

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2074/4/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

stavba čp. 66 na pozemku st.p.č. 70/2 (jiného vlastníka) a pozemek p.č. 917/5, vše v k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky a obci Vlkov, zapsané na LV č. 115, vedené Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Velké Meziříčí

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Pan Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
19900 Praha 18

Číslo jednací: 184EX 305/21

OBVYKLÁ CENA	12 160 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 35

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.3.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 1.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- **nemovité věci povinného a jejich součásti**
- **určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.3.2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 115
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 16.3.2022 od 10hod. Povinný František Havlát byl k místnímu šetření pozván doporučenou zásilkou, která mu byla dne 24.2.2022 vhozena do schránky. K místnímu šetření byla pozvána vlastnice pozemků zastavěného oceňovanou stavbou a pozemku ve FC s příslušenstvím. Vlastník byl řádně obeslán, ale nezúčastnil se místního šetření, neposkytl součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost. Z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu a od sousedů, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **184 EX 305/21-63**
9. Projektová dokumentace poskytnutá Městským úřadem Velká Bíteš - Stavební povolení č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003, výkresová část ke stavebnímu řízení, Technická zpráva a Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství economica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém

obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Kraj Vysočina, okres Žďár nad Sázavou, obec Vlkov, k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky
Adresa nemovité věci: Vlkov 66, 594 53 Vlkov

Dokumentace a skutečnost

Stavba RD byla postavena dle stavební dokumentace z r. 2003 na základě Stavebního povolení pod č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003 a je užívána na základě Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006.

Místopis

Vlkov (katastrální území Vlkov u Osové Bítýšky) je obec v okrese Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Žije zde 278 obyvatel. Obcí prochází železniční trať Havlíčkův Brod - Křižanov - Brno, na které je zde zřízena železniční stanice Vlkov u Tišnova. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1364.

Situace

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

Přístup přes pozemky

1557/7 Obec Vlkov, č. p. 104, 59453 Vlkov

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění stavba RD čp. 66, která je postavena na pozemku jiného vlastníka st.p.č. 70/2, okolní pozemky st.p.č. 70/1, st. 246/1, st. 246/2 a p.č. 917/7 tvořící FC se stavbou RD, na kterých se nachází vedlejší stavby jsou taktéž jiného vlastníka - Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk, zapsané na LV č. 362. A dále je předmětem ocenění pozemek p.č. 917/5, který navazuje na pozemky ve FC se stavbou oceňovaného RD.

Stavba čp. 66, je situována v jižní okrajové části obce Vlkov, v okolní zástavbě staveb RD, v blízkosti Vlkovského rybníku. Nemovitá věc je vzdálená cca. 500 m od centra obce, cca. 400 m od autobusové zastávky a cca. 1,6 km od vlakové zastávky, v lokalitě téměř bez občanské vybavenosti, v místě je obecní úřad, autobusová a vlaková zastávka, knihovna a sportoviště. Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 1557/7. Nemovitá věc je vzdálená cca. 4 km od občanské vybavenosti města Osová Bítýška a cca. 5 km od komplexní občanské

vybavenosti města Velká Bíteš (úřad, ZŠ, MŠ, obchody, služby, pošta, muzeum, nemocnice, divadla, kino, policie, restaurace a sportoviště). Území je téměř rovinné, zainvestované sítěmi, stavba je napojena na el. síť, veřejný vodovod a plyn.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že stavba je běžně užívána v souladu s její kolaudací. Místním šetřením zjištěno, že stavba je v dobrém technickém stavu, odpovídajícímu stáří, s pravidelnou údržbou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
- ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: *Předmětem ocenění stavba RD čp. 66, která je postavena na pozemku jiného vlastníka st.p.č. 70/2, okolní pozemky st.p.č. 70/1, st. 246/1, st. 246/2 a p.č. 917/7 tvořící FC se stavbou RD, na kterých se nachází příslušenství ke stavbě (vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení) jsou taktéž jiného vlastníka - Hnatová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk, zapsané na LV č. 362.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo
Havlát František, č. p. 66, 59453 Vlkov*

*Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Havlát František*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí*

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.04.2022 11:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitá věc je užívána vlastníky.*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním RD byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek p.č. 917/5 je úzkým pásem navazujícím na pozemky tvořící FC se stavbou oceňovaného RD. Pozemky jsou oplocené, udržované a tvoří se stavbou FC. Území je zainvestováno - VV, VK, NN. Obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	pozemek pro výstavbu			
Lokalita:	Křoví			
Popis:	Pozemek p.č. 743/22 zobchodovaný v řízení V-2893/2021-746			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
759 875	972	781,76	1,00	781,76

