

znalec z oboru stavebnictví
a ekonomiky
ceny a odhady nemovitostí
a oceňování podniků

Vladimír K A R L Í K
Hrnčířská 268
570 01 Litomyšl
tel. 461 612 670

kancelář: Litomyšl, Smetanovo nám. 120, tel. 461 612 670 nebo 602 351 480
e-mail: znalec.karlik@lit.cz



ZNALCKÝ POSUDEK

č. 6046-006-2017

- o ceně :** rodinného domu č.p. 49 v obci Litomyšl, k.ú. Pazucha včetně příslušenství a pozemků, vedené na LV č. 55.
- vlastník :** Hurych Jiří, Pazucha 49, 570 01 Litomyšl
- objednavatel :** GAVLAS s.r.o., Politických vězňů č.p. 21, 110 00 Praha 1
- účel posudku :** zjištění obvyklé ceny dle zákona č. 151/97Sb. a zákona č.26/2000 Sb. pro potřeby dražby. Nelze použít pro daň z nabytí nemovitých věcí.

Posudek obsahuje celkem **čtyřicet** stran textu včetně obálky a je vypracován ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel.

Copyright

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto elaborátu nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu, bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele elaborátu.

V Litomyšli 11.01.2017

Vyhotovení č:

ZNALECKÝ POSUDEK

Podklady pro vypracování posudku :

a) dodané objednavatelem posudku

-viz. příloha

- ústní informace majitele

b) opatřené znalcem

-viz. příloha

- fotodokumentace

- prohlídka na místě samém a jednání na příslušných úřadech

Na vyzvání znalce nebyly předloženy žádné jiné doklady o nemovitosti, např. o stáří nebo vyšší ceně nemovitosti, nájemních smlouvách nebo výskytu radonu.

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 55 pro obec Litomyšl, k.ú. Pazucha

Vlastnictví		
	Hurych Jiří, Pazucha 49, 570 01 Litomyšl	RČ: XXXXXXXXXX

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 16.11.2016.

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 16.11.2016 za přítomnosti znalce a objednavatele posudku.

Počasí: +6⁰C, zataženo

Měřicí pomůcky použité při měření nemovitosti: měřicí lat' SOKKIA SK 202/8, ocelové pásmo 20m POWERLET-20 a svinovací dvoumetr, měřicí délkoměr LEICA, typ Disto Classic.

Upozornění:

Pokud není v posudku uvedeno jinak, jsou všechny informace na které se znalec odvolává podány ústně majitelem nebo objednavatelem. Písemné informace jsou uvedeny v podkladech nebo je provedena odvolávka, kde se podklad nachází. Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely zjištění obvyklé ceny, dle níže uvedených předpisů a pro v nich uvedených případech. V případě použití obvyklé ceny pro jiné než uvedené účely, neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Za skutečnosti nebo změněné podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku nelze převzít zodpovědnost.

Znalec upozorňuje, že v posudku jsou uvedeny osobní údaje osob, a proto nakládání s tímto znaleckým posudkem podléhá režimu zákona č. 101/2000 Sb. O ochraně osobních údajů.

Použité oceňovací a jiné podklady :

- Zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- Občanský zákoník č.89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14.03.2006, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zejména Zákona č. 68/2007 Sb. ze dne 07.03.2007.
- Zákon č. 265/1991Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů.
- ostatní návazné zákony, vyhlášky a předpisy.

N Á L E Z a O C E N Ě N Í

OBSAH

- 1)Vlastní posudek
- 2) Závěr
- 3) Přílohy

1)Vlastní posudek

Všeobecné údaje

Informace k použitým metodám.

Cena zjištěná cenovým předpisem: je cenová hladina, kterou stát stanovil pro výběr tzv. trojdaně (darovací, dědická a z převodu nemovitostí). Nemá s obvyklou cenou nic společného a je uváděna pro informaci, jaká je skutečnost od názoru státu na cenu nemovitostí. V době ocenění se jednalo o vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb. ve znění dalších předpisů. V poslední době i v cenovém předpisu je zaveden výpočet porovnávací metodou. Zde jsou ovšem data zprůměrovaná a spíše se jedná průměr, od kterého se může skutečná prodejní cena lišit a také se v mnoha případech liší. Tato průměrná porovnávací cena nemůže přesně vyjádřit odlišnosti resp. klady a zápory jednotlivých nemovitostí. **Z těchto důvodů není použita tato metoda.**

Věcná hodnota-nákladová metoda: je výpočet nákladovou metodou (náklady na pořízení obdobné stavby dodavatelským způsobem) s odečtením opotřebení. Tato metoda se u rodinných domů používá pouze okrajově, upřednostňuje se porovnávací metoda s použitím dostupných údajů o prodeji nebo nabídce obdobných objektů (velikostně, vybavením, polohou atd.) v místě a čase. Zde je nutné upozornit, že nabídka realitních kanceláří může být jiná, než konečná prodejní cena. **Je v tomto ocenění použita pro**

přehlednost a informovanost. Nejedná se o hlavní výpočtovou metodu.

Porovnávací metoda: u rodinných domů je nejvhodnější, nejlépe vyjadřuje skutečnou situaci na trhu a de facto je to jediná uznávaná metoda při ocenění obytných staveb (RD, byty). U průmyslových objektů je nutné porovnávat porovnatelné. Vychází se z dostupných ověřených údajů o prodejních cenách, když chybí, tak z cenových nabídek realitních kanceláří obdobných objektů (velikostně, vybavením, polohou atd.) v místě a čase. Zde je nutné upozornit, že nabídka realitních kanceláří může být jiná, než konečná prodejní cena a proto je nutné nabídku korigovat. Existuje více porovnávacích metod, které dávají různou váhu kladným a záporným vlivům, velikosti, vybavením, stavu a podobně. **V tomto posudku je použita metoda prof. Bradáče, kde se jednotlivé srovnávané domy indexují a tím se koriguje výsledná cena.**

Výnosová metoda: odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu.

Majetky, které jsou schopny generovat příjem, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku.

Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovena pomocí přímé kapitalizace.

Pokud je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. **U rodinných domků nebo budov obdobného charakteru (venkovská stavení obytného charakteru, byty) se nepoužívá.**

Tyto metody a jejich výsledné ceny jsou zde uvedeny pro informaci, aby nedocházelo k nedorozumění, že výpočet tou a tou metodou je jiný, resp. jeho výsledek. Uvádím zde i důvody, které mě vedli k použití porovnávací metody.

NÁLEZ

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

 Rekonstrukce: ☐ celková ☐ dílčí
ostatní

☒ stavba dokončena v r. 1930 ☐ změna stavby v r.
☐ střecha ☐ fasáda, zateplení

☐ rekonstrukce v r.
☐ okna, dveře ☐

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):

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

Poloha v obci:

Počet obyvatel:

Stavebně technický stav stavby:

Vytápění:

Energetický průkaz stavby:

Prodejnost nemovitosti:

☐ MHD

☐ železnice

☒ autobus

☒ dálnice/silnice I. tř

☒ silnice II., III. tř

Úzké centrum - jiný typ zástavby

10 043 (stagnace)

neudržovaná k částečné rekonstrukci

ústřední / etážové - tuhá paliva

prodejná do 6 měsíců

RODINNÝ DŮM

SOUČASNÝ STAV

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky	OP	ZP	Rozesta- věnost
	Obytná/ Nebyt.		výměra			
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
2+kk	75 / 0	0	610	555	97	100,00

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Pazucha je část obce Litomyšl, od které se nachází cca 4 km.

Město Litomyšl se nachází ve Východních Čechách v Pardubickém kraji, 21 km severozápadně od okresního města Svitavy. Je významným historickým a kulturním městem s čilým turistickým ruchem.

Občanská vybavenost: Město má velice dobrou občanskou vybavenost, je zde městský úřad, úřad s rozšířenou působností, mateřské, základní a střední školy, Gymnázium A. Jiráka, soukromá škola Trading Centre, vyšší a střední odborná škola zahradnická a technická, vyšší a střední pedagogická škola, Fakulta restaurování University Pardubice, nemocnice, poliklinika, zubní polikliniky, kino, občasně divadlo, letní i zimní plavecký bazén, úplná síť obchodů a služeb, městská hromadná doprava apod.

Možnost napojení na inženýrské sítě: elektrická energie, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, zemní plyn.

Regionální infrastruktura: Město Litomyšl se nachází při mezinárodní komunikaci E 442/35-I na trase Hradec Králové – Olomouc. Je zde velmi dobré autobusové spojení do větších okolních měst. Železniční spojení na trase Praha - Česká Třebová, odbočkou v Chocni na Litomyšl (zde trať končí). Polní letiště Litomyšl Suchá, Vysoké Mýto aerotaxi. Vzdálenosti některých okolních měst a obcí: Vysoké Mýto cca 15 km, Svitavy 20 km, Česká Třebová 12 km, Moravská Třebová 35 km, Polička 18 km.

