


ODHAD č.484/13/43

Předmět ocenění:	1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor	Stávající
Číslo popisné:		
Na pozemku parc. č.:	st.239	
Pozemky parc. č.:	st.236, st.239, 61/63	
Ostatní stavby:	LV 344, Čakovičky, č.p. 184	
Vlastník stavby:	Rent a snowmobile s.r.o., Petýrkova 1956/5, 14800 Praha, 1 / 1	
Vlastník pozemku:	Rent a snowmobile s.r.o., Petýrkova 1956/5, 14800 Praha, 1 / 1	
Katastrální území:	Čakovičky	LV č.: 344
Kraj:	Středočeský	Okres: Mělník
Obec:	Čakovičky	Část obce: Čakovičky
Ulice:	Zvonková	Číslo orientační:

Objednatel:	Rent a snowmobile s.r.o. Petýrkova 1956/5 14800 Praha	
Stav ke dni / Prohlídka:	22. 5. 2013 / 22. 5. 2013	
Aktualizace	20. 9. 2015 / 20. 9. 2015	

Obvyklá cena stávající: **15 000 000 Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění)

Obvyklá cena je platná dle technického stavu a vybavenosti nemovitosti ke dni místního šetření, resp. s kuchyňskou linkou.

Obvyklá cena budoucí:

(cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)

Nemovitosti jsou obchodovatelné: dobře

Poznámka:

Vypracoval: Ing. arch. Veronika Erlebachová
Šmahova 237
269 01 Rakovník

tel.: 737 344 334

fax.:

e-mail: veronikaerlebachova@seznam.cz

Datum: 20. 9. 2015



.....
podpis, příp. razítko

Tento odhad obsahuje 18 stran textu včetně 5 (11) stran příloh.

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost: 1.1 Rodinný dům - bez nebytových prostor

Kraj: Středočeský

Obec, část obce: Čakovičky

Katastrální území: Čakovičky

Ulice: Zvonková

Hlavní stavba	stávající stav		budoucí stav	
počet podlaží PP/NP	0	2		
počet bytových jednotek / typy	1	7+1		
zastavěná plocha 1NP:	203 m ²			
obestavěný prostor:	1 227 m ³			
podlahová plocha - obytná část	336 m ²			
podlahová plocha - nebytová část				
jednotková cena:	7 900 Kč/m ³			
garáže v objektu / počet stání:	<input type="checkbox"/> ano			
stáří původní / další životnost:	5	100		
opětřebení celkové:	5 %			
technický stav stavby:	Novostavba (do 5 let stáří)			
vytápění:	Ústřední / etážové - elektřina			
typ konstrukce domu:	Zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)			
rozestavěnost:	100 %			
forma užívání:	Bydlení			
rekonstrukce celková/dílčí v roce:	/			
provedené dílčí rekonstrukce:				
nemovitost je běžně užívána:	<input checked="" type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne			
pozemky (popis):	<p>st. 236, st. 239, 61/63</p> <p>Pozemky mají rovinný terén, jsou standardně udržovány, oploceny (zděné sloupky a základové pásy s dřevěnou výplní) a napojeny na kanalizaci, plynovod a elektrickou energii. Na pozemku je dále vrtaná studna. V případě potřeby je možné se napojit na veřejný vodovod. Nemovitost je přístupná ze severovýchodu z místní komunikace na pozemku p.č.61/20, případně z jihovýchodu přes garáž z pozemku p.č. 61/43, oba ve vlastnictví Obce Čakovičky.</p> <p>Ceny pozemků byly stanoveny dle srovnávací metody obdobných nemovitostí na trhu. Nyní se ceny stavebních pozemků (zasíťovaných) pohybují 1800 (částečně zasíťováno) - 2000 Kč/m². Hodnocení - negativa: obec s menší občanskou vybaveností, menší velikost na tak velký dům, méně zpevněná přístupová cesta (hliněná); pozitivní: pravidelný tvar, dobrá využitelnost, dobré dopravní napojení, orientace ke světovým stranám (jihozápadní zahrada), poslední parcely (nemožnost další výstavby vlivem nadzemního elektrického vedení, příp. nutná přeložka vedení). S přihlédnutím k typu a využitelnosti pozemku a všem skutečnostem, které jsou známy, stanovují současnou cenu stavebního pozemku na cca 1954 Kč/m², resp. do 1000 m² na 2000 Kč/m² a nad 1000 m² na 1650 Kč/m².</p>			
výměra pozemků celkem:	1 151 m ²			
jednotková cena	1 954 Kč/m ²			
napojení na sítě	vlastní	veřejné	vlastní	veřejné
elektro:		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
vodovod:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kanalizace (splašková):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
plynovod	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kabelová síť:		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
přístup po zpevněné komunikaci:		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
omezení a rizika				
rating rizika:	bez vlivu na OC			
záplavové území / rok poškození:	<input type="checkbox"/> ano <input checked="" type="checkbox"/> ne		<input type="checkbox"/> ano <input type="checkbox"/> ne	

pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input type="checkbox"/> není nutné
------------------------------------	-------------------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------------

ostatní stavby s cenovým vlivem na obvyklou cenu

název	na pozemku parc. č.	popis	OP [m ³]	JC [Kč/m ³]	Reprodukční cena	Opatřebení	Věcná hodnota
Garáž	236	Přízemní zděný objekt s valbovou střechou, dvojgaráží, letní kuchyní, WC a koupelnou má ZP cca 93 m ² .	369	4 000	1 476 000	5,00 %	1 402 200
bazén	61/63	Zastřešený zapuštěný venkovní bazén.			400 000	25,00 %	300 000

Obec	Počet obyvatel: 535	Budova: volně stojící
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD	
Poloha vzhledem k užívání:	<input type="checkbox"/> výborná <input checked="" type="checkbox"/> dobrá <input type="checkbox"/> neutrální <input type="checkbox"/> nevhodná	
Okolí nemovitosti:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD <input type="checkbox"/> železnice <input checked="" type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice / silnice I. třídy <input checked="" type="checkbox"/> silnice II. třídy	
Místopis:	<p>Obec Čakovičky se nachází v okrese Mělník ve Středočeském kraji, asi 15 km jižně od Mělníka, 3 km jižně od města Neratovice a 5 km od města Kostelec nad Labem. Obcí prochází silnice III.třídy. Významnými silničními tahy jsou ve vzdálenosti 2 km silnice II/101 Úvaly - Neratovice - Kralupy nad Vltavou, ve vzdálenosti 3,5 km silnice I/9 Zdiby - Mělník - Rumburk a dálnice D8 Praha - Ústí nad Labem vzdálená cca 9 km jihozápadně. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší je železniční zastávka Jiříce (jen pro osobní dopravu) leží ve vzdálenosti 2 km na trati č. 74 Brandýs nad Labem - Neratovice. Nejbližší železniční stanice Neratovice (pro veškerou dopravu) leží ve vzdálenosti 5 km na trati č. 70 Praha - Turnov, ve stanici odbočuje trať č. 74 Neratovice - Čelákovice a trať č. 92 Neratovice - Kladno. Obec Čakovičky je vybavena veškerou technickou infrastrukturou, tedy je zde napojení na kanalizaci a vodovod, plynovod a elektrickou energii. V obci se nachází základní občanská vybavenost např. obecní úřad, pošta, mateřská škola, dětské hřiště, restaurace a obchod. Další občanská vybavenost se nachází v Neratovicích a v Kostelci nad Labem. Podél Labe najdeme síť turistických a cyklistických tras.</p> <p>Nemovitost je situována na severovýchodním okraji v oblasti nově vznikající obytné zástavby rodinných domů. V docházkové vzdálenosti se nachází autobusová zastávka, kde zastavují autobusy Dopravního podniku hl. m. Prahy, a.s. a ČSAD Střední Čechy, a.s. Nejbližší železniční stanice Jiříce se nachází cca 1,3 km severovýchodně (cca 18 minut chůze). Oceňovaná nemovitost se nachází dle schváleného a platného Územního plánu obce Čakovičky (dále také ÚPO) v ploše - obytné městského typu. Severovýchodně od oceňované nemovitosti prochází nadzemní elektrické vedení 110 kV s ochranným pásmem. Z územního plánu nevyplývají negativa pro oceňovanou nemovitost. Nemovitost se nenachází v záplavovém území a leží v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.</p>	

