

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025941/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 1515 s rozestavěnou stavbou RD, vše v k.ú. a obci Vlčnov, zapsané na LV č. 4246, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 1/24-62

TRŽNÍ HODNOTA
podíl id. 1/2

2 667 000 Kč

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.4.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 16.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/2 na 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

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

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 16.4.2024 za přítomnosti znalce a objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 4246
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 16.4.2024. K místnímu šetření byl povinný pozván doporučenou zásilkou, která mu byla vhozena do schránky dne 5.4.2024. Dále byl s doporučeným dopisem obeslán spoluvlastník nemovitost - pí. Leona Šišáková. Místního šetření se zúčastnil povinný, zpřístupnil oceňovanou nemovitou věc a odpověděl znalci na otázky. Přislíbil součinnost a odeslání projektové dokumentace po skončení místního šetření, což k dnešnímu dni neučinil.
 5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1/24-62
 6. Územně plánovací dokumentace
 7. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášené stavby č.j. OSU/0307/19-2 ze dne 27.3.2019 získán prostřednictvím stavebního úřadu v Uherském Brodě.
 8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
10. Povodňová zpráva z 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 Oeconomica 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.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo zjištěno, že se v místě nezobchodovaly pozemky s rozestavěnými stavbami RD. Na základě stanovených kritérií bylo dálkovým náhledem www.cuzk.cz zjištěno, že v posledních 12 měsících bylo zobchodováno více jak 10 pozemků s řadovými stavbami RD, ze kterých byly vybrány 4 vzorky, které svým provedením a technickým stavem nejvíce odpovídají oceňovanému RD. Dále byly do porovnání použity nabídky RK, výslednou hodnotou je tedy tržní hodnota.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Vlčnov, k.ú. Vlčnov
Adresa nemovité věci: Joži Úprky, 687 61 Vlčnov

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo	Podíl
Šišák Pavel, č. p. 315, 68761 Vlčnov	1/2
Šišáková Leona, č. p. 599, 68761 Vlčnov	1/2

Dokumentace a skutečnost

Místním šetřením bylo zjištěno, že na pozemku p.č. 1515 se nachází rozestavěná stavba RD, která není zapsaná v katastru. Stavba je rozestavěna dle předloženého Společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru č.j. OSU/0307/19-2 ze dne 27.3.2019 - dle rozhodnutí byl vydán souhlas se stavebním záměrem: „**Rodinný dům včetně přípojek na síť technického vybavení, zpevněných ploch a hospodářské budovy**“ na pozemcích parc. č. 1512 (ostatní plocha), parc. č. 1515 (zahrada), parc. č. 4555/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Vlčnov (dále jen „záměr“), podle projektové dokumentace stavby vypracované v srpnu 2018 Ing. Ivo Špendlíkem, ČKAIT – 1005379.

Ke dni ocenění byly realizovány přípojky sítí - NN, VV a VK, dále byla rozestavěna stavba RD. Oplocení, zpevněné plochy a hospodářská budova nebyla dosud realizována.

Místopis

Obec Vlčnov se nachází v okrese Uherské Hradiště ve Zlínském kraji, zhruba 5 km jihozápadně od Uherského Brodu. Žije zde přibližně 2 900 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1264. Místní jméno Vlčnov je odvozeno přivlastňovací příponou -ov od osobního jména Vlčen, což je zdrobnělina ke staročeskému osobnímu jménu Vlk. Původní význam jména tedy je „ves patřící muži přezdívanému Vlčen“, s vlkem jako zvířetem nijak nesouvisí.

Situace

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> 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

4555/1 Obec Vlčnov, č. p. 124, 68761 Vlčnov

Celkový popis nemovité věci

Pozemky s rozestavěnou stavbou pro bydlení jsou situované v širším centru obce Vlčnov, jižní od centra, v okolní husté zástavbě staveb pro bydlení. Nemovitá věc je vzdálena od rozšířené občanské vybavenosti (obecní úřad, pošta, lékárna, MŠ, ZŠ, restaurační zařízení, obchod, kulturní dům, sportoviště, dětské hřiště, autobusová zastávka) a cca. 14 km od komplexní občanské vybavenosti města Uherské Hradiště. Území je kompletně zainvestované, stavba je napojená na NN, VV, VK a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není 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
Komentář: Rozestavěná stavba není zapsána v KN, ke dni ocenění není dokončená.

