

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1383-67/13

o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 1526 na parcele č. 3514, pozemků parc.č. 3514 a 3515, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Praha, k.ú. Záběhllice a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



Objednatel znaleckého posudku:

149 EX 62/12

Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 30.10.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh, celkem 29 listů. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 5.12.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 1526 na parcele č. 3514, pozemků parc.č. 3514 a 3515, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Praha, k.ú. Záběhlice a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp.1526
Adresa předmětu ocenění: Severovýchodní VI 1526/31
140 00 Praha 4
Kraj: Hl.m. Praha
Okres: Hl.m. Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Záběhlice
Počet obyvatel: 1 241 664
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a): 2 250,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 30.10.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 4.11.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- kolaudační rozhodnutí z 15.11.1926 (na základě stavebního povolení z 27.11.1925)
- část původní projektové dokumentace z roku 1925
- plán na postavení garáže z roku 1939
- část projektové dokumentace na přístavbu rodinného domu z roku 1991
- různé doklady z archivu stavebního úřadu Prahy 4, týkající se nepovolených stavebních úprav
- cenová mapa stavebních pozemků
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Prahy 4
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 30.10.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Jiří Kubíček, Slovinská 752/7, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Jiří Kubíček, Slovinská 752/7, 101 00 Praha 10, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z rodinného domu, tvořícího polovinu dvoudomu, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků.

Rodinný dům je od roku 1991 na základě stavebního povolení přestavován, ale dosud nedokončen, protože byly provedeny nepovolené změny stavby. Dne 20.12.1999 bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby, resp. té části, která byla postavena v rozporu se stavebním povolením. Dne 12.1. 2000 bylo vlastníkem podáno odvolání proti tomuto rozhodnutí, ale později bylo vzato zpět, takže „rozhodnutí o odstranění stavby“ nabylo v roce 2000 právní moci. Od té doby se pravděpodobně nedělo nic. Stavba je tedy stále rozestavěná a pravděpodobně i neobydlená cca 20 roků.

Shrnutí:

Byla provedena přístavba ve větším rozsahu, než bylo povoleno, proto se musí příslušná část přístavby ubourat a provést i další změny tak, aby stavba byla v souladu se stavebním povolením. Teprve potom bude stavba legální. Návrh investora (pana Kubička) na dodatečné povolení stavby nebyl akceptován. Rozhodnutí o odstranění stavby (resp. části stavby) je pravoplatné.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v oblíbené čtvrti „Starý Spořilov“, kde se nacházejí většinou malé řadové domy a dvojdomy, postavené v letech 1926 až 1930. Oblast je památkově chráněna.

Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci a je možnost napojení na veškeré sítě. Při prohlídce bylo zjištěno, že je elektřina k domu odpojována dodavatelem. Veškerá občanská vybavenost je umístěna na blízkém sídlišti. Dopravní spojení je autobusové.

Nemovitosti nebyly zpřístupněny, proto je posudek vypracován podle dostupné dokumentace a podkladů, získané jednak na Stavebním úřadu Praha 4 a jednak v archivu tohoto úřadu a podle vlastního ohledání z ulice Severovýchodní VI, Severní II a ze zadního nepojmenovaného náměstíčka. Stav objektu uvnitř a rozsah vnitřních úprav není znám, je odhadnut.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1a) Rodinný dům
- 1b) Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

- 2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3a) Trvalé porosty

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Výpočet orientačně podle vyhlášky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rodinný dům

Popis

Celková situace:

Polovina zděného dvoudomu, postaveného v roce 1926. Dům je částečně podsklepen, má přízemí a podkroví takového tvaru, že se fakticky jedná o 2. nadzemní podlaží a dále má poměrně nízký podstřešní prostor - půdu, který je ale pravděpodobně také využit (nepravomocně). Dům je právě v přestavbě, z původního domu 3+1 na dům 6+1, dvě WC, 1 koupelna. Původní stavba je cihelná, dostavba tvárnice (porobeton).

Historie nemovitosti:

1926 - počátek užívání

1939 - přístavba garáže

1982 - nemovitost koupil současný vlastník

1991 - stavební povolení na rekonstrukci a přístavbu domu a zároveň na demolici garáže

od 1993 až 94 - problémy s nepovolenými změnami na stavbě

1999 - nařízení o odstranění stavby, nabylo právní platnosti dne 29.5. 2000

Toto nařízení o odstranění stavby neznamená odstranění celé stavby, nýbrž jen nepovolených prvků, což je zejména:

prodloužení střechy nad zádveřím, chybně osazené některé dveře a některá okna, v horním půdním prostoru vybudován WC, sprcha a dílna o nízké podchodné výšce, přístavba na severu rozšířena o 110 cm, nesprávné zábradlí, nesprávný přesah střechy, nesprávná krytina, dispoziční změny.

Pokud by se ovšem trvalo na tom, že rozšíření přístavby o 110 cm směrem na sever se musí zrušit, potom by se musela zbourat možná celá přístavba, záleží hlavně na tom, jak jsou uloženy stropní nosníky a z jakého materiálu jsou. Pro případné plné nebo částečné bourání by bylo nutné provést prováděcí dokumentaci a statický posudek, což nelze v rámci tohoto posudku.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto byla celková rozestavěnost odhadnuta. Výpočet byl proveden na současný stav, tak jak se jeví při pohledu zvenku, za pomoci projektové dokumentace. Pokud bylo skutečně v reálu provedeno větší rozšíření, než je na dokumentaci, potom by vypočítaná částka (věcná hodnota) byla o něco vyšší. Stav původní části domu rovněž není znám (zda je odstraněno vybavení a stavba připravena k rekonstrukci nebo ne).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ B
Svislá nosná konstrukce:	Zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.PP	$7,80*4,40+7,00*3,03+1,75*3,25$	=	61,22
1.NP	$7,80*11,70+5,60*0,30+2,70*2,60$	=	99,96
2.NP	$7,80*11,70+5,60*0,30$	=	92,94

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná Plocha	Konstr. výška
1.PP	61,22 m ²	2,40 m
1.NP	99,96 m ²	2,88 m
2.NP	92,94 m ²	2,65 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	$(7,80*4,40+7,00*3,03+1,75*3,25)*(2,50)$	=	153,04 m ³
1.NP	$(7,80*11,70+5,60*0,30+2,70*2,60)*(2,88)$	=	287,88 m ³
2.NP	$(7,80*11,70+5,60*0,30)*(2,65)$	=	246,29 m ³
Zastřešení	$92,94*3,10/2+(4,50*3,90*3,50)/6$	=	154,29 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP	PP	153,04 m ³
1.NP	NP	287,88 m ³
2.NP	NP	246,29 m ³
Zastřešení	Z	154,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		841,50 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	Betonové	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	dřevěné, žebet a montované	S	100
4. Střecha	sedlová dřevěná	S	100
5. Krytina	bonnský šindel	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	hladké	S	100
8. Fasádní omítky	nastavované	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	plné a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná dvojitá a zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety, prkna, textil	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažba, teraco	S	100
16. Vytápění	plynové ústřední	S	100
17. Elektroinstalace	třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	studená i teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	kombi kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	ze všech míst	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo	S	100
25. Záchod	2 x splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10	7,44	100,00	7,44
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30	23,37	100,00	23,37
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	8,81	100,00	8,81
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	5,45	100,00	5,45
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	3,35	100,00	3,35
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,84	70,00	0,59
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	6,50	70,00	4,55
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,25	70,00	2,28
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,41	50,00	1,21
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	2,52	100,00	2,52
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	3,46	50,00	1,73
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,45	100,00	5,45

