

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 1/2025



- o tržní hodnotě parkoviště na střeše garáží č.p. 2621 Stodůlky v ulici Archeologická v katastrálním území Stodůlky obec Praha

Zhotovitel: Mgr. Bc. Václav Kozák
Husovo náměstí 60
387 11 Katovice
telefon: 776031829
e-mail: kozakvaclav@seznam.cz

Zadavatel: QUICKSILVER AGENCY s.r.o., IČ: 09433546
Chudenická 1059/30
102 00 Praha 10 - Hostivař

TRŽNÍ HODNOTA při prodeji celku	36 850 000,00 Kč
TRŽNÍ HODNOTA při prodeji jednotlivých stání	45 800 000,00 Kč

Počet stran: 25 a z toho 12 stran příloh
Počet vyhotovení: 2
Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.1.2025
Vyhotoveno: V Katovicích 30.1.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

- zjištění tržní hodnoty pro prodej
- zjištění výnosové hodnoty pro pronájem

Základní pojmy a metody ocenění

- ocenění je stanoveno porovnávacím a výnosovým způsobem

NÁLEZ

Adresa

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Stodůlky
Adresa nemovité věci: Archeologická 2161, 155 00 Praha - Stodůlky

Vlastnické a evidenční údaje

Střešní parkoviště není zapsáno v katastru nemovitostí a podle sdělení KP Praha se do katastru nezapisuje - sdělení v příloze

Podklady

- kolaudační rozhodnutí č.j. VYS 06052/2008/Kř
- znalecký posudek č. 1075-01/2023 od Ing. Karla Zemana
- kopie katastrální mapy
- údaje zapsané v katastru nemovitostí
- údaje sdělené vlastníkem
- sdělení KP Praha - zápis do KN

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.1.2025 za přítomnosti AK Hříděl - Mgr. Křenkové.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2131/532 Hlavní město Praha
2131/369 Hlavní město Praha

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: dle sdělení KP Praha není oceňovaná nemovitost předmětem zápisu do katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna I - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: podle programu NEMOReport se pozemek KN 2131/674 nachází v zóně povodňové záplavy č. I

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: dle sdělení vlastníka společnosti QUICKSILVER AGENCY s.r.o. není k oceňovanému střešnímu parkovišti uzavřena žádná nájemní smlouva

Dokumentace a skutečnost

Podle kolaudačního rozhodnutí č.j. VYS 06052/2008/Kř a znaleckého posudku č.j. 1075-01/2023 ze dne 8.2.2023 je parkoviště umístěné na střeše garáží ze stavebně technického hlediska samostatnou věcí.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je parkoviště umístěné na střeše budovy garáží č.p. 2621 Stodůlky se samostatným vjezdem na místní komunikaci do ulice Brdičkova. Parkoviště na střeše garáží obsahuje 98 parkovacích míst, z toho 4 pro invalidní osoby. Budova garáží je realizována jako třípodlažní skelet s bodově podpíranými stropy a je rozdělena na 3 dilatační celky. Střešní parkoviště je tvořeno izolací od střešní konstrukce, živičným povrchem v tloušťce cca 10 cm, 7 kusy osvětlovacích těles, rozvody elektřiny k osvětlovacím tělesům, vodorovným dopravním značením a atikou kolem parkoviště a vjezdem. Rozvaděč pro elektrické osvětlení je umístěn ve třetím podlaží budovy garáží a je vybaven měřením spotřebované energie.

URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek KN 2131/674

Porovnávací metoda

Pozemek KN parc. č. 2131/674 zastavěná plocha a nádvoří je zastavěn stavbou hromadných patrových garáží č.p. 2621 Stodůlky - Praha 5 Archeologická.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

podle zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku, § 10 oceňování stavebního pozemku, odst. 1 se stavební pozemek oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec.

Nahlédnutím do cenové mapy vydané Hlavním městem Prahou bylo zjištěno, že pozemek parc. č. KN 2131/674 má uvedenu jednotkovou cenu ve výši 4.760 Kč/m².

Výpis z cenové mapy Hlavního města Prahy je uveden v příloze.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2131/674	2 435	4 760,00		11 590 600
Celková výměra pozemků		2 435	Hodnota pozemků celkem		11 590 600

Výpočet porovnávací hodnoty

Střešní parkoviště Archeologická Praha

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 1 345,76 m²

Výměra pozemku: 2 435,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	venkovní parkovací stání Karla Černého Praha		
Lokalita:	Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého		
Popis:	venkovní parkovací stání 13 m ² v obci Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého, pozemek parkovacího stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce		
Pozemek:	13,00 m ²		
Užitná plocha:	13,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95		Zdroj: RK inzerce
K2 Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 13 m ²	1,15		
K3 Poloha - Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého	1,05		

K4 Provedení a vybavení - pozemek parkovacího stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 13 m2 v obci Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého, pozemek parkovacího stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 13 m2; Poloha - Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého; Provedení a vybavení - pozemek parkovacího stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 13 m2 v obci Praha 5 - Zbraslav ulice Karla Černého, pozemek parkovacího stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce:

