

Znalecký posudek č. 070-2018/3962

O ceně

p.p.č. 2889/3 - ostatní plocha v obci 554782 - PRAHA, k.ú. 727873 - Braník, okres Praha

Vlastník nemovitosti:

Na listu vlastnictví číslo 2005 pro k.ú. 727873 - Braník je zapsáno vlastnické právo pro

DENVELA a.s., náměstí Winstona Churchilla 1800/2, Žižkov, 13000 Praha 3, IČO: 27593380

Objednatel posudku:

DFJ, spol. s r.o., Vlkov pod Oškobrhem č.p. 21, 289 04 Opočnice

Posudek vypracoval dne 29. října 2018:

Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim

Posudek obsahuje 7 stran textu včetně obálky a byl vypracován ve třech vyhotoveních. Vyhovení č. 1 a 2 obdrží objednavatel, vyhotovení č. 3 je přílohou znaleckého deníku

Úvodní část posudku

Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro dražbu nemovitého majetku

Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání

Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření/ověření stavu nemovitosti byly provedeny dne 29. října 2018. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

Stručný popis

Předmětem ocenění je p.p.č. 2889/3 - ostatní plocha v obci 554782 - PRAHA, k.ú. 727873 - Braník, okres Praha

Ocenění

je provedeno obvyklou cenou, to jest cenou, která by byla dosažena při prodejkách 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 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. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

ke dni 29. října 2018

Nález, výměry a ocenění

1 - p.p.č. 2889/3

Nález: Pozemek evidovaný v KN jako ostatní plocha - ostatní komunikace je pozemek se zpevněnou plochou a chodníkem, v části pokryvná zeleň. Pozemek je veřejně přístupný a zpevněná plocha umožňuje parkování cca pěti osobním vozidlům. Umístění pozemku v křížení ulic Na Dobešce, Zapadlá a Zelený pruh.

Charakteristika pozemku

Pozemek jiný
Vlastnictví právnická osoba

Výměry

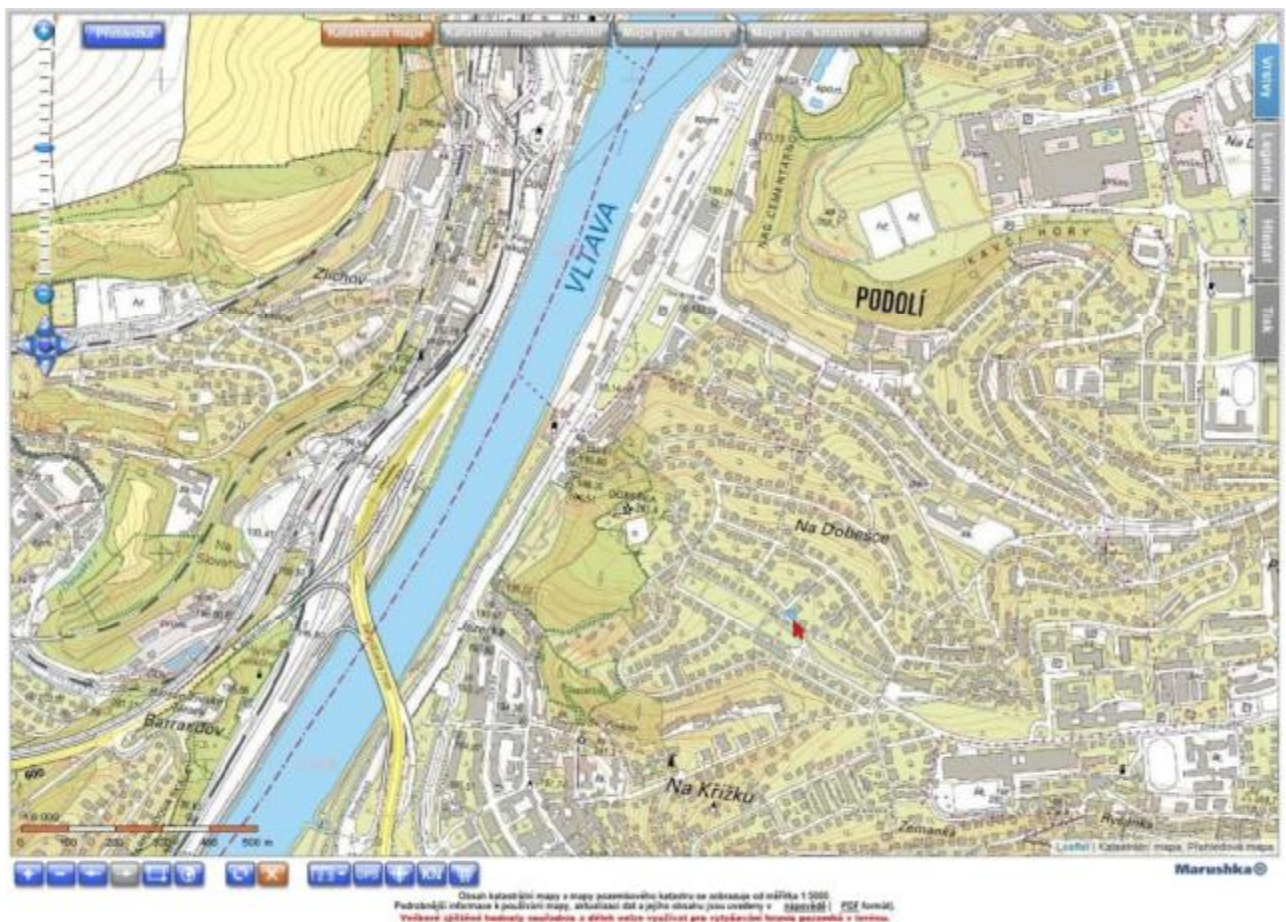
Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	2889/3 - ostatní plocha - ostatní komunikace	274
Celková výměra		274



