

# Znalecký posudek

## číslo : 1925/5/2017

### o obvyklé ceně nemovité věci

<b>NEMOVITOST:</b>	Rodinný dům - bez nebytových prostor, RD č.p. 156, pozemek parc.č.st. 331, pozemek parc.č. 1772/33, součásti a příslušenství		
Adresa nemovitosti:	Horní Krupá 156, 58001		
Katastrální údaje:	Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Horní Krupá, k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu, kód k.ú. 643157, LV 539		
Ostatní stavby:	Venkovní úpravy		
Pozemky:	st. 331, 1772/33		
Vlastník stavby:	Petr Staněk, Horní Krupá 156, 58001 Horní Krupá, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		
Vlastník pozemku:	Petr Staněk, Horní Krupá 156, 58001 Horní Krupá, spoluvlastnický podíl: 1 / 1		

<b>OBJEDNATEL :</b>	Insolvenční správce, Mgr. Ivo Šotek; datum obj.: 22.8.2017		
Adresa objednatele:	Ostružnická 6, 779 00 Olomouc		
telefon:		e-mail:	
IČ:		DIČ:	

<b>ZHOTOVITEL :</b>	Ing. Pavel Zeman		
Adresa zhotovitele:	Jůzlova 3625, 580 01 Havlíčkův Brod		
telefon: +420777956060		e-mail: pa.zeman@seznam.cz	
IČ: 11010657		DIČ:	

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	Insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)		
----------------------	--	--	--



#### Současný stav

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 900 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Datum místního šetření: 4.9.2017 Datum zpracování : 5.9.2017

Počet stran: 26 stran Počet příloh: 14 Zpracováno programem NEMExpress

V Havlíčkově Brodu, dne 5.9.2017

Otisk razítka

Ing. Pavel Zeman

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**  stavba dokončena v r. 2015  změna stavby v r.  rekonstrukce v r.  
 Rekonstrukce:  celková  dílčí  střecha  fasáda, zateplení  okna, dveře   
 ostatní

### SOUČASNÝ STAV

Konstrukce:  zděné  betonové  montované  
 kovové  dřevěné  jiné  
 Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  
 bydl., podn.  část. obsazen  volný objekt  
 Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  
 ostatní  nákupní zóna  
 Příjezd:  zpevněná komunikace  
 Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
 /  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  
 Počet obyvatel: 553 (stagnace)  
 Stavebně technický stav stavby: novostavba (do 5 let stáří)  
 Vytápění: ústřední / etážové - plyn  
 Energetický průkaz stavby: Kategorie C  
 Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

### RODINNÝ DŮM

#### SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost	
	Obytná/ Nebyt.						
	m <sup>2</sup>	ks	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%	
5+1	152 / 0	1	922	651	121	100,00	

### REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

#### Současný stav

Porovnávací hodnota	2 928 849 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	3 460 502 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 900 000 Kč</b>
- z toho hodnota pozemku	368 800 Kč

<b>Minimální cena v rekonstrukci</b>	<b>x</b>	
<b>Vklad investice do nemovitosti</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>Reprodukční cena pro pojištění</b>	<b>3 157 451 Kč</b>	<b>0 Kč</b>
- z toho hlavní budova	3 027 451 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	130 000 Kč	0 Kč

### Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí - RD č.p. 156 s pozemky, součástmi a příslušenstvím v Horní Krupé - byla stanovena porovnáním se stávajícími obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné době standardně obchodovány a skutečně prodány na místním regionálním realitním trhu. Zohledněn byl technický stav, provedení, opotřebenění, místo, pozemky, atraktivita a stávající poptávka. Jedná se o poměrně kvalitní RD s přízemím, obytným podkrovím a garáží. Obvyklá cena již v provedeném porovnání zohledňuje částečným snížením ceny nedodělky (chybí fasáda a gar. vrata) oceňovaného RD a stanovená výsledná cena nemovitých věci vyšší 2,9 mil. Kč odpovídá současnému stavu na trhu. Jedná se o dobrou nemovitost v obci Horní Krupá, 8 km od města Havlíčkův Brod. Prodejnost je dobrá v horizontu měsíců.

**Poznámka : Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí platí za předpokladu, že všechna vážnoucí práva a omezení budou z LV vymazána !**

## Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

**Horní Krupá** : obec má 553 obyvatel, v místě je běžné autobusové spojení do býv. okr. města Havlíčkův Brod, obchod, obecní úřad, hospoda s KD, další dostupné služby, či možnosti zaměstnání jsou v okolních městech a obcích, nutné je dojíždění. V místě jsou inženýrské sítě, bydlení má v místě vesnický charakter.

Jedná se o nemovitou věc určenou k bydlení – stavbu rodinného domu č.p. 156 postavenou na pozemku parc.č.st. 331, do funkčního a vlastnického celku je doplněná pozemkem parc.č. 1772/33, součástmi a příslušenstvím, vše v k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu, obci Horní Krupá, okr. Havlíčkův Brod. Dům s pozemky je situován v okrajové části obce s obdobnou zástavbou novostaveb RD, kde je mimo splaškové kanalizace úplné zasilování (splašková kanalizace je svedena do jímky, po vybudování obecní ČOV bude provedeno přepojení na řad, který je již vybudován). Je energopilíř a zavedeny jsou přípojky zemního plynu, el. proudu, vodovodu a dešťové kanalizace. Přístup i příjezd je bezproblémový z místní obecní komunikace parc.č. 1772/28 (LV č. 10001) ve vlastnictví Obce Horní Krupá, která má asfaltový povrch, místo je vhodné pro klidné vesnické rodinné bydlení.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

## Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Jedná se o RD č.p. 156 na ppč.st. 331, není podsklepen a sestává z přízemí a obytného podkroví. Základní technický popis stavebních materiálů a prvků : obvodové stěny jsou z novodobého cihlového zdiva Heluz STI 44 cm, základy jsou betonové prostě pasy proložené kamenem, odizolování je provedeno izolací proti vlhkosti i proti radonu ve středním riziku, stropy jsou keramické miako, v podkroví zateplené SDK podhledy s tepelnou izolací 24 cm, střecha je sedlová z vaznicového krovu, krytina je pálená skládaná z tašek Tondach, klempířské prvky jsou kompletně provedeny z pasivovaných plechů Lindab, vnitřní omítky jsou štukové, fasáda chybí, sokl chybí, schody jsou železobetonové s obkladem, vnitřní dveře jsou typové laminátové do obložkových zárubní, okna a venkovní dveře jsou plastové se zasklením dvojsklem, jsou i střešní okna, podlahy místností jsou plovoucí laminátové a z keramické dlažby, vytápění je ústřední kotlem na ZP s Cu rozvody k deskovým otopným tělesům, rozvody el. proudu jsou světelné i motorové a jsou jištěny automaty, je proveden bleskosvod, jsou provedeny rozvody studené i teplé vody z plastů, je standardní rozvod kanalizace z plastů, TUV se připravuje v zásobníku u kotle ÚT, koupelny jsou vybaveny standardními zařiz. předměty (vana, sprchy, umývadla), 2x je záchod splachovací, jsou provedeny vnitřní keramické obklady koupelen, kuchyně a WC, kuchyň je vybavena novou linkou s varnou deskou a digestoří, je rozvod TV od satelitu, nejsou garážová vrata, v obývacím pokoji je krb. Jedná se o novostavbu v dobrém technickém stavu, ale s chybějícími prvky, které doposud nebyly dokončeny (fasáda, sokl, garážová vrata).