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Zástavní právo

Komentář: Vlastnické právo

Podíl

Šišák Pavel, č. p. 315, 68761 Vlčnov

1/2

Šišáková Leona, č. p. 599, 68761 Vlčnov

1/2

Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ

Výměra

30810

357 - Třída ochrany II, nadprůměrně produkční půdy, vysoce chráněné

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Šišák Pavel

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rozestavěná stavba RD
2. Přípojka vody
3. Přípojka kanalizace
4. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Komparativní metoda

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	spoluhl. podíl id. 1/2 - pozemek p.č. 1515 s rozestavěnou stavbou RD, vše v k.ú. a obci Vlčnov, zapsané na LV č. 4246, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod
Adresa předmětu ocenění:	Joži Úprky 687 61 Vlčnov
LV:	4246
Kraj:	Zlínský
Okres:	Uherské Hradiště
Obec:	Vlčnov
Katastrální území:	Vlčnov
Počet obyvatel:	2 943
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 190,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 936,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - .	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,927}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,918}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

1. Rozestavěná stavba RD

Stavba rozestavěného RD řadová vnitřní, realizována v proluce okolních staveb pro bydlení. Stavba je přízemní, se stavebně upraveným podkrovím, nepodsklepená. Zastavěná plocha rodinného domu je 174,70 m². Rodinný dům půdorysného tvaru písmene „L“, hlavní část stavby je zastřešen sedlovou střechou a navazující část ve dvorní části je zastřešena plochou střechou. Stavba je určena k rodinnému bydlení a obsahuje 1 byt (1. NP - zádveří, pracovna, chodba se schodištěm, WC, koupelna, technická místnost + spíž, průjezd, obývací pokoj + kuchyně; 2. NP – 3 x pokoj, 3 x šatna, koupelna, WC a chodba). Obsahuje tedy byt o velikosti 4+1 s příslušenstvím, technickou místností.

Povinný při místním šetření přislíbil poskytnutí projektové dokumentace, kterou však následně neposkytl, započitatelná plocha stavby je určena odhadem z výpočtu zastavěné plochy:

1. NP	174,7 m ² * 0,8 =	139,76 m ²
Podkroví	110 m ² * 0,8 =	88 m ²
Celkem		227,76 m ²

Stavba je založená betonových základových pasech s provedenou hydroizolací, stavba je zděná z tvárnic, stropy jsou s rovnými podhledy, v podkroví v části zkosené. Střeška je sedlová, krov dřevěný tesařský z fošen, z obou stran s vystupujícími vikýři. Střešní krytina z falcovaného plechu, klempířské konstrukce v části plechové a v části nedokončené. Schody jsou ocelové konstrukce, bez provedení zábradlí. Okna, vstupní dveře a francouzská okna s výstupem do dvora plastová izolační. Podlahy jsou převážně nedokončené, hrubé, pouze v prostoru koupelen jsou provedeny keramické dlažby. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, bez finálního nátěru. Koupelny jsou bez zařizovacích předmětů, provedeny keramické obklady a dlažby. V klozetech je osazeno splachovací závěsné WC. Zařizovací předměty kuchyně nejsou provedeny. Vytápění zajišťuje elektrokotel, ohřev TUV je el. boiler.

Ke dni ocenění je stavba ve stavu před dokončením - zbývá dokončit fasády, vč. případného venkovního obkladu, nášlapné vrstvy podlah, finální vrstvu vnitřních omítek, zařizovací předmět koupelen a kuchyně vč. kompletace. Rozestavěnost stavby je cca. 81%.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, VK a plyn), částečné zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	174,70	2,30 m
Podkroví	110,00	2,30 m
	284,70 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. $(110)*(4,2+0,3)+(64,7)*(4,1) =$	760,27
Z	Podkroví $(110)*(3,5)/2 =$	192,50
Obestavěný prostor - celkem:		952,77 m³

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 izolací proti zemní vlhkosti	S	100
2. Zdivo	zděné z tvárnice	S	100
3. Stropy	s rovnými podhledy	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	falcovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované - nedokončené	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové - nedokončené	S	100
8. Fasádní omítky	chybí	S	100
9. Vnější obklady	chybí	S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické - nedokončené	S	100
11. Schody	ocelové	S	100
12. Dveře	interiérové chybí, vstupní a francouzské plastové izolační	S	100
13. Okna	plastová, izolační trojskla	S	100
14. Podlahy obytných místností	v části keramické dlažby, ostatní hrubé	S	100
15. Podlahy ostatních místností	betonové - nedokončené	S	100
16. Vytápění	ÚT, elektrokotel	S	100
17. Elektroinstalace	chybí kompletace	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. boiler	S	100
21. Instalace plynu		S	100

22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	chybí	S	100
24. Vnitřní vybavení	chybí zařizovací předměty	S	100
25. Záchod	splachovací WC	S	100
26. Ostatní	nedokončené	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K_4 a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, 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	8,20	100	1,00	8,20	8,20	100,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20	21,20	100,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,90	100,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	7,30	100,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40	3,40	100,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,90	70,00	0,63
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,80	86,00	4,99
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,80	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,30	88,00	2,02
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	50,00	0,50
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	45,00	1,44
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	100,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	2,20	40,00	0,88
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	1,00	60,00	0,60
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	5,20	80,00	4,16
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	4,30	80,00	3,44
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,60	100,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	3,20	100,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,90	100,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	100,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	3,10	100,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	4,10	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,30	100,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,40	15,00	0,51

Součet upravených objemových podílů:

100,00 Rozestavěnost: **81,97**

Koeficient vybavení K_4 :

1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):

* 1,1200

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):

* 1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,0820

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **7 114,24**

Plná cena: 952,77 m³ * 7 114,24 Kč/m³

= **6 778 234,44 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,8197
Nedokončená stavba	=	5 556 254,34 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,950
=	5 278 441,62 Kč
*	1,000
=	5 278 441,62 Kč