Možnost zaměstnání: V obci je možnost zaměstnání poměrně dobrá. Je zde například SAINT-GOBAIN ADFORS CZ S.R.O., středisko Skanska a.s., Rudolf Skřivan - Litex, tiskárna HRG a.s., STORY DESIGN s.r.o., CIMBRIA HMD s.r.o., několik stavebních společností apod., přesto je nezaměstnanost mírně nad celostátním průměrem. Skladba expozitur bank je v běžné šíři odpovídající současnému významu města.

Památky a přírodní zajímavosti: Litomyšl: renesanční zámek - památka UNESCO, Smetanův dům, Lidový dům, klášter s klášterními zahradami, Červená věž, městská památková rezervace; Polička: historické náměstí, rodiště B. Martinů. Přírodní zajímavosti: Nedošínský háj, rekreační oblast "Budislav", rozhledna na Kozlově, Touloucovy maštale apod.

Poloha nemovitosti v obci

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Litomyšl, k.ú. Pazucha, v centrální části obce Pazucha u rybníka. Okolí tvoří rybník a vesnická zástavba RD. V okolí nemovitosti se nenacházejí žádné stavby ani vlivy negativně ovlivňující klidné užívání nemovitosti. Vzdálenost k autobusové zastávce 550 m, vlaková zastávka je v Litomyšli. Přístup k nemovitosti a na vlastní pozemky je z pozemku p.p.č. 648/1 a 133/7, ve vlastnictví města Litomyšle.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Úzké centrum - jiný typ zástavby		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna ☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II., III. tř

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

Základní popis

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům, který je částečně podsklepený, přízemní s nevyužitým podkrovím se sedlovou střechou. Půdorys samotného domu je ve tvaru písmene „U“ s uzavřeným dvorem. Stavba je osazena na rovinném terénu v údolí. Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku a několik hospodářských místností, včetně stodoly.

Druh stavby

Rodinný dům.

Účel využití

Trvalé bydlení.

Dispoziční řešení

-1.PP - sklípek

-1.NP – obývací pokoj s kk, chodba, koupelna, WC, ložnice.

Příslušenství stavby

Venkovní úpravy (ploty, okrasné stromy, atd.), přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do žumpy; zemní plyn v Pazuse není).

Technický popis oceňované nemovitosti		
Stavba dokončena v r. 1930	Dílčí rekonstrukce v r.	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	neudržovaná k částečné rekonstrukci	
Energetický průkaz stavby:		
Rekonstrukce stavby:	☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ fasáda, zateplení ☐ okna, dveře ☐ interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 648/1, 133/7		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část obsazen ☐ 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
648/1	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Litomyšl
133/7	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Litomyšl

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

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Nemovitost je užívána majitelem.

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

Popis rizik spojených s právním stavem nemovitosti

Rizika nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 2
ANO	Poloha nemovitosti v chráněném území

Nemovitost:	☒ byla v minulosti zaplavena	☐ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☒ doporučuji	☐ není nutné
Rok zaplavení:	2014	Rozsah poškození:

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

-Oceňovaný objekt č.p. 49 v k.ú. Pazucha se nachází **v záplavové oblasti**. Vzhledem k umístění předmětné nemovitosti v záplavové oblasti je nutné zajistit pojištění nemovitosti proti rizikům spojeným s povodněmi (zaplavení a zatopení nemovitosti) s dostatečnou výší pojistné hodnoty zohledňující reprodukční hodnotu předmětných nemovitostí.

Záplavové zóny

Dle *České asociace pojišťoven* (<http://www.cap.cz/>), je význam těchto rizik následující

Zóna 1 se zanedbatelným rizikem povodně (Není v záplavové zóně)

Zóna 2 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)

Zóna 3 se středním rizikem povodně (území tzv. 50-leté vody)

Zóna 4 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)

Další rizika nebyla zjištěna.

-Oceňovaný pozemek na p.p.č. 48 na LV č. 55 je chráněn zemědělským půdním fondem. Jedná se o běžné označení v LV a nemá vliv na cenu nemovitosti.

Další rizika nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

-Na základě předloženého LV č. 55 pro k.ú. Pazucha ze dne 23.05.2016 je na oceňovaných nemovitostech evidováno **zástavní právo** ve prospěch *České spořitelny, a.s.* (podrobný popis je uveden na LV v příloze v zadní části ocenění). Výše uvedené zástavní právo nebylo v odhadu tržní hodnoty zohledněno.

Další rizika nebyla zjištěna.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Popis ostatních rizik

Rizika nebyla zjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 55					
Kraj:	CZ053 Pardubický	Okres:	CZ0533 Svitavy		
Obec:	578347 Litomyšl	Katastrální území:	718611 Pazucha		
Ulice:		č.o.:			
Vlastníci					Podíl
FO RČ:	██████████	Jiří Hurých	Pazucha 49, 57001 Litomyšl		1 / 1
Stavby					stavba je součástí pozemku
část obce Pazucha		Objekt k bydlení	č.p. 49	na pozemku p.č. st. 79	ANO
Pozemky					
st. 79	Stavební parcela	Parcela KN	225 m ²	zastavěná plocha a nádvoří zahrada	
48	Pozemková parcela	Parcela KN	385 m ²		

Výpočet věcné hodnoty staveb**Rodinný dům**

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům, který je částečně podsklepený, přízemní s nevyužitým podkrovím se sedlovou střechou. Půdorys samotného domu je ve tvaru písmene „U“ s uzavřeným dvorem. Stavba je osazena na rovinném terénu v údolí. Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku a několik hospodářských místností, včetně stodoly.

Dispoziční uspořádání:

-1.PP - sklípek

-1.NP – obývací pokoj s kk, chodba, koupelna, WC, ložnice.

Popis konstrukcí:

Základy pravděpodobně kamenné; zdivo cihelné a kamenné; stropy dřevěné rovné bez omítky i s omítkou; střecha sedlová; krytina pálené tašky; klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu; vnitřní omítky vápenné, fasádní omítky vápenné; vnější obklady nejsou provedeny, vnitřní obklady keramické (koupelna, kuchyně), schody dřevěné; dveře hladké; okna dřevěná rámová; podlahy obytných místností: beton s PVC, keramická dlažba; podlahy ostatních místností: beton; vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, žebrové radiátory; elektroinstalace světelná; bleskosvod není instalován, rozvod vody studené a teplé, zdroj teplé vody el. bojler, instalace plynu není provedena, kanalizace je provedena a svedena do žumpy; vybavení kuchyně (sporák, digestoř), vnitřní vybavení (sprcha, umývadlo); samostatný WC kombi; ostatní vybavení se zde nenachází.

Stáří: dle dostupných informací pochází stavba z roku 1930.

Opravy a rekonstrukce:

-menší údržba

Výměry:

Zastavěná plocha

-1.PP: $1,50 \times 1,50 = 2,25 \text{ m}^2$

-1.NP : $14,90 \times 6,49 = 96,70 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

-spodní stavba: $1,50 \times 1,50 \times 1,80 = 4,05 \text{ m}^3$

-vrchní stavba: $14,90 \times 6,49 \times (2,70 + 0,10 + 0,30) = 299,77 \text{ m}^3$

-zastřešení: $14,90 \times 6,49 \times 1,00 + 14,90 \times 6,49 \times 1,60 = 251,42 \text{ m}^3$

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
1.PP	2,25 m ²	1,13 m ²
1.NP	96,70 m ²	72,70 m ²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.PP				
	nepřístupný sklep	2,25 m ²	0,50	1,13 m ²
1.PP - celkem		2,25 m²		1,13 m²
1.NP				
	obývací pokoj s kk	29,47 m ²	1,00	29,47 m ²
	WC	1,64 m ²	1,00	1,64 m ²
	chodba	13,46 m ²	1,00	13,46 m ²
	koupelna	5,78 m ²	1,00	5,78 m ²
	ložnice	22,35 m ²	1,00	22,35 m ²
1.NP - celkem		72,70 m²		72,70 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
spodní stavba - 1.PP	$1,50 \times 1,50 \times 1,80$	=	4,05 m ³
vrchní stavba - 1.NP	$14,90 \times 6,49 \times (2,70 + 0,10 + 0,30)$	=	299,77 m ³
zastřešení	$14,90 \times 6,49 \times 1,00 + 14,90 \times 6,49 \times 1,60$	=	251,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	555,25 m ³

Konstrukce	Popis
Základy	pravděpodobně kamenné
Zdivo	cihelné a kamenné
Stropy	dřevěné rovné bez omítky i s omítkou
Střecha	sedlová
Krytina	pálené tašky
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné
Fasádní omítky	vápenné
Vnější obklady	chybí
Vnitřní obklady	keramické (kuchyně, koupelna)
Schody	dřevěné
Dveře	hladké
Okna	dřevěná rámová
Podlahy obytných místností	beton s PVC, keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	beton