Popis / dispozice:	<p>Rodinný dům je nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Objekt byl zkolaudován v roce 2007 a je dispozičně rozdělen na byt 7+1 s příslušenstvím. Dům lze rozdělit na společenskou, doplňkovou a klidovou část. V přízemí se nachází společenská část, kterou tvoří prostorný obývací pokoj průchozí přes jídelnu a kuchyňský kout s přístupem na jižní terasu. Doplňková část pak tvoří pracovnu, pokoj pro hosta s koupelnou a WC, technickou místnost a vstupní prostor. V patře se pak nachází klidová část, která tvoří zejména 4 pokoje, z nichž každý má koupelnu s WC. K jižní terase přiléhá venkovní zapuštěný bazén se zastřešením, jenž má přípravu na protiproud a vytápění tepelným čerpadlem. Objekt je napojen na kanalizaci a elektrickou energii. Na pozemku je pak vrtaná studna a přípojka plynu. Vytápění zajišťuje tepelné čerpadlo (voda-voda) s napojením na ústřední topení, v přízemí je pak ještě podlahové vytápění. Ohřev vody zajišťuje opět tepelné čerpadlo s nepřímotopným zásobníkem. V objektu je v rámci nadstandardního vybavení rozvod na centrální vysavač, tři okruhový rozvod alamu, elektricky ovládané bezpečnostní venkovní rolety, rozvod kamerového systému, rozvod Digi TV, antény a PC síť, eurookna s mramorovými parapety a příprava na krb. Na zahradě je připraven rozvod automatického zavlažování.</p> <p>V objektu došlo ke krádeži kuchyňské linky, zhruba před rokem a půl. Vlastník zajistí instalování kuchyňské linky ve stejném standardu dle požadavků kupujícího (bude ošetřeno v kupní smlouvě), proto je s ní v odhadu uvažováno.</p> <p>Objekt je umístěn v severní části a zahrada se nachází v jihozápadní části a částečně v severovýchodní části, je z většiny zatravněna a částečně vydlážděna (severovýchodní část, parkovací stání). Parkování je umožněno před domem na obecní komunikaci, na pozemku či v garáži. Na pozemku se dále nachází v jihovýchodním okraji vedlejší objekt a zapuštěný zastřešený bazén (cca 40 m²). Vedlejší objekt je přízemní zděný objekt s valbovou střechou má zastavěnou plochu cca 10,6x6,6+6,2x3,6 (93 m²) a obestavěným prostorem 369 m³ a podlahovou plochu cca 79,4 m² (z toho</p>
---------------------------	---

garáž oca 60 m²). V objektu jsou dvě velká garážová stání s elektricky ovládanými vraty, WC se sprchovým koutem a letní otevřená kuchyň. Konstrukce: zdivo: tvárnice Porotherm; dřevěný krov se zavěšeným SDK podhledem; krytina: pálená krytina s okapovým systémem, bez bleskovodu; podlaha: keramická dlažba; omítky: vápenné, fasádní omítka: kontaktní zateplovací systém; okna: dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem; automatická vrata s elektrickým pohonem (hliníkové lamely); el. proud. Vedlejší objekt je zapsán v katastru nemovitostí a stojí na pozemku p.č. st. 239.

Dispozice - obytné pokoje jsou orientovány zejména na jihozápad, západ a částečně pak severovýchod a východ

- **1.NP** – zádveř, šatna, WC, hala se schodištěm, šatna, koupelna s WC, pokoj, jídelna s kuchyňským koutem, obývací pokoj, pracovna, spíž, technická místnost (tepelné čerpadlo), terasa
- **2.NP** – hala se schodištěm, 4x pokoj, 4x koupelna s WC, 2x šatna

Konstrukce a vybavení

Název	Popis	Název	Popis
1. Základy	betonové pasy izolované	2. Zdivo	výplňové zdivo Porotherm
3. Stropy	keramické MIAKO s betonovou mazaninou	4. Střeška	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	pálená krytina	6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	8. Fasádní omítky	kontaktní zateplovací systém s finální omítkou
9. Vnější obklady	chybí	10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	dřevěné	12. Dveře	hladké plně dveře
13. Okna	dřevěná eurookna s izolačním dvojsklem	14. Podlahy obytných místností	parkety
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	16. Vytápění	ústřední topení, tepelné čerpadlo, v přízemí podlahové vytápění
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	20. Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo (voda-voda) + nepřímotopný zásobník
21. Instalace plynu	chybí	22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou	24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací	26. Ostatní	bezpečnostní zařízení, příprava na krb, centrální vysavač, kamerový systém, venkovní bezpečnostní rolety, automatické zavlažování