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
320 000	13,00	24 615	1,20	29 538

Název: venkovní parkovací stání Skloněná Praha

Lokalita: Praha 9 - Vysočany ulice Skloněná

Popis: venkovní parkovací stání 20 m2 v obci Praha 9 - Vysočany ulice Skloněná, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem ze zámkové betonové dlažby, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce

Pozemek: 20,00 m²

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,95 Zdroj: RK inzerce

K2 Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 20 m2 1,15

K3 Poloha - Praha 9 - Vysočany ulice Skloněná 1,00

K4 Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem ze zámkové betonové dlažby 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 20 m2 v obci Praha 9 - Vysočany ulice Skloněná, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem ze zámkové betonové dlažby, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 20 m2; Poloha - Praha 9 - Vysočany ulice Skloněná; Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem ze zámkové betonové dlažby; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 20 m2 v obci Praha 9 - Vysočany ulice

Skloněná, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem ze zámkové betonové dlažby, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
450 000	20,00	22 500	1,15	25 875

Název: venkovní parkovací stání Zlonická Praha

Lokalita: Praha 9 Prosek ulice Zlonická

Popis: venkovní parkovací stání 15 m² v obci Praha 9 Prosek ulice Zlonická, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce

Pozemek: 15,00 m²

Užitná plocha: 15,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,95 Zdroj: RK inzerce

K2 Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 15 m² 1,15

K3 Poloha - Praha 9 Prosek ulice Zlonická 1,00

K4 Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba 1,00

K5 Celkový stav - velmi dobrý 1,00

K6 Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 15 m² v obci Praha 9 ulice Zlonická, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce 1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 15 m²; Poloha - Praha 9 Prosek ulice Zlonická; Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 15 m² v obci Praha 9 ulice Zlonická, venkovní parkovací stání se zpevněným povrchem - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
530 000	15,00	35 333	1,15	40 633

Název: venkovní parkovací stání Praha 5

Lokalita: Praha 5 - Motol ulice Podhorská

Popis: venkovní parkovací stání 20 m² v obci Praha 5 - Motol ulice Podhorská, venkovní stání zpevněná plocha - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce

Pozemek: 20,00 m²

Užitná plocha: 20,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce 0,95 Zdroj: RK inzerce

K2 Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 20 m2	1,15
K3 Poloha - Praha 5 - Motol ulice Podhorská	1,00
K4 Provedení a vybavení - venkovní stání zpevněná plocha - betonová zámková dlažba	1,00
K5 Celkový stav - velmi dobrý	1,00
K6 Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 20 m2 v obci Praha 5 - Motol ulice Podhorská, venkovní stání zpevněná plocha - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce	1,05

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 20 m2; Poloha - Praha 5 - Motol ulice Podhorská; Provedení a vybavení - venkovní stání zpevněná plocha - betonová zámková dlažba; Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 20 m2 v obci Praha 5 - Motol ulice Podhorská, venkovní stání zpevněná plocha - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	20,00	37 500	1,15	43 125

Název: venkovní parkovací stání Bořivojova Praha
Lokalita: Praha - Praha 3 Žižkov ulice Bořivojova
Popis: venkovní parkovací stání 40 m2 v obci Praha - Praha 3 Žižkov ulice Bořivojova, venkovní parkovací stání se zpevněnou plochou - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání + podíl na pozemku přístupové komunikace, zdroj realitní inzerce

Užitná plocha: 40,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95	Zdroj: RK inzerce
K2 Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 40 m2	1,15	
K3 Poloha - Praha - Praha 3 Žižkov ulice Bořivojova	0,95	
K4 Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněnou plochou - betonová zámková dlažba	1,00	
K5 Celkový stav - velmi dobrý	1,00	
K6 Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání + podíl na pozemku přístupové komunikace	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 40 m2 v obci Praha - Praha 3 ulice Bořivojova, venkovní parkovací stání se zpevněnou plochou - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání + podíl na pozemku přístupové komunikace, zdroj realitní inzerce	1,05	

Zdůvodnění koeficientu K_c : Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Velikosti objektu - venkovní parkovací stání 40 m2; Poloha - Praha - Praha 3 Žižkov ulice Bořivojova; Provedení a vybavení - venkovní parkovací stání se zpevněnou plochou - betonová zámková dlažba;

Celkový stav - velmi dobrý; Vliv pozemku - pozemek venkovního parkovacího stání + podíl na pozemku přístupové komunikace; Úvaha zpracovatele ocenění - venkovní parkovací stání 40 m² v obci Praha - Praha 3 ulice Bořivojova, venkovní parkovací stání se zpevněnou plochou - betonová zámková dlažba, velmi dobrý stavebně technický stav, pozemek venkovního parkovacího stání + podíl na pozemku přístupové komunikace, zdroj realitní inzerce;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 172 600	40,00	29 315	1,09	31 953