Rozestavěná stavba RD - zjištěná cena	=	5 278 441,62 Kč
--	---	------------------------

2. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]

= 340,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,3440

Základní cena upravená cena [Kč/m]

= **1 023,26**

Plná cena: 1,00 m * 1 023,26 Kč/m

= **1 023,26 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 60 = 8,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 8,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,917
=	938,33 Kč
*	1,000
=	938,33 Kč

Přípojka vody - zjištěná cena	=	938,33 Kč
--------------------------------------	---	------------------

3. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 1,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 555,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2970
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	4 614,15
Plná cena: 1,00 m * 4 614,15 Kč/m	=	4 614,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 95 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 100 = 5,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 5,0 \% / 100)$

* 0,950

Nákladová cena stavby CS_N

= **4 383,44 Kč**

Koeficient pp

* 1,000

Cena stavby CS

= **4 383,44 Kč**

Přípojka kanalizace - zjištěná cena

= **4 383,44 Kč**

4. Pozemky

Pozemek p.č. 1515 je z části zastavěný rozestavěnou stavbou, ze zbylé části tvoří zadní dvorek, v ÚPD je vedený jako plochy pro bydlení (BI). Území je rovinné, kompletně zainvestované sítěmi (NN, VV, plyn a VK), pozemky jsou oplocené.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 0,990 = 1,000$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	936,-	1,000		936,00	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1515	357	936,00	334 152,-
Stavební pozemek - celkem					334 152,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	334 152,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba pro bydlení, nepodsklepená, se 2. NP, s menšími pozemky, situovaná v širším centru obce, v klidné lokalitě v blízkosti občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	228,00 m ²
Obestavěný prostor:	952,77 m ³
Zastavěná plocha:	174,70 m ²
Plocha pozemku:	357,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Vlčnov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 937 se stavbou RD čp. 421, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3343/2023-742			
Pozemek:	306,00 m ²			
Užitná plocha:	119,00 m ²			
Zastavěná plocha:	139,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,93	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
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]
3 550 000	119,00	29 832	0,98	29 235



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Vlčnov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 3835 se stavbou čp. 871, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-4099/2023-742			
Pozemek:	689,00 m ²			
Užitná plocha:	154,00 m ²			
Zastavěná plocha:	113,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,96	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,10	
K5 Celkový stav			1,13	
K6 Vliv pozemku			0,97	
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]
3 800 000	154,00	24 675	1,16	28 623



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Vlčnov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 699/2 se stavbou čp. 1139, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-4081/2023-742			
Pozemek:	638,00 m ²			
Užitná plocha:	135,00 m ²			
Zastavěná plocha:	120,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,08	
K5 Celkový stav			1,12	
K6 Vliv pozemku			0,98	
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]
3 500 000	135,00	25 926	1,13	29 296



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Vlčnov			
Popis:	Pozemek st.p.č. 235/3 se stavbou čp. 1148, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-4081/2023-742			
Pozemek:	638,00 m ²			
Užitná plocha:	135,00 m ²			
Zastavěná plocha:	120,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,07
K5 Celkový stav	1,10
K6 Vliv pozemku	0,98
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]
3 149 000	135,00	23 326	1,10	25 659

Název: RD, pozemek 816 m²**Lokalita:** Hradčovice, okres Uherské Hradiště

Popis: RD s dispozicí 7+1 a disponuje dvěma koupelnami, prádelnou, garáží, dílnou, suterénem a rozlehlou zahradou. Dům se nachází v centru obce 6 km od Uherského Brodu a 12 km od Uherského Hradiště. Stavba je ve stavu po kompletní revitalizaci. V obci je obchod s potravinami, základní škola, mateřská školka, pošta, knihovna, restaurace a zdravotní středisko.

Pozemek: 816,00 m²**Užitná plocha:** 230,00 m²**Zastavěná plocha:** 135,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,04
K6 Vliv pozemku	0,96
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]
7 000 000	230,00	30 435	0,95	28 913

Název: RD, pozemek 535 m²**Lokalita:** Korytná, okres Uherské Hradiště

Popis: RD v klidné lokalitě Korytná se dvěma byty o velikosti 3+1 a 1+1, každá bytová jednotka má svoji kuchyni i koupelnu s WC. Dům je ve velmi dobrém stavu po celkové modernizaci a revitalizaci. K dispozici terasa, garáž a další 2 parkovací místa pře domem. Objekt je vybaven ústředním elektrickým topením.

Pozemek: 535,00 m²**Užitná plocha:** 121,00 m²**Zastavěná plocha:** 144,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,80
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,97
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]
4 950 000	121,00	40 909	0,72	29 454

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 25-30000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni, se zohledněním rozestavenosti stavby ve výši 82%.

Minimální jednotková porovnávací cena	25 659 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 530 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 454 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	28 530 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	228,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 504 840,00
zohlednění rozestavenosti stavby - 82%	* 0,82
=	5 333 968,80
Výsledná porovnávací hodnota	5 333 969 Kč

2. Hodnota pozemků**2.1. Pozemky****Porovnávací metoda**


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. 1515 je z části zastavěný rozestavěnou stavbou, ze zbylé části tvoří zadní dvorek, v ÚPD je vedený jako plochy pro bydlení (BI). Území je rovinné, kompletně zainvestované sítěmi (NN, VV, plyn a VK), pozemky jsou oplocené.


