

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 43734/2024

(označení 8086-175/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: stavby občanského vybavení bez č.p./č.e., stojícího na pozemku parc.č. 2003/115, v katastrálním území Doubravka, obci Plzeň, okrese Plzeň-město (LV č. 10192), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 3211/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.7.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 28 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek má 8 příloh.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 6.8.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 10192 pro k.ú. Doubravka ze dne 20.5.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky, č. j. 135 EX 3211/20-737 o ustanovení znalce ze dne 20.5.2024

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 13.7.2024 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil a neumožnil prohlídku nemovité věci.

Geometrický plán č. 1782-337/2012 vyhotovil GEOREAL spol. s r.o. dne 20.11.2012, schválený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň-město, dne 21.11.2012

Kolaudační rozhodnutí vydané Úřadem městského obvodu Plzeň 4 – odborem výstavby, pod Č.j. výst/809a/94/Ne dne 8.7.1994

Rozhodnutí o změně v užívání stavby vydaného Úřadem městského obvodu Plzeň 4 - odborem výstavby, pod Č.j.: VYST/00746/09 dne 21.4.2009

Technická zpráva z prosince 1993

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání nejprve realizované převody obdobného majetku (stavby občanského vybavení), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec nenalezl v databázi ani jeden realizovaný převod obdobného majetku. Proto znalec dále použil jako zdroj dat realitní inzerci. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezy znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 10192 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Sartini Valentino, sady 5. května 359/50, Vnitřní Město, 30100 Plzeň	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Sartini Valentino
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Stavba občanského vybavení bez č.p./č.e., vč. součástí a příslušenství
Adresa: ul. Zábělská, Plzeň 4-Doubravka
Okres: Plzeň-město
Obec: Plzeň
Katastrální území: Doubravka

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve Statutárním městě Plzeň, části Doubravka, při vyústění ul. Poštovní do ul. Zábělské, zelená plocha poblíž bytového domu č.p. 1146, cca 250 m severozápadně od zastávky MHD trolejbusu „Habrmannovo náměstí“ a cca 300 m východně od železniční zastávky „Plzeň-Doubravka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů hromadného bydlení a občanského vybavení. Stavba stojí na pozemku parc.č. 2003/115 (ve vlastnictví Statutárního města Plzeň), pozemek není předmětem tohoto ocenění. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 2003/89 (ve vlastnictví Statutárního města Plzeň). Parkování je možné na okolních parkovištích a komunikacích. Ve Statutárním městě Plzeň je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 4,5 km od nemovité věci.

Dle Rozhodnutí o změně v užívání stavby vydaného Úřadem městského obvodu Plzeň 4 - odborem výstavby, pod Č.j.: VYST/00746/09 dne 21.4.2009, byl původní objekt prodejní stánek – prodejna květinářství změněn na provozovnu solária.

Nemovitá věc je tvořena stavbou občanského vybavení bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. 2003/115 v katastrálním území Doubravka, obci Plzeň, okrese Plzeň-město (LV č. 10192)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění na sídlišti s vysokou frekvencí osob

Negativa oceňované nemovité věci:

- stav stavby vyžadující další investice do oprav a údržby
- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví Statutárního města Plzeň – nutno platit nájem