Název:	pozemek pro výstavbu
Lokalita:	Křoví
Popis:	Pozemek p.č. 743/24 zobchodovaný v řízení V-3148/2021-746
Koeficienty:	

redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 086 575	972	1 117,88	1,00	1 117,88

Název:	pozemek pro výstavbu			
Lokalita:	Osová Bítýška			
Popis:	Pozemek p.č. 4359/1 a 4362/1 zobchodovaný v řízení V-3041/2020-746			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
872 300	793	1 100,00	1,00	1 100,00

Minimální jednotková porovnávací cena	782 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 000 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 118 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se obvyklá cena stavebních pozemků a pozemků v FC se pohybuje v intervalu od 800-1100,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 1000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	917/5	37	1 000,00		37 000
Celková výměra pozemků		37	Hodnota pozemků celkem		37 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 66

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou se stavebně upraveným podkrovím. Stavba je postavená na betonových základech, svislé konstrukce zděné z cihel HELUZ supertherm v tl. 500, 300 a 250 mm, příčky z příčkových v tl. 125 mm, stropy z nosníků a vložek miako, nad podkrovím strop z SDK konstrukce, krov má tvar „L“, kde střecha na garáži je hambálkové soustavy, krov nad RD je vaznicové soustavy, s krytinou z pálených tašek, klempířské konstrukce z titanzinkového nebo měděného plechu, vnější omítky silikátové, sokl s kamenným obkladem, na části není obklad proveden, okna izolační. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení, stavba dle předložené projektové dokumentace z r. 2003 a obsahuje byt o velikosti 6+1. Omítky se dle dokumentace předpokládají štukové hladké, v části s keramickým obkladem, podlahy v garáži s cementovým potěrem, v obytné části s keramickou dlažbou a plovoucí. Vytápění by mělo být dle projektové dokumentace s podlahovými rozvody

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a plyn, jímka a kanalizační přípojka, dále zpevněné plochy okolo stavby ze zámkové dlažby.

Stavebně technický stav:

Stavba RD byla postavena dle stavební dokumentace z r. 2003 na základě Stavebního povolení pod č.j. 2069/4396/2003-Ba ze dne 15.12.2003 a je užívána na základě Kolaudační rozhodnutí č.j. MÚVB: 6626/06/VÚST/BA-3 ze dne 20.12.2006. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné zhodnotit provedení a stav prostor v interiéru, ale předpokládá se, že je interiér ve velmi dobrém stavu, s pravidelnou údržbou.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zavětrí	3,00 m ²	0,50	1,50 m ²
zadveří	3,90 m ²	1,00	3,90 m ²
hala	15,25 m ²	1,00	15,25 m ²
šatna	2,20 m ²	1,00	2,20 m ²
kuchyně	7,85 m ²	1,00	7,85 m ²
spíž	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
jídlna	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
obývací pokoj	25,00 m ²	1,00	25,00 m ²
pracovna	14,10 m ²	1,00	14,10 m ²
zimní zahrada	9,65 m ²	1,00	9,65 m ²
koupelna a WC	5,05 m ²	1,00	5,05 m ²
prádelna	10,30 m ²	1,00	10,30 m ²
šatna	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
schodiště	5,30 m ²	1,00	5,30 m ²
garáž	44,90 m ²	0,50	22,45 m ²

135,15 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
hala	13,35 m ²	1,00	13,35 m ²
šatna	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²
pokoj	13,20 m ²	1,00	13,20 m ²
šatna	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²
pokoj	7,20 m ²	1,00	7,20 m ²
balkon	18,30 m ²	0,50	9,15 m ²
pokoj	15,40 m ²	1,00	15,40 m ²
pokoj	19,60 m ²	1,00	19,60 m ²
WC	3,15 m ²	1,00	3,15 m ²
balkon	7,80 m ²	0,50	3,90 m ²
koupelna	10,65 m ²	1,00	10,65 m ²

106,60 m²

241,75 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	12*11,5+8,5*6 =	189,00	2,52 m
Podkroví	12*11,5 =	138,00	2,45 m
		327,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	$(12*11,5)*(3,98+0,3)+(8,5*6)*(2,3+0,3) =$	723,24
Z	zastř.	$(12*11,5)*(8,3-3,98)/2+(8,5*6)*(5,9-2,3)/2 =$	389,88
Obestavěný prostor - celkem:			1 113,12 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	189
Užitná plocha (UP)	[m ²]	242
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 113,12
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 791 840
Stáří	roků	16
Další životnost	roků	84
Opotřebení	%	9,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	7 067 199

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda


Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba RD samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, ve velmi dobrém technickém stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností .

Užitná plocha:	241,75 m ²
Obestavěný prostor:	1 113,12 m ³
Zastavěná plocha:	189,00 m ²
Plocha pozemku:	37,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Velká Bíteš			
Popis:	Pozemek st.p.č. 4528/14se stavbou RD čp. 680 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2782/2021-746			
Pozemek:	1 348,00 m ²			
Užitná plocha:	165,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.cuzk.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
12 600 000	165,00	76 364	0,79	60 328

Název:	RD			
Lokalita:	Nové Sady			
Popis:	Pozemek st.p.č. 77 se stavbou RD čp. 69 a pozemek zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3490/2021-746			
Pozemek:	3 397,00 m ²			
Užitná plocha:	150,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,99
K5 Celkový stav	0,98
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
8 300 000	150,00	55 333	0,91	50 353

Název: RD, pozemek 1 091 m²**Lokalita:** Svatoslav, okres Brno-venkov

Popis: Rodinný dům se nachází v obci Svatoslav, která je v bezprostřední blízkosti města Velké Bíteše a také kousek od Tišnova. Dispozice domu je 4+1(5+KK). V přízemí je koupelna s WC, šatna, předsíň, vstupní hala, obývací pokoj s krbem. V obývacího pokoje je vstup francouzskými okny na terasu a zahradu, dále navazuje oddělená kuchyň s jídelnou. Pod schodištěm do 2.NP je praktický úložný prostor. Ve 2. NP se nachází 3 prostorné, neprůchozí pokoje a větší koupelna s WC. Vytápění domu a ohřev TUV je řešen plynovým kotlem. V přízemní části domu je podlahové vytápění ve 2. NP radiátory a podlahové vytápění v koupelně a WC. Nábytek a kuchyňská linka jsou vyrobeny na míru. Dům je z roku 2012 a je velmi dobrém technickém stavu. Garáž je přístupná vedlejšími vchodovými dveřmi a je vybavena automatickými vraty.

Pozemek: 1 091,00 m²**Užitná plocha:** 175,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 790 000	175,00	67 371	0,83	55 918

Název: RD, pozemek 675 m²**Lokalita:** Dolní Loučky, okres Brno-venkov

Popis: RD 5+kk v Dolních Loučkách u Tišnova se zahradou, venkovním posezením po pergolou, garáží. Dům byl zkolaudovaný v roce 2016. Součástí domu je garáž pro jeden automobil s vraty na dálkové ovládání. Další dvě parkovací stání jsou na pozemku za branou, před branou a před garáží, celkově je možné parkovat až 5 vozů.

Pozemek:	675,00 m ²			
Užitná plocha:	174,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,94	
K5 Celkový stav			0,92	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
12 500 000	174,00	71 839	0,80	57 471



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 50 000 - 60 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy, vzhledem ke všem skutečnostem zjištěných při místním šetření indikují výši obvyklé ceny při střední úrovni intervalu a odečítám hodnotu cizích pozemků.

Minimální jednotková porovnávací cena	50 353 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 018 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60 328 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota			
Porovnávací hodnota			13 500 000 Kč
Jednotková cena			55 843 Kč/m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			13 500 000
hodnota pozemků tvořících FC se stavbou - 1340 m ² * 1000,- Kč	- 1 340 000,00	=	12 160 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			12 160 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	12 160 000 Kč
Věcná hodnota	7 104 199 Kč
z toho hodnota pozemku 917/5	37 000 Kč

Obvyklá cena
12 160 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednostošedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavba RD samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, s jedním bytem o velikosti 6+1, s příslušenstvím, ve velmi dobrém technickém stavu užívaný od r. 2006, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, na pozemku jiného vlastníka, situovaná v okrajové části obce Vlkov, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností, v dané lokalitě je poptávka omezena cizím vlastnictvím pozemků (předkupní právo).**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota celku 12 160 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - nem.věcí zapsaných na části LV č. 115, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	12 160 000 ,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - <i>přípojky sítí - NN, VV, plyn, jímka a zpevněné plochy - zahrnuto v ceně</i>	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- <i>PP vlastníka pozemků, bez vlivu na hodnotu nemovitosti</i>	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

OBVYKLÁ CENA

12 160 000 Kč

slovy: Dvanáctmilionůjednošedesát tisíc Kč

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - stavbě čp. 66 na pozemku st.p.č. 70/2 (jiného vlastníka) a pozemek p.č. 917/5, vše v k.ú. Vlkov u Osové Bítýšky a obci Vlkov, zapsané na LV č. 115, vedené Katastrálního úřadu pro Vysočinu, KP Velké Meziříčí ; se zohledněním práv a závad**

ve výši
12 160 000,-Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	7
Pozvánka + doručenka	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220020.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2074/4/2022 evidence posudků.

V Trutnově 1.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2074/4/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	7
Pozvánka + doručka	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

01.02.22 12:17

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 70/2
Obec:	Vlkov [597082]
Katastrální území:	Vlkov u Osové Bítýšky [784087]
Číslo LV:	362
Výměra [m ²]:	191
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 66



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

🔗 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 01.02.2022 12:00.