14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,31	60,00	1,39
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10	1,15	60,00	0,69
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	4,61	50,00	2,31
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	4,30	50,00	2,15
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,14	80,00	2,51
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	1,89	50,00	0,95
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	2,94	100,00	2,94
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,52	100,00	0,52
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	5,35	50,00	2,68
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,42	50,00	0,21
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 95,40 Rozestavěnost: **83,59**
 Koeficient vybavení K₄: **0,9540**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,44	60,00	4,46	5,34	87	150	58,00	3,0972
1. Základy	S	7,44	40,00	2,98	3,56	20	83	24,10	0,8580
2. Zdivo	S	23,37	60,00	14,02	16,76	87	130	66,92	11,2158
2. Zdivo	S	23,37	40,00	9,35	11,18	20	63	31,75	3,5497
3. Stropy	S	8,81	60,00	5,29	6,33	87	130	66,92	4,2360
3. Stropy	S	8,81	40,00	3,52	4,21	20	63	31,75	1,3367
4. Střecha	S	5,45	20,00	1,09	1,30	87	130	66,92	0,8700
4. Střecha	S	5,45	80,00	4,36	5,21	20	63	31,75	1,6542
5. Krytina	S	3,35	100,00	3,35	4,01	20	40	50,00	2,0050
6. Klempířské konstrukce	S	0,59	30,00	0,18	0,22	50	50	100,00	0,2200
6. Klempířské konstrukce	S	0,59	70,00	0,41	0,49	20	40	50,00	0,2450
7. Vnitřní omítky	S	4,55	90,00	4,10	4,90	87	90	96,67	4,7368
7. Vnitřní omítky	S	4,55	10,00	0,45	0,54	20	50	40,00	0,2160
8. Fasádní omítky	S	2,28	100,00	2,28	2,73	87	90	96,67	2,6391
10. Vnitřní obklady	S	1,21	100,00	1,21	1,45	50	50	100,00	1,4500
11. Schody	S	2,52	100,00	2,52	3,01	87	130	66,92	2,0143
12. Dveře	S	1,73	100,00	1,73	2,07	87	90	96,67	2,0011
13. Okna	S	5,45	40,00	2,18	2,61	87	90	96,67	2,5231
13. Okna	S	5,45	60,00	3,27	3,91	20	50	40,00	1,5640
14. Podlahy obytných místností	S	1,39	100,00	1,39	1,66	50	55	90,91	1,5091
15. Podlahy ostatních místností	S	0,69	100,00	0,69	0,83	50	55	90,91	0,7546
16. Vytápění	S	2,31	100,00	2,31	2,76	20	30	66,67	1,8401
17. Elektroinstalace	S	2,15	40,00	0,86	1,03	87	87	100,00	1,0300
17. Elektroinstalace	S	2,15	60,00	1,29	1,54	20	30	66,67	1,0267
19. Rozvod vody	S	2,51	100,00	2,51	3,00	20	25	80,00	2,4000
20. Zdroj teplé vody	S	0,95	100,00	0,95	1,14	20	30	66,67	0,7600
21. Instalace plynu	S	0,52	50,00	0,26	0,31	50	50	100,00	0,3100
21. Instalace plynu	S	0,52	50,00	0,26	0,31	20	30	66,67	0,2067
22. Kanalizace	S	2,94	40,00	1,18	1,41	87	90	96,67	1,3630

22. Kanalizace	S	2,94	60,00	1,76	2,10	20	60	33,33	0,6999
23. Vybavení kuchyně	S	0,52	100,00	0,52	0,62	30	30	100,00	0,6200
24. Vnitřní vybavení	S	2,68	50,00	1,34	1,60	50	50	100,00	1,6000
24. Vnitřní vybavení	S	2,68	50,00	1,34	1,60	20	30	66,67	1,0667
25. Záchod	S	0,21	50,00	0,11	0,13	50	50	100,00	0,1300
25. Záchod	S	0,21	50,00	0,11	0,13	20	30	66,67	0,0867
Opotřebení:									61,8355

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9540
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	3,1840
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	15 448,97
Plná cena: 841,50 m ³ * 15 448,97 Kč/m ³	=	13 000 308,26 Kč

Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8359
Nedokončená stavba	=	10 867 087,68 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 61,8355 %	-	6 719 718,- Kč

Rodinný dům - zjištěná cena = 4 147 369,68 Kč

1b) Venkovní úpravy

Popis

Ve špatném stavu, oceňuji 2 % z hlavní stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	4 147 369,68 Kč
Celkem:	4 147 369,68 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		4 147 369,68
2,00 % z ceny staveb	*	0,0200

Venkovní úpravy - zjištěná cena = 82 947,39 Kč

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis

Pozemky sestávají ze zastavěné plochy a zahrady, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemky budou oceněny podle platné cenové mapy k datu ocenění.

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 27 cenová mapa	zastavěná plocha a nádvoří	3514	74,00	4 560,00	337 440,-
§ 27 cenová mapa	zahrada	3515	176,00	4 560,00	802 560,-
Ostatní stavební pozemky - celkem					1 140 000,-

Pozemky - zjištěná cena = 1 140 000,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	1 140 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	250
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	50
Cena pokravné plochy porostů	Kč	228 000,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	14 820,00

Trvalé porosty - zjištěná cena 14 820,- Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky (orientačně)

1. Ocenění staveb	
1a) Rodinný dům	4 147 369,70 Kč
1b) Venkovní úpravy	82 947,40 Kč
1. Ocenění staveb celkem	4 230 317,10 Kč
2. Ocenění pozemků	
2a) Pozemky	1 140 000,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	1 140 000,- Kč
3. Ocenění trvalých porostů	
3a) Trvalé porosty	14 820,- Kč

3. Ocenění trvalých porostů celkem

14 820,- Kč

Celkem

5 385 137,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

5 385 140,- Kč

2) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Polovina dvoudomu z roku 1926

2 nadzemní podlaží, částečně podsklepeno

Stavebně technický stav – 20 let rozestavěná přístavba

Obestavěný prostor 842 m³ podle závazného a povoleného projektu, ve skutečnosti překročeno na 924 m³

Zastavěná plocha 1.NP podle závazného a povoleného projektu 100 m², ve skutečnosti překročeno na 109 m²

V domě budoucí byt 6+1 s příslušenstvím (1 x koupelna s WC, 1 x WC)

Vytápění plynové ústřední plánováno

Užitná plocha podle projektu 190 m², podle skutečnosti 210 m²

Pozemek 250 m²

Rovinatý pozemek nepravidelného lichoběžníkového tvaru

Všechny sítě

Přístup: zpevněná asfaltová komunikace

Umístění: ve vilové čtvrti „Starý Spořilov“, která byla celá postavena v letech 1926 až 1930 a je nyní památkově chráněna. V docházkové vzdálenosti od občanské vybavenosti a stanice autobusu.

Analýza:

Tento případ je velmi atypický, protože oceňovaná nemovitost je nedokončená přístavba k rodinnému domu, která byla postavena větší než podle povoleného projektu, a proto se musí příslušná část ubourat.