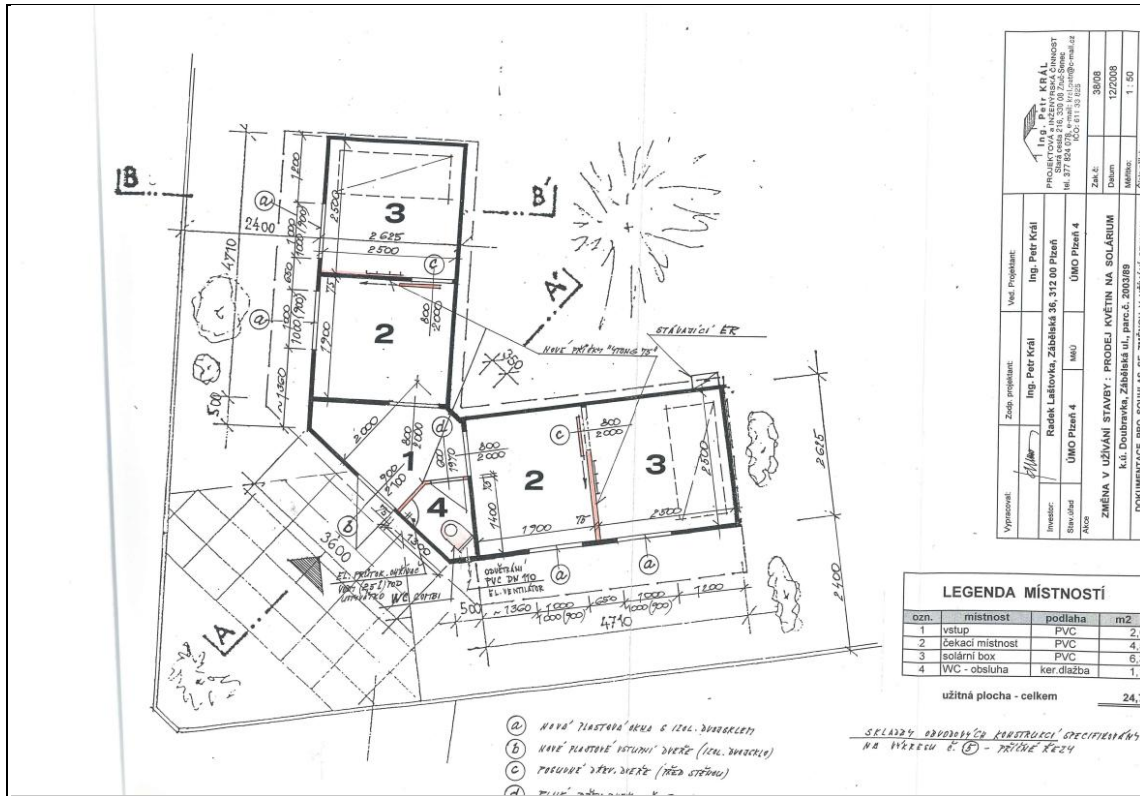
Popis

- Stavba občanského vybavení bez č.p./č.e.

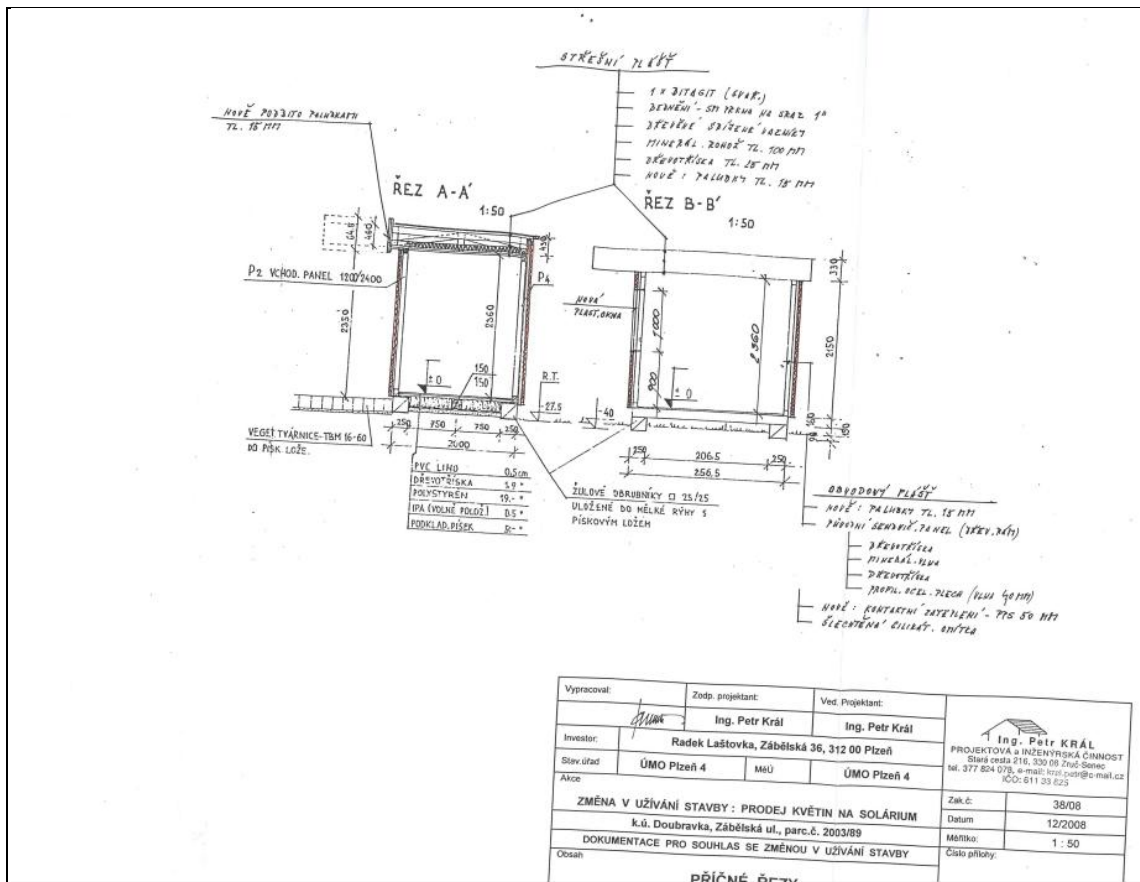
Oceňovaná stavba občanského vybavení je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním NP pod pultovou střechou. Stavba je montovaná ze dvou typ. mobilních buněk EB 4-019, propojená krytým nástupním prostorem vytvořeného z panelů. Střecha je pultová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou opatřeny nátěrem. Stropy jsou s rovnými podhledy. Okna jsou osazena plastová. Dveře jsou hladké plné. V objektu je proveden el. rozvod.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, znalec pro další ocenění využil informací z rozhodnutí o změně v užívání stavby viz. obr. č. 1 a 2.