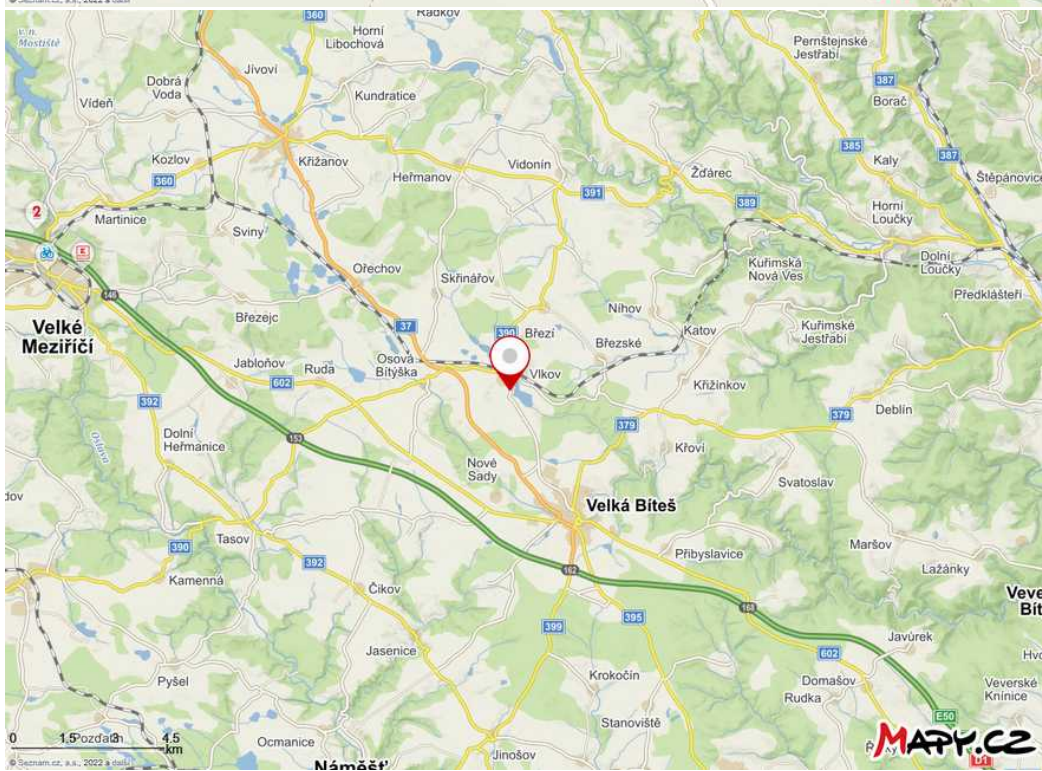
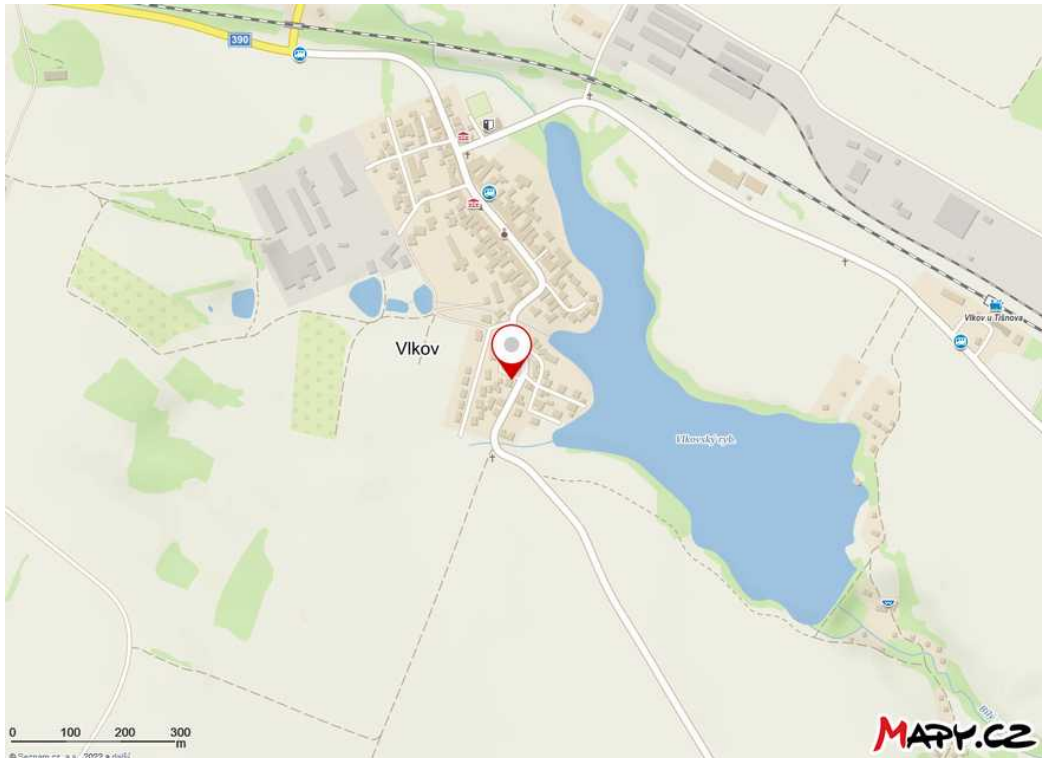
Snímek z katastrální mapy







Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

tel. / fax: +420 266 314 206, e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 305/21-63

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou dne 30.06.2021 pod č.j. 15 EXE 644/2021-14, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 13 C 22/2020-37, který vydal Okresní soud ve Žďáru nad Sázavou dne 09.10.2020 a který se stal pravomocným dne 24.11.2020 a vykonatelným dne 10.12.2020, k návrhu

oprávněného: O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, Praha 4, IČ 60193336

proti povinnému: FRANTIŠEK HAVLÁT, Vlkov 66, 59453, Vlkov, nar.28.07.1966, IČ 68641877

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 44 148,00 Kč s příslušenstvím rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 60 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

- a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
- b) určil a ocenil jejich příslušenství
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou	Okec: 597082 Vlkov			
Kat.území: 784087 Vlkov u Osové Bitýšky	List vlastnictví: 115			
B. Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
917/5	37	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Vlkov, č.p. 66	rod.dům	St. 70/2, LV 362		

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítka podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: 2021023382), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 23.12.2021

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Projektová dokumentace

Rozhodnutí nabylo právní moci:

dne: 9. 1. 2007

Velká Bíteš dne: 9. 1. 2007

Podpis: _____



MĚSTSKÝ ÚŘAD VELKÁ BÍTEŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Masarykovo náměstí 87, 595 01 Velká Bíteš
Tel. 566502529, Fax: 566534001, e-mail: jana.balasova@vbites.cz

Městský úřad Velká Bíteš

Vypraveno
dne: _____

Č.j.: MÚVB: 6626/06/VÝST/BA-3

Pan František Havlát, Vlkov čp. 65, p. 594 53

Velká Bíteš, dne 20.12. 2006

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Dne 12.12.2006 podal pan **František Havlát** návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro stavbu: „**Novostavba rod.domu včetně napojení na inženýrské sítě, žumpy na vyvážení, přístupové komunikace a sjezdu**“ na pozemcích parc.č.st. **70, 9177, 917/4, 1557/1** v obci Vlkov, kat. území **Vlkov u Osové Bítýšky**, na kterou odbor výstavby, ŽP a zem. MěÚ Velká Bíteš vydal dne 15.12.2003 stavební povolení pod č.j. výst. 2069/4396/2003 Ba.

Odbor výstavby a ŽP MěÚ Velká Bíteš, jako věcně příslušný stavební úřad podle ustanovení § 10 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád) a ustanovení § 117 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a doplňků (dále jen stavební zákon) a dále jako místně příslušný stavební úřad podle ustanovení § 11 správního řádu, projednal ve smyslu § 80 a 81 stav. zákona návrh v kolaudačním řízení, po jeho přezkoumání a na základě výsledků ústního jednání konaného dne 19.12.2006, podle § 82 odst. 1 stavebního zákona

povoluje užívání

stavby - „**novostavba rodinného domu**“ na pozemku parc.č. st.70,917/4 v kat. území Vlkov u Osové Bítýšky (dle GP č. 222-151/2006 je stavba na parcele st.70/2) v kat.ú. Vlkov u Osové Bítýšky.

Stavba obsahuje: 1.NP: zádveř, zádveř, halu, šatnu, kuchyň, spíž, jídelnu, obývací pokoj, pracovnu, zimní zahradu, koupelnu + WC, prádelnu, šatnu, schodiště, garáž, kotelnu

2.NP: schodiště, halu, šatnu – 2x, pokoj – 4x, balkon – 2x, WC, koupelnu

Součástí stavby je NTL rozvod plynu + vnitřní plynová instalace, el. přípojka NN, vodovodní přípojka, kanalizační přípojka a jímka na vyvážení.