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Do porovnání jsem vybral venkovní parkovací stání v lokalitě Hlavního města Prahy, v městské části Praha 3 Žižkov, Praha 9 Vysočany, Praha 9 Prosek, Praha 5 Motol, Praha Zbraslav, které jsou v současné době v nabídce RK. Údaje o jednotlivých venkovních parkovacích stání použitých v porovnání jsem zjistil z realitní inzerce. V porovnávací hodnotě je zohledněn zdroj ceny, velikost objektu, poloha, provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku a úvaha zpracovatele ocenění.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 875 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 225 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 125 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 225 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	1 345,76 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	46 058 636 Kč

Parkovací stání šířky 3,60 m

minimální cena zjištěná porovnávacím způsobem : 480.000 Kč

maximální cena zjištěná porovnávacím způsobem : 810.000 Kč

průměrná cena zjištěná porovnávacím způsobem : 640.000 Kč

Parkovací stání šířky 2,60 m

minimální cena zjištěná porovnávacím způsobem : 350.000 Kč

maximální cena zjištěná porovnávacím způsobem : 580.000 Kč

průměrná cena zjištěná porovnávacím způsobem : 460.000 Kč

Poznámka :

V roce 2024 došlo v parkovacím domě č.p. 2621 Stodůlky ke 4 prodejům, které jsou zapsány v databázi cenových údajů místně příslušného katastrálního úřadu. Z výše uvedených prodejů bylo zjištěno, že jednotky garáží jsou realizovány za následující ceny :

minimální cena za jednotku garáže : 700.000 Kč

maximální cena za jednotku garáže : 1.310.000 Kč

průměrná cena za jednotku garáže : 1.070.000 Kč

Výpočet výnosové hodnoty

Střešní parkoviště Archeologická Praha

Výnosová hodnota je stanovena na základě analýzy tržního nájemného, které jsem zjistil z realitní inzerce, jelikož parkovací stání nejsou v současné době pronajímána. Stavba není pojištěna a daň z nemovitostí není hrazena, uvažuji pouze náklady na správu nemovitosti ve výši 30 Kč/m²/rok. Míru kapitalizace uvažuji ve výši 10%.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
	I.Ostatní prostory	střešní parkoviště	1 346	1 755	196 818	2 361 810
Celkový výnos za rok:						2 361 810

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	1 346
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/ (m ² *rok)	1 755
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	2 361 810
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	2 243 720
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Opravy a údržba	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	40 370
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	40 370
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	2 203 350
Míra kapitalizace		%	10,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	22 033 500

Na základě analýzy nájemného bylo zjištěno, že průměrná cena nájmu za venkovní parkovací stání se pohybuje v cenové relaci 1.755 Kč/m²/rok

- u parkovacího stání šířky 3,60 m lze realizovat měsíční nájemné ve výši 2.700 Kč
- u parkovacího stání šířky 2,60 m lze realizovat měsíční nájemné ve výši 2.000 Kč

REKAPITULACE

Porovnávací hodnota	46 058 636 Kč
Výnosová hodnota	22 033 500 Kč
Hodnota pozemku	11 590 600 Kč

Tržní hodnota při prodeji celku	36 850 000,00 Kč
slovy: Třicet šest milionů osmset padesát tisíc Kč	

Tržní hodnota při prodeji jednotlivých parkovacích stání	45 800 000,00 Kč
slovy: Čtyřicet pět milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

- samostatná stavba
- kolaudováno v roce 2008
- zkolaudováno 98 parkovacích míst
- vlastní sjezd na místní komunikaci do ulice Brdičkova
- žádaný segment realitního trhu
- poloha v zóně povodně - záplavy č. 1
- v dosahu MHD a metra
- pracovní příležitosti v obci
- občanská vybavenost obce
- nedostatek parkovacích ploch v dané lokalitě

Slabé stránky

- střešní parkoviště není pronajímáno
- pozemek zastavěný stavbou parkovacího domu je ve vlastnictví města

Komentář ke stanovení výsledné ceny

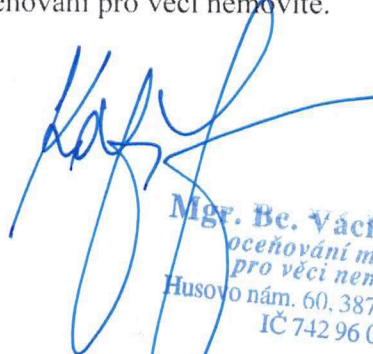
Tržní hodnota střešního parkoviště je stanovena porovnávacím způsobem, kdy do porovnání jsem vybral venkovní parkovací stání v lokalitě Hlavního města Prahy, v městské části Praha 3 Žižkov, Praha 9 Vysočany, Praha 9 Prosek, Praha 5 Motol, Praha Zbraslav, které jsou v současné době v nabídce RK. Údaje o jednotlivých venkovních parkovacích stání použitých v porovnání jsem zjistil z realitní inzerce. V porovnávací hodnotě je zohledněn zdroj ceny, velikost objektu, poloha, provedení a vybavení, celkový stav, vliv pozemku a úvaha zpracovatele ocenění.

Dále byla stanovena jako doplňková hodnota výnosová, která vychází z analýzy tržního nájemného za pronájem venkovních parkovacích stání v Hlavním městě Praze.