Žádné takové nemovitosti na prodej na Spořilově ani v celé Praze nebyly nalezeny,

nejsou tedy porovnávací nemovitosti, proto se dá porovnávací metoda použít jen jako pomocná metodika, následujícím způsobem:

Na Spořilově je několik prodávaných domů, které lze porovnat k budoucímu oceňovanému domu po správné dostavbě. Od výsledku bude nutné odečíst náklady na demolici a náklady na dostavbu ve správných proporcích. Tuto částku bude nutné ještě zmenšit určitým koeficientem, protože zdaleka ne každý potencionální zájemce o dům v této oblasti bude ochoten takto složitou stavbu koupit. Také proto, že při demolici může vzniknout neočekávaný problém. Okruh zájemců se tak zužuje. Výsledkem bude orientační odhad kupní ceny této nemovitosti.

Nabídkové ceny rodinných domů v této oblasti se pohybují v rozmezí 4,6 až 10 milionů, nejčastěji v rozmezí 4,6 až 6,6 mil. Kč, v závislosti na velikosti domu a pozemku, na typu domu (řadový, samostatný) a stavebně technickém stavu. Reálné ceny bývají nižší, zpravidla o 10 až 20 %, cca 4 až 6 milionů.

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Všechny rodinné domy jsou na Spořilově. Vybrány byly jen tyto typy: polovina dvoudomu, samostatný, řadový krajový. Řadové vnitřní jsou zpravidla o něco levnější, protože mají malou možnost rozšíření přístavbou a menší pozemky, proto nebyly porovnávané. Všechny tyto domy jsou si podobné – částečně podsklepeno, dvě nadzemní podlaží, z toho 2.NP často formou podkroví a bývá i malý úložný prostor pod střechem. Zpravidla 1 byt 3+1 až 4+1.

Porovnávací nemovitosti	Nabídková cena mil. Kč	Užitková plocha Kč/m ²	Velikost, typ	Stav	Pozemek m ²	Koef. porovnávací	Váha	Upravená reálná cena Kč/m ²
1) Spořilov	4,6	56 100	Řadový koncový, částečně pod úroveň terénu, UP 82 m ² + garáž	Před reko	225	0,70	0,80	31 400
2) Severní VI	7,15	54 200	Samostatný, UP 132 m ² + možnost garáže	Po vnitřní reko	296	0,65	0,85	29 900
3) Severní III	6,69	49 500	Polovina dvoudomu, kryté parkovací stání, UP 135 m ²	Po reko před 10 roky	199	0,65	0,85	27 300
4) Severní X	8,79	46 300	Samostatný, UP 190 m ² , možnost parkování na pozemku	Po částečné reko	417	0,65	0,87	26 200
5) Severní II	8,79	41 800	Samostatný, UP 210 m ²	Po vnitřní reko	310	0,65	0,87	23 600
Průměr		49 580						27 680

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, stav, vybavení a velikost domu, sítě, velikost pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Nabídková jednotková cena činí zaokr. 49 600,- Kč/m²

Reálnou jednotkovou porovnávací cenu odhaduji na zaokr. **27 700,- Kč/m²**

Domy pouze řadové, zde neuváděné, mají nabídkové ceny zpravidla 30 až 40 000,- Kč/m² užitkové plochy.

Není jasné, jak vypadají interiéry oceňovaného domu, ale budu vycházet z průměrné odhadované reálné ceny, tj.

27 700,- Kč/m².

Započítávám hodnotu domu podle projektu:

Oceňovaný dům by teoreticky měl asi tuto hodnotu:

190 m² x 27 700,- Kč/m² = 5 263 000,- Kč, zaokr. **5 300 000,- Kč**

Náklad na demolice a stavební úpravy:

Na demolici je nutné vypracovat projekt a mít povolení stavebního úřadu. V tomto případě předpokládám převážně ruční rozebírání. K nákladům na demolici nutné připočítat dopravu a poplatky za skládku.

Je zapotřebí odbourat asi 82 m³ čistého kubického objemu na severní straně, dále prodlouženou střechu a zdivo nad zádveřím na jižní straně. Ve skutečnosti se bude muset v daném případě pravděpodobně vybourat více, protože jde jen o částečnou demolici a zbývající konstrukce musí navazovat. Záleží také na tom, v jakém směru jsou položeny nové stropní trámy. K tomu dále celková úprava střechy, pravděpodobně to znamená snesení buď části nebo celého krovu a změny některých oken a dveří, vybourání místnůstek v půdním prostoru atd. dle požadavků stavebního úřadu. Celkem odhaduji na bourání 250 m³ obestavěného prostoru za 1200,- Kč/m³ včetně dopravy a skládkovného, nutné vše rozebírat ručně, potom náklady budou:

250 m³ x 1200,- Kč/m³ = 300 000,- Kč

Následuje dostavba příslušných částí stavby v rozsahu cca 150 m³.

150 m³ x 6 000,- Kč/m³ = 900 000,- Kč

Celkem náklady na požadované změny v rozhodnutí o odstranění stavby:

$$300\,000 + 900\,000 = \mathbf{1\,200\,000,-\,Kč}$$

Hodnota nemovitosti po provedených požadovaných stavebních úpravách:

$$5\,300\,000 - 1\,200\,000 = \mathbf{4\,100\,000,-\,Kč}$$

Vlastní koeficient prodejnosti:

Vzhledem k obtížnosti celého procesu, jeho atypičnosti, předpokládám menší zájem případných kupců, nižší asi o 20 %. Nejen proto, že celý proces je administrativně a finančně náročný, ale i proto, že při bouracích pracích mohou nastat nepředvídatelné okolnosti. A také proto, že není jasné, v jakém stavu je původní budova vevnitř.

$$4\,100\,000 \times 0,80 = 3\,280\,000,-\,Kč$$

Odhad kupní ceny domu ve stávajícím stavu:

$$\mathbf{3\,300\,000,-\,Kč}$$

3) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Vlastníkem nemovitostí, panem Kubičkem, nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Vzhledem k tomu, že dům je v přestavbě a je neobyvatelný, nepředpokládám, že by nějaké nájemní smlouvy existovaly.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou **0,- Kč**

C. Rekapitulace cen

Jedná se o atypický případ, obvyklá cena fakticky neexistuje, proto byl posudek proveden v rámci možností a výsledkem není odhad ceny obvyklé, nýbrž odhad kupní ceny.

Administrativní cena (orientačně podle platné vyhlášky) v proporcích podle povoleného projektu a ve stávajícím stavebně technickém stavu (odhadem, bez možnosti prohlídky vnitřních prostor), za předpokladu, že vnitřek není zdevastován	5 385 140,- Kč
Orientační porovnávací hodnota v proporcích podle povoleného projektu, bez nutnosti bourání a stavebních úprav a ve stávajícím stavebně technickém stavu (odhadem, bez možnosti prohlídky vnitřních prostor), za předpokladu, že vnitřek není zdevastován	5 300 000,- Kč
Odhad nákladů na částečnou demolici a zpětnou dostavbu s přihlédnutím k příp. horšímu celkovému stavu domu a jeho vnitřního vybavení	- 1 200 000,- Kč
Odhad nepředvídatelných nákladů při demolici a zpětné dostavbě s přihlédnutím k příp. horšímu celkovému stavu domu a jeho vnitřního vybavení	- 800 000,- Kč
Odhad rozmezí kupní ceny nemovitosti	3 000 000 až 3 600 000,- Kč
Odhad kupní ceny nemovitosti	3 300 000,- Kč (slovy: Třimilionytřístatisíc Kč)
Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	3 300 000,- Kč (slovy: Třimilionytřístatisíc Kč)

