č.vyhotovení : 1

Jednací číslo 18 C 74/2008- 107

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4731/493/13

o ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e.1223 postavené na pozemku parc.č.1533/7 včetně příslušenství a pozemků parc.č. 1533/7 a parc.č. 1533/2 v obci Praha, k.ú. Klánovice

Objednavatel posudku: Obvodní soud pro Prahu 9
Justiční areál Na Míčánkách
Ul.28.pluku 1533/29 b
100 83 Praha 10

Posudek vypracoval: Ing.Petra Jechová
Vondroušova 1209
163 00 Praha 6

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR 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 vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceněno ke dni: 19.září 2013

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran textu a přílohy.

V Praze, dne 2.prosince 2013

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá na okraji Klánovic, v zastavěné části a je přímo přístupná z místní zpevněné komunikace, z ulice Černilovská, přes pozemek parc.č. 1590 (ostatní plocha, ost.komunikace ve vlastnictví Hl.m.Prahy). Okolní zástavbu tvořily původně rekreační objekty, které jsou přestavovány či nahrazovány rodinnými domy.

Nemovitost je tvořena rekreační chatou č.e.1223 postavenou na pozemku parc.č. 1533/7 včetně příslušenství a pozemků parc.č. 1533/7 a parc.č. 1533/2 v obci Praha, k.ú. Klánovice. Pozemek parc.č. 1533/2 je rovinného charakteru, je oplocený a vyskytují se na něm vedlejší stavby, studna, venkovní úpravy a trvalé porosty. Vedlejší stavby tvoří kolna přistavěná k rekreační chatě, která v minulosti byla postavena jako garáž. Vzhledem k její velikosti (2.55*4.20 m) zde nelze parkovat. Druhá dřevěná vedlejší stavba je postavená v zahradě, její zastavěná plocha je 2.30*2.60 m a její stavebně -technický stav je zhoršený. Celková zastavěnost vedlejších staveb činí 16.69m^2. Z těchto důvodů nejsou stavby samostatně oceněny (zastavěnost do 25m^2) a jsou součástí ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem.

Rekreační chata č.e.1223 byla postavena a zkolaudována v roce 1958, stáří činí ke dni ocenění 55 let. V roce 1969 byla k chatě přistavěna veranda. Stavebně - technický stav chaty tomuto stáří odpovídá, při běžné údržbě do roku 1996. Od této doby je chata užívána nahodile, bez rekonstrukcí či modernizací. Rekreační chata je samostatně stojící, částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím a s částečně obytným podkrovím.

Z inženýrských sítí je zde přivedena pouze elektřina (světelná a motorová), voda je čerpána z vlastní studny (elektrické čerpadlo ve vlastnictví Ing.Stárkové), odkanalizování je provedeno do žumpy. Plyn je přiveden na hranici pozemku, přípojka vody a kanalizace je v ulici.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9, kde úkolem znalce je:

1) Stanovit, zda lze reálně rozdělit rekreační chatu č.e.1223 stojící na parcele č.1533/7, pozemek parc.č. 1533/7 a pozemek parc.č. 1533/2, vše vedené Katastrálním úřadem pro hl.m.Prahu na LV č. 330 pro obec Praha, kat.území Klánovice
2) Určit tržní hodnotu nemovitostí podle současných právních předpisů

Klánovice jsou katastrální území v městském obvodě Praha 9, u východní hranice Prahy. **Praha-Klánovice** je od roku 1990 název samosprávné městské části, jejímž územím je katastrální území *Klánovice*. Rozšířenou působnost státní správy pro ni vykonává úřad městské části Praha 21 (Újezd nad Lesy) v rámci svého správního obvodu.

Zastavěná plocha Klánovic je na východě a západě ohraničena největší souvislou lesní plochou na území Prahy - přírodními rezervacemi Klánovický les a Cyrilov (dohromady tvoří přírodní park Klánovice-Čihadla). Na severu k území Klánovic přiléhá středočeská obec Šestajovice, jižní hranici s Újezdem nad Lesy tvoří rychlíková železniční trať.

Dnes jsou Klánovice vyhledávaným místem pro luxusní bydlení uprostřed lesů a zachovalé přírody. V posledních letech se uvažuje o opakovanou výstavbu golfového hřiště, pokusy však narážejí na fakt, že bývalé pozemky klubu jsou dnes zarostlé 50 let starým hodnotným lesem, který je od začátku 80. let 20. století chráněnou krajinnou oblastí (od 90. let přírodním parkem a přírodní rezervací).