### Dispozice :

1. NP - přízemí : zádveří, chodba, schodiště, tech. místnost, šatna, WC, koupelna, pracovna, kuchyň, obývací pokoj, garáž
2. NP - podkroví : chodba se schodištěm, šatna, koupelna, 2x pokoj, ložnice, ložie

Příslušenství : Pouze základní inženýrské sítě - pilíř a přípojky elektro a zemního plynu, splašková kanalizace do jímky, vodovodní přípojka, dešťová kanalizace.

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 2015	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	novostavba (do 5 let stáří)	
Energetický průkaz stavby:	Kategorie C	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input type="checkbox"/> okna, dveře <input type="checkbox"/> interiér	

## Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1772/28		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

## Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1772/28	Orná půda (ve skutečnosti ostatní komunikace)	LV č. 10001 - Obec Horní Krupá

### Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
- Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

### Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

<b>Nemovitost:</b>	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 539 v části C) je zapsáno k pozemku p.č. 1772/33 (v rozsahu dle GP) VB zřizování a provozování vedení distrib. soustavy pro ČEZ Distribuce, a.s. Děčín.

Na LV č. 539 v části C) je zapsáno předkupní právo na pozemky p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 pro Obec Horní Krupá - dle čl. 2 smlouvy ze dne 2.12.2011 (p.ú. 7.12.2011).

Na LV č. 539 v části C) je zapsáno na pozemky p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 a na stavbu RD č.p. 156 zástavní právo smluvní do výše 1.043.000,- Kč s příslušenstvím pro ČS, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, Praha 4.

Na LV č. 539 v části C) je zapsáno na pozemky p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 a na stavbu RD č.p. 156 zástavní právo smluvní k zajištění budoucích pohledávek do výše 1.043.000,- Kč pro ČS, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, Praha 4.

Na LV č. 539 v části C) jsou zapsána na pozemky p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 a na stavbu RD č.p. 156 zástavní práva smluvní k zajištění budoucích pohledávek s příslušenstvím a to postupně jistiny ve výši 270.000,- Kč, dále 52.000,- Kč, dále 55.000,- Kč a dále 60.000,- Kč pro PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Praha 2

Na LV č. 539 v části C) je zapsáno zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (povinný Petr Staněk) - týká se to pozemků p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 a stavby RD č.p. 156 (detaily viz ve výpisu z LV č. 539 v příloze).

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

## Popis ostatních rizik

Na LV č. 539 v části C) je zapsán k pozemkům p.č.st. 331 a p.č. 1772/33 a ke stavbě RD č.p. 156 zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání zást. práv bez souhlasu PS & JA INVESTMENT s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Praha 2

## Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 539				
Kraj:	CZ063 Kraj Vysočina	Okres:	CZ0631 Havlíčkův Brod	
Obec:	568708 Horní Krupá	Katastrální území:	643157 Horní Krupá u Havlíčkova Brodu	
Ulice:		č.o.:		
Vlastníci			Podíl	
FO	RČ: 8611043287	Petr Staněk	Horní Krupá 156, 58001 Horní Krupá	1 / 1
Stavby			stavba je součástí pozemku	
část obce	Horní Krupá	Rodinný dům	č.p. 156	na pozemku p.č. st. 331 NE
Pozemky				
st. 331	Stavební parcela	Parcela KN	120 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
1772/33	Pozemková parcela	Parcela KN	802 m <sup>2</sup>	orná půda

## Výpočet věcné hodnoty staveb

Jedná se o RD č.p. 156 na ppč.st. 331, není podsklepen a sestává z přízemí a obytného podkroví. Základní technický popis stavebních materiálů a prvků : obvodové stěny jsou z novodobého cihlového zdiva Heluz STI 44 cm, základy jsou betonové prosté pasy proložené kamenem, odizolování je provedeno izolací proti vlhkosti i proti radonu ve středním riziku, stropy jsou keramické miako, v podkroví zateplené SDK podhledy s tepelnou izolací 24 cm, střecha je sedlová z vaznicového krovu, krytina je pálená skládaná z tašek Tondach, klempířské prvky jsou kompletně provedeny z pasivovaných plechů Lindab, vnitřní omítky jsou štukové, fasáda chybí, sokl chybí, schody jsou železobetonové s obkladem, vnitřní dveře jsou typové laminátové do obložkových zárubní, okna a venkovní dveře jsou plastové se zasklením dvojsklem, jsou i střešní okna, podlahy místností jsou plovoucí laminátové, z koberců a keramické dlažby, vytápění je ústřední kotlem na ZP s Cu rozvody k deskovým otopným tělesům, rozvody el. proudu jsou světelné i motorové a jsou jištěny automaty, je proveden bleskosvod, jsou provedeny rozvody studené i teplé vody z plastů, je standardní rozvod kanalizace z plastů, TUV se připravuje v zásobníku u kotle ÚT, koupelny jsou vybaveny standardními zařiz. předměty (vana, sprchy, umývadla), 2x je záchod splachovací, jsou provedeny vnitřní keramické obklady koupelen, kuchyně a WC, kuchyň je vybavena novou linkou s varnou deskou a digestoří, je rozvod TV od satelitu, nejsou garážová vrata, v obývacím pokoji je krb. Jedná se o novostavbu v dobrém technickém stavu, ale s chybějícími prvky, které doposud nebyly dokončeny (fasáda, sokl, garážová vrata).

### Dispozice :

1. NP - přízemí : zádveří, chodba, schodiště, tech. místnost, šatna, WC, koupelna, pracovna, kuchyň, obývací pokoj, garáž
2. NP - podkroví : chodba se schodištěm, šatna, koupelna, 2x pokoj, ložnice, lodžie

## Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

### Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1. NP	120,62 m <sup>2</sup>	72,61 m <sup>2</sup>
2. NP	99,33 m <sup>2</sup>	62,36 m <sup>2</sup>

### Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započítatelná plocha
1. NP	zádveří	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60m <sup>2</sup>
	chodba	8,79 m <sup>2</sup>	1,00	8,79m <sup>2</sup>
	technická místnost	3,13 m <sup>2</sup>	1,00	3,13m <sup>2</sup>
	šatna	2,60 m <sup>2</sup>	1,00	2,60m <sup>2</sup>
	WC	1,13 m <sup>2</sup>	1,00	1,13m <sup>2</sup>
	koupelna	3,95 m <sup>2</sup>	1,00	3,95m <sup>2</sup>
	pracovna	11,53 m <sup>2</sup>	1,00	11,53m <sup>2</sup>
	obývací pokoj	25,11 m <sup>2</sup>	1,00	25,11m <sup>2</sup>
	kuchyň	13,77 m <sup>2</sup>	1,00	13,77m <sup>2</sup>

garáž	15,82 m <sup>2</sup>	0,00	0,00m <sup>2</sup>
<b>1. NP - celkem</b>	<b>88,43 m<sup>2</sup></b>		<b>72,61 m<sup>2</sup></b>
<b>2. NP</b>			
chodba s schodištěm	9,92 m <sup>2</sup>	1,00	9,92m <sup>2</sup>
šatna	4,01 m <sup>2</sup>	1,00	4,01m <sup>2</sup>
pokoj 1	12,19 m <sup>2</sup>	1,00	12,19m <sup>2</sup>
pokoj 2	16,99 m <sup>2</sup>	1,00	16,99m <sup>2</sup>
ložnice	17,90 m <sup>2</sup>	1,00	17,90m <sup>2</sup>
lodžie	2,70 m <sup>2</sup>	0,50	1,35m <sup>2</sup>
<b>2. NP - celkem</b>	<b>63,71 m<sup>2</sup></b>		<b>62,36 m<sup>2</sup></b>