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 5.12.2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1383-67/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1383-67/13.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 1	1
Výpis z katastru nemovitostí strana 2	1
Snímek katastrální mapy	1
Původní projektová dokumentace	1
Přístavba - půdorys suterénu (1.PP)	1
Přístavba - půdorys přízemí (1.NP)	1
Přístavba - podkroví (2.NP)	1
Přístavba - řez stavbou	1
Nářízení odstranění stavby strana 1	1
Nářízení odstranění stavby strana 2	1
Nářízení odstranění stavby strana 3	1
Mapa oblasti	1



dvoudům



dvoudům



východní štít



detail východního štítu



skříňka na elektroměr



detail jižního průčelí



detail západního průčelí



severovýchodní část

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2013 14:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
 Kat.území: 732117 Záběhlice List vlastnictví: 2577

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kubiček Jiří, Slovinská 752/7, Vršovice, 10100 Praha 10	620104/0351	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3514	74	zastavěná plocha a nádvoří		panátkově chráněné území
3515	176	zahrada		panátkově chráněné území, zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Záběhlice, č.p. 1526		rod.dům	panátkově chráněné území	3514

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 100.000,- Kč pobočka Praha 4		
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha, RČ/IČO: 45244782	Parcela: 3514 Parcela: 3515 Stavba: Záběhlice, č.p. 1526	Z-33453/2007-101 Z-33453/2007-101 Z-33453/2007-101
Listina Smlouva VZ 5194/1993	POLVZ:143/1993	Z-5700143/1993-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Kubiček Jiří, Slovinská 752/7, Vršovice, 10100 Praha 10, RČ/IČO: 620104/0351	Parcela: 3514 Parcela: 3515 Stavba: Záběhlice, č.p. 1526	Z-32751/2012-101 Z-32751/2012-101 Z-32751/2012-101
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX-62/2012 12 ze dne 08.05.2012. Právní moc ke dni 25.06.2012.		Z-32751/2012-101

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka ve výši 19 440,- Kč s příslušenstvím Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha, RČ/IČO: 41197518	Parcela: 3514 Parcela: 3515 Stavba: Záběhlice, č.p. 1526	Z-73868/2012-101 Z-73868/2012-101 Z-73868/2012-101
---	--	--

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 149 EX-62/2012 11 ze dne 08.05.2012. Právní moc ke dni 25.06.2012.

Z-73868/2012-101

D Jiné zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2013 14:14:57

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 732117 Záběhlice List vlastnictví: 2577
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Vztah pro Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 3515 Z-18363/2010-101
Parcela: 3514 Z-18363/2010-101

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 318/1982

POLVZ:23/1983

Z-5700023/1983-101

Pro: Kubiček Jiří, Slovinská 752/7, Vršovice, 10100 Praha 10

RČ/IČO: 620104/0351

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3515	22611	176

Pokud je výměra bonitních 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 hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha
Prekšlová Jana

Vyhotoveno: 04.11.2013 14:14:58

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 46059/10 13



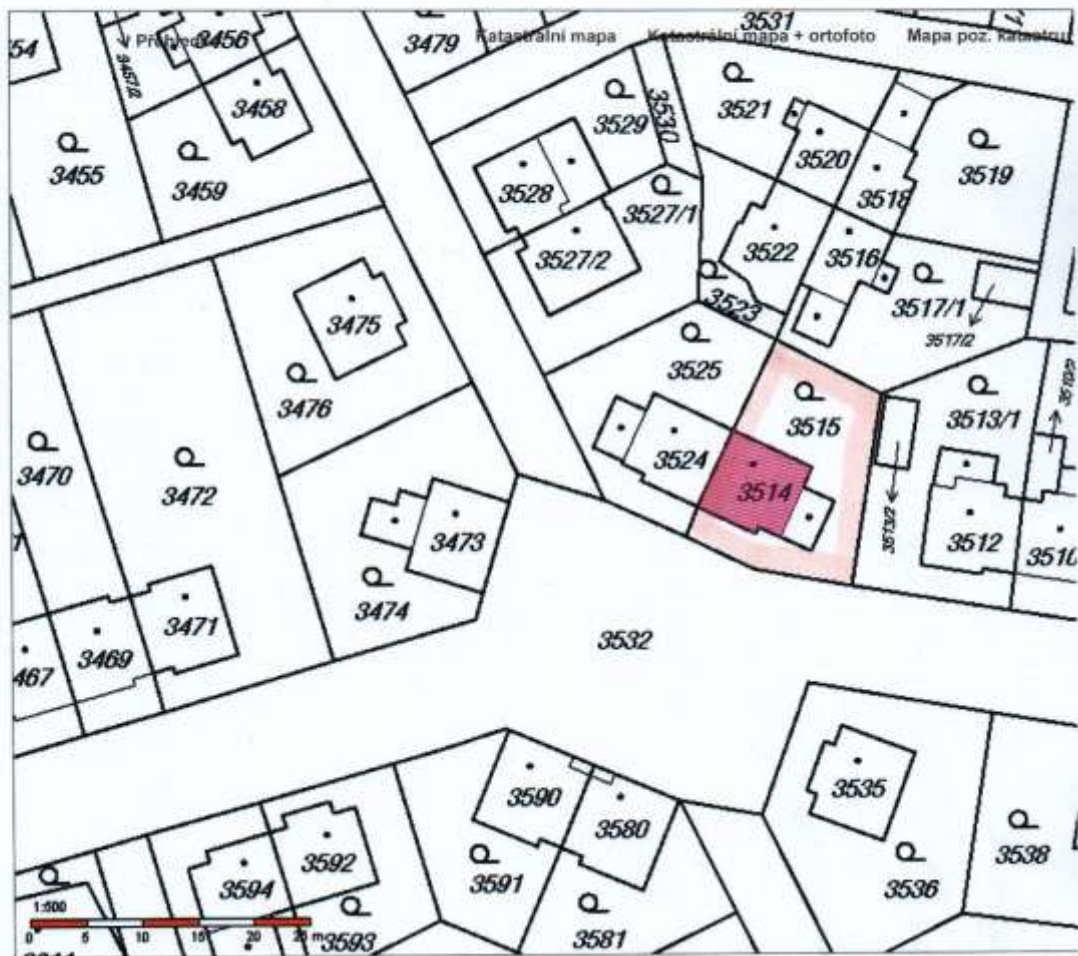
Správní poplatek uhrazen

- vyhotovení

- na zvláštní účet

ve výši 100,- dne 4.11.2013

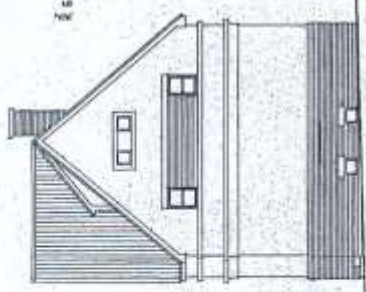
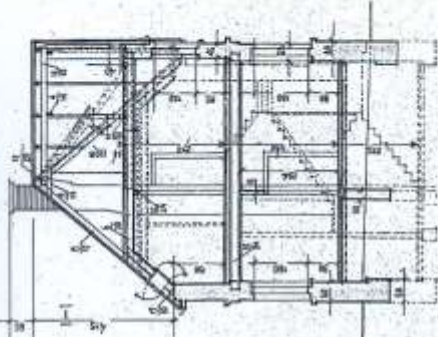
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2



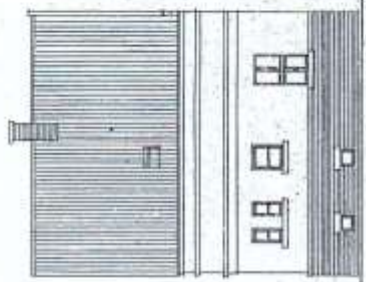
KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [návodě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

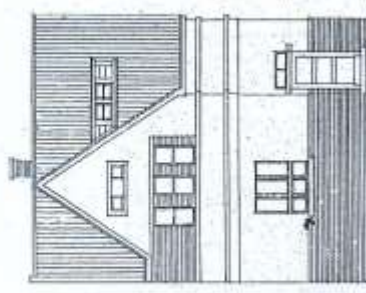
TYP C. 19c. PLÁN C.