Pozemek z pohledu od křížení ulic Na Dobešce a Zapadlá



Letecký snímek s katastrální mapou



Ocenění

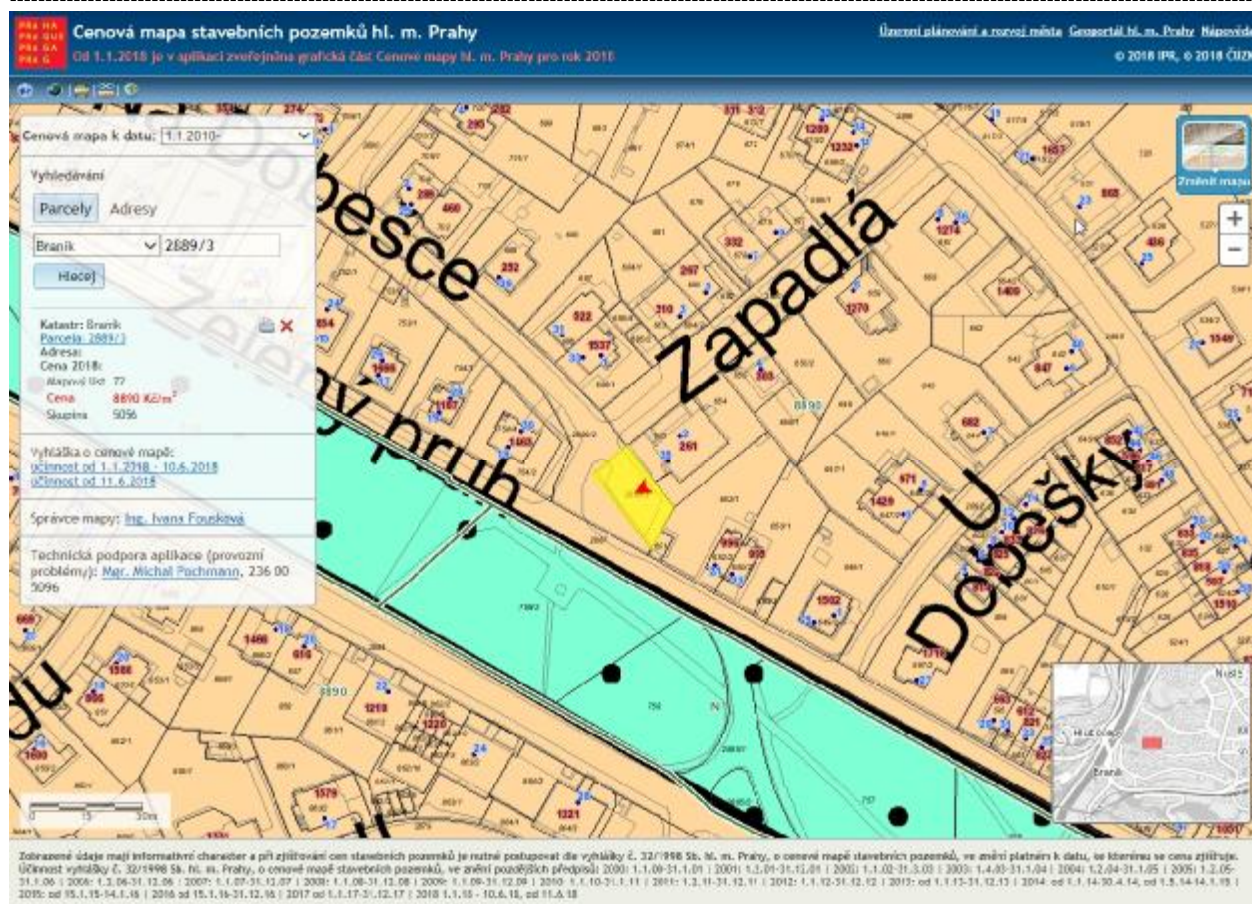
Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