### Výpočet obestavěného prostoru

Název		Obestavěný prostor
Vrchní stavba	$(10,05*9,10 + 1,75*4,50)*(0,20+2,93) + (3,30*6,45)*(2,20+2,10/2)$	= 380,08 m <sup>3</sup>
Zastřešení vč. podkroví	$(10,05*9,10)*(1,05+3,43/2) + (1,75*4,50)*(1,05+2,50/2)$	= 270,99 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		= 651,06 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované i na radon
Zdivo	cihelné bloky Heluz STI 44 cm
Stropy	Miako, zateplené SDK podhledy (24 cm izol.)
Střecha	sedlová, krov vaznicový
Krytina	keramická taška Tondach
Klempířské konstrukce	lakovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	chybí
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové (keram. obklad)
Dveře	typové laminátové s obložkami
Okna	plastová s dvojskly
Podlahy obytných místností	laminát, koberce
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	ÚT, kotel ZP, otopná tělesa
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Rozvod vody	plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	zásobník
Instalace plynu	zemní plyn
Kanalizace	běžné potrubí - plast
Vybavení kuchyně	nová linka, spotřebiče, digestoř
Vnitřní vybavení	umyvadla, sprcha, vana
Záchod	záchody splachovací
Ostatní	rozvod TV, krb

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	121
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	651,06
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 650
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 027 451
Stáří	roků	2
Další životnost	roků	98
Opotřeбенí	%	2,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>2 966 902</b>

### Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřeбенí	VH
Venkovní úpravy	Pilíř a přípojky zemního plynu, el. energie, splaškové kanalizace do	1772/33	1,00 soub	130 000 Kč/soub	130 000 Kč	4 %	124 800 Kč

jímky, dešťové  
kanalizace.

**Věcná hodnota ostatních staveb celkem**

**124 800 Kč**

## Výpočet hodnoty pozemků

### Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o zastavěný pozemek parc.č.st. 331 (zastavěn RD č.p. 156), který je do funkčního a vlastnického celku doplněn pozemkem parc.č. 1772/33, vše v k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu, obci Horní Krupá, okr. Havlíčkův Brod. Situování je v okrajové části obce s obdobnou zástavbou novostaveb RD, kde je mimo splaškové kanalizace úplné zasiťování (splašková kanalizace je svedena do jímky, po vybudování obecní ČOV bude provedeno přepojení na řad, který je již vybudován). Je energopilíř a zavedeny jsou přípojky zemního plynu, el. proudu, vodovodu a dešťové kanalizace. Přístup i příjezd je bezproblémový z místní obecní komunikace parc.č. 1772/28 (LV č. 10001) ve vlastnictví Obce Horní Krupá, která má asfaltový povrch, místo je vhodné pro klidné vesnické rodinné bydlení.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Cena obvyklá pozemků určených k zastavění je v dané obci v současné době 400,-Kč/m<sup>2</sup>. Za tyto a obdobné ceny se pozemky běžně prodávají i v obdobných menších okolních obcích (300 až 500 Kč/m<sup>2</sup> - Skuhrov, Lučice, Nová Ves, Mírovka, Suchá, Olešná, Dolní Krupá). Pro výpočet obvyklé ceny tedy uvažuji cenu 400,- Kč/m<sup>2</sup>, která koresponduje s cenou v místě i regionu nyní obvyklou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 331	120	400	1 / 1	48 000
orná půda	1772/33	802	400	1 / 1	320 800
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>922</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>368 800</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků /	Zdůvodnění	koeficientu K <sub>c</sub>		Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Libice nad Doubravou	142,10	1 568	5+1	3 290 000	23 153	0,91	21 069
<b>Rodinný dům 5+1, Rodinný dům č.p. 85 s příslušenstvím v Bezděkově u Libice nad Doubravou</b>							
Kraj Vysočina							
<u>Prodejní cena:</u>		3 290 000,- Kč					
<u>Prodejce</u> :		RK					
<u>Datum prodeje:</u>		5/2017					
<u>Charakteristika lokality:</u> samostatná obec bez vybavenosti							
<b>Dopravní dostupnost:</b> autobus – zastávka 500 m							
<b>Inž. sítě:</b> elektřina, kanalizace přes septik do řádu, vodovod z řádu, zemní plyn není							
<b>Pracovní příležitosti</b> – v obci minimální, dobrá nabídka v Chotěboři 5 km nebo ve Žďárci/D. 9 km, bývalé okresní město Havlíčkův Brod 23 km							
<b>Infrastruktura</b> – v Bezděkově je pouze obecní úřad, knihovna, hasiči, TJ Sokol, tenisové kurty, přírodní koupaliště, rozšířená infrastruktura v Libici/D. 3 km – obecní úřad, základní škola pro I. stupeň a školka, obchod, kulturní dům, pošta, hostinec, sportoviště, dostatečná vybavenost v Chotěboři							
<b>Poloha</b> – domek se nachází v jižní okrajové části obce Bezděkov napravo od příjezdové komunikace od Chotěboře cca 400 m od odbočky							
<u>Počet podlaží:</u> přízemní rodinný domek bez podsklepení a s obytným podkrovím							
<u>Počet bytů:</u> 1 / 5+1							
<u>Konstrukční řešení:</u> cihelné bloky v tl. 45 cm							
<u>Obestavěný prostor:</u> 531 m <sup>3</sup> , <u>Zastavěná plocha:</u> 94,5 m <sup>2</sup>							



Podlahová plocha: 142,10 m<sup>2</sup> – započitatelná plocha – 142,10 m<sup>2</sup>

Stáří: užíváno od roku 2011, Kvalita stavby: výborný technický stav,

Pozemek cel. výměra: 1568 m<sup>2</sup> , Pozemek kvalita: rovinný nadstandardně velký upravený pozemek,

Doprovodné stavby: přípojky (vody, elektro, kanalizace), zemní plyn v HUP, septik s přepadem, oplocení, zpevněné plochy, vrata, vrátka, sklad zahradního nářadí + přístřešek na p.č. 481/28 – zděný objekt s vybavením, stáří od roku 2013, ZP skladu 18 m<sup>2</sup>, ZP přístřešku 20 m<sup>2</sup>, OP 107 m<sup>3</sup> – výborný technický stav, zastřešená terasa – ZP 28 m<sup>2</sup>, OP 67 m<sup>3</sup> – výborný stav