Vybavenost Klánovic je velmi dobrá, nachází se zde veškerá potřebná občanská vybavenost - řada obchodů a služeb, mateřská škola, lékař, restaurace, policie, sportoviště apod. Dopravní spojení je možné autobusy MHD, vlakem či dopravou vlastní. Přeprava do

nákupního centra Černý Most trvá MHD přibližně 10 minut. Díky železniční trati zařazené do systému Pražské integrované dopravy je možné se dostat z Klánovic do centra do 30 minut.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Klánovice, obec Praha, list vlastnictví č. 330 vyhotovený dálkovým přístupem
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Klánovice vyhotovená dálkovým přístupem
- Znalecký posudek č. 070/2561/09 ze dne 27.7.2009 vypracovaný panem Ladislavem Taišlem
- Údaje z cenové mapy pro rok 2013
- Údaje z realitních kanceláří a z vlastní databáze
- Informace poskytnuté v zapůjčeném spisu 18 C 74/2008
- Místní šetření znalce se zaměřením a zjištěním současného stavu dne 19.9.2013 za přítomnosti Ing.Stárkové

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č. 330 pro k.ú. Klánovice, obec Praha zapsáni:

Gregorová Helena Ing., Slávičie údolie 43, 831 02 Bratislava, Slovensko	1/4
Holbay Juraj Ing., Hradiště 309, Partizánske, Slovensko	1/4
Mihaleová Mária MUDr., Hodálova 6, 841 05 Bratislava, Slovensko	1/4
Stárková Katarína Margareta Ing., Heydukova 410/3, 180 00 Praha 8	1/4

1.4 Přílohy posudku

LV
Katastrální mapa
Fotodokumentace
Mapa oblasti

1.5 Předmětem ocenění jsou

1) Studna kopaná
2) Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví
3) Pozemky
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Studna kopaná

Oceněno podle § 9, přílohy č.10 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Kopaná studna z betonových skruží umístěná v zahradě. Hloubka studny 10 m, průměr 1.90 m. U studny je elektrické čerpadlo ve vlastnictví Ing. Stárkové a ruční čerpadlo.

2.1.2 Opotřebení stavby

Při stáří 55 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 55%.

2.1.3 Výpočet ceny studny (§ 9 vyhlášky)

Cena studny při průměru 190.00 cm:			
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 5.00 m = **Kč**	**9.750,-**
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 5.00 m = **Kč**	**19.050,-**
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = **Kč**	**0,-**
Cena za celou hloubku		10.00 m = **Kč**	**28.800,-**
Cena za 1 kus ručního čerpadla za 2.054,-		= **Kč**	**2.054,-**
Cena za 1 kus elektr. čerpadla za 10.780,-		= **Kč**	**10.780,-**
Cena po započtení všech čerpadel		= **Kč**	**41.634,-**
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.14)			x 1.2000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 2.3130
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 1.3990
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= **Kč**	**161.667,50**
Cena stavby bez opotřebení		= **Kč**	**161.667,50**
Snížení ceny za opotřebení 55%		- **Kč**	**88.917,12**
Cena stavby po započtení opotřebení		= **Kč**	**72.750,38**
Studna kopaná		**Cena celkem Kč**	**72.750,-**

2.2 Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu, částečně podsklepenou, s jedním nadzemním podlažím a s podkrovím.

Základy betonové pasy proložené kamenivem s provedenými izolacemi proti zemní vlhkosti, nosná konstrukce zděná tl. 300 mm, strop nad 1.PP z prefabrikovaných železobetonových desek uložených do ocelových U profilů, nad 1.NP strop dřevěný trámový. Střecha sedlová s polovalbou, dřevěný krov, střešní krytina eternitové šablony. Nad verandou je střecha pultová s lepenkou. Klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Okna dřevěná zdvojená a jednoduchá, dveře do ocelových zárubní. Podlahové krytiny dlažba, PVC a textilie. Schodiště do podkroví i sklepa dřevěné jednoramenné. Vnitřní a venkovní omítky vápenné hladké. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva, příprava TUV el.boilerem ve vlastnictví Ing.Stárkové.

Koupelna obsahuje sprchový kout s vaničkou, umyvadlo a WC (r. 1998, zařizovací předměty jsou rovněž ve vlastnictví Ing.Stárkové).