Vytápění	ústřední s kotlem na tuhá paliva, žebrové radiátory
Elektroinstalace	světelná
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	studené a teplé
Zdroj teplé vody	el.bojler
Instalace plynu	je provedena
Kanalizace	je provedena a je svedena do žumpy
Vybavení kuchyně	sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	sprcha, umývadlo
Záchod	samostatný WC kombi
Ostatní	chybí

Zastavěná plocha	[m ²]	97
Obestavěný prostor	[m ³]	555,25
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	3 500
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 943 360
Stáří	roků	86
Další životnost	roků	44
Opotřebení	%	65,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	680 176

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
Podstáj	Jedná se o podstáj a bývalé chlévy částečně navazující na obytnou část, svislé konstrukce zděné cihlové, trámové stropy, sedlová střecha, pálená taška, elektroinstalace světelná a motorová, betonová podlaha. ZP: 52,56 m ² , OP: 471,62 m ³ .	79	472,00 m ³	1 500 Kč/m ³	708 000 Kč	80 %	141 600 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							141 600 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Oceňované pozemky se nacházejí v obci Litomyšl, k.ú. Pazucha, v centrální části obce Pazucha u rybníka. Okolí tvoří rybník a vesnická zástavba RD. V okolí nemovitosti se nenacházejí žádné stavby ani vlivy negativně ovlivňující klidné užívání nemovitosti. Vzdálenost k autobusové zastávce 550 m, vlaková zastávka je v Litomyšli.

Přístup k nemovitosti a na vlastní pozemky je z pozemku p.p.č. 648/1 a 133/7, ve vlastnictví města Litomyše.

Na pozemcích se nachází venkovní úpravy (ploty, okrasné stromy, atd.), přípojky inženýrských sítí (elektrická energie, veřejný vodovod, odpady jsou svedeny do žumpy; zemní plyn v Pazuse není).

Pozemky jsou rovinaté, vzájemně na sebe navazují a společně tvoří nepravidelný půdorys. Stavební parcela č. st. 79 je částečně zastavěná oceňovaným rodinným domem. Zbylou část parcely tvoří dvůr. Pozemková parcela tvoří funkční celek s pozemkem zastavěným rodinným domem a slouží jako zahrada, která je částečně oplocená, zatravněná s několika stromky. Funkční celek znamená pozemek, který navazuje na pozemek zastavěný stavbou hlavní, nepřerušovaný pozemky nebo cestami jiného majitele.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky jsou v obci běžně dostupné a jejich obvyklá cena se pohybuje v rozmezí 150 Kč/m² až 300 Kč/m² v závislosti na poloze, tvaru, velikosti a sklonu. V tomto případě navrhuji obvyklou cenu u zastavěných pozemků na 250 Kč/m², u souvisejících do 1000 m² na 250 Kč/m², s výměrou nad 1000 m² zde neuvažuji.

Zdůvodnění: pozemky se nacházejí v blízkosti a dobré dostupnosti do města Litomyšl, jehož je Pazucha součástí, tvoří funkční celek o dobré velikosti a jsou zainvestované dostupnými inženýrskými sítěmi (kromě veřejné kanalizace a zemního plynu).

Pro ocenění pozemků porovnáním cen byly využity údaje z realitního trhu, zjištěné v realitních kancelářích regionu a na realitních serverech www.sreality.cz, www.reality.cz, farmy.cz, www.nemovitosti.cz i z vlastní databáze.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	st. 79	225	250	1 / 1	56 250
zahrada	48	385	250	1 / 1	96 250
Celková výměra pozemků:		610	Hodnota pozemků celkem:		152 500

Výpočet porovnávací hodnoty

Pro porovnávací metodu byly použity nabídky RK.

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Litomyšl-Pazucha Chalupa Pazucha, Nemovitost se nachází ve stavebně odloučené části obce Litomyšle, v údolí, poblíž požární nádrže. Nemovitost je přístupná ze zpevněných veřejných komunikací. Obytná část je přístupná ze zahrady. Jedná se o samostatně stojící venkovské stavení s uzavřeným dvorem (obytná část a stodola na sebe kolmo navazují, naproti stodole je podstát a pravou část tvoří další menší podstát otevřená do dvora). Obytná část je částečně podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a z části využitě obytné podkroví. Dům je krytý sedlovou střechou. Objekt je napojen na elektro, vodu a jímku, neexistuje možnost napojení na zemní plyn ani na veřejnou kanalizaci. Vybavení objektu bylo spíše podstandardní a stav objektu byl v hospodářské části horší, obytná část byla opravená. Zahrada byla neudržovaná. Hodnocení: Redukce pramene ceny - kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Lokalita stejná, objekt je 100 m od oceňovaného - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obytná plocha je větší - koeficient 0,95; Provedení a vybavení - Mírně lepší - koeficient 0,97; Celkový stav - Mírně lepší - koeficient 0,97; Vliv pozemku - Mírně větší pozemek - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - Zachovalá chalupa, udržovaná - koeficient 0,97; Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - kupní smlouva; Lokalita - Lokalita stejná, objekt je 100 m od oceňovaného; Velikost objektu - Obytná plocha je větší; Provedení a vybavení - Mírně lepší; Celkový stav - Mírně lepší; Vliv pozemku - Mírně větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Zachovalá chalupa, udržovaná;	100,00	728		1 200 000	12 000	0,84	10 080
							
Litomyšl-Pazucha Venkovské stavení Pazucha, Vesnické stavení, částečně podsklepené, s menší zahradou a uzavřeným dvorem nacházející se v obci Litomyšl oddělená část stavebně nesrostlá Pazucha. Stavení je vhodné pro trvalé bydlení se záměrem chovu drobného hosp. zvířectva, ale i pro rekreaci. Disp.: 3+kk s možností vybudování dalších prostor. Ke stavení náleží stodola a další tech. prostory. Vybavení je na nižší úrovni, stav objektu je velmi průměrný. Zahrada je neudržovaná.	102,00	533		850 000	8 333	1,05	8 750
							

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva - koeficient 1,00; Lokalita - Stejná, nedaleko oceňovaného - koeficient 1,00; Velikost objektu - Obytná část je srovnatelná - koeficient 1,01; Provedení a vybavení - špatně udržované, podobné - koeficient 1,00; Celkový stav - porovnatelný - koeficient 1,01; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Neobývaná nemovitost cca 1 rok - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Kupní smlouva; Lokalita - Stejná, nedaleko oceňovaného; Velikost objektu - Obytná část je srovnatelná; Provedení a vybavení - špatně udržované, podobné; Celkový stav - porovnatelný; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - Neobývaná nemovitost cca 1 rok;

Němčice, okres	70,00	895	650 000	9 286	0,96	8 959
Svitavy						

Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 895 m², Zprostředkujeme Vám k prodeji rodinný dům v klidné části obce Němčice vzdálené 10 km od města Česká Třebová, a 5 km od města Litomyšl. Dům se nachází v původním, ale zato udržovanějším stavu dům byl postavený v roce 1920. Obytná plocha domu 3+1 činí 70m² dispoziční řešení domu 1NP zádveří a vstupní chodba, kuchyň s kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem a kamny na tuhá paliva, obývací pokoj. 2NP dva pokoje samostatné WC a koupelna. Nemovitost je napojena na obecní vodovod, elektriku, odpad je sveden do obecní kanalizace. Vytápění domu je řešeno ústředním topením na tuhá paliva K domu dále náleží rovinatá zahrádka s ovocnými stromy o výměře 863m², stodola, a samostatná garáž. Nemovitost má uzavřený dvůr který nabízí velké soukromé pro rodinné posezení. Více informací získáte u realitního makléře a při prohlídce této nemovitosti. Výhodná investice do budoucnosti. V ceně nemovitosti je již zahrnut kompletní právní servis a provize RK bez dalších skrytých poplatků. V případě potřeby zdarma zajistíme výhodné financování hypotékou s nejnižší úrokovou sazbou. Ev. číslo: 16086.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Nabídková cena - koeficient 0,85; Lokalita - Podobná - koeficient 1,01; Velikost objektu - Menší započít.plocha - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - Nízká úroveň vybavení - koeficient 1,04; Celkový stav - Horší stav - koeficient 1,05; Vliv pozemku - Větší pozemek - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné nemovitosti, nutné větší investice - koeficient 1,03;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Nabídková cena; Lokalita - Podobná; Velikost objektu - Menší započít.plocha; Provedení a vybavení - Nízká úroveň vybavení; Celkový stav - Horší stav; Vliv pozemku - Větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné nemovitosti, nutné větší investice;

Variační koeficient před úpravami:	15,74 %	Variační koeficient po úpravách:	6,30 %
Započitatelná plocha	73,83 m ²		
Minimální jednotková cena:	8 750 Kč/m ²	Minimální cena:	646 013 Kč
Průměrná jednotková cena:	9 263 Kč/m ²	Průměrná cena:	683 887 Kč
Maximální jednotková cena:	10 080 Kč/m ²	Maximální cena:	744 206 Kč
Stanovená jednotková cena:	9 300 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	686 619 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář k obvyklé ceně

Jedná se o staré venkovské stavení, na kterém byly prováděny minimální udržovací práce. Jako podklady o prodeji byly použity materiály od realitní kanceláře Consult VK Litomyšl s.r.o. a realitní sítě RVČ.