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

1. Provádění řádné údržby stavby.
2. Trvalé uchování proj. dokumentace a stavebně správních rozhodnutí.
3. Zajištění zápisu stavby do katastru nemovitostí a přihlášení stavby k dani z nemovitostí.
4. Trvalé odvětrání garáže dle ust. ČSN 736057 - Jednotlivé a řadové garáže a ČSN 73 0837 – Požární bezpečnost staveb, jednotlivé a řadové garáže.
5. Dokončení venkovních terénních úprav v termínu do konce roku 2008.
6. Pravidelné provádění revizí dle platných předpisů a splnění veškerých podmínek z revizních zpráv.
7. Užívání plyn. zařízení dle TPG G 704 01 – odběrná plyn. zařízení a spotřebiče na plyná paliva v budovách.
8. Plynové zařízení musí být obsluhováno zaškolenou osobou.
9. Trvalé zajištění přívodu vzduchu ke kotli.
10. Pravidelné vyvážení jímky a likvidace jejího obsahu nezávadným způsobem.

Hlavní účastníci řízení dle § 27 odst. 1 správního řádu:

František Havlát, nar.28.7.1966, bytem Vlkov čp.65, p.594 53

Odůvodnění:

Opatřením ze dne 12.12.2006 oznámil odbor výstavby a ŽP MěÚ Velká Bíteš zahájení kolaudačního řízení všem známým účastníkům řízení a nařídil na den 19.12.2006 ústní jednání spojené s místním šetřením. V provedeném kolaudačním řízení přezkoumal předložený návrh na kolaudaci a zjistil, že stavba je dokončena dle schválené projektové dokumentaci. Předepsané doklady byly doloženy. Při kolaudačním řízení nebyly zjištěny zjevné závady.

Podmínky stanovené ve stavebním povolení byly dodrženy. Stavba vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu a její skutečné provedení a užívání nebude ohrožovat život a zdraví osob ani životní prostředí.

Poučení :

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat podle ustanovení § 81 a násl. správního řádu a to do 15 dnů ode dne jeho doručení. Prvním dnem lhůty je den následující po doručení rozhodnutí. Odvolání se podává u MěÚ ve Velké Bíteši, odboru výstavby a ŽP a rozhodovat o něm bude odbor územního plánování a stavebního řádu KrÚ kraje Vysočina, Žižkova 57, Jihlava. Odvolání se podává v počtu 6 stejnopisů. Nepodává-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady MěÚ Velká Bíteš.

Upozornění:

Stavbu lze užívat až po nabytí právní moci.




Ing. Homola Ladislav
Vedoucí odboru výstavby a ŽP
Městského úřadu Velká Bíteš

Počet listů: 1
Počet příloh: 0

Rozdělovník:

Účastníci řízení: /doporučeně do vlastních rukou na doručenkou /
Podle ustanovení § 27 odst. 1 správního řádu:
František Haviát, Víkov čp. 65, p. 594 53

Podle ustanovení § 27 ,odst. 2 správního řádu
Obec Víkov, p. 594 53
JMP, a.s. Plynárenská 499/1, 657 02 Brno
VAS, a.s. Brno, Soběšická 156, 638 01 Brno /adresa pro doručování VAS, a.s. Studentská čp. 1133, 591 21
Žďár nad Sázavou/
E.ON Distribuce a.s. Lannova 205/16, 370 49 České Budějovice /adresa pro doručování Bratislavovo
nám. 118, 592 31 Nové Město na Moravě/

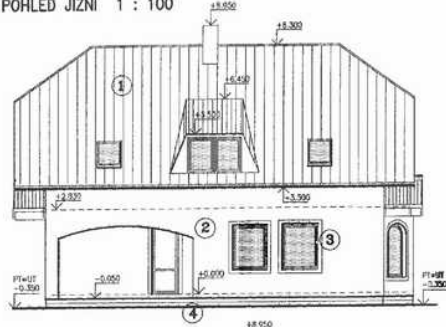
Na vědomí: Božena Porupková, Jáchymov čp. 28, 594 53 – odborné vedení real. stavby

Po nabytí právní moci:
Kat. úřad pro Vysočinu, Kat. pracoviště Velké Meziříčí, Třebíčská 1540, 594 01 Velké Meziříčí