Dispoziční řešení :
1.PP - sklep
1.NP - veranda, chodba, koupelna s WC, kuchyňka, obytná místnost, schodiště
Podkroví - chodba, pokoj
Půda (podél zkosení střechy)

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

1.PP	12.37*(2.10+0.10)+4.05*1.66*0.55	=	30.91 m^3
1.NP	6.50*5.90*2.45+4.05*1.66*2.35	=	109.76 m^3
Podkr.+zastř.	6.50*5.90*(0.60)	=	23.01 m^3
	(6.5*(5.9+1.23)*1.9/2)+(5.1*1.23* 0.5/2)+((6.5-5.1)*1.23*0.5/3)	=	45.88
		celkem =	209.56 m^3

2.2.4 Podlaží

Označení	Zastavěná plocha	Světlá výška	Výška podlaží
1 - 1.NP	6.50*5.90+4.05*1.66 45.07 m^2	0.00 m	2.45 m
2 - Podkroví	6.50*5.90 38.35 m^2	0.00 m	2.40 m
3 - 1.PP	12.37 12.37 m^2	0.00 m	2.10 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 31.93 m^2 a prům.výška podlaží je 2.38 m.

2.2.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce v této lokalitě	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

It = 1 + SUMA(Ti) = 1 + 0.00 = 1.000

2.2.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti Vhodná k rekreaci	3	0.00
2. Přírodní lokalita Les i vodní plocha v místě	4	0.05
3. Poloha v zástavbě Výhodná poloha	3	0.02
4. Dopravní dostupnost Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	3	0.00
5. Hromadná doprava Dobrá dostupnost	2	0.00
6. Parkovací možnosti Dobré	2	0.00
7. Obchod a služby v okolí Obchody a služby (lékař) *)	3	0.01
8. Sportoviště V místě - přístupné veřejnosti *)	2	0.01
9. Obyvatelstvo v okolí Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti bez vlivu	3	0.00
11. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.09

Ip = 1 + SUMA(Pi) = 1 + 0.09 = 1.090

2.2.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP včetně	2	A
1. Druh stavby Rekreační chata	2	0.00
2. Svislé konstrukce b) Zdivo do tl. 30 cm včetně	2	-0.03
3. Střešní konstrukce Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	3	0.03
4. Napojení stavby na sítě Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	2	0.00
5. Vybavení WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	4	0.10
6. Vytápění stavby Lokální vytápění	2	0.00
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m^2) Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	3	0.00

8. Výměra pozemků užívané se stavbou Nad 400 m	3	0.03
9. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
10. Stavebně- technický stav Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.7+0.00 pro stáří 55 let)	3	0.5950
Celkem (posl.položka se do sumy nezapočítává)		0.13

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V10 = (1 + 0.13) x 0.5950 = 0.672

2.2.8 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Index. prům. cena za m^3 obestavěného prostoru	= **Kč**	**3.644,-**
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání I = It x Ip x Iv = 1.000 x 1.090 x 0.672		x 0.7320
Cena upravená uvedenými koeficienty	= **Kč**	**2.667,41**
Cena za celý obestavěný prostor 209.56 m^3	= **Kč**	**558.982,02**
Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví	**Cena celkem Kč**	**558.982,-**

2.3 Pozemky

Oceněno podle § 27 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Pozemek parc.č. 1533/7 vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 58m^2 . Pozemek je zastavěn stavbou rekreační chaty č.e. 1223.

Pozemek parc.č. 1533/2 vedený v katastru nemovitostí jako zahrada o celkové výměře 1028m^2 .

Oba dva pozemky jsou oceněné v cenové mapě hl.m.Prahy částkou 4.930,-Kč/m^2 .

2.3.2 Výměra stavbního pozemku

1533/2	1028	=	1028.00 m^2
1533/7	58	=	58.00 m^2
		celkem =	1086.00 m^2

2.3.3 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 27 vyhlášky)

Základní cena za m^2 stavebního pozemku	= **Kč**	**4.930,-**
Cena za celou výměru 1086.00 m^2	= **Kč**	**5.353.980,-**
Pozemky	**Cena celkem Kč**	**5.353.980,-**

2.4 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Mezi trvalé porosty patří převážně ovocně porosty stáří 55 let : Třešen 3, jabloně, vlašský ořešák 1x, švestka 1 x, rybíz a mladší okrasné porosty - borovice, buxus, listnaté keře, cypřišovité keře, růže apod. Některé ovocné dřeviny jsou uschlé a značně poškozené.