Název místnosti	Zastavěná plocha		Započítatelná plocha podlaží
	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1.NP		203,40 m²	165,58 m²
zádveř	6,37 m ²	1,00	6,37 m ²
šatna	2,53 m ²	1,00	2,53 m ²
WC	2,34 m ²	1,00	2,34 m ²
hala se schodištěm	11,52 m ²	1,00	11,52 m ²
šatna	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
koupelna s WC	8,45 m ²	1,00	8,45 m ²
pokoj	15,20 m ²	1,00	15,20 m ²
jídelna	31,25 m ²	1,00	31,25 m ²
obývací pokoj	40,32 m ²	1,00	40,32 m ²
kuchyň	18,04 m ²	1,00	18,04 m ²
pracovna	10,86 m ²	1,00	10,86 m ²
spíž	4,29 m ²	1,00	4,29 m ²
technická místnost (tepelné čerpadlo)	4,81 m ²	1,00	4,81 m ²
2.NP		203,40 m²	170,92 m²
hala	42,48 m ²	1,00	42,48 m ²
pokoj	23,38 m ²	1,00	23,38 m ²
koupelna s WC	6,31 m ²	1,00	6,31 m ²
šatna	6,31 m ²	1,00	6,31 m ²
pokoj	19,71 m ²	1,00	19,71 m ²

pokoj	19,71 m ²	1,00	19,71 m ²
koupelna s WC	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²
koupelna s WC	10,40 m ²	1,00	10,40 m ²
koupelna s WC	8,80 m ²	1,00	8,80 m ²
pokoj	17,82 m ²	1,00	17,82 m ²
šatna	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²

Vztah nemovitosti ke KN

Nemovitost / jednotka je řádně zapsána v KN:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne
Stav rozestavěné stavby / jednotky umožňuje z právního hlediska podpis zástavní smlouvy:	<input checked="" type="checkbox"/> ano	<input type="checkbox"/> ne

Reprodukční cena	Věcná hodnota
Hlavní stavby: 9 691 049 Kč	Hlavní stavby: 9 229 755 Kč
Ostatní stavby: 1 876 000 Kč	Ostatní stavby: 1 702 200 Kč
	Pozemky: 2 249 017 Kč
	Věcná hodnota celkem: 13 180 970 Kč

Porovnávací hodnota						
Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c						
	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Sedlec	173,00	852	12 900 000	74 566	0,71	53 069
<p>Samostatně stojící nepodsklepená novostavba rodinného domu má dvě nadzemní podlaží. V přízemí se nachází zádveř, chodba, šatna, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj kuchyňským koutem, jídelnou a schodištěm, pracovna, technická místnost, garáž (cca 23 m²) a zastřešená terasa. V patře se nachází pokoj se šatnou, terasa (6,9 m²), koupelna s WC, dva pokoje a pracovna. Na pozemku jsou další dvě částečně krytá stání.</p> <p>K1 Zdroj ceny - realitní prodej, www.reality.cz, ID zakázky: A37-001736, Datum aktualizace: 7. 5. 2013</p> <p>K2 Velikost objektu - samostatný RD 6+kk, 2NP, menší užitná plocha, terasa, garáž (1x stání)</p> <p>K3 Lokalita a poloha - okraj obce, hlučnější poloha (600 m od dálnice D8), lepší dopravní dostupnost (dálnice D8), obdobná občanská vybavenost</p> <p>K4 Provedení a vybavení - vytápění: ústřední, plynový kotel, vana, sprchový kout, bidet, zabezpečovací systém, centrální vysavač</p> <p>K5 Celkový (technický) stav - zděná novostavba, modernější design</p> <p>K6 Vliv pozemku a ostatních staveb - menší pozemek, rovinný, pravidelný tvar, orientace (SV-JZ), jihovýchodní zahrada, 2x stání</p> <p>K7 Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická energie</p>						
U větrolamu, Veleň	250,00	1 080	15 990 000	63 960	0,75	47 877
<p>Samostatně stojící nepodsklepená novostavba rodinného domu má jedno nadzemní podlaží a neobytné podkroví. V přízemí se nachází zádveř, chodba, tři koupelny s WC, obývací pokoj kuchyňským koutem a jídelnou, sedm pokojů, šatny, technická místnost, garáž (2 stání).</p> <p>K1 Zdroj ceny - realitní prodej, www.sreality.cz, ID zakázky: 308944, Datum aktualizace: 3. 4. 2013</p> <p>K2 Velikost objektu - samostatný RD 8+kk, 1NP, menší užitná plocha, garáž (2x stání)</p> <p>K3 Lokalita a poloha - okraj obce, lepší dopravní dostupnost (dálnice D8), blíže k Praze a budoucímu okruhu, obdobná až trochu občanská vybavenost</p> <p>K4 Provedení a vybavení - vytápění: ústřední, částečně podlahové, elektrický kotel, vana, sprchový kout</p> <p>K5 Celkový (technický) stav - zděná novostavba (2010), obdobný design</p> <p>K6 Vliv pozemku a ostatních staveb - o trochu menší pozemek, rovinný, pravidelný tvar, horší využitelnost (velmi zastavěný), orientace (S-J), západní zahrada, 2x stání</p> <p>K7 Inženýrské sítě - studna, kanalizace, plynovod, elektrická energie</p>						

