Lokalita

Kraj: Středočeský kraj

150 m Okres: Praha-západ

600 m Obec: Horoměřice

4 km Část obce: Horoměřice

6,5 km Ulice: Do Oříšků

ZDRAVOTNICTVÍ

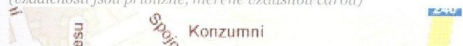
ŠKOLY

SLUŽBY, NÁKUPY

KULTURA A ZÁBAVA

ÚŘADY, POLICIE

(vzdálenosti jsou přibližné, měřené vzdušnou čarou)



Statistické údaje obce Horoměřice

Výměra: 804 ha

Počet obyvatel: 3.100

V produkt. věku: 2.200

Průměrný věk: 37 let

Nezaměstnanost: 4%

Vodovod: ano

Kanalizace: ano

Plynofikace: ano

beta **reality.cz**



letecká mapa s vyznačením

Pozemek s dřevěnou chatkou, 652m², Přední Kopanina, Praha

ID: BY7-B000F6

Prodej: 600.000 Kč

(cena včetně provize)

vloženo 12.3.2012, aktualizace 23.6.2012
exkluzivně nabízí CENTURY 21 Highland

Dovolujeme si vám nabídnout ke koupi pozemek o výměře 652m² s dřevěnou chatkou o zastavěné ploše 16m². Pozemek se nachází v chatové osadě na okraji části Prahy - Přední Kopanina. Pozemek je kompletně oplocen a z inženýrských sítí elektřina 220V, 380V, voda je řešena vlastní kopanou studnou. Chata s pozemkem je nyní pronajata, možnost uvolnění podzim 2012, nyní již můžete rezervovat. V případě zájmu o více informací, volejte makléře společnosti.

Elektroinstalace: ano - na pozemku 220V, 380V

další informace (<http://www.century21.cz/nemovitost/025-105-172867>)



DOPRAVA

zastávky autobusu:
K Tuchoměřicím (linka: 254, 312)
Přední Kopanina (linka: 254, 312)
železnice:
Středočeský, Tuchoměřice
letišť:
Praha/Ruzyně, Praha 6

Lokalita

Kraj: hlavní město Praha
Obvod: Praha 6
Obec: Praha Přední Kopanina
Část obce: Přední Kopanina

Statistické údaje obce Praha Přední Kopanina

Výměra: 327 ha
Počet obyvatel: 780
V produkt. věku: 590
Průměrný věk: 37 let
Nezaměstnanost: 3%
Vodovod: ano
Kanalizace: ano
Plynořikace: ano
Pošta: ano
Škola: ano
Zdravotnické zař.: ano
Policie: ano

ZDRAVOTNICTVÍ

ŠKOLY

SLUŽBY, NÁKUPY

KULTURA A ZÁBAVA

ÚŘADY, POLICIE

(vzdálenosti jsou orientační, měřeno rohušinou čarou)





PDF
Complete

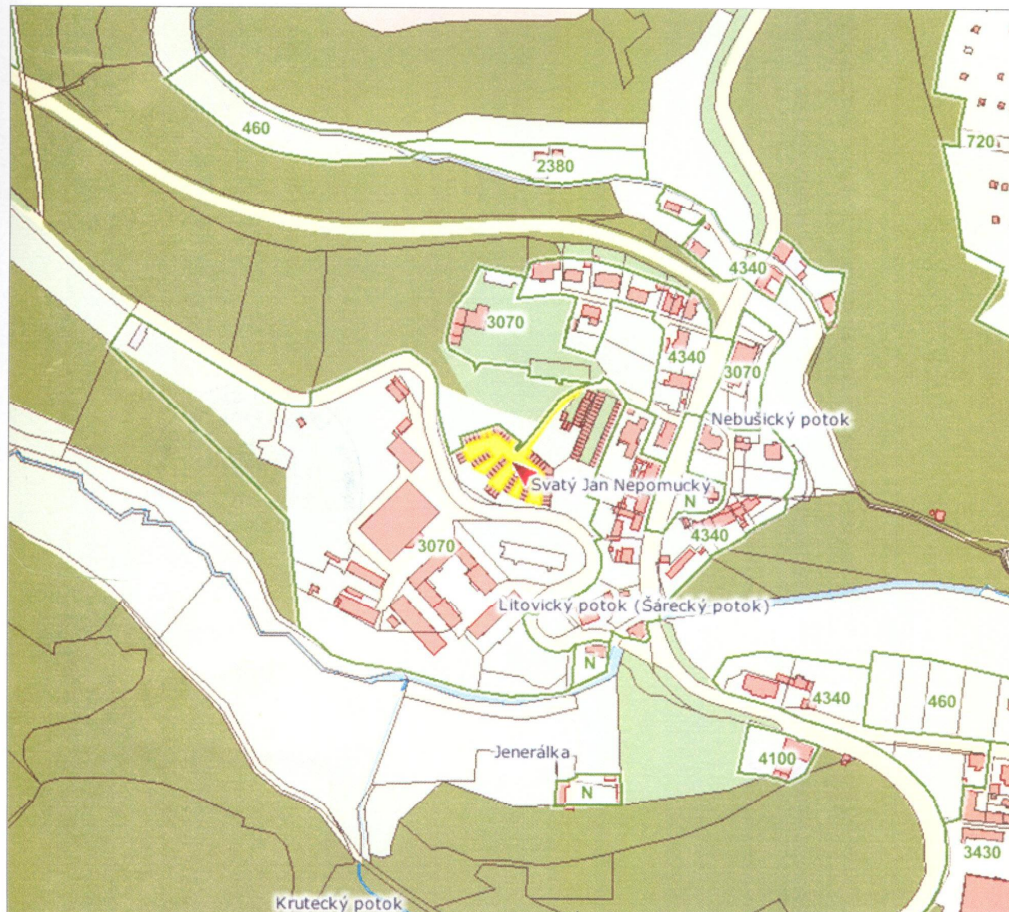
Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

zemků pro rok 2012 - Tisk

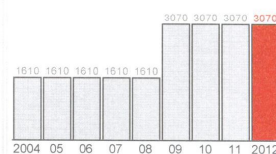
Page 1 of 1

Praha - Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2012
ne 15. čer 2012, 22:45:41 MEST



Katastrální území
Název Dejvice
Parcela
Číslo parcely 4401/35
Cena 2012
Mapový list 31
Cena 3070 Kč
Skupina 1178

Vývoj ceny



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: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.1.11 | 2011: 1.2.11-31.12.11 | 2012: od 1.1.12