2.4.2 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m^2	Cena
1.	Pozemky	1086.00	5353980.00
Celková výměra a cena		1086.00	5353980.00

Jednotková cena pozemků = 5353980.00 / 1086.00 = 4930.0000

2.4.3 Výpočet ceny porostů (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (50.00 m^2 x 4.930,- Kč/m^2)	= **Kč**	**246.500,-**
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= **Kč**	**16.022,50**
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	**Cena celkem Kč**	**16.023,-**

3. REKAPITULACE

1) Studna kopaná	**72.750,- Kč**
2) Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví	**558.982,- Kč**
3) Pozemky	**5.353.980,- Kč**
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	**16.023,- Kč**
Zjištěná výsledná cena	**6.001.735,- Kč**
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	**6.001.740,- Kč**

Slovy: Šestmilionůjedentisícsedmsetčtyřicet Kč

V Praze, dne 2.prosince 2013

Ing. Petra Jechová
zvl. spec. oceňování nemovitostí
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obecná (obvyklá) cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod:

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní vždy a ve všech možných případech.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní bez Kp

Věcná hodnota nemovitosti se skládá z věcné hodnoty stavby a pozemku. Zjištění věcné hodnoty staveb je provedeno v reprodukční ceně, tj. stanovením nákladů na pořízení stejných nebo porovnatelných staveb v místě a době ocenění, snížených o přiměřené opotřebení. Pro tento konkrétní případ je věcná hodnota stanovená cenou administrativní bez Kp.

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp	
1.	Rekr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví	558982.00	
2.	Pozemky	5353980.00	
3.	Studna kopaná	52002.00	
4.	Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	16023.00	
Celkem zjištěná cena bez Kp		5980987.00	
Věcná hodnota - administrativní bez Kp		**Cena celkem Kč**	**5.980.987,-**

4.2 Porovnání dle jedn.ceny - srovnávací objekt

Výsledky dosažené výše uvedenými metodami stanovení hodnoty nemovitosti dávají pouze teoretické „mantinely", ve kterých by se skutečná hodnota měla pohybovat. Metoda porovnání je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly [illegible] ceny nemovitostí, jelikož [illegible] skutečně [illegible] porovnání tržních hodnot může být velmi dobrým vodítkem [illegible]

Oceňovaná nemovitost :

- Rekreační chata, pozemek 1.086 m2

Dispoziční řešení

Rekreační chata	Výměra m2	Zohledněno %	Uvažovaná výměra m2
1.PP			
sklep	10,20	50%	5,10
Celkem	**10,20**	**100%**	**5,10**

1.NP			
veranda	2,34	100%	2,34
obývací pokoj	18,20	100%	18,20
kuchyně	4,10	100%	4,10
koupelna s WC	2,67	100%	2,67
schody	4,17	100%	4,17
chodba	5,63	100%	5,63
Celkem	**37,10**		**37,10**

Podkroví			
pokoj	8,05	100%	8,05
půda			
Celkem	**82,25**		**8,05**
Celkem rekr.chata			**50,25**

Nabízené nemovitosti:

Prodej, pozemek pro bydlení, 875 m² , Klánovice, OV
Celková cena: 5 300 000 Kč za nemovitost včetně provize
Cena za m²: 6 057 Kč za m²
Umístění objektu: Klidná část obce
Typ domu: Přízemní
Plocha pozemku: 875 m²
Voda: Místní zdroj
Odpad: Veřejná kanalizace, Septik
Telekomunikace: Telefon
Elektřina: 230V
Doprava: MHD
Prodej stavebního pozemku o CP 875 m2 v Praze 9 - Klánovice. Jedná se o rohovou parcelu s **rekreační chatou**, kopanou studnou a garáží. Na pozemku jsou zavedené inženýrské sítě: elektřina,

plyn a telefon. Vodovod a kanalizace na hranici pozemku. MHD na Černý most cca. 100m od pozemku či ČD do Prahy. V místě je ZŠ, MŠ, golf, tenis.