Obrázek č. 1:



Obrázek č. 2:



Zastavěná plocha stavby činí dle náhledu do katastru nemovitostí 35 m². Užitná plocha činí 24,7 m².

Stavba je v užívání od roku 1994 a k datu ocenění se nachází v průměrném stavu s předpokladem investic na opravy a údržbu.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

Nebylo shledáno

2. Obsah znaleckého posudku

I. odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé (tržní hodnoty)

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v Plzni omezeně obchoduje s obdobnými objekty občanského vybavení. Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkových náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí.

Jelikož nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu přímým porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

V současné době se v Plzni omezeně nabízí k prodeji obdobné nemovité věci (stánky, prodejny pro obchod a služby). V širším okolí (Plzeňsko) se nabízí k prodeji komerční nemovité věci v rozmezí **cca 32 000,- Kč/m² až 64 000,- Kč/m²** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti užitné plochy, velikosti pozemku, možného dalšího využití apod.

Příklady nemovitých věcí pro porovnání:

Nemovitá věc č. 1

Komerční objekt, ul. Edvarda Beneše, Plzeň

Nabídková cena: 680 000,- Kč (tj. 32 381,- Kč/m² UP)

Užitná plocha: 21 m², pozemky: 0 m²

Nabízíme k prodeji prodejní stánek. Prodejní stánek má rozlohu 21m² a nachází se v ulici Edvarda Beneše na lukrativním místě hned vedle autobusové zastávky naproti Fakultní nemocnici Plzeň. Veškeré vybavení stánku je zahrnuto v ceně tzn. pizza pec, lednice, chladicí vitrína, mrazák, chladicí salátový stůl, grilovací deska, kamery, skříně atd.

Zdroj: www.inem.cz, březen 2024



Nemovitá věc č. 2

Komerční objekt, ul. Kaplířova, Plzeň

Nabídková cena: 3 199 000,- Kč (tj. 63 980,- Kč/m² UP)

Užitná plocha: 50 m², pozemky: 60 m²

Nabízíme k prodeji kancelářský dům. Dispozice: 2 přibližně čtvercové místnosti, využitelné jako kanceláře, nebo provozní místnosti. V předsíně je menší kuchyňská skříňka s dřezem. Za předsíní uprostřed domu je koupelna s WC a sprchovým koutem. Před domem jsou parkovací místa pro cca 4 vozidla. Technické informace: Dům je zděný, z Ytongu o šíři 25cm a zateplen je 14cm šedým polystyrenem, na betonové základové desce. Je napojen na obecní vodovod, elektřina je 230V (k dispozici jsou 3 fáze, jen na 400V není vyhotovená zásuvka). Kanalizace je řešena jímkou o objemu 6 m³, která je přímo před domem. Okna jsou plastová, podlahy vinyl (v místnostech) a dlažba (předsín a koupelna s WC). Střecha je plechová s 30 cm foukanou izolací. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler, vytápění je řešeno přímotopy v místnostech. Celý objekt je oplocený, v pozdních odpoledních hodinách se vjezdová vrata zamykají. Součástí prodeje jsou i podíly na pozemku pod domem a na pozemku kolem domu (pozemky celého areálu jsou vlastněny více zájemci, takže prodejem těchto podílů je zajištěn právní přístup k domu).