KONCESNÍ LISTINA

Koncesní listina vydaná Městským úřadem Strakonice, obecním živnostenským úřadem ze dne 19.1.2007 č.j. : OŽÚ/K/664/06 Ev. : 330702-522814 oceňování pro věci nemovité.

V Katovicích 30.1.2025



Mgr. Bc. Václav Kozák
oceňování majetku
pro věci nemovité
Husovo nám. 60, 387 11 Katovice
IČ 742 96 001

RAZÍTKO A PODPIS

Mgr. Bc. Václav Kozák
Husovo náměstí 60
387 11 Katovice

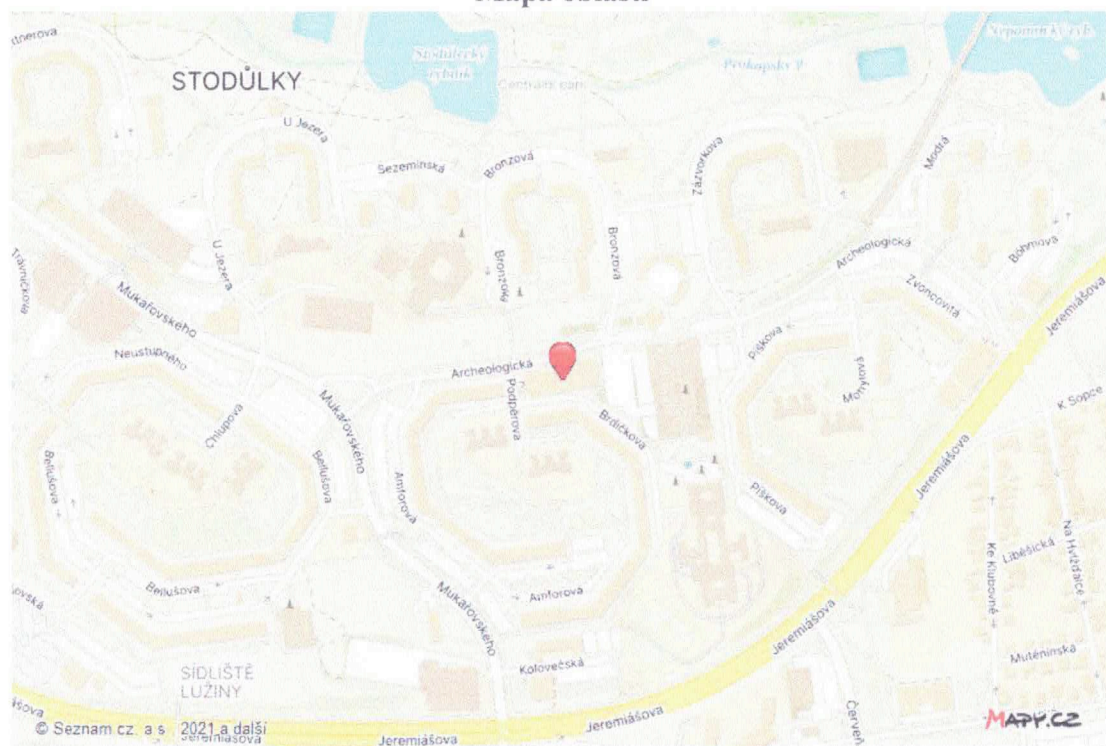
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