Pozitivní faktory: výborný technický stav s částečně nadstandardními prvky a vybavením, pěkný nadstandardně velký pozemek, velmi pěkné obytné a rekreační prostředí, výborná dojezdová vzdálenost do Chotěboře či velmi dobrá do Žďírce/D., vhodně doplňující vedlejší stavba, dokončené venkovní úpravy a oplocení,

Negativní faktory: v obci je minimální nabídka práce – nutnost dojíždění, část zahrady v podílovém spoluvlastnictví.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 05/2017 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - obdobná ZP, není garáž, je přístřešek - koeficient 1,02; Poloha - obdobná obec v regionu - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - obdobný standard, je ale úplně dokončen - koeficient 0,95; Celkový stav - lepší stav VÚ - koeficient 0,96; Vliv pozemku - bez zásadního vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně atraktivnější (bez investic) - koeficient 0,98;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 05/2017; Velikosti objektu - obdobná ZP, není garáž, je přístřešek; Poloha - obdobná obec v regionu; Provedení a vybavení - obdobný standard, je ale úplně dokončen; Celkový stav - lepší stav VÚ; Vliv pozemku - bez zásadního vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - mírně atraktivnější (bez investic);

Veselý Žďár 98,14 1 015 3+kk 3 490 000 35 563 0,67 23 827

Rodinný dům 3+kk, Prodáno : 01/2017

Kupní cena ověřená : 3.490.000,- Kč

Obestavěný prostor : 600 m<sup>3</sup>

Zastavěná plocha : 137 m<sup>2</sup>

Pozemek : 982 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha : 98,13 m<sup>2</sup>



**Technický popis a stav RD č.p. 197 ve Veselém Žďáru** : RD je o velikosti 3+kk, není podsklepen a sestává z přízemí a půdy bez obytného podkrovní. Základní technický popis stavebních materiálů a prvků : obvodové stěny jsou z novodobých cihelných bloků Supertherm 40 cm, základy jsou betonové prostě pasy, odizolování je provedeno proti vlhkosti i proti radonu ve středním riziku, stropy jsou betonové panelové se SDK podhledy se zateplením 8 cm, na stropěch je izolace 20 cm, střecha je valbová z dřevěného vaznicového kovu, krytina je z tašek KM Beta, klempířské prvky jsou provedeny z CU plechů, vnitřní omítky jsou štukové, fasáda je zateplená 8 cm polystyrénu s perlínkou a štukem, sokl je obložen pásky, schody jsou stahovací, vnitřní dveře jsou typové Sapeli do obložkových zárubní, okna a venkovní dveře jsou euro se zasklením dvojskly, podlahy místností jsou z laminátu a keramické dlažby, vytápění je ústřední závěsným kotlem na ZP s rozvody do deskových těles i podlahového systému (do 20%), navíc je krb s teplovzdušnou vložkou, jsou rozvody el. proudu světelné i motorové a jsou jištěny automaty, není bleskosvod, jsou provedeny rozvody studené i teplé vody z plastů, je běžné odkanalizování z plastových trubek, TUV se připravuje v zásobníku v kotli ÚT, koupelna a WC jsou vybaveny standardními zařiz. předměty, jsou provedeny vnitřní keramické obklady, kuchyň je vybavena moderní linkou s vestavěnými spotřebiči a digestoří, je rozvod zemního plynu, je rozvod TV.

Kolaudace v roce 2007 = stáří 10 roků, perfektní stav.

Dispozice RD 3+1 : zvěťří, vstup, WC, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou, chodba, ložnice, koupelna s WC, pokoj, sklad

Příslušenství : zděná garáž pro 2 automobily s dálkově ovládanými vraty, krytá pergola u



domu, krytá pergola v zahradě, pilíř a přípojky elektro a zemního plynu, přípojky vodovodu a kanalizace, oplocení, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, terénní a sadové úpravy.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 01/2017 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - menší ZP, ale je samost. dvougaráž - koeficient 1,04; Poloha - v lépe vybavené obci - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - lepší provedení, úplně dokončen - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stav a provedení VÚ - koeficient 0,90; Vliv pozemku - výrazně dražší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - na trhu atraktivnější - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 01/2017; Velikosti objektu - menší ZP, ale je samost. dvougaráž; Poloha - v lépe vybavené obci; Provedení a vybavení - lepší provedení, úplně dokončen; Celkový stav - lepší stav a provedení VÚ; Vliv pozemku - výrazně dražší; Úvaha zpracovatele ocenění - na trhu atraktivnější;

Šlapanov, okr. 195,24 1 111 7+1 2 750 000 14 085 1,28 18 029

Havlíčkův Brod

Rodinný dům 7+1, Prodej - datum : 08/2017

Kupní cena ověřená dle KS : 2.750.000,- Kč



**Technický stav RD č.p. 170 :** RD poskytuje bydlení jedné rodině o velikosti odpovídající bytu 7+1 s garáží (užíván byl jako dvougenerační, ale není tak zkolaudován). RD je řešen jako podsklepený s přízemím s obytným podkrovím nad celým půdorysem, byl postaven tradiční zděnou technologií, má sedlovou střechu, je dobře technicky proveden i standardně vybaven - vše dle doby pořízení 1993 (= stáří 24 roků). Objekt RD je řádně užíván, je udržován a v dobrém stavu s běžným opotřebením.

**Dispozice :**

1. PP : schodiště, chodba, prádelna, kotelna, sklep, garáž

1. NP : zádveří, zádveří, chodba, schodiště, koupelna, WC, obývací pokoj, kuchyně, spíž, 2x pokoj

2. NP : chodba, koupelna, WC, spíž, 4x pokoj

**Příslušenství :** Pilíř a přípojka elektro, pilíř zemního plynu, přípojka splaškové i dešťové kanalizace, přípojka vodovodu, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, terasy u domu, oplocení s vrátky a vrátky, terénní a sadové úpravy. Pozn. : Mimo funkční a vlastnický celek je vedle domu na obecním pozemku (parc.č. 32) postaven nový přístřešek pro 2automobily - řádně úředně povolen (nepodléhá evidenci v KN).

Hodnocení: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 08/2017 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - větší ZP, je též garáž + přístřešek - koeficient 0,95; Poloha - lépe vybavená obec - koeficient 0,98; Provedení a vybavení - je dokončen, ale starší RD, nižší standard vybavení - koeficient 1,20; Celkový stav - již částečné opotřebenění - koeficient 1,15; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná atraktivita pro prodej - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 08/2017; Velikosti objektu - větší ZP, je též garáž + přístřešek; Poloha - lépe vybavená obec; Provedení a vybavení - je dokončen, ale starší RD, nižší standard vybavení; Celkový stav - již částečné opotřebenění; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná atraktivita pro prodej;

Závidkovice 139,94 1 890 5+1 4 400 000 31 442 0,76 23 896

Rodinný dům 5+1, **Rodinný dům č.p. 56 s příslušenstvím v Závidkovicích, obec Světlá nad Sázavou**

Kraj Vysočina

Prodejní cena: 4 400 000,- Kč

Prodejce : RK

Datum prodeje: 7/2017

Charakteristika lokality: malá obec spadající správou pod regionální město Světlá nad Sázavou

**Dopravní dostupnost:** autobus – zastávka cca 230 m, vlak ve Světlé/S. – stanice 3,3 km

**Inž. sítě:** elektro, kanalizace do řádu, vodovod ze studny, zemní plyn na hranici pozemku



**Pracovní příležitosti** – v obci není žádná nabídka, za obcí velká odchovna prasat, ve Světlé/S. běžná nabídka, nebo možnost dojíždění do Ledče nad Sázavou 14 km, bývalé okresní město Havlíčkův Brod 19 km, Humpolec 14 km

**Infrastruktura** – v obci nic není, ve Světlé/S. je dostatečná infrastruktura – městský úřad s odbory, základní a střední školy, školka, učiliště, plná obchodní síť a služby, market, kulturní dům, pošta, hostince, restaurace, hotel, několik sportovišť, zimní stadion, posilovna, fotbalové hřiště, knihovna, poliklinika, lékárna, banky, pojišťovny, atd.