Na nemovitost působí níže uvedené silné a slabé stránky. Všechny tyto vlivy jsem uvážil, započítal a odhaduji obvyklou cenu ve výši vypočtené ceny dle porovnávací metody.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	686 619 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	974 276 Kč	
Obvyklá cena	700 000 Kč	
- z toho hodnota pozemku	152 500 Kč	

Silné stránky nemovitosti

- klidná poloha
- přiměřeně veliký pozemek
- vhodné na rekreaci

Slabé stránky nemovitosti

- nutnost dojíždění
- záplavové území č.2
- budoucí investice do oprav
- nízká úroveň vybavení
- minimální údržba objektu

2) Závěr**Závady, které nezaniknou**

Nejsou

Závady, které zaniknou

Jedná se o zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s. zřízené Smlouvou o zřízení zástavního práva ze dne 20.07.2006.

"Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají."

Jsem toho názoru, že obvyklá cena oceňovaného rodinného domu s příslušenstvím a pozemky odpovídá hodnotě zjištěné porovnávací metodou mírně korigovanou.

Cena zjištěná věcnou (nákladovou) metodou	974 276 Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou	686 619 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	nepoužita

Obvyklá cena oceňovaného objektu 700 000 Kč

slovy : sedmsettisíckorunčeských

Tato cena je cenou obvyklou zjištěnou dle zákona 151/97 Sb. **pro potřebu dražebníka.** Nelze použít pro daň z nabytí nemovitých věcí.

V Litomyšli 11.01.2017

Znalec z oboru stavebnictví a ekonomiky
Ceny a odhady nemovitostí a
Oceňování podniků

Vladimír K A R L Í K
Hrnčířská 268
570 01 Litomyšl

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.12.1985 pod č.j. Spr.984/85 pro základní obor stavebnictví a ekonomiky, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí a dne 06.01. 1998 pod č.j. Spr.41/98 pro odvětví oceňování podniků. Posudek byl zapsán pod poř.č. 6046-006-2017 ve znaleckém deníku.

Znalečné a úhrady výdajů účtuji dle přiložené likvidace.

V Litomyšli 11.01.2017

znalec z oboru stavebnictví a ekonomiky
ceny a odhady nemovitostí a
oceňování podniků

Vladimír K A R L Í K
Hrnčířská 268
570 01 Litomyšl

3) Přílohy

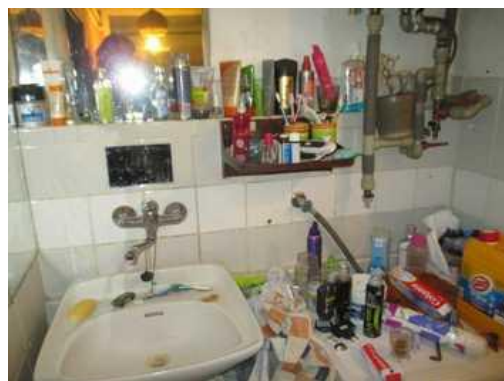
Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
-Fotodokumentace	2
-Mapy oblasti	2
-Mapa obce	1
-Letecký pohled, KKM+ortofoto	2
-Výpis z katastru nemovitostí LV č.55 vyhotovené dne 23.05.2016	2
-Snímek katastrální mapy z nahlížení do KN ze dne 11.01.2017	1
-Informace o přístupových pozemcích p.p.č. 648/1 a 133/7 z nahlížení do KN ze dne 11.01.2017	2
-Substituční plná moc, plná moc	2
-Vyjádření MÚ Litomyšl ze dne 20.12.2016	2
-Riziko povodně ze serveru pojišťovny Kooperativa ze dne 11.01.2017	1
-Vyjádření společnosti ČEZ, a.s.	5
-Vyjádření společnosti RWE Distribuční služby, s.r.o.	3