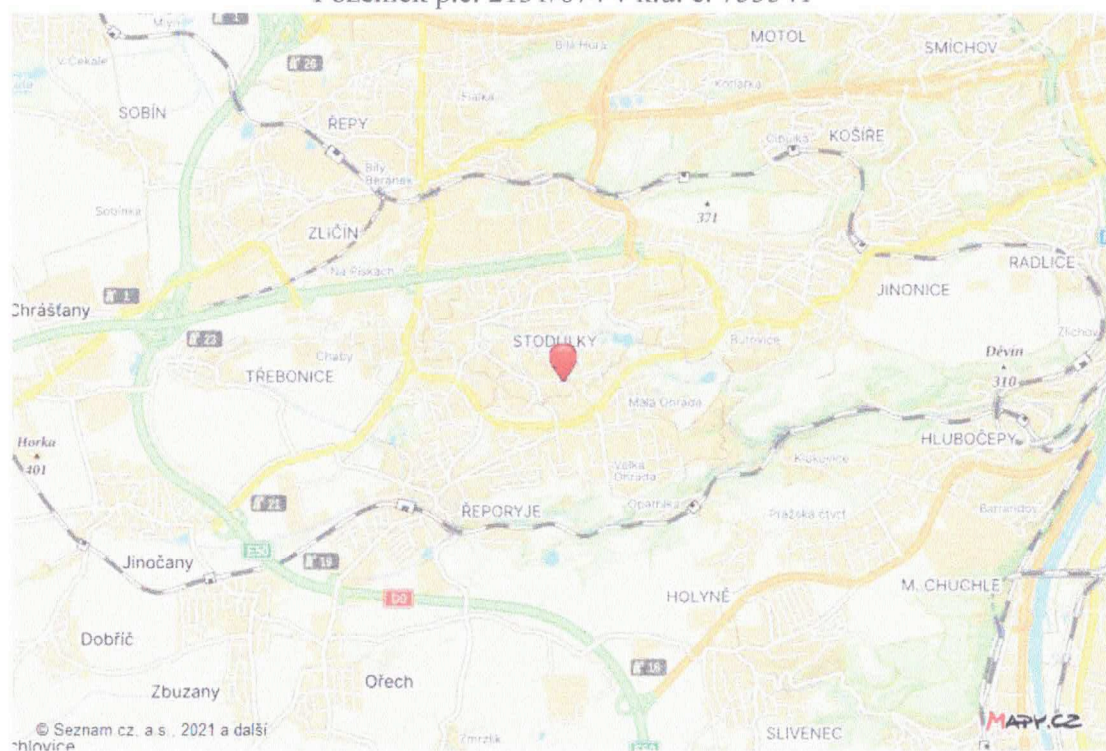
č: 1/2025

	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	2
Kolaudační rozhodnutí	4
Povodňová mapa	1
Fotodokumentace ze dne 21.1.2025	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
sdělení KP Praha	2

Mapa oblasti

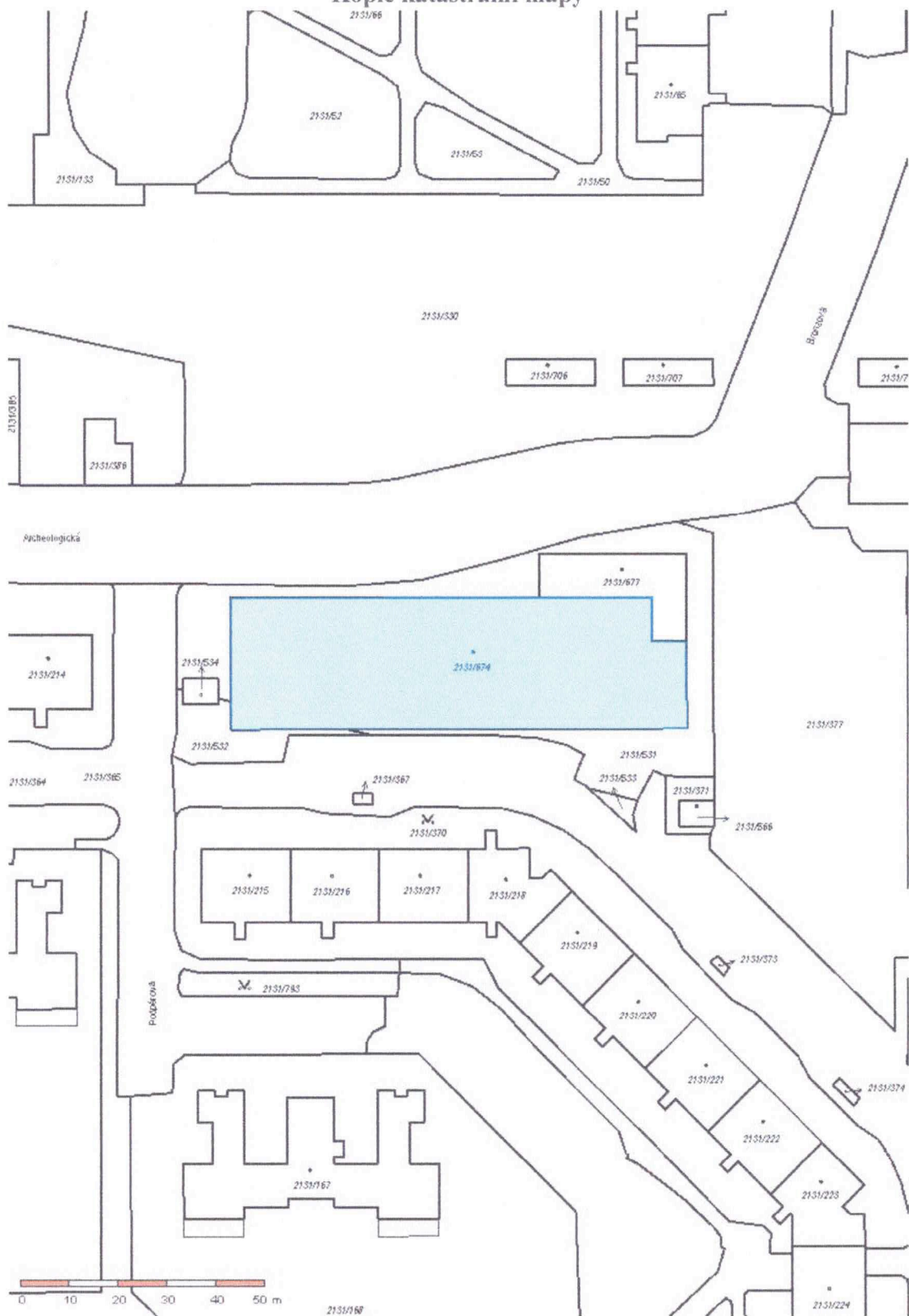


Pozemek p.č. 2131/674 v k.ú. č. 755541



Pozemek p.č. 2131/674 v k.ú. č. 755541

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 2131/674 v k.ú. č. 755541

kopie katastrální mapy ortofoto



755541 Stodůlky

kolaudační rozhodnutí



Městská část Praha 13

Úřad městské části

Odbor stavební

Oddělení výstavby

Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5

NAŠE ZN.: VYS 06052/2008/KJ
ARCHIV: 2131/531-gar-Rk
VYŘIZUJE: Irena Kuchařová
TEL.: 235 011 301
FAX: 235 011 438
E-MAIL:

Foto rozhodnutí nabylo
právní moci dne: 13. 5. 2008

Městská část Praha 13
Úřad městské části
Oddělení výstavby
Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5

V Praze 23.4.2008

ROZHODNUTÍ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. c/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v souladu s § 190 zákona č. 183/2006 Sb., podle § 32 odst. 1 zákona o hlavním městě Praze č. 131/2000 Sb. a vyhlášky č. 53/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy, ve znění pozdějších změn a doplňků, v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 22.1.2008 podal stavebník

RG - Invest s.r.o., IČ 27413608, Karlovarská 814/111, 161 08 Praha 6
a společnost ELTODO-CITELUM, s.r.o., IČ 25751818, Navořovská 1010/14, 142 01
Praha 4, kterého zastupuje RG-Invest s.r.o., IČ 27413608, Karlovarská 814, 161 08 Praha 6

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů

povoluje užívání

stavby dočasné

Hromadných patrových garáží
Praha 5 - Stodůlky, Archeologická

(dále jen "stavba") povolené na pozemku parc. č. 2131/1, 2131/531 v katastrálním území Stodůlky.

Podle předloženého geometrického plánu č. 3357-51/2007, ověřeného oprávněným zeměměřickým inženýrem Ing. Zdeňkem Plachým ze dne 16.8.2007, se stavba garáží nachází na zastavěném pozemku č. parc. 2131/674 k. ú. Stodůlky, včetně vjezdů do garáží, části chodníku, kanalizační přípojky dešťové, rozvodů elektro a VO na pozemcích č. parc. 2131/531 a části pozemku č. parc. 2131/1 k. ú. Stodůlky.

Městská část Praha 13

kolaudační rozhodnutí

Č.j. P13-22521/2008

str. 2

Stavba obsahuje:

- třípodlažní garáže se samostatnými vjezdy do jednotlivých podlaží, z ulic Archeologická, Podpěrova, Brdičkova
 - 1.NP - 77 garáží (z toho 12 pro invalidní osoby)
 - 2.NP - 81 garáží
 - 3.NP - 79 garáží + úklidová komora
- parkoviště na střeše garáží - 98 parkovacích míst (z toho 4 pro invalidní osoby)
- přípojka dešťové kanalizace
- přípojka 1 kV
- část veřejného osvětlení vč. 1 sloupu
- část chodníků podél garáží
- úprava ploch podél garáží

Z kolaudace se vyjímá: administrativní část vč.napojení na inženýrské sítě (kanalizace splašková a vodovod), část chodníků, úpravy ploch před administrativní částí.

Pro užívání stavby se stanoví tyto podmínky podle § 82 odst. 1 stavebního zákona a § 34 odst. 2 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů:

Garáže nebudou užívány jako dílny pro opravy vozidel a nebude v nich prováděno mytí vozidel.

Stavba se kolauduje jako dočasná do 7.2.2035

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

RG Invest s.r.o., Karlovarská 814/111, 161 08 Praha 6
ELTODO-CITELUM, s.r.o., Novodvorská 1010/14, 142 01 Praha 4

Současně se podle § 81, odst.4 a § 68 stavebního zákona povolují tyto změny:

v důsledku oddělení garáží od administrativní části došlo k těmto úpravám

- dispoziční úpravy vstupů do části prostor přilehlých k administrativní budově
- úprava vzduchotechniky (samostatné funkční VZT pouze pro garáže) s výdechem nad parkoviště na střeše garáží
- místnost pro technické zázemí pro údržbu garáží - změna způsobu v užívání místnosti ve 3.NP (původně garáž pro motocykl)

Odůvodnění:

Dne 22.1.2008 podal návrhovátelem návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu, uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení.

Stavební povolení bylo vydáno dne 5.9.2005 pod č.j. VYS 436/05/KJ.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním setřením na den 4.3.2008, o jehož výsledku byl sepsán protokol.

Městská část Praha 13

kolaudační rozhodnutí

Č.j. P13-22521/2008

str. 3

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení a s dotčenými orgány a zjistil, že stavba je provedena v souladu s § 81 odst. 1 stavebního zákona a jejím užíváním nejsou ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provedení a zvláštními předpisy.

Při provádění stavby došlo ke změnám oproti projektové dokumentaci ověřené ve stavebním řízení. Tyto změny byly zakresleny v projektové dokumentaci, která byla předložena při kolaudačním řízení.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby.