Jilmová, Zdíby	244,00	1 075	15 000 000	61 475	0,64	39 582
Samostatně stojící nepodsklepená novostavba rodinného domu má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. V přízemí se nachází zádveří, koupelna s WC, šatna, pracovna, garáž (cca 36 m ²), obývací pokoj s krbem, kuchyní a jídelnou se vstupy na terasu. V podkroví se nachází čtyři ložnice, dva balkóny, dvě šatny, koupelna s vanou, WC a saunou. Na pozemku je zapuštěný krytý bazén.						
K1 Zdroj ceny - realitní prodej, www.sreality.cz, ID zakázky: 205-N00279, Datum aktualizace: 24. 4. 2013						0,75
K2 Velikosti objektu - samostatný RD 6+kk, 1NP+podkroví, menší užitná plocha, dva balkóny, garáž (2x stání), zapuštěný zastřešený bazén						1,00
K3 Lokalita a poloha - lepší dopravní dostupnost (dálnice D8), lepší občanská vybavenost						0,85
K4 Provedení a vybavení - vytápění: ústřední, plynový kotel, krb, vana, sprchový kout, bidet, sauna						1,00
K5 Celkový (technický) stav - zděná novostavba (2007), obdobný design						1,00
K6 Vliv pozemku a ostatních staveb - o trochu mešni pozemek, rovinný, pravidelný tvar, malá jižní zahrada, orientace (S-J), 1x stání						1,00
K7 Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, elektrická energie						1,01
Topolová, Zdíby	207,00	949	13 990 000	67 585	0,65	43 951
Samostatně stojící nepodsklepená novostavba rodinného domu má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. V přízemí se nachází zádveří, koupelna s WC, komora, kuchyně, obývací pokoj, schodiště, garáž (17 m ²), schodiště, technická místnost a terasa. V podkroví se nachází chodba se schodištěm, čtyři pokoje, dvě koupelny s WC a šatna. Na pozemku jsou další dvě částečně krytá stání.						
K1 Zdroj ceny - realitní prodej, www.sreality.cz, ID zakázky: 259425, Datum aktualizace: 15. 3. 2013						0,75
K2 Velikosti objektu - samostatný RD 5+1, 1NP+podkroví, menší užitná plocha, garáž (1x stání)						1,01
K3 Lokalita a poloha - lepší dopravní dostupnost (dálnice D8), lepší občanská vybavenost						0,85
K4 Provedení a vybavení - vytápění: ústřední, tepelné čerpadlo, vana, sprchový kout, bidet, sprchový kout, zabezpečovací systém, centrální vysavač						1,00
K5 Celkový (technický) stav - zděná novostavba (2007)						1,00
K6 Vliv pozemku a ostatních staveb - menší pozemek, rovinný, pravidelný tvar, orientace (V-Z), západní zahrada, 2x stání						1,01
K7 Inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plynovod, elektrická energie						1,00
Variační koeficient před úpravami:	7,37 %	Variační koeficient po úpravách:	10,78 %			
Průměrná cena						46 120 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						336 m ²
Porovnávací hodnota						15 519 380 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Klady - novostavba, velká užitná plocha, dostatečný pozemek, terasa, zastřešený zapuštěný bazén, velká garáž s letní kuchyní, nadstandardní vybavení (centrální vysavač, kamerový systém, alarm, elektricky ovládané bezpečnostní venkovní rolety, rozvod automatického zavlažování, apod.), tepelné čerpadlo, dopravní napojení na silnici I/9 a dále na dálnici D8

Zápory - lokalita s menší občanskou vybaveností

Vyhodnocení cen srovnatelných nemovitostí, představuje hodnotu, za kterou by nemovitost mohla být prodána, aniž by k tomu byli kupující a prodávající nuceni. Pokud je srovnávací hodnota stanovována z nabídkových cen, jako je tomu v tomto případě, je nutné uvažovat s odchylkou od hladiny skutečné realizace prodeje a toto vyhodnotit odborným odhadem na základě analýzy místního trhu s konkrétním druhem nemovitostí. Odchylka od hladiny skutečné realizace prodeje byla stanovena na cca 25% z nabídkové ceny (viz korekce u zdroje ceny).