Prodej, pozemek pro bydlení, 592 m² , Klánovice, OV
Celková cena: 3 099 000 Kč za nemovitost včetně provize
Cena za m²: 5 235 Kč za m²
Umístění objektu: Klidná část obce
Plocha pozemku: 592 m²
Voda: Místní zdroj
Odpad: ČOV pro celý objekt
Elektřina: 400V
Prodej stavebního pozemku, na opravdu hezkém a klidném místě, na okraji Klánovic, v Praze 9, hned u Klánovického lesa. Atraktivní parcela, v žádané lokalitě, je určena územním plánem k výstavbě rodinného domu, se zastavitelnou plochou 154 m2. Pozemek má zavedenu elektřinu, dále je zde studna s pitnou vodou, je možné zřídit vlastní ČOV. Parcela se nachází ve staré zástavbě vilek a rekreačních objektů, je obklopena zelení se vzrostlými stromy, v okolí nejsou žádné rušivé vlivy, stojí na ní **malá chatka** určena k demolici. V pěší vzdálenosti 3 minut je Klánovický les, dále je v místě golfový klub, cyklostezka a in-line stezka, fotbalové hřiště a tenisové kurty. Občanská vybavenost je zde na velmi dobré úrovni - obchody, ZŠ - v hodnocení jedna z nejlepších v ČR, školky, lékaři, spojení s centrem a metrem zajišťuje MHD na Černý Most, nebo každých 15 minut rychlovlak na Masaryčku a Hlavní nádraží.

Prodej, pozemek pro bydlení, 1 500 m² , Zádražanská, Klánovice
Celková cena: 9 500 000 Kč za nemovitost
Cena za m²: 6 333 Kč za m²
Poznámka k ceně: bez provize RK
Umístění objektu: Klidná část obce
Zástavba: Obytná
Plocha pozemku: 1 500 m²
Voda: Dálkový vodovod
Odpad: Veřejná kanalizace
Elektřina: 230V
Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Prodej stavebního pozemku, na opravdu hezkém a klidném místě, na okraji Klánovic, v Praze 9, hned u Klánovického lesa. Atraktivní parcela, v žádané lokalitě, je určena územním plánem k výstavbě rodinného domu. Pozemek má zavedenu elektřinu, studnu, kanalizaci. Parcela se nachází ve staré zástavbě vilek a rekreačních objektů, je obklopena zelení se vzrostlými stromy, v okolí nejsou žádné rušivé vlivy, stojí na ní **malá chatka** určena k demolici.

Objekt číslo	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Cena celkem Kč	Velikost pozemku 0,80-1,20	Zdroj prodeje 0,80-1,20	Poloha 0,80-1,20	Využití pozemku 0,80-1,20	Vybav. IS 0,80-1,20	Cena upravená Kč
1	48	875	5 300 000	1,05	0,90	1,00	1,02	1,00	5 838
2	35	592	3 099 000	1,10	0,90	1,00	1,08	1,00	5 644
3	25	1 500	9 500 000	0,87	0,85	1,00	1,10	1,00	5 105

Oceňovaná nemovitost

Rekr.ch.	**50**	**1 086**	**6 004 494**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**5 529**

Na základě výše uvedených porovnání stanovuji srovnávcí hodnotu ve výši 6.000.000,-Kč.

4.3 Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejích stejného nebo porovnatelného majetku 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 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.Z předchozího odstavce vyplývá, že skutečná „tržní" cena se tvoří až v okamžiku realizace nemovitosti na trhu, tj. při konkrétním prodeji a koupi a může se od zjištěné hodnoty výrazně odlišovat.

Úroveň obecných cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za nemovitosti srovnatelného druhu, vlastností a stáří. Přívlastek „obecná" vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství hodnot přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska prodeje a koupě, nepřihlíží se k významu, jaký může mít vlastnictví a užívání nemovitosti z hlediska jejího užitku pro určitou osobu, ať již fyzickou nebo právnickou.

Negativní stránky:

- nižší obchodovatelnost nemovitostí v současné době
- zhoršený stav některých konstrukcí – okna, schody do 1.PP, některé podlahové krytiny, soc.zařízení, na verandě okna, vstupní dveře a střešní krytina, klempířské konstrukce
- zhoršený stav vedlejších staveb
- zdivo pouze tl.300 mm
- od roku 1996 pouze nahodile užíváno (větráno i vytápěno)

Pozitivní stránky:

- lokalita vyhledávaná a vhodná k bydlení i k rekreaci
- okolní zástavba tvořena zrekonstruovanými objekty určenými k trvalému bydlení a novostavbami rodinných domů
- klidné a velmi pěkné okolní prostředí
- dostatečně velký pozemek