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zastavitelný pozemek
Lokalita:	Vlčnov
Popis:	Pozemek p.č. 11 a 16 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3519/2023-742
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]
144 000	96	1 500,00	1,00	1 500,00



Název:	Zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Vlčnov			
Popis:	Pozemek p.č. 485/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-105/2023-742			
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]
1 500 000	677	2 215,66	1,00	2 215,66



Minimální jednotková porovnávací cena	1 500,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 857,83 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 215,66 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Vlčnov a okolních obcích, je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu v intervalu ve výši 1500-2200 Kč/m², hodnota je indikována při střední úrovni intervalu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	1515	357	1 860,00		664 020
Celková výměra pozemků		357	Hodnota pozemků celkem		664 020

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace reprodukčních cen

1. Rozestavěná stavba RD	5 556 254,34 Kč
2. Přípojka vody	1 023,26 Kč
3. Přípojka kanalizace	4 614,15 Kč

Rekapitulace reprodukčních cen - celkem: **5 561 891,75 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Rozestavěná stavba RD	5 278 441,62 Kč
2. Přípojka vody	938,33 Kč
3. Přípojka kanalizace	4 383,44 Kč
4. Pozemky	334 152,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **5 617 915,39 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 617 920,- Kč**

slovy: pět milionů šest set sedmnáct tisíc devět set dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 617 920 Kč
--	---------------------

slovy: pět milionů šest set sedmnáct tisíc devět set dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Komparativní metoda	5 333 968,80 Kč
--------------------------	-----------------

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	664 020,- Kč
--------------	--------------

Porovnávací hodnota	5 333 969 Kč
Hodnota pozemku	664 020 Kč

Tržní hodnota	2 667 000 Kč
----------------------	---------------------

slovy: dva miliony šest set šedesát sedm tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Pozemek s rozestavěnou stavbou pro bydlení (rozestavěnost 82%), situovaném v širším centru obce Vlčnov, v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností, v blízkosti občanské vybavenosti, je poptávka vyrovnána s nabídkou.**

Porovnávací hodnota	5 334 000,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/2	2 667 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 4246 - spoluvl. podíl id. 1/2 na nemovité věci povinného a jejich přísl.zaokr. 2 667000,-Kč

- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, VK a plynu - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/2 na 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

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/2 na pozemku p.č. 1515 s rozestavěnou stavbou RD, vše v k.ú. a obci Vlčnov, zapsané na LV č. 4246, vedených u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod;** se zohledněním práv a závad ve výši:

Tržní hodnota podíl id. 1/2

2 667 000 Kč

slovy: dva miliony šest set šedesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Společný územní souhlas	3
ÚPD	1
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.03.2024 06:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1/24 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592820 Vlčnov
Kat.území: 783897 Vlčnov List vlastnictví: 4246
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šišák Pavel, č.p. 315, 68761 Vlčnov	911025/5011	1/2
Šišáková Leona, č.p. 599, 68761 Vlčnov	936122/5005	1/2

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1515	357	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávek a příslušenství do výše 3.005.000,- Kč
- k zajištění pohledávek a příslušenství do výše 3.005.000,- Kč, které vzniknou do 20.9.2055

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1515

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení SAÚ-ZN/0668643129 ze dne 06.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2018 15:46:12. Zápis proveden dne 31.10.2018.

V-3951/2018-742

Pořadí k 08.10.2018 15:46

o Zákaz zcizení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1515

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení SAÚ-ZN/0668643129 ze dne 06.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2018 15:46:12. Zápis proveden dne 31.10.2018.

V-3951/2018-742

Pořadí k 08.10.2018 15:46

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod, kód: 742.