V dané lokalitě převyšuje nabídka rodinných domů poptávku. Cena za 1 m² užitné plochy se pohybuje v rozmezí 61,5 - 74,6 tis. Kč dle technického stavu a velikosti. Ceny snížené o odchylku od hladiny skutečné realizace prodeje a srovnávacích koeficientů se pohybují v rozmezí 39,6 - 53 tis. Kč/m².

Nabývací cena	převodce, zhotovitel	druh dokladu	ze dne	poznámka
15 000 000 Kč		Kupní smlouva - návrh		smlouva o prodeji nemovitosti

Seznam oceňovaných pozemků			
Název pozemku	Parcelní číslo	Výměra	Jednotková cena pozemku
zastavěná plocha a nádvoří:	236	217 m ²	2 000 Kč/m ²
zastavěná plocha a nádvoří:	239	93 m ²	2 000 Kč/m ²
orná půda:	61/63	841 m ²	1 937 Kč/m ²
Celkem:		1 151 m ²	

Stanovení standardní jednotkové ceny za m ² započítatelné plochy	
Obvyklá cena:	15 000 000Kč
Hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	0Kč
Podíl venkovních úprav a ostatních staveb na obvyklé ceně:	10,00 % 1 500 000Kč
Obvyklá cena pozemků:	2 249 017Kč
Upravená obvyklá cena:	11 250 983Kč
Započítatelná plocha:	336m ²
Jednotková cena započítatelné plochy:	33 435Kč/m²

Podklady / přílohy	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 344 ze dne 22. 5. 2013	1
Snímek katastrální mapy ze dne 28. 3. 2012 a nahlížení ze dne 23. 5. 2013 (měřítko 1:1000)	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	5
Projektová dokumentace	0
Nabývací titul - Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby ze dne 19. 1. 2011	0
Kolaudační rozhodnutí ze dne 3. 7. 2007	2
Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 28. 1. 2004	0
Návrh kupní smlouvy	0
Územní plán obce Čakovičky z roku 2003, včetně změn č. 1 a 2 (z roku 2007, 2010)	0
eZUZ - Evidence záplavových území (www.wmap.cz)	0
Portál České asociace pojišťoven - povodňové mapy	0
Národní památkový ústav - systém MonumNet	0

Zdůvodnění obvyklé ceny: (vč. komentáře ke kupní ceně)	<p>Klady - novostavba, velká užitná plocha, dostatečný pozemek, terasa, zastřešený zapuštěný bazén, velká garáž s letní kuchyní, nadstandardní vybavení (centrální vysavač, kamerový systém, alarm, elektricky ovládané bezpečnostní venkovní rolety, rozvod automatického zavlažování, apod.), tepelné čerpadlo, dopravní napojení na silnici I/9 a dále na dálnici D8</p> <p>Zápory - lokalita s menší občanskou vybaveností</p> <p>Odhad (tržní) ceny nemovitosti k datu zpracování stanovujeme dle zjištěných výsledků pomocí věcné a srovnávací metody, přihlédnuto bylo také k pozitivním i negativním faktorům posuzované nemovitosti a situaci na trhu nemovitostí. Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady, zápory a různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. Jedná se o nemovitost, se kterou se běžně obchoduje, a u níž má nejvyšší váhu porovnávací metoda.</p> <p>Ceny obdobných rodinných domů se na reálním trhu pohybují mezi 12,9 - 16 mil. Kč dle technického stavu a velikosti, resp. ceny snižené o odchylku od hladiny skutečné realizace prodeje a srovnávacích koeficientů se pohybují v rozmezí 39,3 - 53 tis. Kč/m². Za poslední rok měl vlastník čtyři vážné zájemce o koupi nemovitosti za kupní cenu 15 mil. Kč.</p> <p>S přihlédnutím ke stavu na místním reálním trhu, umístění nemovitosti, stavebně technickém stavu nemovitosti, na základě uvedených podkladů a informací podaných vlastníkem s použitím jednotlivých hodnot se přikláním ke kupní ceně a porovnávací hodnotě a stanovuji odhad obvyklé (tržní) ceny nemovitosti ke dni 11. 10. 2015 částkou:</p> <p style="text-align: center;">15 000 000 Kč</p> <p>(Obvyklá cena je platná dle technického stavu a vybavenosti nemovitosti ke dni místního setření, resp. s kuchyňskou linkou.)</p>
--	--

Koncesní listina:	Městský úřad Rakovník, Obecní živnostenský úřad, č.j.: 6685/2007/12/4, ev.č.: 321201-98838
	Prohlašuji, že při zpracování odhadu jsem osobou nezávislou.