foto I



pokoj



koupelna



koupelna



kotel na tuhá paliva



pokoj



obývací pokoj s kk



obývací pokoj s kk



kuchyňský kout

foto II



WC



půda



dvorek



dvorek1



pohled ze silnice



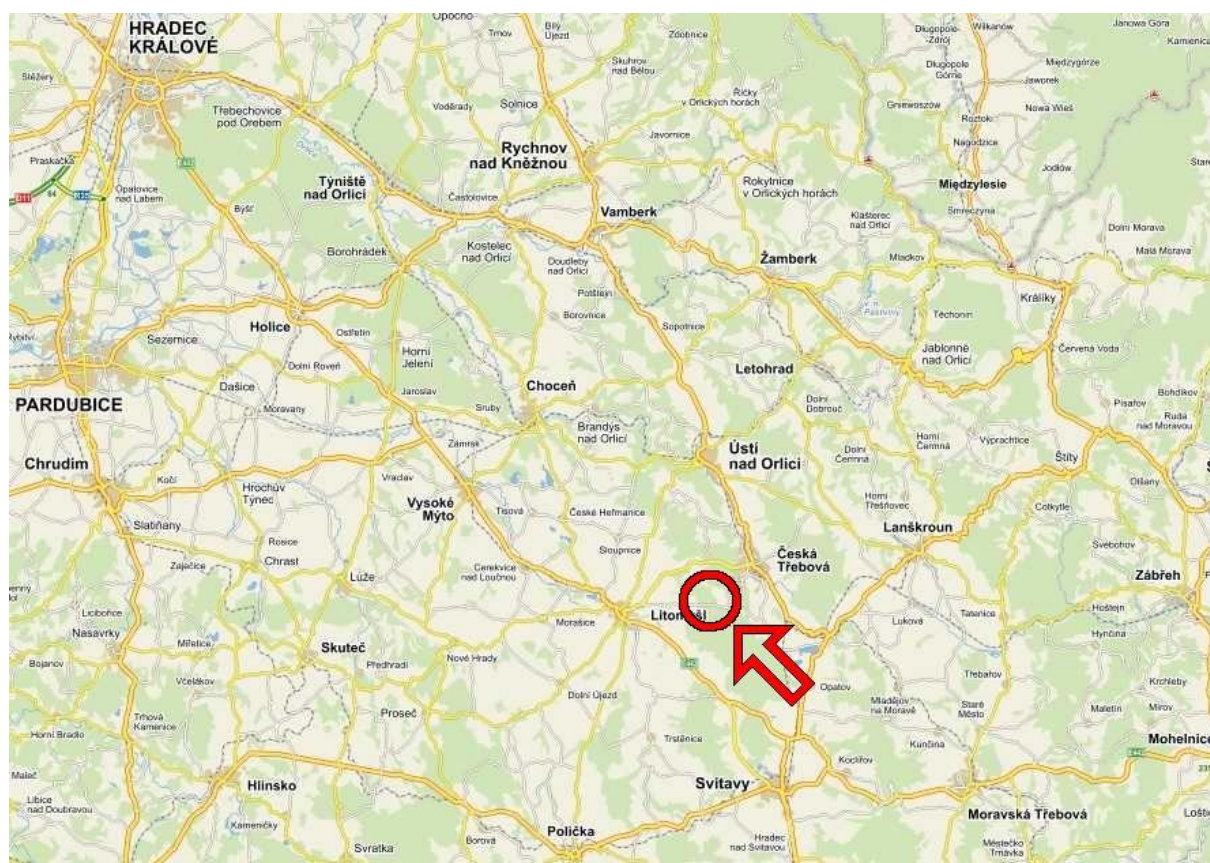
pohled ze silnice



stodola



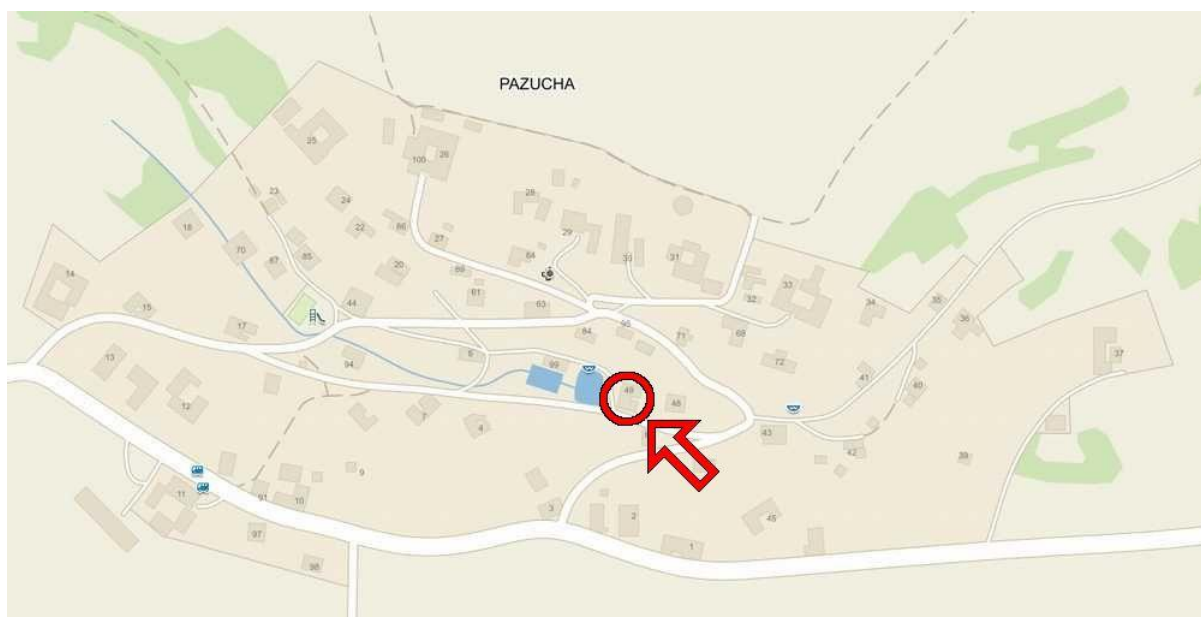
koryto kolem pozemku



mapa širší oblasti



mapa bližší oblasti



mapa obce



letecký pohled s orientačním označením



KKM+ortofoto

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2016 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPA 44 INS 9338/2016 pro Jan Urban, Mgr.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578347 Litomyšl

Kat.území: 718611 Pazucha

List vlastnictví: 55

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Hurych Jiří, Pazucha 49, 57001 Litomyšl

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	79	225	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pazucha, č.p. 49, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 79					
	48	385	zahrad		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru číslo 0257815109 v celkové výši 540.000,- Kč s příslušenstvím, k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 540.000,- Kč, které mohou vzniknout od 20.7.2006 do 31.12.2036.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 79

V-2870/2006-609

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 48

V-2870/2006-609

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0257815109/1 ze dne 20.07.2006.

Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2006.

V-2870/2006-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2006.

V-3457/2006-609

Pro: Hurych Jiří, Pazucha 49, 57001 Litomyšl

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

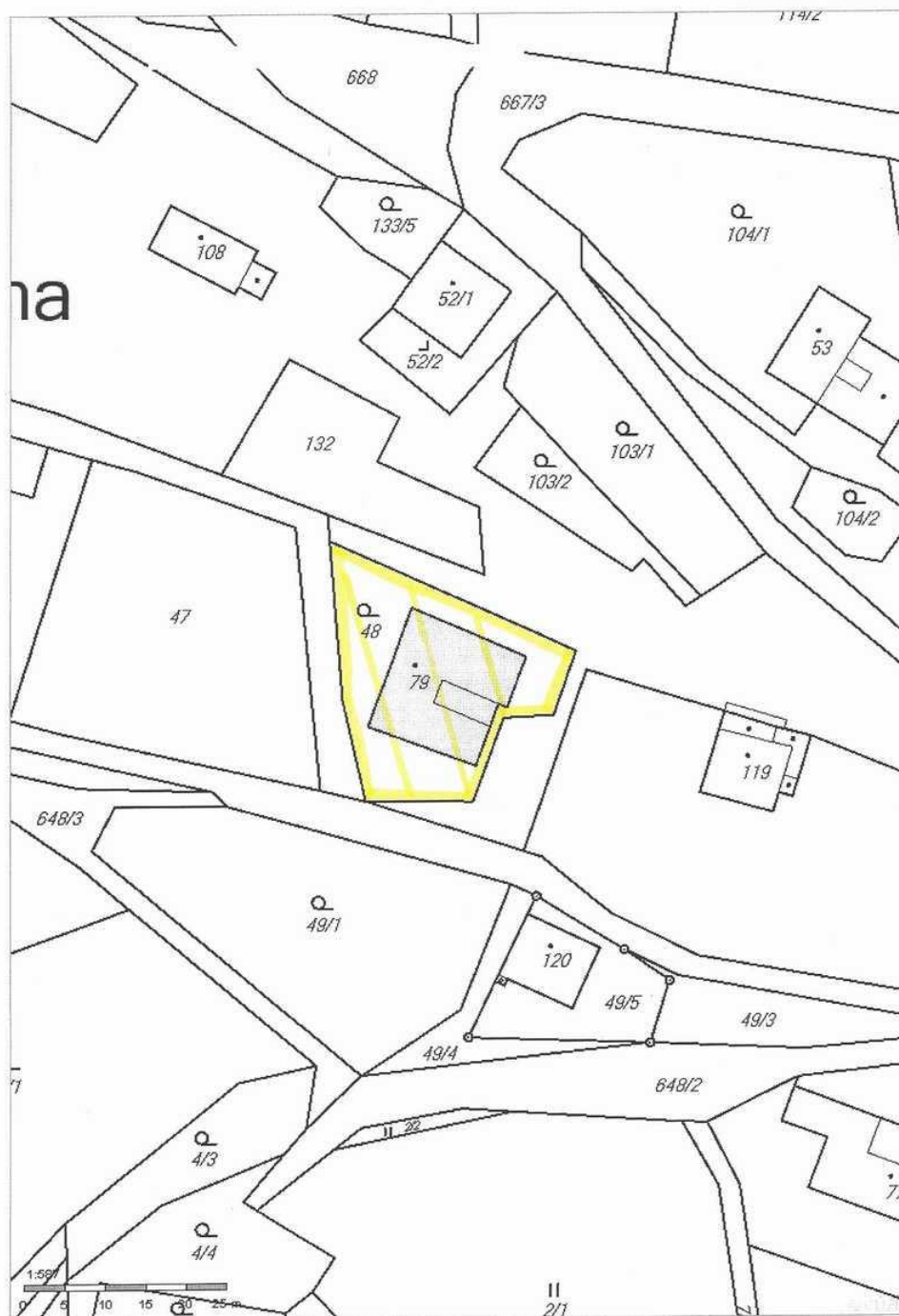
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
48	52551	12
	53054	11
	55600	362

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.

strana 1

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :623ms, 217 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>



1 z 1

11.1.2017 11:55

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=wMe1i...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo: **648/12**
 Obec: **Litomyšl [578347]**
 Katastrální území: **Pazucha [718611]**
 Číslo LV: **10001**
 Výměra [m²]: **6980**
 Typ parcely: **Parcela katastru nemovitostí**
 Mapový list: **KMD**
 Určení výměry: **Graficky nebo v digitalizované mapě**
 Způsob využití: **ostatní komunikace**
 Druh pozemku: **ostatní plocha**



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Město Litomyšl, Bří Štátných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
 rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává **Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svítavy**

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.01.2017 10:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
 Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.1 build 0

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=OsH8...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	133/7
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Pazucha [718611]
Číslo LV:	10001
Výměra [m²]:	5741
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Litomyšl, Bří Štátných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