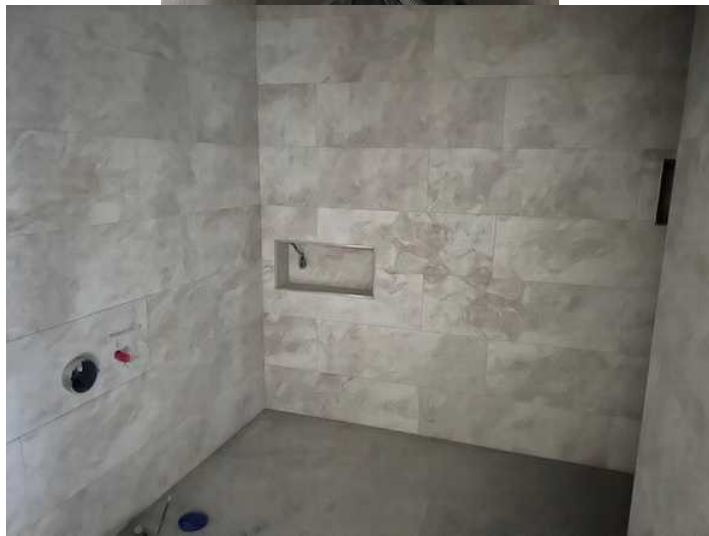
strana 1

Snímek z katastrální mapy

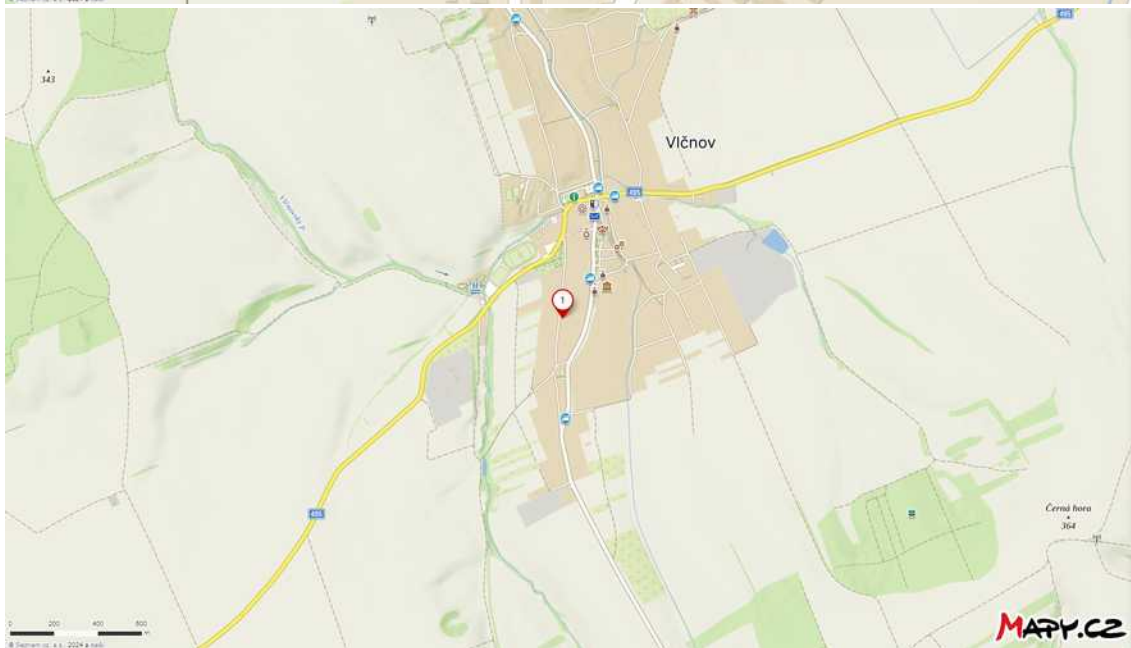
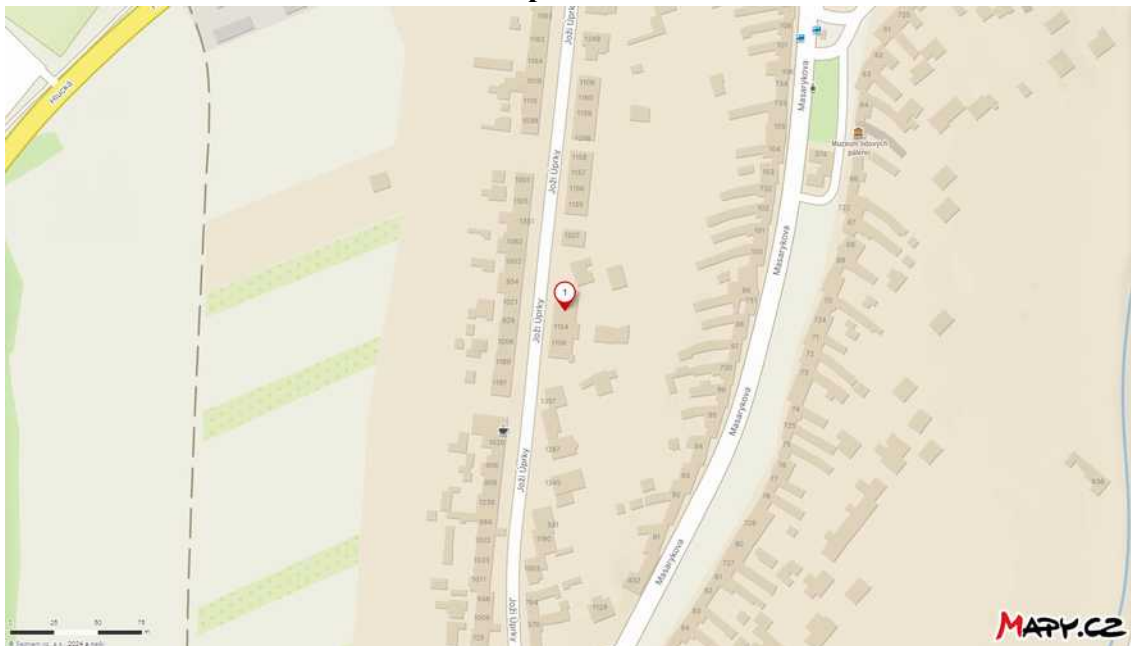








Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1/24-62

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 v Uherském Hradišti dne 30.1.2024 pod č.j. 25 EXE 6/2024-29, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 9 C 52/2023-22, který vydal Okresní soud v Uherském Hradišti dne 13.10.2023 a který se stal pravomocným dne 11.11.2023 a vykonatelným dne 16.11.2023, k návrhu

oprávněného: Omítky - potěry s.r.o., Tř. Maršála Malinovského 884, 68601, Uherské Hradiště, IČ 29196736, zast. Advokátní kancelář JUDr. Miroslava Kamenická, Kostelní 670, 68708, Buchovice
proti povinnému: PAVEL ŠÍŠÁK, Vlčnov 315, 68761, Vlčnov, nar.25.10.1991, IČ 02576414,

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 96 817,00 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 Danielis Michal, soudní znalec, 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 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedený spoluvlastnický podíl povinného o vel. ½ na nemovitostech a jejich součástech,
 - 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;

Spoluvlastnický podíl povinného o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných na LV:

Okres: CZ0722 Uherské Hradiště Obec: 592820 Vlčnov

Kat.území: 783897 Vlčnov List vlastnictví: 4246

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra (m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	1515	357	zahradá		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součásti 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 práva 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 nemovitosti.

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.

Námítky 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 námítce 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 nemovitostí 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).

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 18.3.2024
Vyřizuje: Mgr. Lenka Trkalová

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Společný územní souhlas



MĚSTSKÝ ÚŘAD UHERSKÝ BROD

Odbor stavebního úřadu

Váš dopis zn.:

Ze dne:

Číslo jednací:

Spisová zn.:

OSU/0307/19-2

OSU/0307/19/Ma

Oprávněná úřední osoba:

Telefon.:

E-mail:

Romana Machalíková

572 805 308

romana.machalikova@ub.cz

Vyhotoveno dne:

Vypraveno dne:

2019-03-27

2019-03-27

Doporučeně/DS

dle rozdělovníku

SPOLEČNÝ ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU

Odbor stavebního úřadu Městského úřadu Uherský Brod, jako stavební úřad příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil oznámení záměru podle § 96 stavebního zákona a ohlášení stavebního záměru podle § 105 stavebního zákona (dále jen „společné oznámení“), které dne 12. února 2019 podali **Pavel Šišák, nar. 25. října 1991, Vlčnov č. p. 315, 687 61 Vlčnov a Leona Míšková, nar. 22. listopadu 1993, Vlčnov č. p. 599, 687 61 Vlčnov**, které zastupuje Ing. Ivo Špendlík, nar. 24. května 1983, Machová č. p. 238, 763 01 Mysločovice (dále jen „stavebníci“), a na základě tohoto posouzení podle § 78 odst. 4 a § 96a stavebního zákona a § 15c vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

vydává společný souhlas

se stavebním záměrem: **„Rodinný dům včetně přípojek na sítě technického vybavení, zpevněných ploch a hospodářské budovy“** na pozemcích parc. č. 1512 (ostatní plocha), parc. č. 1515 (zahrada), parc. č. 4555/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Vlčnov (dále jen „záměr“), podle projektové dokumentace stavby vypracované v srpnu 2018 Ing. Ivo Špendlíkem, ČKAIT – 1005379. Pozemky, které budou v textu dále uváděny se nachází v katastrálním území Vlčnov.

Záměr obsahuje:

- SO-01 nepodsklepený, zděný, dvoupodlažní, řadový rodinný dům. Zastavěná plocha rodinného domu bude 174,70 m². Rodinný dům půdorysného tvaru písmene „L“ o maximálních půdorysných rozměrech 9,04 m x 24,52 m bude zastřešen sedlovou střechou v uliční části a plochou střechou ve dvorní části. Stavba bude určena k rodinnému bydlení a obsahuje 1 byt (1. NP - zádveří, pracovna, chodba se schodištěm, WC, koupelna, technická místnost + spíž, průjezd, obývací pokoj + kuchyně; 2. NP – 3 x pokoj, 3 x šatna, koupelna, WC a chodba);
- SO-02 oplocení. Po dokončení hospodářského objektu bude z jižní strany v prostoru sousedního přístřešku na hranici s pozemkem parc. č. 1506/2 a hospodářské budovy postaven nový zděný plot v délce 2,80 m a max. výšky 3,00 m od upraveného terénu;
- přípojku NN délky 15,00 m zemním kabelem NAYY 4x16 mm² z podpěrného bodu č. 666. Přípojka bude ukončena v kabelové přípojkové skřini;
- SO-03 zpevněné plochy ze zámkové dlažby zahrnují vjezd do rodinného domu o půdorysných rozměrech 4,00 m x 4,80 m, zpevněné plochy pojezdné na pozemku parc. č. 1515 o zastavěné ploše 7,70 m² a pochůzní plochy na pozemku parc. č. 1515 o zastavěné ploše 11,60 m²;
- SO-04 kanalizaci splaškovou DN 150 mm délky 4,40 m včetně kontrolní a čistící šachty. Dešťové vody budou svedeny do jímky o objemu 5m³. Přebytek vody bude sveden do vsakovací rýhy z kameniva;
- SO-05 přípojku vody z trub PE 32 x 4,4 mm délky 16,00 m, která bude napojena na vodovodní řad a bude ukončena vodoměrnou sestavou umístěnou v zádveří na zdi min. 0,50 m nad podlahou. Přípojka bude v celé délce uložena do chráničky DN 50. Nadmořská výška v místě vodoměrné sestavy bude 241,40 m n. m. Bpv;
- SO-06 nepodsklepenou, zděnou, dvoupodlažní hospodářskou budovu o půdorysném tvaru písmene „L“ o největších půdorysných rozměrech 8,74 m x 6,30 m, zastavěná plocha 49,00 m². Stavba bude zastře-