Stanoviska DOSS:

- HS hl.m.Prahy, HZS hl.m.Prahy

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených stanovisek DOSS vyžadovaných zvláštními předpisy, zabezpečil plnění požadavků vlastních sítí technického vybavení k napojení na ně a tato stanoviska a požadavky zahrnul do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Účastníci řízení - další dotčené osoby:

MHMP-OSM, PVK a.s., PREdistribuce, a.s.

Vypořádání s návrhy a námítkami účastníků:

- Účastníci neuplatnili návrhy a námítky.

Vypořádání s vyjádřeními účastníků k podkladům rozhodnutí:

- Účastníci se k podkladům rozhodnutí nevyjádřili.

Upozorňuje se:

Stavba nesmí být užívána, dokud kolaudační rozhodnutí nenabude právní moci.

Žádost o přidělení čísla popisného podejte na Odbor správních agend Magistrátu hl.m. Prahy, Praha 1, Mariánské nám. 2. K tomu doložte pravomocné kolaudační rozhodnutí a 1 x originál geometrického plánu.

Poučení účastníků:

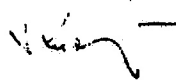
Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu hl. m. Prahy, podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolační se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvolaáním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Ing. Tomáš Círas
vedoucí odboru stavebního

Za správnost vyhotovení: Irena Kuchařová



Městská část Praha 13

kolaudační rozhodnutí

Č.j. P13-22521/2008

str. 4

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích se nevyměřuje.

Obdrželi:

Účastníci řízení:

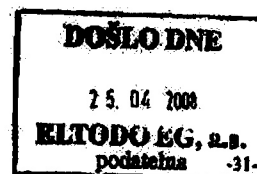
1. RO - Invest s.r.o., Karlovarská 814/111, 161 08 Praha 6
2. ELTODO-CITELUM, s.r.o., Novodvorská 1010/14, 142 01 Praha 4
3. MHMP-OSM, Mariánské nám. 2, 110 01 Praha 1
4. PVK a.s., Ke Káblu 971, 102 00 Praha 10
5. PŘEDistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, 150 00 Praha 5

Dotčené orgány státní správy

6. HZS hl. m. Prahy, Jirónická 1226, 158 00 Praha 5
7. MHMP-OOP odd. ochrany přírody a krajiny, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1
8. ÚMČ Praha 13 - OZP, Sluneční nám. 13, 158 00 Praha 5
9. ÚMČ Praha 13 - DOP, Sluneční nám. 13, 158 00 Praha 5
10. MHMP-OKP, Jungmannova 35/29, 111 21 Praha 1
11. HS hl. m. Prahy, Štefánikova 17, 150 00 Praha 5

Na vědomí

12. TSK hl. m. Prahy, Štefánikova 23, 150 00 Praha 5
13. NIPÍ ČR, o.s., Karlínské nám. 12, 186 00 Praha 8
14. Policie ČR-DI P.O.BOX 51, Kongresová 2, 140 00 Praha 4
15. Finanční úřad pro Prahu 5, Peroutkova 61, 150 00 Praha 5



25. 04. 2008

Pracoviště vedené v kanceláři, a. s.
102 00 Praha 10/Ke Káblu 971
Číslo jednací: 102/00/Ke Káblu 971
657

Průběh / 1	4.
Dělo číslo:	25. 04. 2008
Podatelna:	
Podatelna příloha:	
Výstup:	
Stavová úprava:	

Městská část Praha 13

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Hlavní město Praha

Katastrální území: Stodůlky [755541]

Okres: Hlavní město Praha

Parcelní číslo: 2131/674

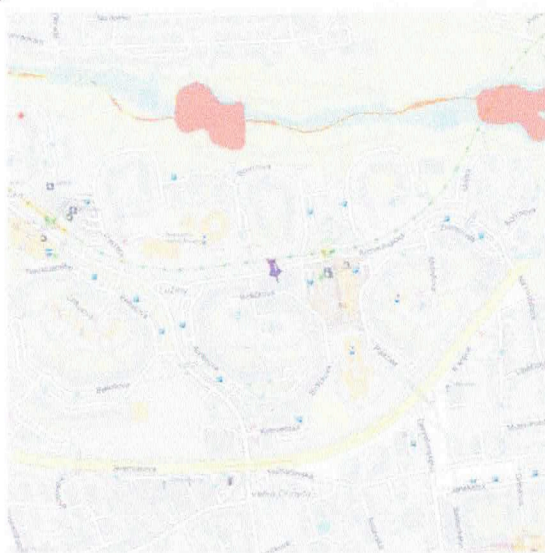
Obec: Praha

Riziková zóna

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy.
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy.
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 5.2.2025

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťovnou tiskem k podpoře vyhodnocení pojištění nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využít za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenční-podmínky-nemo-report>.