4.3.1 Zjištění obvyklé ceny nemovitosti odborným odhadem

Cena zjištěná podle cenového předpisu	= Kč	**6.001.735,-**
Věcná hodnota (časová cena)	= Kč	**5.980.987,-**
Výnosová hodnota	= Kč	**nestanovena-**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	= Kč	**6.000.000,-**
Obvyklá (obecná, tržní) cena odvozená z výše uvedených hodnot na základě odborné úvahy odhadce	= Kč	**6.000.000,-**
Obvyklá (obecná, tržní) cena - odborný odhad	**Cena celkem Kč**	**6.000.000,-**

Závěr :

1) Vzhledem k velikosti rekreační chaty a jejího stavebně - technického uspořádání nelze tuto nemovitost reálně rozdělit. Dle Stanoviska MČ Klánovic (regulace výstavby území – viz příloha) nemá být velikost stavebního pozemku menší než 1000 m^2 z důvodu zachování charakteru lokality Klánovic (platí i pro dodatečné rozdělování parcel). Tzn., že ani rozdělení pozemků by zde nemělo být povoleno.
2) Tržní hodnota nemovitostí podle současných právních předpisů činí 6.000.000,-Kč.

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

1) Věcná hodnota (časová cena)	**5.980.987,- Kč**
2) Výnosová hodnota	**nestanovena**
3) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**6.000.000,- Kč**
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	**6.000.000,- Kč**

Slovy: Šestmilionů Kč

V Praze, dne 2.prosince 2013

Ing. Petra Jachová
znalec z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady
zvl. spec. oceňování nemovitostí

.....
vypracoval

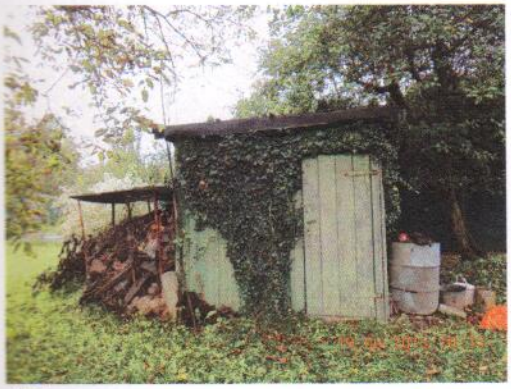
6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.11.1995, č.j.Spr.5286/95, pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady), se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

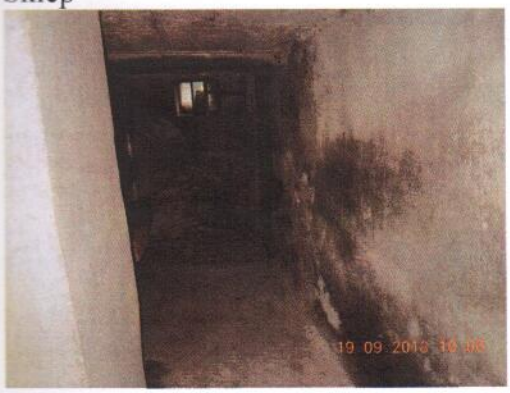
Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod číslem 4731/493/13 OC.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Fotodokumentace :

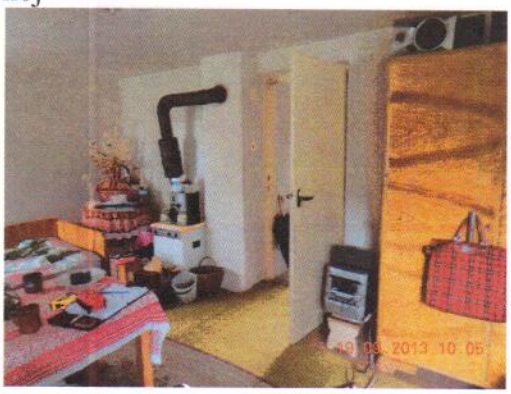


Sklep



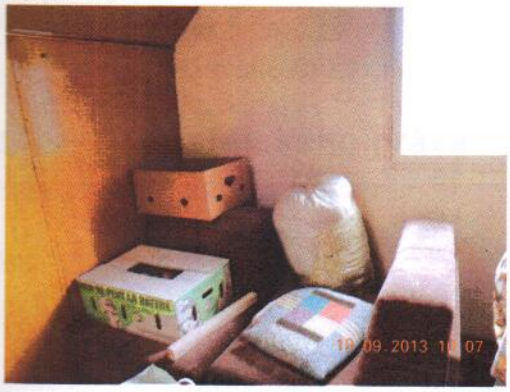
Kuchyňka

Pokoj



Koupelna s WC

Podkroví



Informace o parcele

Parcelní číslo: **1533/7**
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Klánovice [665444]
Číslo LV: 330
Výměra [m^2]: 58
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: PRAHA,0-1/44
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: č.e. 1223