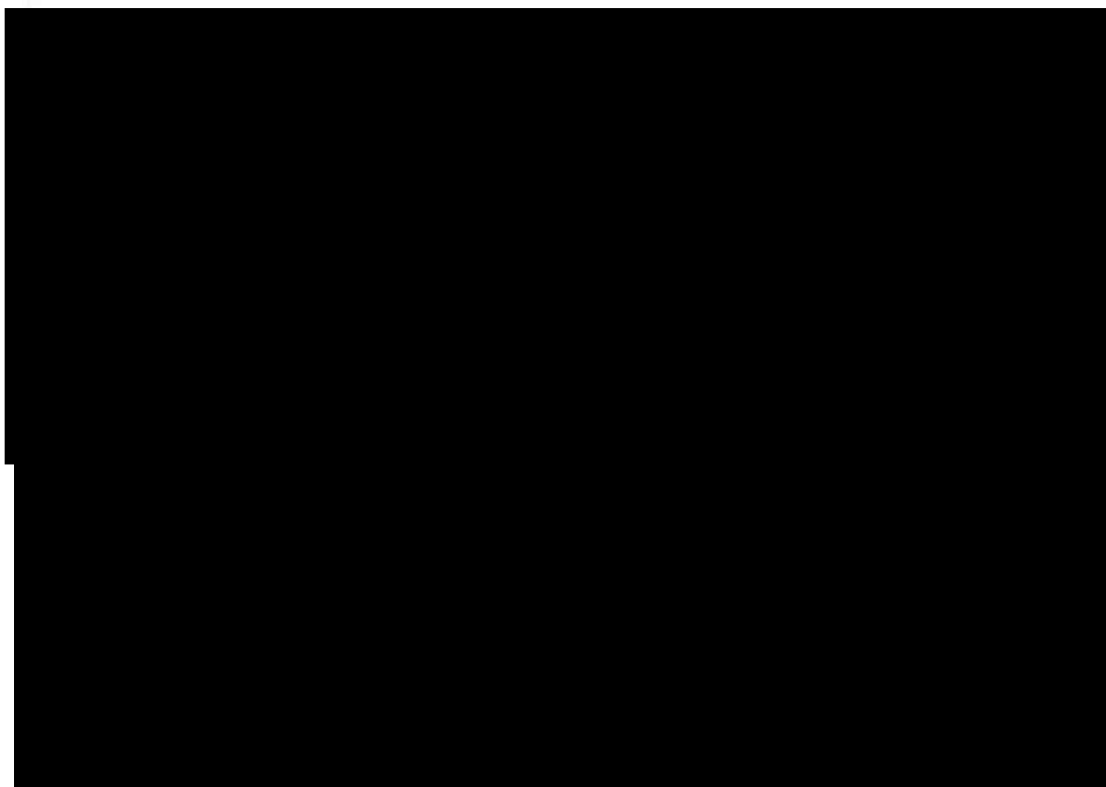
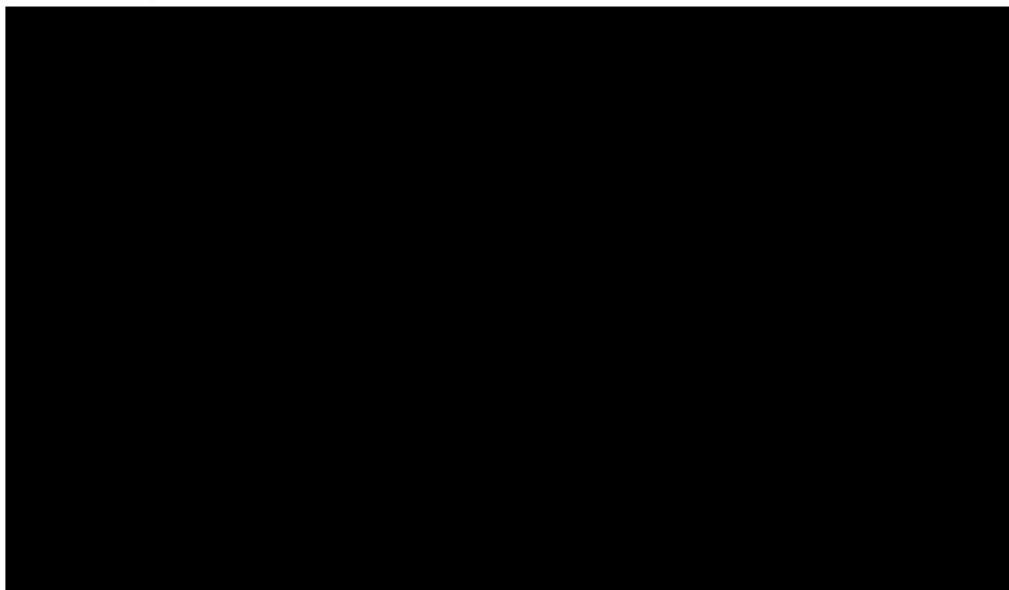
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 11.01.2017 10:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.4.1 build 0



GAVLAS, spol. s r. o. zapsána v obch. rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vlt. 26019, IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049
Praha 1, Politických vězňů 21, 110 00, tel.: +420 221 666 666, fax: +420 221 666 333, praha@gavlas.cz
Ostrava, Havlíčkovo nábř. 38, 702 00, tel.: +420 596 11 33 77, fax: +420 596 11 33 99, ostrava@gavlas.cz
Brno, Česká 31, 602 00, tel/fax: +420 532 162 162, brno@gavlas.cz
www.gavlas.cz



GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů č.p. 1272/21
110 00 Praha 1-Nové Město

MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOMYŠL
odbor výstavby a územního plánování

VÁŠ DOPIS ZN.: CS/DD/78/16
ZE DNE: 7.12.2016
NAŠE SP.ZN.: SZ MěÚ Litomyšl 34364/2016
NAŠE Č.J.: MěÚ Litomyšl 35054/2016
VYŘIZUJE: Ing. Jan Eisner
TELEFON: +420 461 653 348
E-MAIL: jan.eisner@litomysl.cz
DATUM: 20.12.2016

Vyjádření

Odbor výstavby a územního plánování Městského úřadu Litomyšl, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 13.12.2016 Vaši žádost o vyjádření ve věci způsobu využití pozemků parc. č. st.79 a 48 v katastrálním území Pazucha dle územního plánu.

Úřad územního plánování posoudil předloženou žádost podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) následující vyjádření:

- o stavební úřad v souladu s § 37 odst. 1 správního řádu posoudil podanou žádost dle jejího skutečného obsahu a považuje ji za žádost o vydání vyjádření,
- o pozemky parc. č. st.79 a 48 v katastrálním území Pazucha jsou dle platného územního plánu Litomyšl vydaného opatřením obecné povahy č. 1/2011 a jeho změnou č.1 vydanou opatřením obecné povahy č. 1/2012 zařazeny do ploch **VEN – BYDLNÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU** – kompletní územní plán naleznete na adrese http://www.litomysl.cz/?lang=cz&co=uzemni_planovani&akce=urp_orp_obec&id=1265039060932
- o parametry možné zástavby, krom jiných obecně platných právních předpisů, stanovuje i výše uvedený územní plán Litomyšl,
- o jiné omezující či podmiňující podmínky zástavby mohou vyplývat z obecně platných právních předpisů a postojů vlastníků sousedních nemovitostí,
- o úřad územního plánování nedisponuje informacemi o případné plánované výstavbě významnější komunikace nebo komerční zástavby v blízkém okolí,
- o úřad územního plánování nedisponuje informacemi, zda jsou výše uvedené nemovitosti napojeny na vodovod nebo kanalizaci ani v čím vlastnictví jsou případné přípojky, případně zda se jejich výstavba plánuje, v tomto ohledu je nutné se obrátit na správce sítě V O D O V O D Y spol. s r.o., Na Lánech 3, Litomyšl 570 01.

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani souhlas a není rozhodnutím ve smyslu správního řádu.

Městský úřad Litomyšl, J.E.Purkyně 918, 570 20 Litomyšl
tel. +420 461 653 333, IDDS: x4cbvs8, e-mail: podatelna@litomysl.cz
www.litomysl.cz

Č.j. MěÚ Litomyšl 35054/2016

Ing. Josef Filipi
vedoucí odboru výstavby
a územního plánování

Obdržel:
navrhovatelé (doručenky)
GAVLAS, spol. s r.o., IDDS: xph35a6
sídlo: Politických vězňů č.p. 1272/21, 110 00 Praha 1-Nové Město

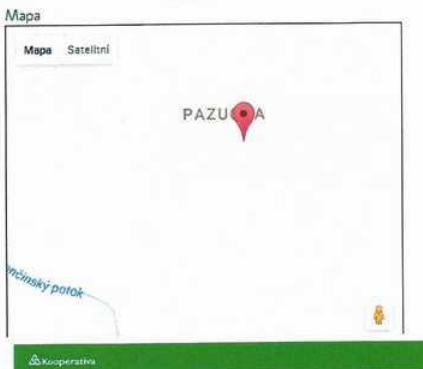
Městský úřad Litomyšl, J.E.Purkyně 918, 570 20 Litomyšl
tel. +420 461 653 333, IDDS: x4cbvs8, e-mail: podatelna@litomysl.cz
www.litomysl.cz

- 2 -



Riziko povodně ke dni 11.01.2017

Adresa				LPI	
PSČ	57001	Pošta	Litomyšl	Riziko povodeň 2	Riziko kriminalita 2
Městská část Litomyšl		Část obce	Pazucha	Riziko víchlice	Riziko vloupání 2
Ulice		Číslo domovní/orientační	49/		
Okres	Svitavy	Obec	Litomyšl		
Geo X	1083465.88	Geo Y	606885.00		
Stavební objekt				Parcela	
Typ stavebního objektu	Budova s číslem popisným	Počet bytů	1	Kmenové číslo	79
Dokončení		Počet podlaží	1	Poddělení číslo	79
Druh konstrukce	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací	Obestavěný prostor (m³)		Výměra parcely	225
Zastavěná plocha (m²)		Podlahová plocha (m²)		Způsob využití	Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří
Připojení kanalizace	Žumpa, jímka	Připojení plyn	Bez plynu	Typ parcely	Stavební
Připojení vodovod	S vodovodem	Vybavení výtahem	Bez výtahu		
Způsob vytápění	Centrální domovní (kotel ve stav	Způsob využití	Objekt k bydlení		



Postup při klasifikaci rizika povodeň-záplava

- > přesná a úplná adresa místa pojištění
- > stanovení povodňové zóny ČAP I. - IV. (Aquarius, Aqua, Call Centrum)
- > povodňová historie (dotaz na klienta)

= KLASIFIKACE RIZIKA

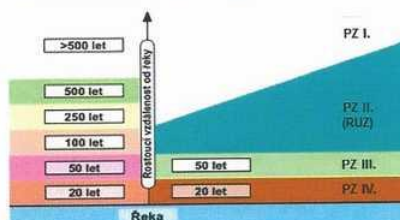
„1“ - nízké
„2“ - zvýšené
„3“ - střední
„4“ - nepojiřitelné !