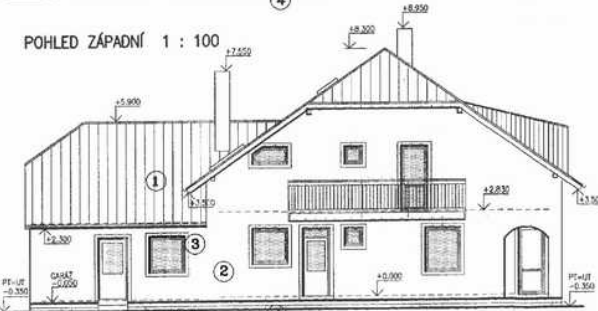
POHLED VÝCHODNÍ 1 : 100



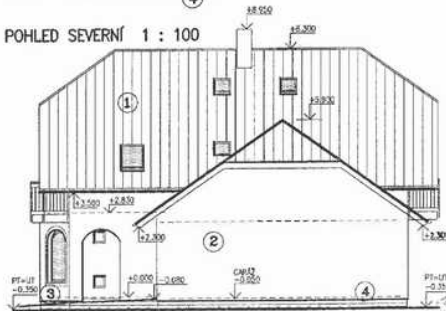
POHLED JIŽNÍ 1 : 100



POHLED ZÁPADNÍ 1 : 100



POHLED SEVERNÍ 1 : 100



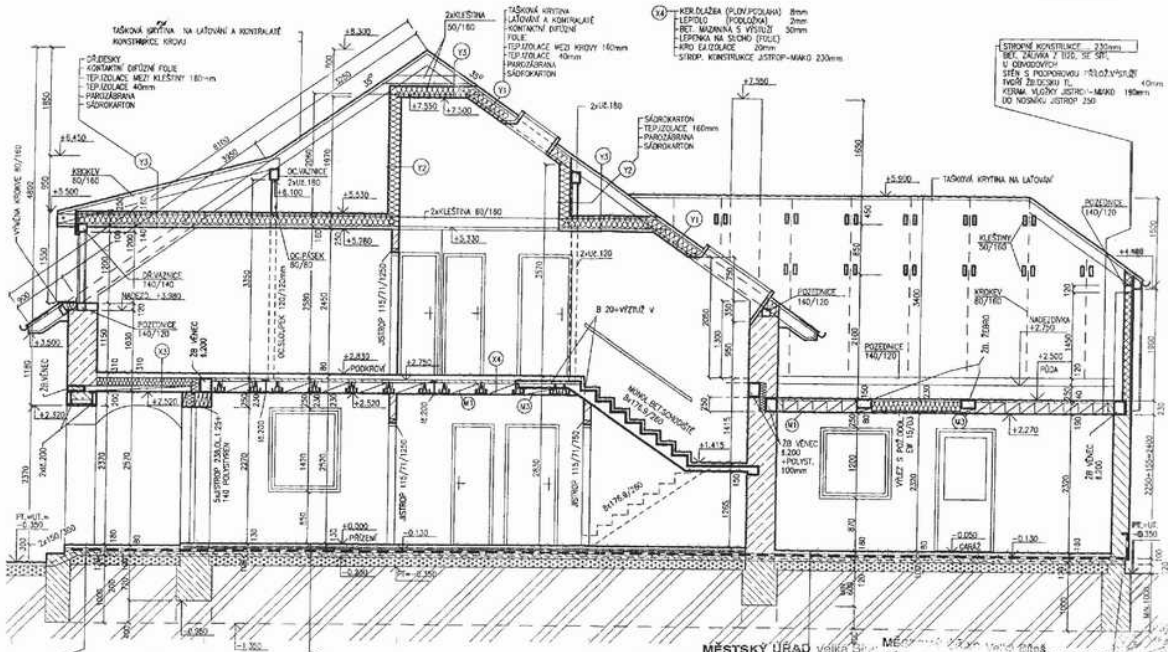
MĚSTSKÝ ÚŘAD Vlnka č.p. 65
Schváleno rozhodnutím odboru
výstavby ŽP a zem. Městského úřadu Vlnka č.p. 65
ze dne 12.11.2003

MĚSTSKÝ ÚŘAD Vlnka č.p. 65
Schváleno rozhodnutím odboru
výstavby ŽP a zem. Městského úřadu Vlnka č.p. 65
ze dne 12.11.2003