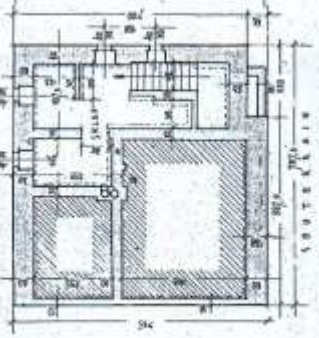
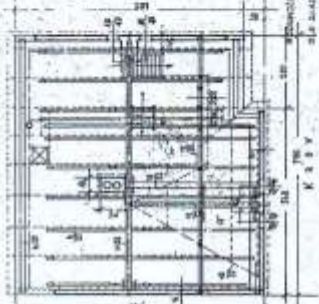
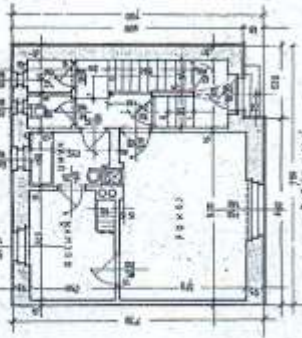
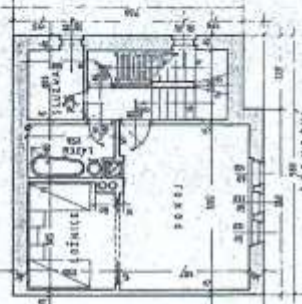
PRŮČELÍ VÝCHODNÍ



PRŮČELÍ SEVERNÍ



PRŮČELÍ JIŽNÍ



DŮM Č. 7 BLOK Č. 26 PRAHA - ROZTVLY,
STAV. DRUŽSTVO »SPORÍLOV«,
MĚŘ.: 1:100.



»SPORÍLOV«
stavby družstvo státní
veřejných potřeb a řízení státní
stavby architektura a inženýring

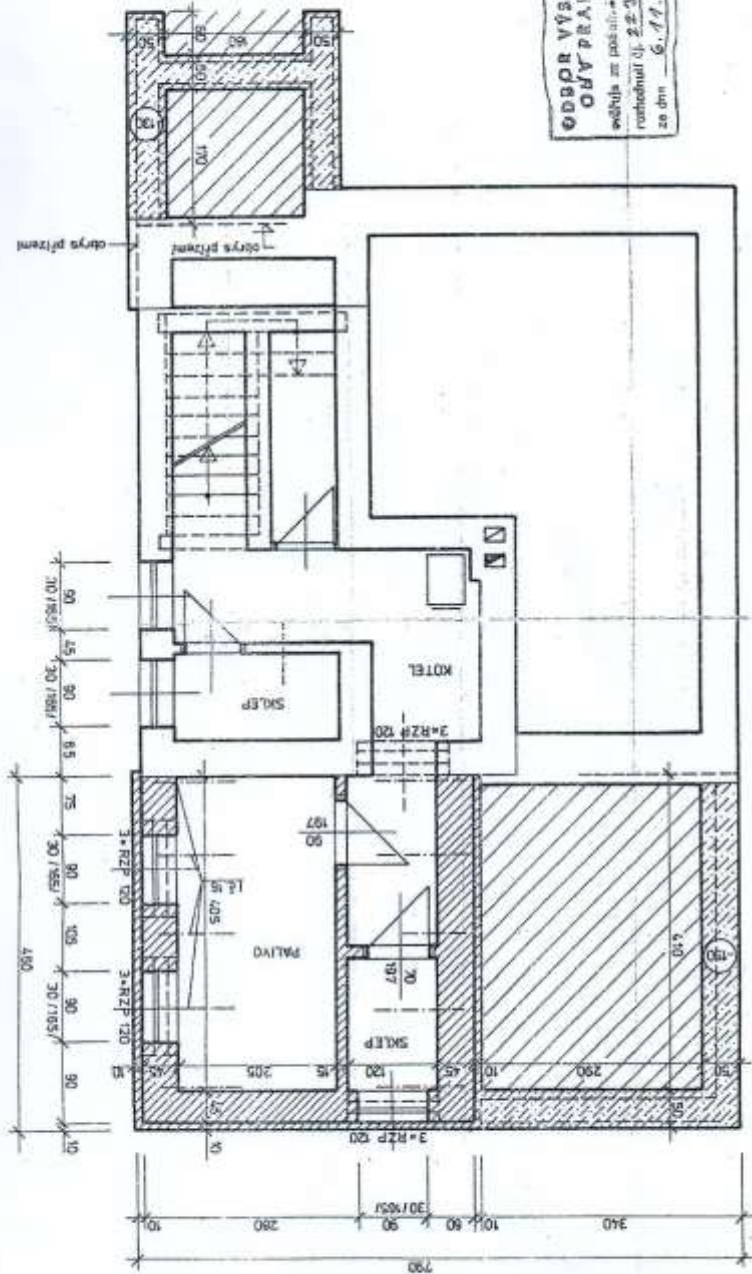
SITUACE 1:2000.



Handwritten signature



PROJEKTOVAL A UVEDL DO ŽIVNOSTI
ARCHIT. ING. J. ŠTĚPÁNEK
PROJEKTOVAL
ARCHIT. ING. J. ŠTĚPÁNEK



SUTERÉN 150

ODPOR VÝSTAVBY
ODV PRAHA 4
 svědčila ze psaního
 rozhodnutí č. 2235/11-7
 ze dne 6. 11. 1911