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Gregorová Helena Ing.	Slávičie údolie 43, 831 02 Bratislava, Slovensko	1/4
Holbay Juraj Ing.	Hradiště 309, Partizánske, Slovensko	1/4
Mihaleová Mária MUDr.	Hodálová 6, 841 05 Bratislava, Slovensko	1/4
Stárková Katarína Margareta Ing.	Heydukova 410/3, Libeň, 18000 Praha	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Informace o stavbě

Stavba:	**č.e. 1223**
Obec:	Praha [554782]
Část obce:	Klánovice [65447]
Katastrální území:	Klánovice [665444]
Číslo LV:	330
Na parcele:	1533/7
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Gregorová Helena Ing.	Slávičie údolie 43, 831 02 Bratislava, Slovensko	1/4
Holbay Juraj Ing.	Hradiště 309, Partizánske, Slovensko	1/4
Mihaleová Mária MUDr.	Hodálová 6, 841 05 Bratislava, Slovensko	1/4
Stárková Katarína Margareta Ing.	Heydukova 410/3, Libeň, 18000 Praha	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Informace o parcele

Parcelní číslo: **1533/2**
Obec: Praha [554782]
Katastrální území: Klánovice [665444]
Číslo LV: 330
Výměra [m^2]: 1028
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: PRAHA,0-1/44
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada
Informace z RÚIAN Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Gregorová Helena Ing.	Slávičie údolie 43, 831 02 Bratislava, Slovensko	1/4
Holbay Juraj Ing.	Hradiště 309, Partizánske, Slovensko	1/4
Mihaleová Mária MUDr.	Hodálová 6, 841 05 Bratislava, Slovensko	1/4
Stárková Katarína Margareta Ing.	Heydukova 410/3, Libeň, 18000 Praha	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra
23004 1028

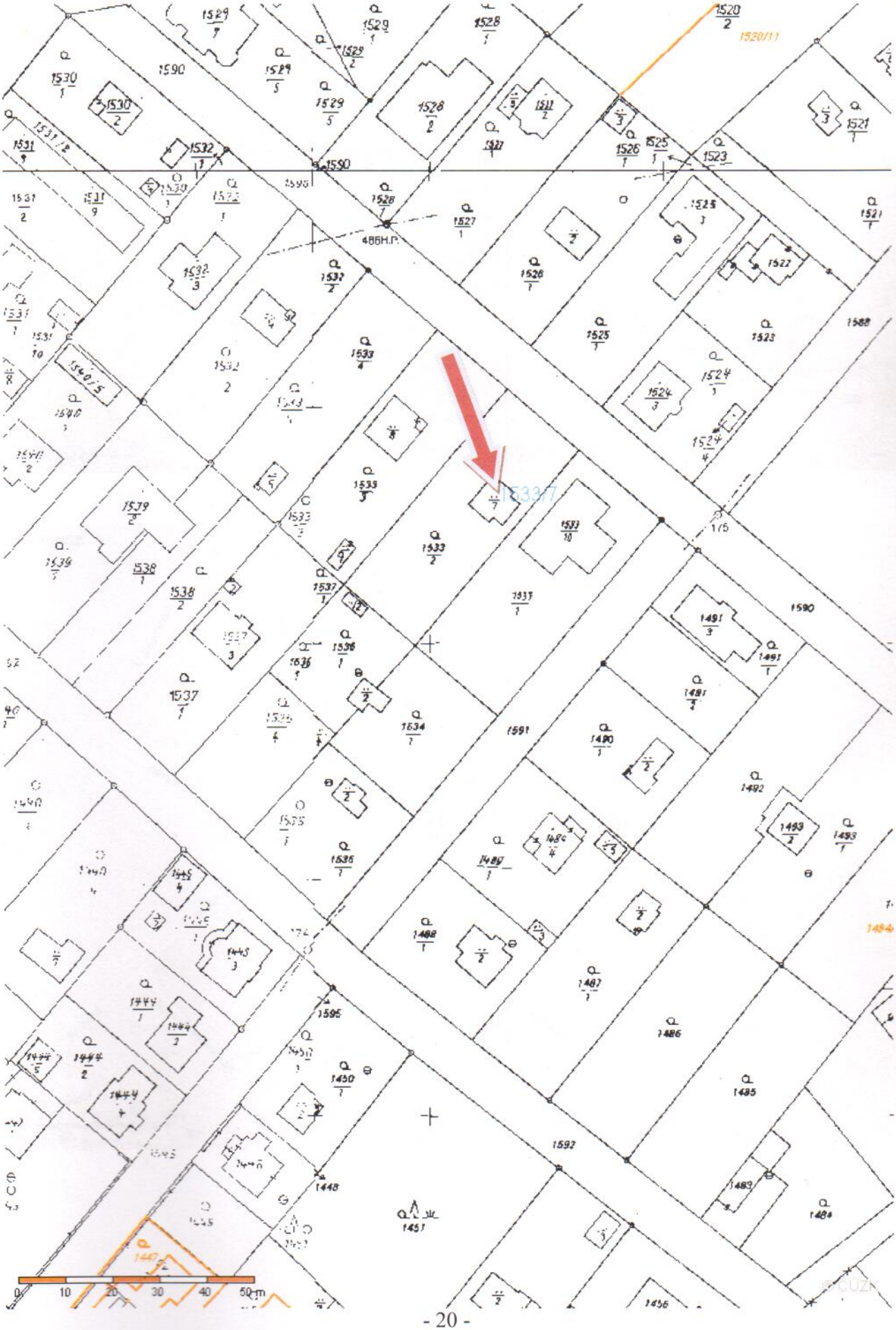
Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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