Zdroj: www.inem.cz, červenec 2024



Nemovitá věc č. 3

Komerční objekt, ul. Na Pátku, Rokycany

Nabídková cena: 2 150 000,- Kč (tj. 35 833,- Kč/m² UP)

Užitná plocha: 60 m², pozemky 40 m²

Prodej objektu k podnikání, který stojí na vlastním pozemku. Předmětem prodeje je stavba v ulici Na Pátku, na frekventovaném místě - sídlišti v centru Rokycan. Velmi dobré možnosti parkování i zásobování. Komerční prostory před celkovou rekonstrukcí jsou vhodné pro jakoukoliv obchodní činnost či služby. Předmětem prodeje je bývalá vodárna (později prodejna) s vlastním vstupem z ulice. Nemovitost je napojena na veřejnou kanalizaci, vodovodní řád a elektřinu 230 V. Vytápění provozovny bylo v době fungování řešeno elektrickými přímotopy. Nemovitost má novou střechu, klempířské prvky a svody jsou po generální rekonstrukci. Nemovitost se skládá z obchodního prostoru s výlohou, zázemím a sklepními prostory. Přístavba disponuje odděleným vchodem se schodištěm do suterénu, kde se nachází dřevěná skate rampa.

Zdroj: www.inem.cz, duben 2024



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena nabídková	korekce na pramen ceny	výměra pozemků	výměra užitných ploch	redukovaná cena za m ² UP* ve stavebách	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m ²
nemovitost 1	ul. Edvarda Beneše, Plzeň	680 000	0,80	0	21	25 905	1,00	1,00	0,90	1,00	23 314 Kč
nemovitost 2	ul. Kaplířova, Plzeň	3 199 000	0,80	60	50	51 184	1,25	1,10	0,50	0,85	29 911 Kč
nemovitost 3	ul. Na Pátku, Rokycany	2 150 000	0,80	40	60	28 667	1,05	1,00	1,10	0,90	29 799 Kč
průměrná indexovaná hodnota											27 675 Kč
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)											27 700 Kč

Výměra v m ² (UP)	Průměrná indexovaná hodnota	Cena nemovité věci určena srovnáním
24,70	27 700 Kč	684 190

*) UP = užitná plocha v objektech

Výsledná cena za m² = cena nabídková * korekce na pramen ceny / výměra UP * korekce lokality * koeficient využití * koeficient technického stavu a vybavení * koeficient velikosti pozemků

K1 - Koeficient lokality: nemovité věci situované v horší lokalitě mají index větší než 1 a naopak. Ve srovnatelné lokalitě mají index roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 1 se nachází v obdobné lokalitě, ostatní jsou umístěny v horší lokalitě z pohledu komerční využitelnosti

K2 - Koeficient využití: srovnávané nemovité věci č. 1 a 3 mají vzhledem ke své dispozici a vybavení srovnatelné využití (možno využít pro obchod či služby), index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 má horší využití (výhradně jako kancelářské prostory), index je větší než 1

K3 - Koeficient technického stavu a vybavení: porovnávaná nemovitá věc č. 1 je v obdobném stavu, ale je prodávána s vybavením. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 je ve výrazně lepším stavu než oceňovaná, index je menší než 1, srovnávaná nemovitá věc č. 3 je v horším stavu, index je větší než 1

K4 - Koeficient velikosti pozemků: srovnávaná nemovitá věc č. 1 nemá pozemek (stejně, jako oceňovaná), index je roven 1; u srovnávaných nemovitých věcí č. 2 a 3 je součástí prodej rovněž pozemek, je index je menší než 1

Korekce na pramen ceny – porovnávané nemovité věci nejsou realizované, jedná se o nabídkové ceny. Nabídkové ceny bývají často vyšší než ceny realizované. Vzhledem k délce inzerovaných nabídek, přehrávání nabídky nad poptávkou, znalec použil koeficient ve výši 0,8

Tržní hodnota nemovité věci určena porovnáním (orientační):

684 190,- Kč

Tržní hodnota nemovité věci určena porovnáním (zaokrouhleno):

685 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že se v okolí oceňované nemovité věci omezeně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi (**stavbami občanského vybavení**). Znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů, ani dálkovým náhledem do katastru nemovitostí, minimálně tři převody obdobných nemovitých věcí. V širším okolí (Plzeňsko) se nabízí k prodeji komerční nemovité věci v rozmezí cca 32 000,- Kč/m² až 64 000,- Kč/m² dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti užitné plochy, velikosti pozemku, možného dalšího využití apod.