Ing. Vladimír Salava
 Praha 4 - Nová Pátek
 Kancelář 10/1000

PŘÍSTAVBA RODINNÉHO DOMKU

MÍSTO: PRAHA 4 - SPOŘILOV, SEVEROVÝCHODNÍ VI č.p. 31, p.č.k. 1526

STAVEBNÍK: JIŘÍ KUBÍČEK, SEVEROVÝCHODNÍ VI č.p. 31, PRAHA 4

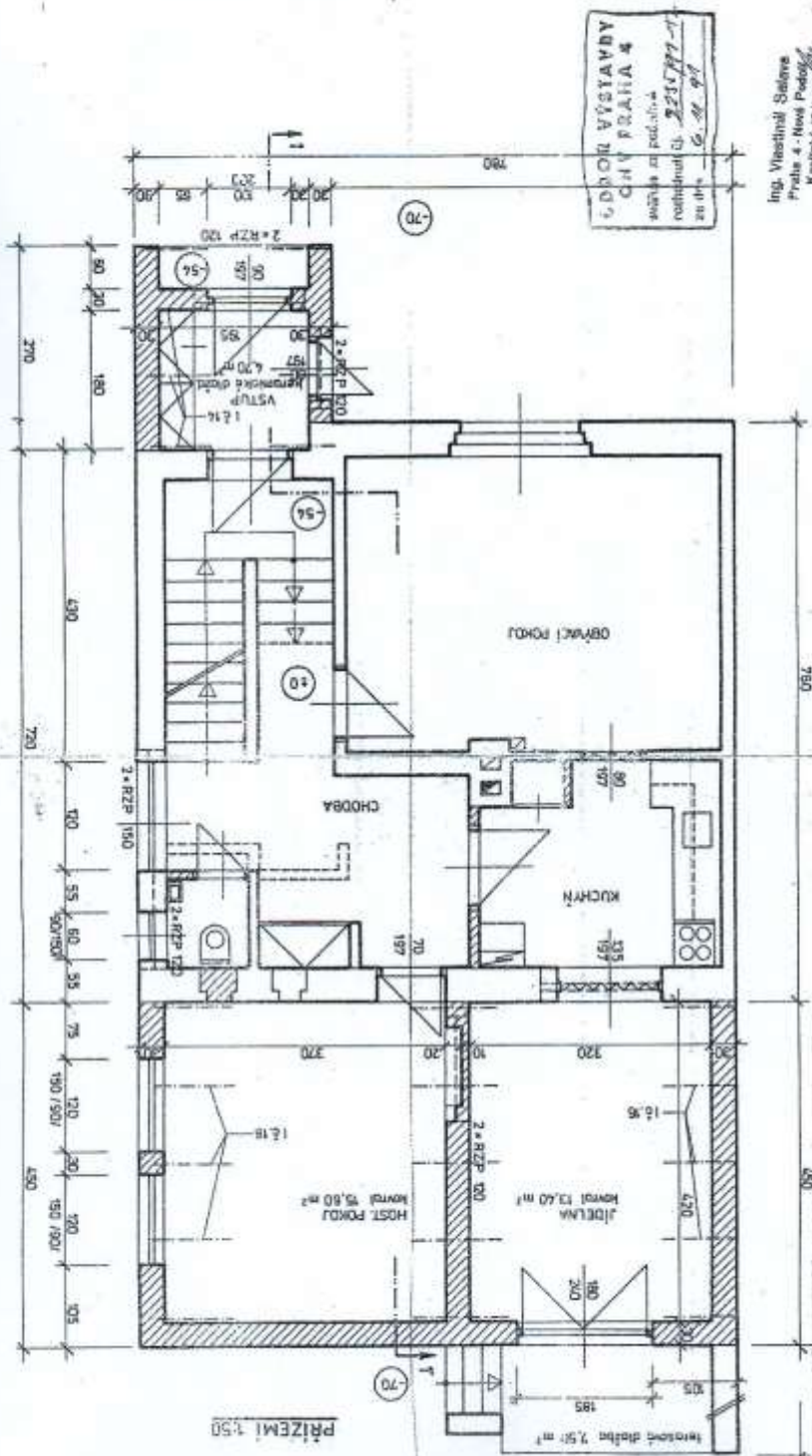
MĚŘÍTKO: 1:50

datum: 03/01

VÝKRES
ČÍSLO

SUTERÉN

3

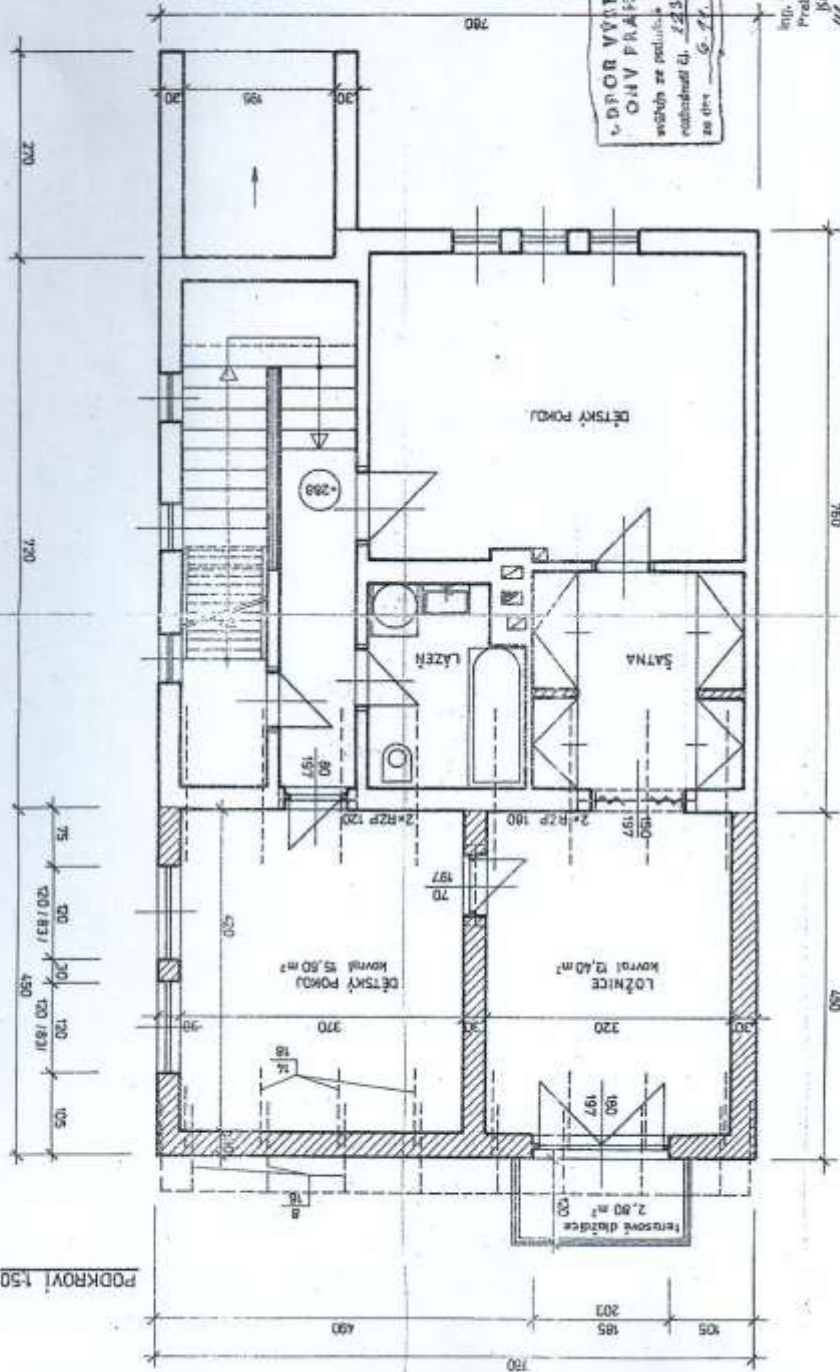


ČDPOB VÝSTAVBY
 CHV PRAHA 4
 stavba na podlažce
 ročníhnutí č. 223/177-17
 22.11.2014

Ing. Vlastislav Sedláček
 Praha 4 - Nová Paka
 Karpotův 19/100
 110 00 Praha 4

PŘÍSTAVBA RODINNÉHO DOMKU	
MÍSTO: PRAHA 4 - SPOŘILOV, SEVEROVÝCHODNÍ VI Č. P. 31	pč.č. 6326
STAVEBNÍK: JIŘÍ KUBÍČEK, SEVEROVÝCHODNÍ VI Č. P. 31, PRAHA 4	
MĚŘÍTKO: 1:50	VÝKRES ČÍSLO: 4.
DATA: 03/11	PŘÍZEMÍ