1520/11
1590
1591
1592
1595
1451
1448
1456
0 10 20 30 40 50 m


MAPY.CZ
Radonice
LETŇANY
KBELY
VINOŘ
Svémyslice
Dehtáry
Zeleneč
Mstětice
Nehvizdy
Mochov
SATALICE
HORNÍ POČERNICE
Šestajovice
Jirny
Vyšehořovice
HLOUBĚTÍN
ČERNÝ MOST
KLÁNOVICE
Nové Jirny
Horoušany
KYJE
HOSTAVICE
DOLNÍ POČERNICE
Tuklaty
BĚCHOVICE
UJEZD nad Lesy
Úvaly
ŠTĚRBOHOLY
DUBEČ
DOLNÍ MĚCHOLUPY
KOLODĚJE
PRAHA
Sibřina
Květnice
Dobročovice
Přišimasy


MAPY.CZ
Hlohlavská
Zádražanská
Dohalická
V Jezerkách
Čermínovská
Obědovická
Nepasické náměstí
Rodovská
Čerdovská
Krhovická
Slatinská
Výravská
K Rukavičkárně
Chudoměřická
Divecká
Jenišovská
Všestarská
Boušova
0 40 80 120 160 m
1 : 6 000, © Seznam.cz, a.s.

Stanovisko MČ Klánovic k pravidlům regulace výstavby území

Hlavní zásady výstavby v Klánovicích (aktuálně prosazováno naší MČ v rámci stavebních řízení)

- *Velikost stavebního pozemku nemá být menší než 1000 m2 z důvodu zachování charakteru lokality Klánovic (platí i pro dodatečné rozdělování parcel).*
- *Zastavěná plocha (dle OTP) nemá být větší než než 30% parcely (včetně zpevněných ploch), u konkrétních parcel (dle ÚP) může být podíl zeleně až 80%.*
- *Odstupová vzdálenost objektů musí být minimálně 3m od společné hranice při římse střechy (přesah) maximálně 1 m*
- *Rodinný dům má mít 1 garážové stání na 1 byt, a mělo by být integrováno do objektu, popř.na vlastní parcele*
- *Výškově jsou rodinné domy regulovány na maximálně 2 nadzemní podlaží + podkroví při výšce římsy maximálně 7,2 m nad terén.*
- *Likvidace srážkových vod se prokazatelně zajistí na vlastním pozemku. Tyto vody nemohou být odváděny do splaškové kanalizace. Toto ustanovení se týká i bazénových vod.*
- *Oplocení do ulice musí být řešeno jako průhledné o maximální výšce 2m. Technické řešení bude nedílnou součástí projektové dokumentace.*
- *Veškeré zásahy do zeleně musí být součástí projektu stavby a předem budou projednány s referátem životního prostředí úřadu MČ Praha - Klánovice.*
- *Stavba musí splňovat architektonické zařazení z hlediska životního prostředí Klánovic.*

Ing. Petra Jachová
zn. stl. zn. ... z oboru
Oceňování nemovitostí
ekonomika, odvětví ceny a