- H_v hodnota dle vzorku,
- C_{vz} cena vzorku,
- K_u koeficient úpravy na reálnou cenu (neuplatní se),
- V_{vz} výměra vzorku,
- V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
- K_f cenotvorný koeficient.

V daném případě nebyly nalezeny žádné nabídky ani realizované obchody. Pro ocenění pozemků je k dispozici cenová mapa, oceňovaný pozemek leží ve skupině pozemků s přiřazenou cenou pro rok 2018 8 890,00 Kč/m². Cena je přiměřeně upravena koeficientem využitelnosti (ostatní pozemky v cenové mapě jsou hodnotnější).



Vzorek 1

Cena dle cenové mapy **8 890,00 Kč**
 $K_u = 1,00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **stavební pro bydlení (a rekreaci)**
 Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	Pozemek – cena uvedena za 1 m ²	1
Celková výměra		1

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] *)	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Využitelnost pozemku	+20	+20	
$K_f = 1,20 =$				1,20

*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 8\,890,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 1,00 \text{ m}^2 \times 274,00 \text{ m}^2 / 1,20 = \mathbf{2\,029\,883,00 \text{ Kč}}$
 Míra shody (váha) **1**

Odhad obvyklé ceny "1 - p.p.č. 2889/3"

2 030 000,00 Kč

Závěrečná část posudku

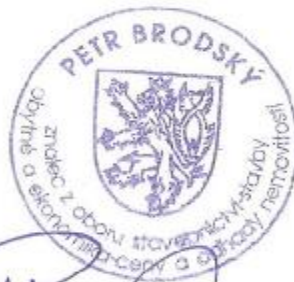
Obvyklá cena p.p.č. 2889/3 - ostatní plocha v obci 554782 - PRAHA, k.ú. 727873 - Braník, okres Praha, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 29. října 2018

2 030 000,00 Kč

slovy:
dvamilióntyřicettisíc Kč

V Třebířichách, dne 29. října 2018



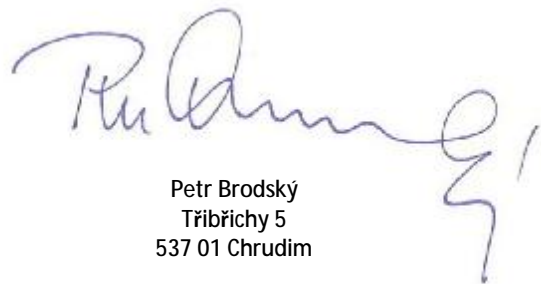
Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 070-2018/3962 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2018070.

V Třebířichách, dne 29. října 2018



Petr Brodský
Třebířichy 5
537 01 Chrudim