**Poloha** – domek se nachází na severním okraji obce Závidkovice – napravo od příjezdové silnice od Světlé/Sáz.

Počet podlaží: přízemní rodinný domek bez podsklepení

Počet bytů: 1 / 5+1 s dvojím přísl.

Konstrukční řešení: cihelné bloky Porotherm 44

Obestavěný prostor: 816 m<sup>3</sup>, Zastavěná plocha: 187 m<sup>2</sup>

Podlahová plocha: 139,94 m<sup>2</sup> (z toho obytná 120,06 m<sup>2</sup>) – započitatelná plocha – 139,94 m<sup>2</sup>

Stáří: užíváno od roku 2014

Kvalita stavby: novostavba, výborný technický stav,

Pozemek cel. výměra: 1890 m<sup>2</sup>,

Pozemek kvalita: nadstandardně velký rovinný pozemek, upravený

Doprovodné stavby: přípojky (vody, elektro, kanalizace, zemní plyn na hranici pozemku), studna, terénní úpravy, dřevěná terasa, zpevněná plocha, vjezdová brána s el. Pohonem, zahradní domek na 60/2 – dřevěný objekt bez základů s min. vybavením, stáří od r. 2015, výborný stav, ZP 15 m<sup>2</sup>, OP 33 m<sup>3</sup>,

Pozitivní faktory: výborný technický stav, moderní nadstandardní prvky a vybavení, upravený nadstandardně velký pozemek, klidná obytná lokalita, výborná vzdálenost do Světlé/S., dobrý dojezd do Humpolce, okolní příroda velmi pěkná – rekreační

Negativní faktory: obec bez vybavenosti i nabídky práce – nutnost dojíždění, nejsou dokončeny venkovní úpravy a oplocení, není garáž ani kryté parkování

Hodnocení: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 07/2017 - koeficient 1,00; Velikosti objektu - obdobná ZP, ale není garáž - koeficient 1,03; Poloha - v mírně horší obci - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, RD dokončen - koeficient 0,90; Celkový stav - o něco lepší, zákl. VÚ provedeny - koeficient 0,95; Vliv pozemku - větší, lépe upraven - koeficient 0,94; Úvaha zpracovatele ocenění - pro prodej atraktivnější - koeficient 0,90;

Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - skutečný prodej 07/2017; Velikosti objektu - obdobná ZP, ale není garáž; Poloha - v mírně horší obci; Provedení a vybavení - vyšší standard vybavení, RD dokončen; Celkový stav - o něco lepší, zákl. VÚ provedeny; Vliv pozemku - větší, lépe upraven; Úvaha zpracovatele ocenění - pro prodej atraktivnější;

Variační koeficient před úpravami:	31,59 %	Variační koeficient po úpravách:	11,10 %
Započitatelná plocha	134,97 m <sup>2</sup>		
Minimální jednotková cena:	18 029 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	2 433 374 Kč
Průměrná jednotková cena:	21 705 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	2 929 524 Kč
Maximální jednotková cena:	23 896 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	3 225 243 Kč
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>21 700 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>2 928 849 Kč</b>

## Rekapitulace ocenění

### Komentář ke stanovení NHZP a vhodnosti zástavy

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí - RD č.p. 156 s pozemky, součástmi a příslušenstvím v Horní Krupé - byla stanovena porovnáním se stávajícími obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné době standardně obchodovány a skutečně prodány na místním regionálním realitním trhu. Zohledněn byl technický stav, provedení, opotřebením, místo, pozemky, atraktivita a stávající poptávka. Jedná se o poměrně kvalitní RD s přízemím, obytným podkrovím a garáží. Obvyklá cena již v provedeném porovnání zohledňuje částečným snížením ceny nedodělky (chybí fasáda a gar. vrata) oceňovaného RD a stanovená výsledná cena nemovitých věcí výši 2,9 mil. Kč odpovídá současnému stavu na trhu. Jedná se o dobrou nemovitost v obci Horní Krupá, 8 km od města Havlíčkův Brod. Prodejnost je dobrá v horizontu měsíců. **Poznámka : Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí platí za předpokladu, že všechna váznoucí práva a omezení budou vymazána !**

## Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	2 928 849 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	3 460 502 Kč	0 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 900 000 Kč</b>	
- z toho hodnota pozemku	368 800 Kč	0 Kč
Minimální cena v rekonstrukci	x	
Vklad investice do nemovitosti	0 Kč	x
Reprodukční hodnota	3 157 451 Kč	0 Kč
- z toho hlavní budova	3 027 451 Kč	0 Kč
- ostatní objekty	130 000 Kč	0 Kč

## Silné stránky nemovitosti

RD postavený a vybavený v současném běžném standardu, pěkná klidná lokalita pro rodinné bydlení.

## Slabé stránky nemovitosti

Váznoucí právní omezení, nedodělky RD (fasáda, sokl, garážová vrata).

## Stanovení standardní jednotkové ceny za m<sup>2</sup> započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

NHZP:		2 900 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:		80 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na NHZP:	4,00 %	116 000Kč
Z toho NHZP pozemků:		368 800Kč
Upravená NHZP:		2 335 200Kč
Započitatelná plocha:		134,97m <sup>2</sup>
<b>Jednotková cena započitatelné plochy:</b>		<b>17 302Kč/m<sup>2</sup></b>

V Havlíčkově Brodu dne 5.9.2017 vypracoval :

Ing. Pavel Zeman  
Jůzlova 3625  
580 01 Havlíčkův Brod  
telefon: 777 956 060  
e-mail: pa.zeman@seznam.cz

Zpracováno programem **NEMExpress**

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20.4.1990 č.j. Spr.977/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí se specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1925/5/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

Podpis znalce :

### **Seznam podkladů a příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu	5
Snímek z KM - k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu	1
Mapa širších vztahů - Horní Krupá, okr. H. Brod	1
Fotodokumentace RD č.p. 156 - Horní Krupá	2
Souhlas s provedením ohl. stavby RD č.j.:ST/626/2012/Led - MÚ,SÚ Havlíčkův Brod ze dne 23.5.2012	1
Protokol - užívání stavby RD č.j.:ST/625/2015/Ku - MÚ,SÚ Havlíčkův Brod ze dne 28.5.2015	1
NT - Smlouva kupní (na pozemek 1772/33) a o předkupním právu věcném	3
Vlastní místní šetření, zaměření, fotodokumentace, doplnění údajů od majitele - na místě samém dne 4.9.2017 .	
Standardy pro oceňování nemovitostí obvyklou cenou, SW Pluto-Olt, certifikace odhadce.	
Vlastní databáze obdobných nemovitých věcí (RD) v regionu.	
Objednávka od Claris realitní kanceláře s.r.o., K Nemocnici 14, Nový Jičín, ze dne 22.8.2017, zastoupené Danielou Polákovou.	

## Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havl. Brodu

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2017 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 42 INS 14195/2017-A9 pro Ivo Šotek, Mgr.

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod

Obec: 568708 Horní Krupá

Kat.území: 643157 Horní Krupá u Havlíčkova Brodu List vlastnictví: 539

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Staněk Petr, č.p. 156, 58001 Horní Krupá	[REDACTED]	

#### B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 331	120	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Horní Krupá, č.p. 156, rod.dům				
1772/33	802	orná půda		zemědělský půdní fond
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Horní Krupá, č.p. 156		rod.dům	St. 331	

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy v rozsahu geom.plánu č.528-358/2009	
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035	Parcela: 1772/33 Z-12549/2010-601
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná vkladu práva ke dni 10.03.2010. Právní účinky	V-1120/2010-601
Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí a ohlášení ze dne 15.11.2010.	Z-12549/2010-601
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Předkupní právo	
Obec Horní Krupá, č.p. 49, 58001 Horní Krupá, RČ/IČO: 00267481	Parcela: 1772/33 Parcela: St. 331 V-5792/2011-601 Z-1289/2013-601
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.	V-5792/2011-601
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva	
o Zástavní právo smluvní	
do výše 1.403.000,-Kč s příslušenstvím Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4,	Parcela: St. 331 Parcela: 1772/33 V-411/2013-601 V-411/2013-601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

# Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havl. Brodu

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2017 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568708 Horní Krupá  
Kat.území: 643157 Horní Krupá u Havlíčkova List vlastnictví: 539  
Brodu  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 45244782 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-411/2013-601  
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.02.2013. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 12.02.2013.

V-411/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek do výše 1.403.000,-Kč do 20.12.2039

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 331 V-411/2013-601

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 1772/33 V-411/2013-601

RČ/IČO: 45244782 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-411/2013-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.02.2013. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 12.02.2013.

V-411/2013-601

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek

- jistina ve výši 270.000,- Kč a příslušenství

- k zajištění všech dalších pohledávek do výše 270.000,- Kč vzniklých nejpozději do  
31.12.2032

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Parcela: St. 331 V-8/2017-601

Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Parcela: 1772/33 V-8/2017-601

12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-8/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze  
dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2017. Zápis proveden dne  
24.01.2017.

V-8/2017-601

Pořadí k 02.01.2017 08:10

### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Parcela: St. 331 V-8/2017-601

Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Parcela: 1772/33 V-8/2017-601

12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-8/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze  
dne 29.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2017. Zápis proveden dne  
24.01.2017.

V-8/2017-601

Pořadí k 02.01.2017 08:10

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek:

- jistina ve výši 52.000,- Kč a příslušenství

- k zajištění všech dalších pohledávek do výše 52.000,- Kč vzniklých nejpozději do  
20.12.2026

PS & JA INVESTMENT s.r.o., Parcela: St. 331 V-387/2017-601

Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Parcela: 1772/33 V-387/2017-601

12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-387/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 2

# Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havl. Brodu

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2017 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568708 Horní Krupá  
Kat.území: 643157 Horní Krupá u Havlíčkova Brodu List vlastnictví: 539  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2017. Zápis proveden dne 09.02.2017.

V-387/2017-601

Pořadí k 18.01.2017 08:20

### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

PS & JA INVESTMENT s.r.o.,	Parcela: St. 331	V-387/2017-601
Vyšehradská 1349/2, Nové Město,	Parcela: 1772/33	V-387/2017-601
12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356	Stavba: Horní Krupá, č.p. 156	V-387/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2017. Zápis proveden dne 09.02.2017.

V-387/2017-601

Pořadí k 18.01.2017 08:20

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek:

- jistina ve výši 55.000,- Kč a příslušenství  
- k zajištění všech dalších pohledávek do výše 55.000,- Kč vzniklých nejpozději do 31.12.2031

PS & JA INVESTMENT s.r.o.,	Parcela: St. 331	V-1501/2017-601
Vyšehradská 1349/2, Nové Město,	Parcela: 1772/33	V-1501/2017-601
12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356	Stavba: Horní Krupá, č.p. 156	V-1501/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2017. Zápis proveden dne 24.03.2017.

V-1501/2017-601

Pořadí k 02.03.2017 08:20

### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva

PS & JA INVESTMENT s.r.o.,	Parcela: St. 331	V-1501/2017-601
Vyšehradská 1349/2, Nové Město,	Parcela: 1772/33	V-1501/2017-601
12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356	Stavba: Horní Krupá, č.p. 156	V-1501/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 14.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2017. Zápis proveden dne 24.03.2017.

V-1501/2017-601

Pořadí k 02.03.2017 08:20

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek:

- jistina ve výši 60.000,- Kč a příslušenství  
- k zajištění všech dalších pohledávek do výše 60.000,- Kč vzniklých nejpozději do 31.12.2027

PS & JA INVESTMENT s.r.o.,	Parcela: St. 331	V-2357/2017-601
Vyšehradská 1349/2, Nové Město,	Parcela: 1772/33	V-2357/2017-601
12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356	Stavba: Horní Krupá, č.p. 156	V-2357/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 3

## Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havl. Brodu

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2017 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568708 Horní Krupá  
Kat.území: 643157 Horní Krupá u Havlíčkova Brodu List vlastnictví: 539  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.03.2017. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-2357/2017-601

Pořadí k 31.03.2017 08:20

#### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele, po dobu trvání zástavního práva  
PS & JA INVESTMENT s.r.o., Parcela: St. 331 V-2357/2017-601  
Vyšehradská 1349/2, Nové Město, Parcela: 1772/33 V-2357/2017-601  
12800 Praha 2, RČ/IČO: 03804356 Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 V-2357/2017-601

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.03.2017. Zápis proveden dne 25.04.2017.

V-2357/2017-601

Pořadí k 31.03.2017 08:20

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Komárek, Jihlavská 1007, 591 01 Žďár nad Sázavou  
Staněk Petr, č.p. 156, 58001 Horní Krupá, RČ/IČO:

Z-2229/2017-714

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 038EX-807/2017 -16 (32EXE-528/2017-19) ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou

Z-2229/2017-714

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný Staněk Petr, r.č.

Parcela: St. 331 Z-2865/2017-601  
Parcela: 1772/33 Z-2865/2017-601  
Stavba: Horní Krupá, č.p. 156 Z-2865/2017-601

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 038 EX-807/2017 -17 ze dne 07.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2017. Zápis proveden dne 12.06.2017; uloženo na prac. Havlíčkův Brod

Z-2865/2017-601

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 02.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2011.