© 2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

© 2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

pozemek parc. č. KN 2131/674

střešní parkoviště Archeologická



pohled na budovu



vjezd na střešní parkoviště



parkoviště



parkoviště



parkoviště



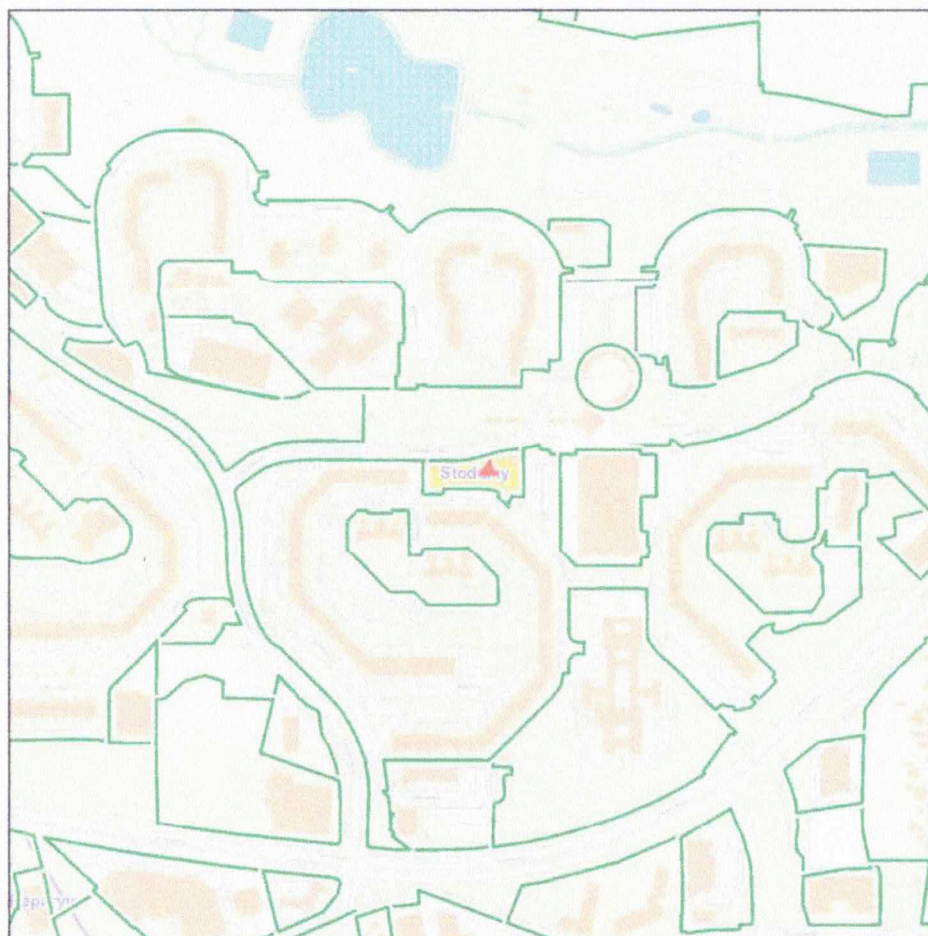
parkoviště

cenová mapa stavebních pozemků



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025



Katastrální území

Název: Stodůlky

Parcela

Číslo parcely: 2131/674

Cena 2025

Mapový list: 70

Cena: 4760 Kč/m²

Skupina: 12735

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:

1.1.2025

Vytlačeno dne: 05.02.2025

par.č. KN 2131/674 kú Stodůlky

sdělení KP Praha

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18214 Praha 8
tel.: 284041111, fax: 284042022, e-mail: kp.praha@cuzk.cz, ID dat. schránky: 6cwid5c

QUICKSILVER AGENCY s.r.o.

Číslo jednací:	Vaše č./ze dne:	Vyřizuje / linka:	Dne:
PD-121263/2023-101	/	Pomikáková Michaela Mgr./	18.12.2023

Sdělení

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obdržel dne 23.11.2023 Vaš dotaz ve věci evidování stavby komunikace. Katastrální úřad si Vám dovoluje sdělit následující.

Podle § 3 zákona č. 258/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon) se katastru se evidují

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.

Parcelou se myslí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Budovou se myslí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Stavba komunikace (dálnice, silnice, místní nebo účelová komunikace), která není budovou ve smyslu § 2 písm. l) katastrálního zákona, se v katastru eviduje pod příslušným způsobem využití daného pozemku, který je upraven v příloze katastrální vyhlášky.

Z uvedených ustanovení tak vyplývá, že účelová komunikace, která se nachází na střeše budovy, nemůže být předmětem evidence v katastru nemovitostí.

zápis do KN

sdělení KP Praha

Mgr. Michaela Pomělková, v. r.
ředitelka odboru právních vztahů
k nemovitostem

Rozdělovník:

1 x QUICKSILVER AGENCY s.r.o. - prostřednictvím DS
1 x Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, Pod sídlištěm 1800/9,
Kobylisy, 18214 Praha 8

Za správnost vyhotovení: Babický Josef.

zápis do KN

Mgr. Bc. Václav Kozák
*oceňování majetku
pro věci nemovité*
Husovo nám. 60, 387 11 Katovice
IČ 742 96 001

Mgr. Bc. Václav Kozák
*oceňování majetku
pro věci nemovité*
Husovo nám. 60, 387 11 Katovice
IČ 742 96 001

Mgr. Bc. Václav Kozák
*oceňování majetku
pro věci nemovité*
Husovo nám. 60, 387 11 Katovice
IČ 742 96 001