MAPA OBLASTI



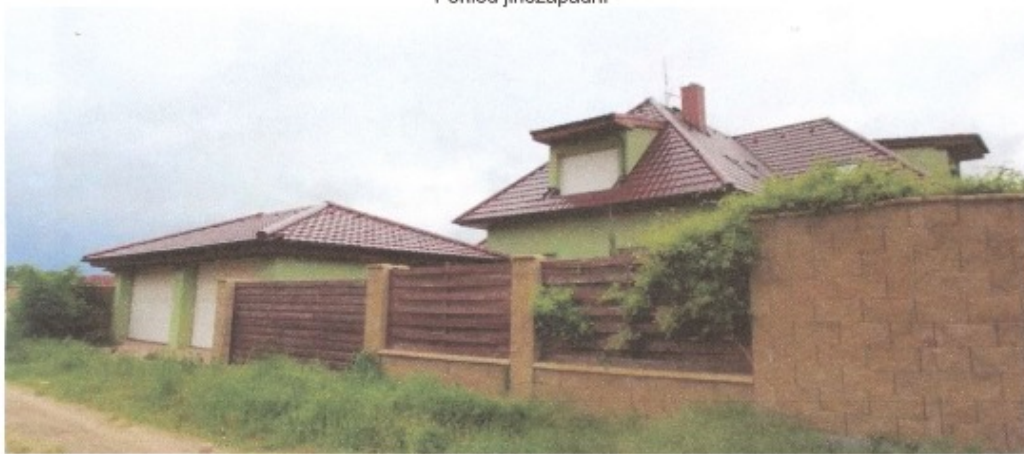
FOTODOKUMENTACE - exteriér



Pohled východní



Pohled jihozápadní



Pohled severovýchodní

FOTODOKUMENTACE - exteriér



Pohled jižní



Pohled severovýchodní (bazén, garáž - letní kuchyně)



Pohled východní

FOTODOKUMENTACE - interiér



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Jídelna (Tato fotografie byla pořízena před místním šetřením. Došlo totiž ke krádeži. Vše je v řešení s pojišťovnou. Součástí prodeje, bude kuchyňská linka ve stejném standardu.)



Kuchyň (Tato fotografie byla pořízena před místním šetřením. Došlo totiž ke krádeži. Vše je v řešení s pojišťovnou. Součástí prodeje, bude kuchyňská linka ve stejném standardu.)



Hala v podkroví



Pokoj v podkroví

FOTODOKUMENTACE - interiér



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Koupelna s WC



Koupelna s WC

FOTODOKUMENTACE



Pokoj v podkrovi



Pokoj v podkrovi



WC v garáži



Pokoj v podkrovi



Garáž



Pohled severovýchodní (vedlejší objekt, garáž)

OBECNÍ ÚŘAD V LÍBEZNICÍCH

Stavební úřad

Mělnická 275, 250 65 Líbeznice, e-podatelna: su.posta@libeznice.cz

Spis.zn.: 01083/07/SÚ
Č.j.: 01083/07/SÚ/2
Vyřizuje: Stanislav Vyhliďal
Tel.,fax: 283 981 200
Úřední hodiny: Po,St 8 -12 a 13 - 17
E-mail: stav.urad@libeznice.cz

Dne: 3.7.2007

Rozhodnutí nabylo právní moci

dne 4.7.2007

Luděk Maňák
Hlivická 419/18
181 00 Praha

Hana Maňáková
Hlivická 419/18
181 00 Praha



ROZHODNUTÍ KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Obecní úřad v Líbeznicích, stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. g/ zákona č. 183/2006 Sb., v souladu s § 190 zákona č. 183/2006 Sb., v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 21.6.2007 podali **Luděk Maňák, Hlivická 419/18, 181 00 Praha a Hana Maňáková, Hlivická 419/18, 181 00 Praha** (dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů

povoluje užívání

stavby bazénu, jímky na dešťovou vodu na pozemku parc.č.: 61/64, elektrické a kanalizační přípojky na pozemcích parc.č.: 61/63 a 61/64 (kanalizační přípojka z pozemku parc.č. 61/43), garáže pro 2 parkovací stání s letní kuchyní na pozemku parc.č.: st. 239 (dle geometrického plánu č.: 244-188/2005) a stavby rodinného domu na pozemku parc.č.: st. 236 (dle geometrického plánu č.: 244-188/2005) v katastrálním území: Čakovičky

pro bydlení.