V-5792/2011-601

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 4



## Výpis z KN - LV č. 539 - k.ú. Horní Krupá u Havl. Brodu

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.08.2017 00:00:00

Okres: CZ0631 Havlíčkův Brod Obec: 568708 Horní Krupá  
Kat.území: 643157 Horní Krupá u Havličkova Brodu List vlastnictví: 539  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Listina

Pro: Staněk Petr, č.p. 156, 58001 Horní Krupá RČ/IČO: ██████████  
o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 22.01.2013. Z-1289/2013-601  
Pro: Staněk Petr, č.p. 156, 58001 Horní Krupá RČ/IČO: ██████████

#### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1772/33	72914	802

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

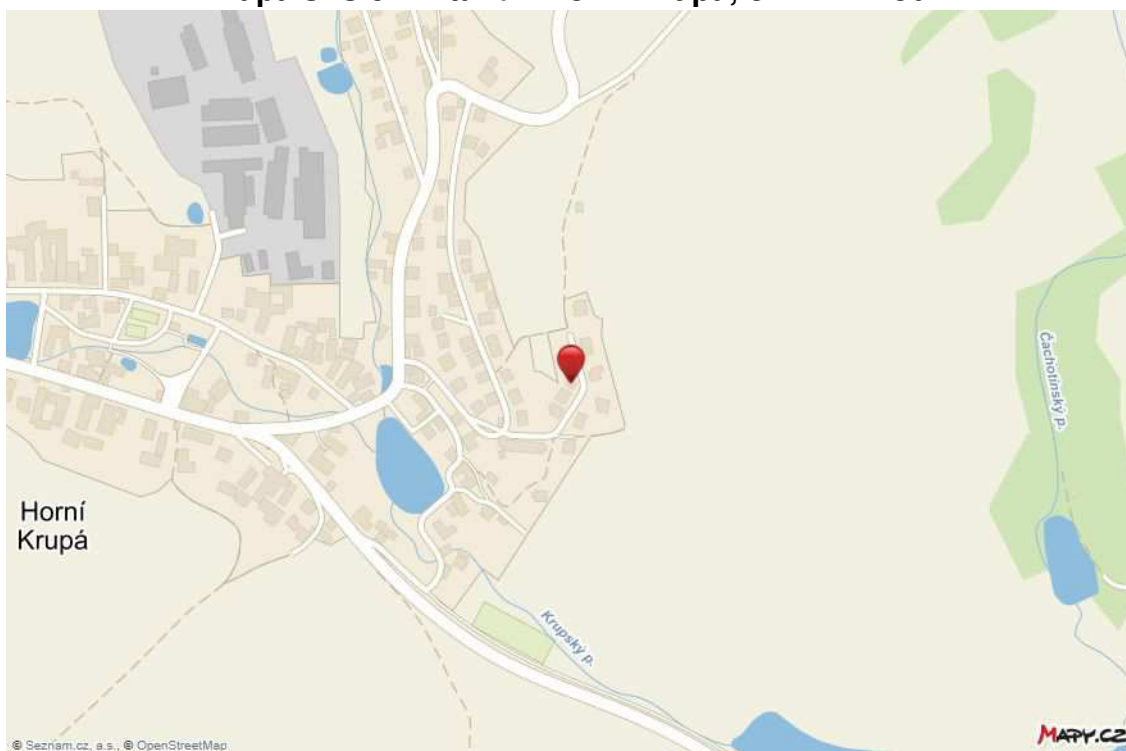
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.08.2017 15:34:20

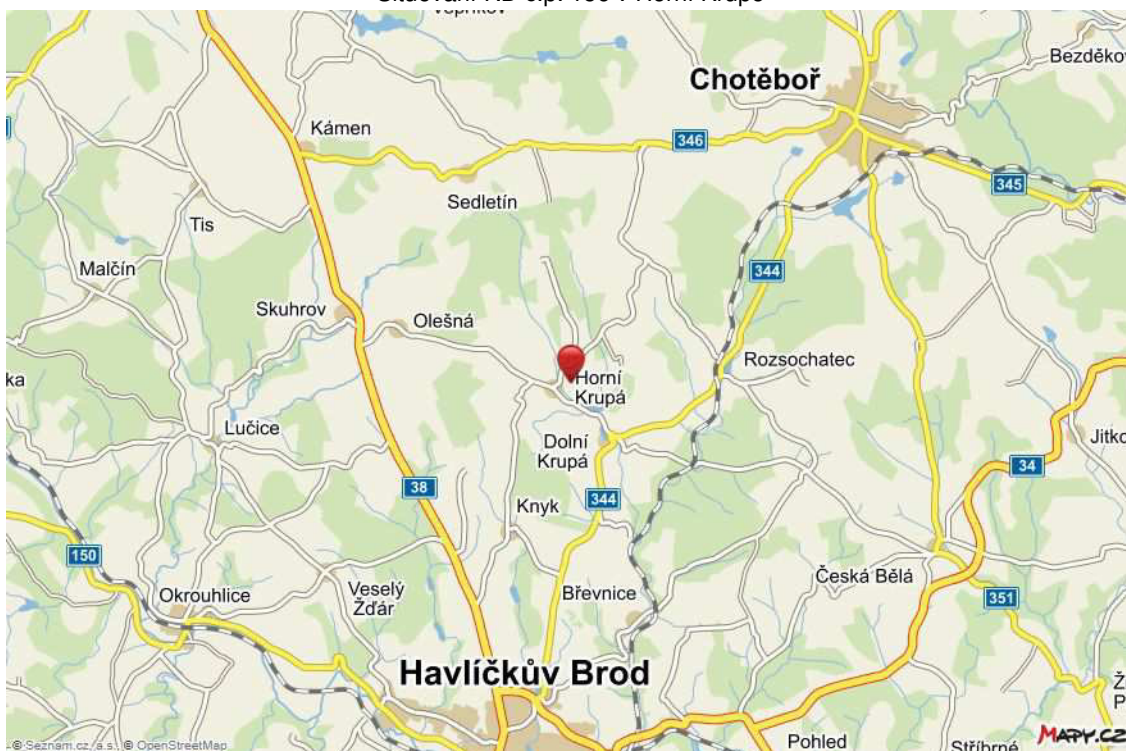
Snímek z KM - k.ú. Horní Krupá u Havlíčkova Brodu



## Mapa širších vztahů - Horní Krupá, okr. H. Brod

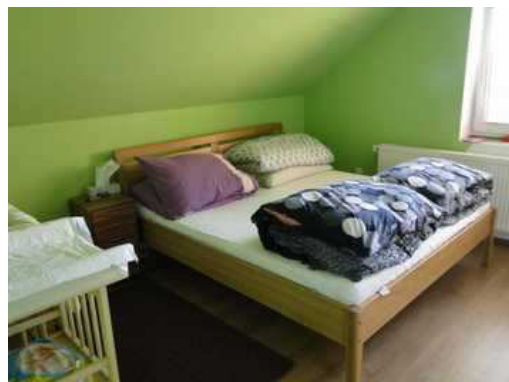
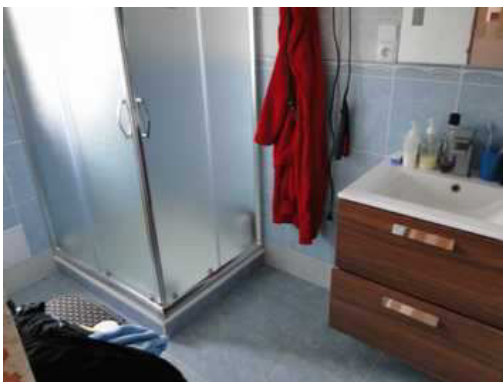