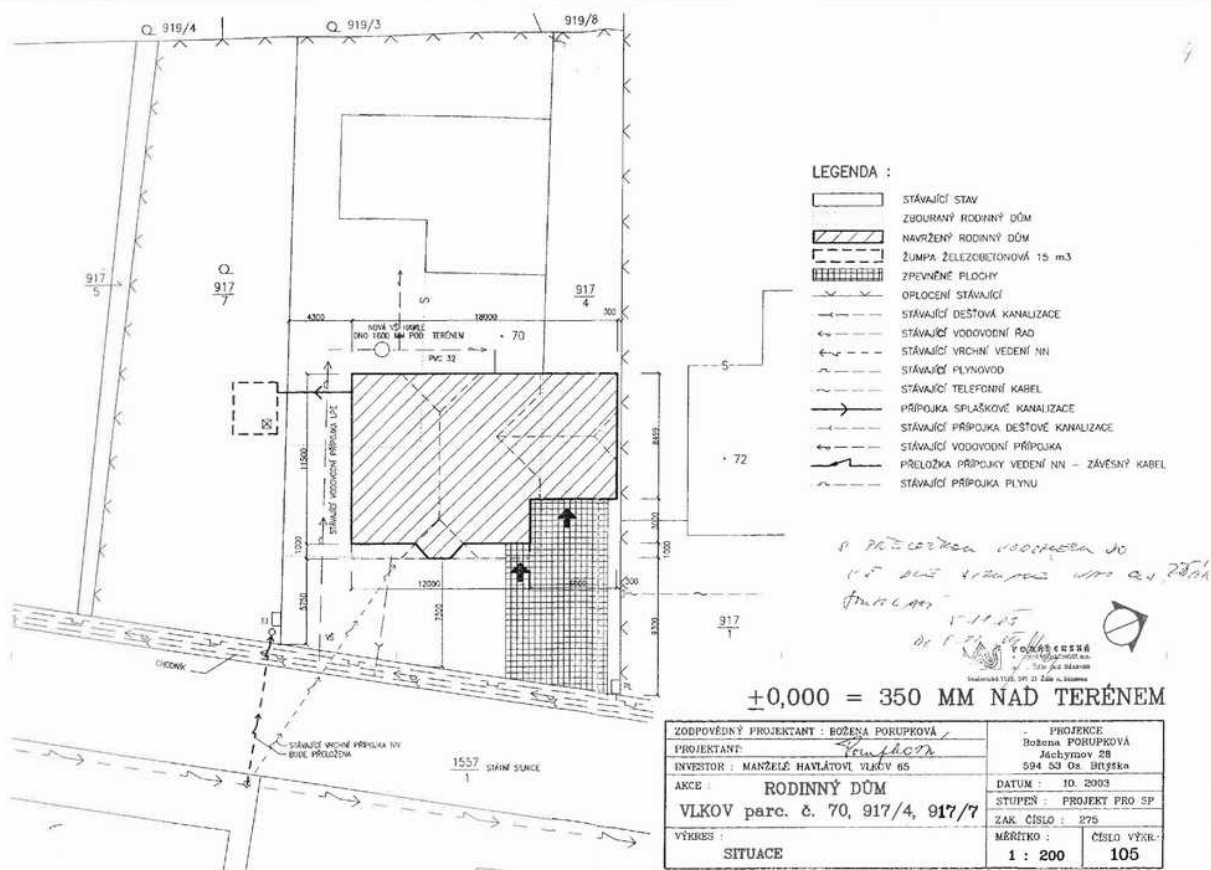
LEGENDA

- ① STŘEŠNÍ KRYTINA TAŠKOVÁ – BRAMC BARVY HNĚDÉ
- ② OMIČKA HLADKÁ-AKRYLÁTOVÁ NEBO SILKÁTOVÁ-SVĚTLÁ
- ③ SAMBRÁNY V BARVĚ FASÁDY, O TČN IMANVIS, PŘÍP. BÍLÉ
- ④ SOKL – KAMENNÉ ŽEVIČO A KAM. OBKLAD

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : BOŽENA PORUPKOVÁ	PROJEKCE Božena PORUPKOVÁ Jachymov 28 594 53 Os. Brýšská
PROJEKTANT : <i>Božena Porupková</i>	DATUM : 11. 2003
INVESTOR : MANŽELŠ HAVLÁTOVÍ VLKOV 65	STUPEŇ : PROJEKT PRO SP
AKCE : RODINNÝ DŮM	ZAK. ČÍSLO : 275
VLKOV parc. č. 70, 917/4, 917/7	MĚŘÍTKO : ČÍSLO VÝKR. :
VÝKRES : POHLEDY	1:100 113



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT : BOŽENA PORUPKOVÁ	PROJEKCE Božena PORUPKOVÁ Jachymov 28 594 53 Os. Brýšská
PROJEKTANT : <i>Božena Porupková</i>	DATUM : 11. 2003
INVESTOR : MANŽELŠ HAVLÁTOVÍ VLKOV 65	STUPEŇ : PROJEKT PRO SP
AKCE : RODINNÝ DŮM	ZAK. ČÍSLO : 275
VLKOV parc. č. 70, 917/4, 917/7	MĚŘÍTKO : ČÍSLO VÝKR. :
VÝKRES : REZ A-A	1:50 112



Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

FRANTIŠEK HAVLÁT, Vlkov 66, 59453, Vlkov, nar.28.07.1966, IČ 68641877

Na vědomí vlastníka pozemku st.p.č. 70/2

Hnátová-Frisch Ilona, Hrnčířova 1923, 28802 Nymburk

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, 14022, PRAHA 4, IČ 60193336

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

Usnesením číslo jednací **184 EX 305/21-63 ze dne 23.12.2021** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitě věci na LV:

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou	Obec: 597082 Vlkov			
Kat.území: 784087 Vlkov u Osové Bitýšky	List vlastnictví: 115			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
917/5	37	ostatní plocha	ostatní komunikace	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany	
Vlkov, č.p. 66	rod.dům	St. 70/2, LV 362		

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

16.3.2022 od 12:00 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby čp. 66

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 22.2.2022

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