• Adresa: Masarykovo nám. 100, 688 17 Uherský Brod, Česká republika, P. O. BOX 33, fax: 572 805 112

• Bankovní spojení: příjmy: 19-721721/0100, KB, a. s., výdaje: 4204852/0800, ČS, a. s., IČ: 00291463

• Úřední hodiny: pondělí, středa 8:00 – 17:00, elektronická podatelna: podatelna@ub.cz, datová schránka: e3kbzf6

šena pultovou střechou, střešní krytina plech. Stavba obsahuje v 1. NP sklad drobného nářadí, průjezd a v 2. NP sklad.

Umístění stavby na pozemku:

- SO-01 rodinný dům bude umístěn na pozemku parc. č. 1515 na hranici s pozemkem parc. č. 1520/2, 1506/3 a 1506/2, uliční obvodová zeď bude navazovat na obvodové zdi sousedních rodinných domů 1232 a č. p. 1154. Podlaha 1. NP rodinného domu ±0,00 ≡ 240,90 m n. m., výška hřebene sedlové střechy rodinného domu bude +9,91 m nad úrovní ±0,00 podlahy 1. NP rodinného domu, výška atiky ploché střechy bude +3,99 m ±0,00 podlahy 1. NP;
- SO-02 oplocení bude umístěno na pozemku parc. č. 1515 na hranici s pozemkem parc. č. 1506/2;
- přípojka NN, zpevněné plochy, kanalizace splašková, jímka na dešťové vody, přípojka vody, budou umístěny na pozemcích parc. č. 1512, 1515 a 455/1;
- SO-06 hospodářská budova bude umístěna na pozemku parc. č. 1515 na hranici s pozemky 1516/2 a 1506/2 a v nejmenší odstupové vzdálenosti 0,21 m od hranice pozemku parc. č. 1506/1;
- všechny zmiňované části stavby budou umístěny tak, jak je zakresleno a okótováno v situačním situačním výkresu v měř. 1 : 250, který je součástí projektové dokumentace stavby.

Stavební úřad při posuzování záměru postupoval podle § 96a odst. 3, § 96 odst. 4 a § 106 stavebního zákona a zjistil, že společné oznámení splňuje požadavky § 96a odst. 2, § 96, § 104 odst. 1 a 2 a § 105 stavebního zákona.

Záměr je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu i s koordinovaným závazným stanoviskem Odboru životního prostředí Městského úřadu Uherský Brod vydaným dne 11. prosince 2018 pod č. j. OZP/2924/18/Mik. Součástí tohoto stanoviska je souhlasné závazné stanovisko Městského úřadu Uherský Brod, Odboru stavebního úřadu, Oddělení územního plánování. Pro stavbu bylo Odborem životního prostředí Městského úřadu Uherský Brod vydáno rozhodnutí dne 26. listopadu 2018 pod č. j. OZP/2925/18/ŠP o souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Závazné stanovisko Krajské hygienické stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně bylo vydáno dne 29. října 2018 pod č. j. KHZSL 27995/2018.

Stavebníci mj. předložili souhlasy vlastníků dotčených pozemků a sousedů vyznačené na situačním výkresu, dále pak vyjádření jednotlivých správců inženýrských sítí. Stavebníci mohou ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 stavebního zákona provést na základě společného souhlasu.

Poučení:

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi a vlastníkově pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem. Stavebníci navíc se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru. Společný souhlas se doručuje dotčeným orgánům a osobám:

- jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

Dojde-li při postupu podle stavebního zákona nebo v souvislosti s tím k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, a práce v místě nálezů přerušit. Tuto povinnost mohou stavebníci přenést smlouvou na stavebního podnikatele nebo na osobu zabezpečující přípravu stavby či provádějící jiné práce podle stavebního zákona.

Podle § 152 odst. 3 stavebního zákona je stavebník povinen při provádění stavby mj. oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

Stavebníci zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny předepsané zkoušky. Po dokončení stavby požádá stavebník stavební úřad o přidělení čísla popisného prostřednictvím jednotného formuláře, jehož přílohou bude geometrický plán a prohlášení stavebníků o tom, že stavba byla provedena v souladu s jejím povolením a ověřenou projektovou dokumentací. Pokud při provádění stavby dojde

k nepodstatným odchýlkám oproti ověřené projektové dokumentaci, přiloží stavebníci místo prohlášení dokumentaci skutečného provedení stavby.