Situování RD č.p. 156 v Horní Krupě

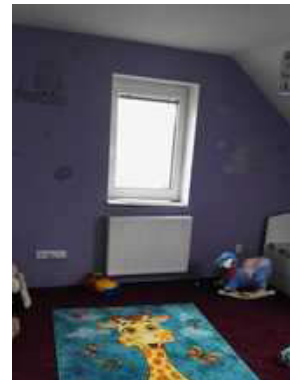
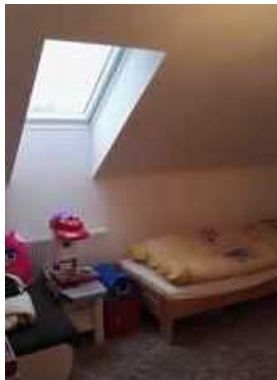
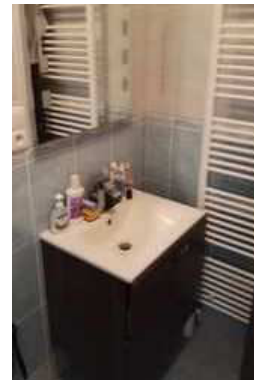


Poloha obce Horní Krupá, okr. Havlíčkův Brod

Fotodokumentace RD č.p. 156 - Horní Krupá



Fotodokumentace RD č.p. 156 - Horní Krupá



# Souhlas s provedením ohl. stavby RD

**MĚSTSKÝ ÚŘAD HAVLÍČKŮV BROD**  
stavební úřad  
Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

Č.j.: ST/626/2012/Led  
JID 34 787/2012/muhb

Havlíčkův Brod, dne 23.5.2012

## SOUHLAS

### S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉ STAVBY

Městský úřad Havlíčkův Brod (dále jen „stavební úřad“) příslušný podle § 13, odst. 1, písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudil podle § 104 až 107 stavebního zákona ohlášení (dále jen „ohlášení“), které dne 21.5.2012 podal **Petr Staněk, nar. [REDAKCE] Horní Krupá 91, 580 01 Havlíčkův Brod 1** (dále jen „stavebník“), a na základě tohoto posouzení podle § 106 stavebního zákona vydává

### s o u h l a s

s provedením ohlášené stavby

### RODINNÝ DŮM

(dále jen „stavba“) na pozemku parc. č. 1772/33 v katastrálním území Horní Krupá u Havlíčkova Brodu.

#### Stavba obsahuje soubor staveb:

- **rodinný dům** o zastavěné ploše 121 m<sup>2</sup> je bez podsklepení, přízemní s obytným podkrovím pod sedlovou střechou napojený na el. energii a plyn v pilíři na hranici pozemku, přípojky vody a dešťové kanalizace jsou ukončeny na pozemku stavby

přízemí: zádveří, chodba se schodištěm, technická místnost, šatna, WC, koupelna, pracovna, kuchyň, obývací pokoj, garáž

podkroví: chodba se schodištěm, koupelna s WC, šatna, 2 x dětský pokoj, ložnice, ložnice

- **zpevněné plochy a oplocení**

#### Poučení:

Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bude s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. Oznámení se podává na formuláři, jehož obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 4 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu. K oznámení se připojí přílohy uvedené ve formuláři.

Eva Ledererová

referent stavebního úřadu

#### Obdrží:

navrhovatel - žadatel  
Petr Staněk, Horní Krupá č.p. 91, 580 01 Havlíčkův Brod 1

na vědomí  
Obecní úřad Horní Krupá, 580 01 Havlíčkův Brod

Vyřizuje: Ledererová/tel.: 569 497 215/e-mail eledererova@muhb.cz

## Protokol - užívání stavby RD

**MĚSTSKÝ ÚŘAD HAVLÍČKŮV BROD**  
stavební úřad  
Havlíčkovo náměstí 57, 580 61 Havlíčkův Brod

Č.j.: ST/625/2015/Ku

Havlíčkův Brod, dne 28.5.2015

Vyřizuje: KUČEROVÁ LUCIE, tel.: 569 497 212, e-mail: lkucerova@muhb.cz JID: 39060/2015/muhb

### PROTOKOL

ze závěrečné kontrolní prohlídky, kterou provedl dne 28.5.2015 stavební úřad Městského úřadu Havlíčkův Brod na stavbě

#### RODINNÝ DŮM Horní Krupá

na pozemku st. p. 331, parc. č. 1772/33 v katastrálním území Horní Krupá u Havlíčkova Brodu na základě oznámení o užívání stavby, které dne 11.5.2015 podal **Petr Staněk, nar. [REDAKCE] Horní Krupá 91, 580 01 Havlíčkův Brod 1**. Souhlas s provedením ohlášené stavby byl vydán dne 21.5.2012 pod č.j. ST/626/2012/Led.

Ústní jednání bylo zahájeno v 10:00 hodin dne 28.5.2015 na místě stavby.

#### Přítomni:

Petr Staněk, nar. [REDAKCE] Horní Krupá 91, 580 01 Havlíčkův Brod 1  
Gabriela Kadlecová – referent stavebního úřadu  
Lucie Kučerová – referent stavebního úřadu

#### K závěrečné kontrolní prohlídce stavebník předložil:

1. dokumentace skutečného provedení
2. geometrický plán zaměření stavby číslo 590-4/2013 ze dne 15.1.2013
3. zpráva o revizi elektroinstalace ze dne 25.5.2015 – schopna provozu
4. revizní zpráva spalinové cesty ze dne 5.5.2015 – z hlediska bezpečného a spolehlivého provozu vyhovuje
5. vyjádření k napojení na vodovod obce ze dne 11.5.2015
6. prohlášení o shodě – plastová jímka na splaškové vody
7. ZPRÁVA O REVIZI HROMOSVODU Z 25.5.2015 – JLE EPN

#### Na stavbě byly zjištěny tyto závady a nedodělky:

- 1) PROVEŠT VENKOVNÍ OMÍTKU
  - 2) PROVEŠT OBKLADY A DLAŽBY V KOUPELNĚ V PODKROVÍ
  - 3) PROVEŠT ZABRÁDÍ U LODŽIE
- Při místním šetření bylo zjištěno, že stavba ~~byla~~ nebyla provedena v souladu s ověřenou dokumentací stavby. ZHETNY BYLY ZAKREŠENY.

Skutečné provedení stavby odpovídá obecným technickým požadavkům na výstavbu a stavební úřad neshledal důvody, které by bránily užívání stavby.

Podpisy všech přítomných:

*Lucie Kučerová*

Ústní jednání bylo skončeno v 10:20 hodin dne 28.5.2015.

Zapsal: Kučerová Lucie

*[Signature]*