⇒ klientovi lze nabídnout/žádné pojištění s výlukou rizika povodeň-záplava.

Individuální klasifikace:

- > podlaží (pojištění movitých věcí/staveb. součástí v nadzemním podlaží)
- > výjimky („překlasifikace“)

Povodňová zóna a n-leté vody





ŽADATEL

GAVLAS, spol. s r.o.

NAŠE ZNAČKA
0200493459

VYŘIZUJE / LINKA
ČEZ ICT Services, a. s.

VYŘÍZENO DNE
31.08.2016

Pro: **Informativní**

Věc: Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s., pro akci:

RD Pazucha, LV 55, č.e.78

Vážený zákazníku,

dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 0200493459 ze dne 31.08.2016, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti ČEZ ICT Services, a. s. se na Vámi vymezeném zájmovém území **nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.**

Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Toto sdělení je platné do 31.08.2017.

V souvislosti s výše uvedeným si Vás dovoluujeme upozornit, že sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Z výše uvedených důvodů si Vás proto společnost ČEZ ICT Services, a. s. dovoluujeme upozornit, že s poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. V této souvislosti si Vás dovoluujeme rovněž upozornit, že požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

Martin Šklíba

ČEZ ICT Services, a. s.

Přílohy

Situační výkres zájmového území

ČEZ ICT Services, a. s.

Praha 4, Duhová 1531/3, PSČ 140 53 | tel.: 841 842 843, fax: 211 046 250, e-mail: servicedesk@cez.cz, www.cez.cz | IČ: 26470411, DIČ: CZ26470411 | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7309 | zasilací adresa pro zákazníky: Praha 4, Duhová 1444/2, PSČ 140 53



ŽADATEL

GAVLAS, spol. s r.o.

NAŠE ZNAČKA
0200493459

VYŘIZUJE / LINKA
ČEZ ICT Services, a. s.

VYŘÍZENO DNE
31.08.2016

Pro: **Informativní**

Věc: Sdělení o existenci komunikačního vedení společnosti ČEZ ICT Services, a. s., pro akci:

RD Pazucha, LV 55, č.e.78

Vážený zákazníku,
dovolujeme si reagovat na Vaši žádost číslo 0200493459 ze dne 31.08.2016, která se týkala sdělení o existenci komunikačního zařízení na Vámi určeném zájmovém území.

Dle vědomí společnosti ČEZ ICT Services, a. s. se na Vámi vymezeném zájmovém území **nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.**

Zároveň si Vás dovoluujeme upozornit, že není vyloučeno, že se ve Vámi vymezeném zájmovém území nachází jiné zařízení, které není v majetku společnosti ČEZ ICT Services, a. s.

Toto sdělení je platné do 31.08.2017.

V souvislosti s výše uvedeným si Vás dovoluujeme upozornit, že sdělení o existenci či neexistenci sítí představuje skutečnosti tvořící obchodní tajemství společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Poskytnuté informace jsou dále také důvěrnými informacemi společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Z výše uvedených důvodů si Vás proto společnost ČEZ ICT Services, a. s. dovoluje upozornit, že s poskytnutými informacemi je potřeba nakládat dle platných právních předpisů, v opačném případě se vystavujete postihu ve smyslu platné právní úpravy. V této souvislosti si Vás dovoluujeme rovněž upozornit, že požadované informace nesmí být předány, sděleny, využity, zpřístupněny, či jiným způsobem postoupeny na jakoukoli třetí osobu bez předchozího prokazatelného souhlasu společnosti ČEZ ICT Services, a. s. Informace o existenci sítí mohou být využity pouze pro účel, pro který byly vyžádány.

S pozdravem

Martin Šklíba
ČEZ ICT Services, a. s.

Přílohy

Situační výkres zájmového území

ČEZ ICT Services, a. s.

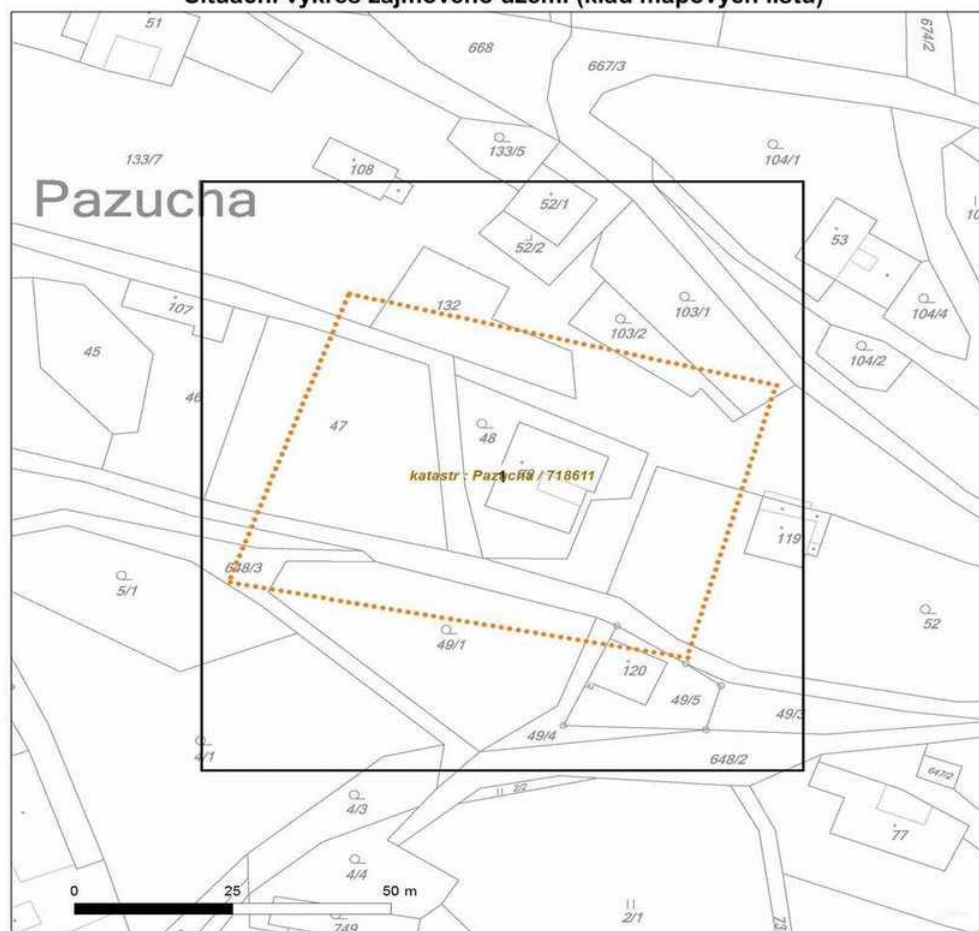
Praha 4, Duhová 1531/3, PSČ 140 53 | tel.: 841 842 843, fax: 211 046 250, e-mail: servicedesk@cez.cz, www.cez.cz | IČ: 26470411, DIČ: CZ26470411 | zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7309 | zasilací adresa pro zákazníky: Praha 4, Duhová 1444/2, PSČ 140 53



Platí pouze se sdělením číslo 0100623288.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres zájmového území (klad mapových listů)



LEGENDA

- | | | | |
|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|
| | Podzemní vedení NN do 1kV | | Stanice do 52 kV - stožárová |
| | Nadzemní vedení NN do 1kV | | Stanice do 52 kV - zděná |
| | Podzemní vedení VN do 35 kV | | Transformovna (nad 52 kV) |
| | Nadzemní vedení VN do 35 kV | | Probíhající investice ČEZ Distribuce |
| | Podzemní vedení VVN 110kV | | Stanice ČEZ Distribuce ve výstavbě |
| | Nadzemní vedení VVN 110kV | | Zařízení ČEZ Distribuce ve výstavbě |
| | NN přívod odběratele | | Hranice katastrálního území |
| | Cizí energetické vedení | | |
| | Zájmové území | | |

V zájmovém území se nachází investiční akce.