Romana Machalíková
pracovnice Odboru stavebního úřadu

Poplatek

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, položky 17 odst. 1 písm. a) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. e) ve výši 500 Kč, položky 17 odst. 1 písm. c) ve výši 250 Kč, položky 18 odst. 3 ve výši 500 Kč, celkem 1.750 Kč byl zaplacen.

Příloha

Ověřená projektová dokumentace stavby + štítek „Stavba ohlášena“

Rozdělovník

stavebníci (dodejky do vlastních rukou)

Ing. Ivo Špendlík, Machová č.p. 238, 763 01 Mysločovice – zplnomocněný zástupce stavebníků

ostatní účastníci (na vědomí)

Ing. František Josefík, Vlčnov č.p. 1154, 687 61 Vlčnov

Věra Josefíková, Vlčnov č.p. 1154, 687 61 Vlčnov

Soňa Kovářová, Vlčnov č.p. 1232, 687 61 Vlčnov

Jan Chvilíček, Vlčnov č.p. 99, 687 61 Vlčnov

obec Vlčnov, IDDS: nx3bqjq

dotčené orgány (na vědomí)

Obecní úřad Vlčnov, Vlčnov č. p. 124, 687 61 Vlčnov

Krajská hygienická stanice Zlínského kraje se sídlem ve Zlíně, IDDS: xwsai7r

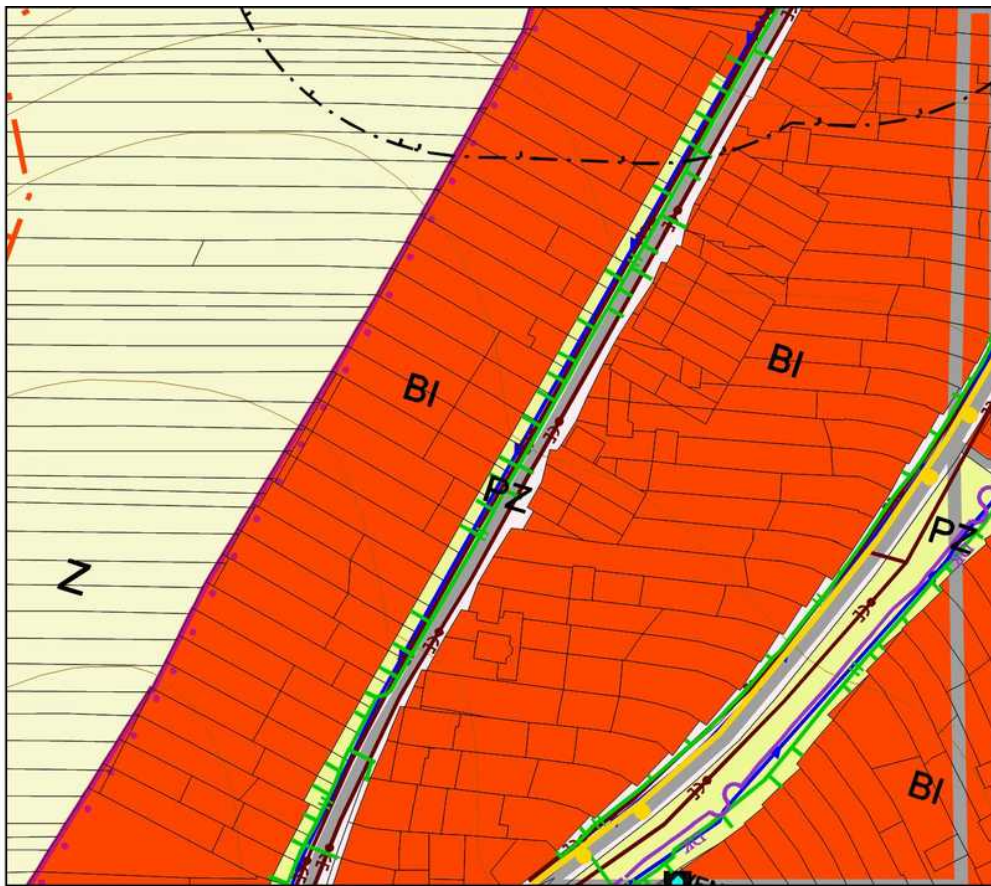
Městský úřad Uherský Brod, Odbor životního prostředí, Masarykovo nám. č. p. 100, 688 01 Uherský Brod 1

Městský úřad Uherský Brod, Odbor stavebního úřadu, Oddělení územního plánování, Masarykovo nám. č. p. 100, 688 01 Uherský Brod 1 (včetně ověřené grafické přílohy)

ostatní (na vědomí)

Finanční úřad pro Zlínský kraj, Územní pracoviště v Uherském Brodě

ÚPD



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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Zlínský **Katastrální území:** Vlčnov [783897]
Okres: Uherské Hradiště **Parcelní číslo:** 1515
Obec: Vlčnov

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

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

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

Vyhotoveno dne: 7.5.2024

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

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

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

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

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240018.

Prohlášení znalce

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).

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025941/2024.

V Trutnově 16.05.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.