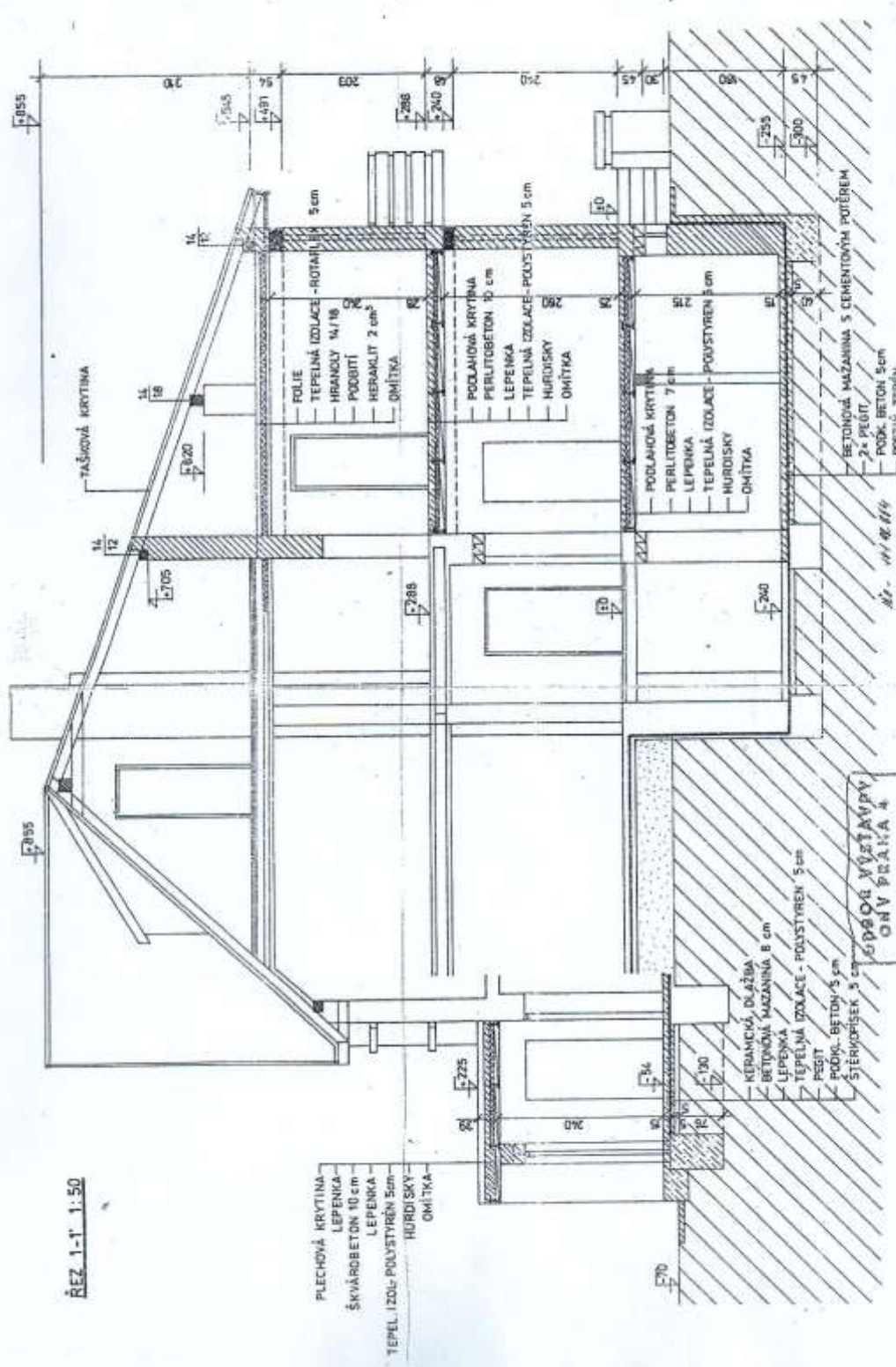
PODKROVÍ 1:50



DÍLOK VÝTAŽBY
OHV PRAHA 4
včetně se podlahou
včetně štítu, 223.5/99-77
ze dne 6. 7. 2001

Ing. Vladimír Salava
Prebo 4. Nová Pekař
Karlínská 1000
142 00 PRAHA 4

PŘÍSTAVBA RODINNÉHO DOMKU	
MÍSTO: PRAHA 4-SPOŘILOV, SEVEROVÝCHODNÍ VI Č.p. 31	číslo: 1526
STAVĚBNÍK: JIŘÍ KUBÍČEK, SEVEROVÝCHODNÍ VI Č.p. 31, PRAHA 4	
MĚŘÍTKO: 1:50	číslo: 5
DATA: 03/01	
PODKROVÍ	



ŘEZ 1-1' 1:50

PLECHOVÁ KRYTINA
LEPENKA
ŠKVRBETON 10 cm
LEPENKA
TEPELNÁ IZOLACE - POUŠTYŘEN 5 cm
HURDISKY
OMÍTKA

KERAMICKÁ DLÁŽBA
BETONOVÁ MAZANINA 8 cm
LEPENKA
TEPELNÁ IZOLACE - POUŠTYŘEN 5 cm
PEŠIT
PODK. BETON 5 cm
STĚNOPŘÍEK 5 cm

SPRÁVA VÝSTAVY
OVV PRAHA 4
náčrt z 22.8.1991
náčrtovní č. 22.8.1991-7
1:50
6.11.1991

Ing. Vladimír Salava
Prata 4 - Iava Pádř
Kapitála 19/000

PRÍSTAVBA RODINNÉHO DOMKU
př. 1:50
stav. - stavební úř. KUREK, SEVENAČKOVÉ V. 21. PRAHA 4 - SPOROV
mimo člá. 130

ŘEZ 1-1'

Obvodní úřad městské části Praha 4, Tábořská 350, Praha 4 - Nusle
ODBOR STAVEBNĚ - DOPRAVNÍ

PRAHA 4, dne 20.12.1999

Č.j.: OSD 3801/93/94-Tr/NO

Vyřizuje: Trtíková, tel. 61192 258

č. a.	VYŘAZENO	Číslo strany
Dodáno dne	27 -12- 1999	

ROZHODNUTÍ
NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY

Odbor stavebně-dopravní Obvodního úřadu městské části Praha 4, příslušný dle ustanovení § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších změn a doplňků, jako stavební úřad, projednal v řízení vedeném dle ustanovení § 88 odst. 1 písm.b) stavebního zákona stavbu:

ZMĚNA STAVBY R.D. Č.P.1526, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 31, PRAHA 4-ZÁBĚHLICE, spočívající v přístavbě zádveří, třípodlažní přístavbě umístěné na severní straně domu obsahující v 1.PP sklep, v 1.NP jídelnu a pokoj a v 2.NP dva pokoje a stavebních úpravách v domě

na pozemku: parcela číslo 3500, 3501/1 v katastrálním území ZÁBĚHLICE,

postavené v rozporu se stavebním povolením č.j.OSD 2235/91-Tr/Ši ze dne 6.11.1991, přičemž změny oproti ověřené dokumentaci stavebním úřadem spočívají:

- v zádveří provedeny dvoje dveře z boku přístavby, střecha zádveří provedena prodloužením stávající střechy
- ve východní stěně stávajícího domu vybourána 3 okna a osazena 2 okna větších rozměrů a zrušena římsa
- přístavba umístěná na severní straně domu rozšířena o cca 1,10 m
- v suterénu přístavby namísto 2 oken proveden dveřní otvor
- v půdním prostoru vybudován WC, sprchový kout a dílna (s nedostatečnou pochozí výškou)
- na 2.NP provedena terasa s plným zděným zábradlím
- proveden přesah střechy nad východní stěnou domu
- střešní krytina z bonského šindele v tmavě šedém odstínu
- stavební úpravy – dispoziční změny

Na podkladě výsledků tohoto řízení odbor stavebně-dopravní Obvodního úřadu městské části Praha 4 vlastníku-stavebníku této stavby:

JIRÍMU KUBÍČKOVÍ, bytem SEVEROVÝCHODNÍ VI. 31/1526, 141 00 PRAHA 4
podle ustanovení § 88 odst. 1 písm b/ stavebního zákona

nařizuje

odstranění shora uvedené stavby, resp. té části, postavené v rozporu se stavebním povolením.