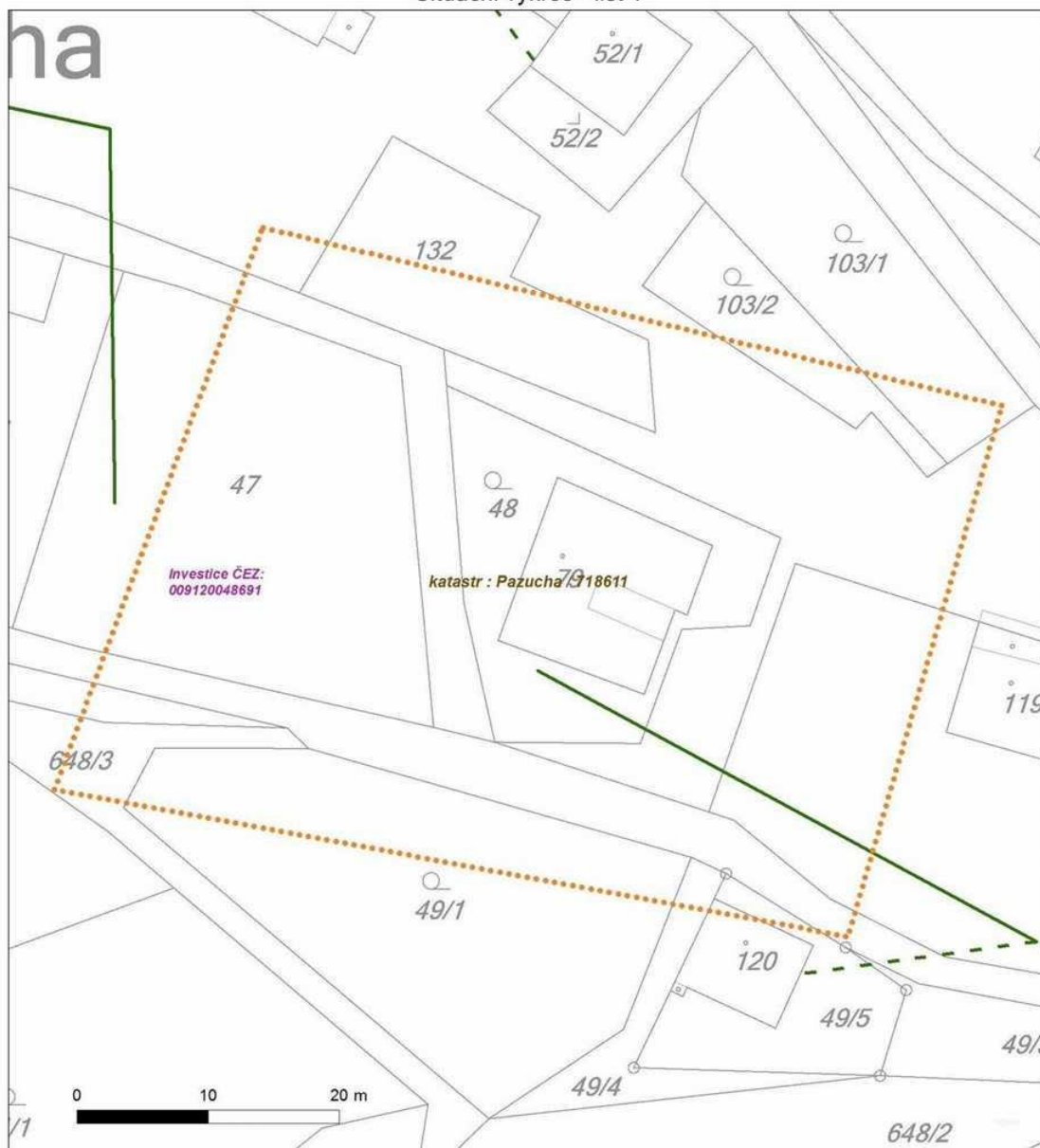
SKUPINA ČEZ



Platí pouze se sdělením číslo 0100623288.

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

Situační výkres - list 1



SKUPINA ČEZ

Zakreslené polohy zařízení v příloze jsou pouze informativní.

A cadastral map of the Pazucha area. The map shows various land parcels, some of which are numbered (e.g., 45, 46, 47, 48, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5, 51, 52/1, 52/2, 53, 59, 64/2, 64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14, 64/15, 64/16, 64/17, 64/18, 64/19, 64/20, 64/21, 64/22, 64/23, 64/24, 64/25, 64/26, 64/27, 64/28, 64/29, 64/30, 64/31, 64/32, 64/33, 64/34, 64/35, 64/36, 64/37, 64/38, 64/39, 64/40, 64/41, 64/42, 64/43, 64/44, 64/45, 64/46, 64/47, 64/48, 64/49, 64/50, 64/51, 64/52, 64/53, 64/54, 64/55, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/75, 64/76, 64/77, 64/78, 64/79, 64/80, 64/81, 64/82, 64/83, 64/84, 64/85, 64/86, 64/87, 64/88, 64/89, 64/90, 64/91, 64/92, 64/93, 64/94, 64/95, 64/96, 64/97, 64/98, 64/99, 64/100). Some parcels are marked with a 'Q' symbol, indicating a specific type of land use or ownership. A red dashed line outlines a specific area of interest, which includes parcels 47, 48, 49/1, 49/3, 49/4, 49/5, 59, and 64/2. The map also shows buildings, roads, and other geographical features. A scale bar at the bottom left indicates a distance of 50 meters. The text 'katastr.: Pazucha / 718611' is visible in the lower left corner.

 Nadzemní optické vedení
 Podzemní optické vedení
 Nadzemní metalické vedení
 Podzemní metalické vedení
 Radioreléový spoj vzduch
 Zájmové území
 Hranice katastrálního území

- 37 -



GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
11000 Praha

naše značka
5001369712

vyřizuje
Jaroslav Kápička

datum
31.08.2016

Věc:

RD Pazucha, LV 55, č.e.78

K.ú. - p.č.: Pazucha

Stavebník: GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha

Účel stanoviska: Existence sítí

RWE GasNet, s.r.o., jako provozovatel distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený RWE Distribuční služby, s.r.o., vydává toto stanovisko:

V zájmovém území vyznačeném v příloze tohoto stanoviska, nejsou umístěna žádná provozovaná plynárenská zařízení a plynovodní přípojky ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o.. Mohou se zde nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců, případně i dlouhodobě nefunkční/neprovozovaná plynárenská zařízení bez dostupných informací o jejich poloze a vlastnictví.

V rozsahu území vyznačeného v příloze souhlasíme s povolením stavby dle zákona 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů např. s vydáním územního rozhodnutí, zjednodušeným územním řízením, vydáním územního souhlasu, uzavřením veřejnoprávní smlouvy, ohlášením, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou o provedení stavby nebo oznámením stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora.

V případě uzavření veřejnoprávní smlouvy nebude RWE GasNet, s.r.o. ani RWE Distribuční služby, s.r.o., jako zmocněnec RWE GasNet, s.r.o., účastníkem územního ani stavebního řízení a nebudou uvedeni ve třetích osobách veřejnoprávní smlouvy.

Platí pouze pro území vyznačené v příloze tohoto stanoviska a to 24 měsíců ode dne jeho vydání.

Stanovisko bylo vygenerováno na základě vaší žádosti automaticky.

V případě dotčení pozemku v majetku RWE kontaktujte prosím RWE GasNet, s.r.o. Kontakt naleznete na adrese www.rwe-distribuce.cz/cs/kontaktni-system/, činnost "Smluvní vztahy - pozemky a budovy plynárenských zařízení", případně na Zákaznické lince 840 11 33 55.

RWE Distribuční služby, s.r.o.

Plynárenská 499/1
Zábrdovice
602 00 Brno
T: +420532221111
F: +420545578571
E: info_ds@rwe.cz
I: www.rwe.cz
IČ: 27935311
DIČ: CZ27935311

Zapsán do obchodního rejstříku:
Krajský soud v Brně
oddíl C, vložka 57165
26.07.2007

Bankovní spojení:
Československá obchodní banka,
a.s.
Číslo účtu: 17837923
Kód banky: 0300



Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Stanovisko nenahrazuje případná další stanoviska k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5001369712 a datum tohoto stanoviska. Kontakty jsou k dispozici na www.rwe-ds.cz nebo Zákaznická linka 840 11 33 55.

Jaroslav Kápička
vedoucí zpracování externích požadavků
odbor zpracování externích požadavků
RWE Distribuční služby, s.r.o.

Přílohy: Orientační zakres plynárenského zařízení

Příloha: Orientační zakres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5001369712 ze dne 31.08.2016.

Provozovatel DS: RWE GasNet, s.r.o.; Stavebník: GAVLAŠ, spol. s r.o., Politických vězňů 1272/21, 11000 Praha, K.ú.: Pazucha.