Stavba obsahuje:

1. NP – vstup, zádveří, šatna, WC, technická místnost, prádelna, pracovna, chodba, kuchyň + jídelna + obývací pokoj, šatna, WC + koupelna, obytná místnost
2. NP – schodiště, hala, 4 x obytná místnost, 4 x WC + koupelna, 2 x šatna

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

1. Uvedená stavba bude užívána k účelu, ke kterému byla zkolaudována. O každém jiném případném způsobu užívání musí předem rozhodnout stavební úřad.
2. Stavba ani její část nebude užívána jako provozovna, nebude-li rozhodnuto jinak.
3. Vlastník stavby je povinen dokumentaci skutečného provedení stavby uchovávat po celou dobu jejího užívání, při změně vlastnictví stavby ji odevzdat novému majiteli a při odstranění stavby stavebnímu úřadu.

4. Vlastník stavby je povinen udržovat stavbu v dobrém technickém stavu tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu, a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost.
5. Vlastník stavby je povinen požádat příslušný katastrální úřad o zapsání stavby do katastru nemovitostí.
6. Pokud byl na dodavatelsky prováděné stavbě veden stavební deník, uchovává stavebník jeho originál, jenž převezme od dodavatele, po zákonem stanovenou dobu.
7. Nezastavěná část pozemku bude užívána jako zahrada.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst. 1 správního řádu):

Luděk Maňák, nar. 5.9.1968, Hlivická 419/18, 181 00 Praha
Hana Maňáková, nar. 11.8.1970, Hlivická 419/18, 181 00 Praha

Odůvodnění:

Dne 21.6.2007 podal navrhovatel návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí na výše uvedenou stavbu; uvedeným dnem bylo zahájeno kolaudační řízení. Stavební povolení bylo vydáno dne 28.1.2004 pod č.j. 1060-03-2.

Stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení opatřením č.j.: 01083/07/SÚ/1 ze dne 22.6.2007 známým účastníkům řízení (orgány státní správy v řízení nespolutupůsobí). K projednání návrhu současně nařídil ústní jednání spojené s místním šetřením na den 3.7.2007, o jehož výsledku byl sepsán protokol, který je součástí spisu stavebního úřadu. Stavební úřad stanovil, že nejpozději při ústním jednání spojeným s místním šetřením mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a připomínky.

Stavební úřad v provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci, projednal ho s účastníky řízení 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.

Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení užívání stavby, proto rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho oznámení k odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje podáním u zdejšího stavebního úřadu.

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

Stanislav Vyhlídal
samostatný odborný referent



Obdrží:

účastníci (dodejky)

- Luděk Maňák, Hlivická 419/18, 181 00 Praha
- Hana Maňáková, Hlivická 419/18, 181 00 Praha

ostatní

- Obecní úřad, 250 63 Čakovičky
- prac. Mělník Katastrální úřad Stř.kraje, Bezručova 109, 276 01 Mělník 1 – prostřednictvím navrhovatele

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2015 11:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 598291 Čakovičky

Kat.území: 705403 Čakovičky

List vlastnictví: 344

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Rent a snowmobile s.r.o., Petýrkova 1956/5, Chodov, 14800 Praha 4	26167077	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 236	217	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Čakovičky, č.p. 184, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 236				
St. 239	93	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 239				
61/63	841	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 19.01.2011.

Z-1127/2011-206

Pro: Rent a snowmobile s.r.o., Petýrkova 1956/5, Chodov, 14800
Praha 4

RČ/IČO: 26167077

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
61/63	23001	841

Pokud je výměra bonitovaných dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 29.09.2015 12:14:06

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník	Obec Mělník	Obec Čákovický	Podpis Číslo 11111/201
Kat. území Čákovický	Mapový list č. BRALUPY 2-4/11	Měřítko 1:1000	Rozložka
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 28. 3. 2012, 15:29:40	Vykreslil Svoboda Ivo	Dne 28.03.2012 15:29:40	