Podmínky:

Pro odstranění stavby se stanoví tyto podmínky:

- 1) Stavba bude odstraněna nejpozději do 3 měsíců od právní moci tohoto rozhodnutí, postupným rozebíráním bez použití trhavin.
- 2) Odstranění stavby bude oznámeno bezprostředně po jejím dokončení stavebnímu úřadu.
- 3) Odstranění stavby bude provedeno právnickou nebo fyzickou osobou, oprávněnou k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních předpisů.
- 4) Při odstraňování stavby bude postupováno tak, aby nebyla ohrožena bezpečnost a stabilita jiných staveb, bezpečnost osob a aby okolí nebylo touto činností a jejími důsledky obtěžováno zbytečně nebo nad přípustnou míru. Při odstraňování stavby je nutno dodržovat platné obecně závazné právní předpisy a technické normy (zejména vyhlášku č. 5/1979 Sb. NVP o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn a doplňků, vyhlášku č. 324/1990 Sb., o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích).
- 5) Odstraňováním stavby nesmí být ohrožen provoz na přilehlých komunikacích, odváženou satí nesmějí být znečišťovány veřejné komunikace.
- 6) Po odstranění stavby bude upraven tak, aby bylo zajištěno nezávadné odvádění povrchových vod.
- 7) Po ukončení demoličních prací bude předložen doklad o zneškodnění odpadu ze stavební činnosti, pokud jeho další využití nebude možné.

O d ů v o d n ě n í :

Podle ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů – úplně znění vyhlášeno pod č. 197/1998 Sb. (dále jen „stavební zákon“) nařídí stavební úřad vlastníku stavby odstranění stavby provedené bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním. Odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejnými zájmy, zejména s územně plánovací dokumentací, cíli a záměry územního plánování, obecnými technickými požadavky na výstavbu, technickými požadavky na stavby a zájmy chráněnými zvláštními předpisy, a jestliže stavebník v řízení o odstranění stavby podá žádost o její dodatečné povolení a předloží podklady a doklady vyžádané stavebním úřadem v jím stanovené lhůtě a v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Podle článku II., odst. 5 zákona č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších doplňků se řízení zahájena před účinností tohoto zákona dokončí podle dosavadní právní úpravy s výjimkou zahájených řízení o odstranění stavby podle § 88 odst. 1 písm. b).

Skutečnost, že předmětná stavba byla provedena v rozporu se stavebním povolením, byla v řízení nepochybně prokázána.

Při výkonu státního stavebního dohledu dne 9.9.1993 bylo zjištěno, že stavba je provedena v rozporu se stavebním povolením č.j.OSD 2235/91 – Tr/Ši ze dne 6.11.1991. Na základě tohoto zjištění zahájil stavební úřad z vlastního podnětu řízení ve smyslu ustanovení § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, což oznámil všem známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům státní správy přípisem pod č.j.OSD 3801/93-Tr ze dne 20.9.1993.

Dodatečné povolení stavby nelze v tomto případě vydat, neboť stavba je v rozporu s ustanovením § 43 odst. 2) a 7 a) vyhlášky č. 5/1979 Sb. NVP ve znění pozdějších změn a doplňků, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl.m.Praze (dále jen OTPP). Citovaná vyhláška o OTPP v ustanovení § 43 odst. 2) stanoví, že vytváří-li rodinné domy mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi má být 10 m, nesmí však být menší než 7 m a § 7a) stanoví, že plocha zastavěná nadzemními objekty nesmí u rod.domu přesáhnout 30% plochy pozemku.

Odbor územního rozhodování Magistrátu hl.m.Prahy nepovolil rozhodnutím č.j.122685/97/OUR/I/Chal ze dne 11.3.1997 žádost stavebníka o udělení výjimky z ustanovení § 43 odst. 2) a 7a) vyhlášky o OTPP s odůvodněním, že povolení výjimky k rozestavěné stavbě by nebylo žádoucí, protože stavbu bylo možno řešit v souladu s platným stavebním povolením nebo jeho změnou před dokončením stavby, dále že povolení výjimky brání negativní stanoviska dotčených orgánů státní správy, a že jejím udělením by byla narušena pohoda bydlení vlastní i sousedů.

Č.j.OSD 3801/93/94-Tr/NO

Podmínky pro odstranění stavby projednal stavební úřad se stavebníkem Jiřím Kubičkem dne 25.2.1997.
Z uvedeného vyplývá, že dodatečné povolení stavby by bylo v rozporu s veřejným zájmem. Stavební úřad proto nařídil odstranění předmětné stavby.

Poučení o odvolání:

Proti tomuto rozhodnutí se mohou účastníci řízení odvolat ve lhůtě 15 dnů po obdržení na odboru výstavby Magistrátu hl.m.Prahy, podáním u zdejšího stavebního úřadu. Včas podané odvolání má odkladný účinek.

Ing. Marcela Pa...
vedoucí odboru stavebně-dopravního



Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 368/1992 Sb. o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů o správních poplatcích se nevyměřuje.

Obdrží:

vlastník stavby a stavebník

JIŘÍ KUBÍČEK, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 31/1526, 141 00 PRAHA 4

ostatní účastníci

JAROSLAV KYPTA, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 33/1527, 141 00 PRAHA 4

JOSEF POLÍVKA, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 29/1525, 141 00 PRAHA 4 - *země!*

JARMILA POLÍVKOVÁ, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 29/1525, 141 00 PRAHA 4 - *nisi*

Mgr. JIŘÍ KARPÍŠEK, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 1524, 141 00 PRAHA 4 - *vladař*

KATEŘINA ČERNÁ, SEVEROVÝCHODNÍ VI. 1524, 141 00 PRAHA 4

JANA LEDVINOVÁ, SEVEROVÝCHODNÍ V. 1523, 141 00 PRAHA 4

ING. TOMÁŠ LEDVINA, SEVEROVÝCHODNÍ V. 1523, 141 00 PRAHA 4

ING. VLASTIMIL SALAVA, KAPLICKÁ 19, 147 00 PRAHA 4 - *země!*

dotčené orgány státní správy

HZS HL.M.PRAHY - PRACoviŠTĚ, TÁBORSKÁ 44/378, 140 45 PRAHA 4 - ZDE

MHS - MĚST.HYG.STAN., ANTALA STAŠKA 80/1670, 140 18 PRAHA 4

dále obdrží

OŽPRO OÚ MČ PRAHA 4, TÁBORSKÁ č.p.350, PRAHA 4 - ZDE

INVESTSERVIS S.R.O., POD VÍTKOVEM 1, 130 00 PRAHA 3

OSD OÚ MČ P4 - SPIS, ARCHIV, REF.,

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dnem: *29.5.2000*

Pa
OBVODNÍ ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 4
odbor stavebně - dopravní
Táborská č. p. 350
140 45 PRAHA 4
7



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.