Znalec určil tržní hodnotu nemovité věci porovnávacím způsobem z nabídek v realitní inzerci.

Jelikož jsou srovnávané nemovité věci odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, umístění v lokalitě, technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficienty K1-K4). Znalec rovněž zohlednil u nabídkových cen skutečnost, že se nejedná o realizovanou cenu, ale o nabídku, kdy nabídkové ceny v inzerci bývají často vyšší než ceny realizované.

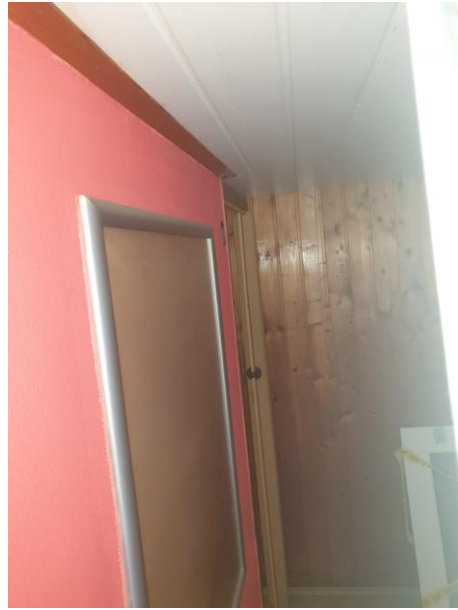
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

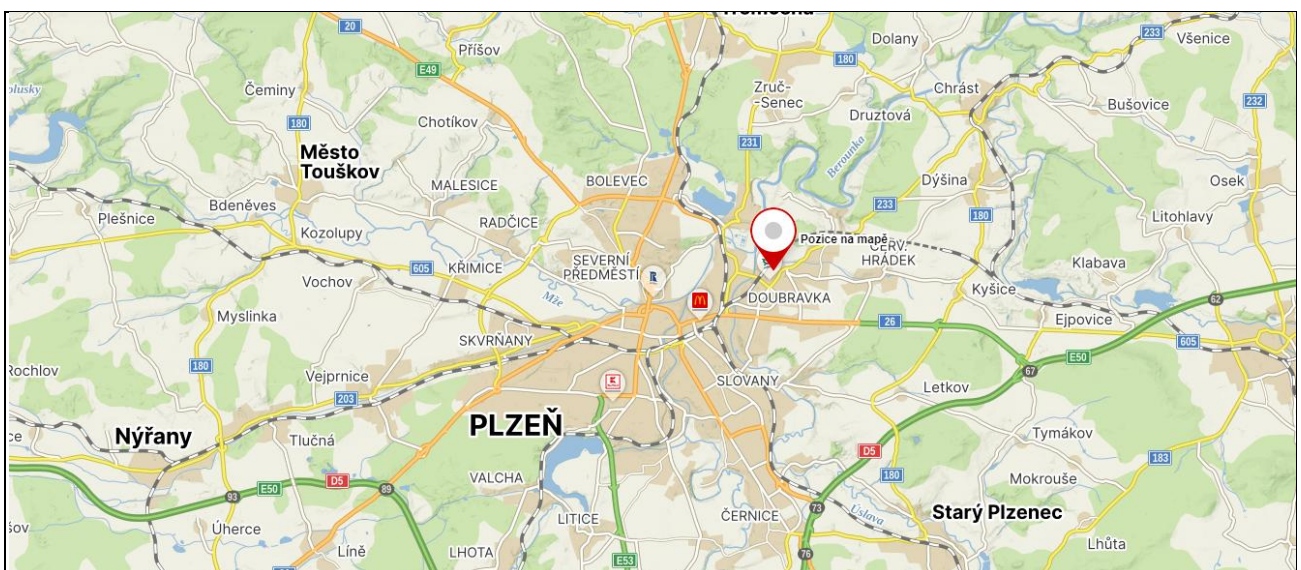
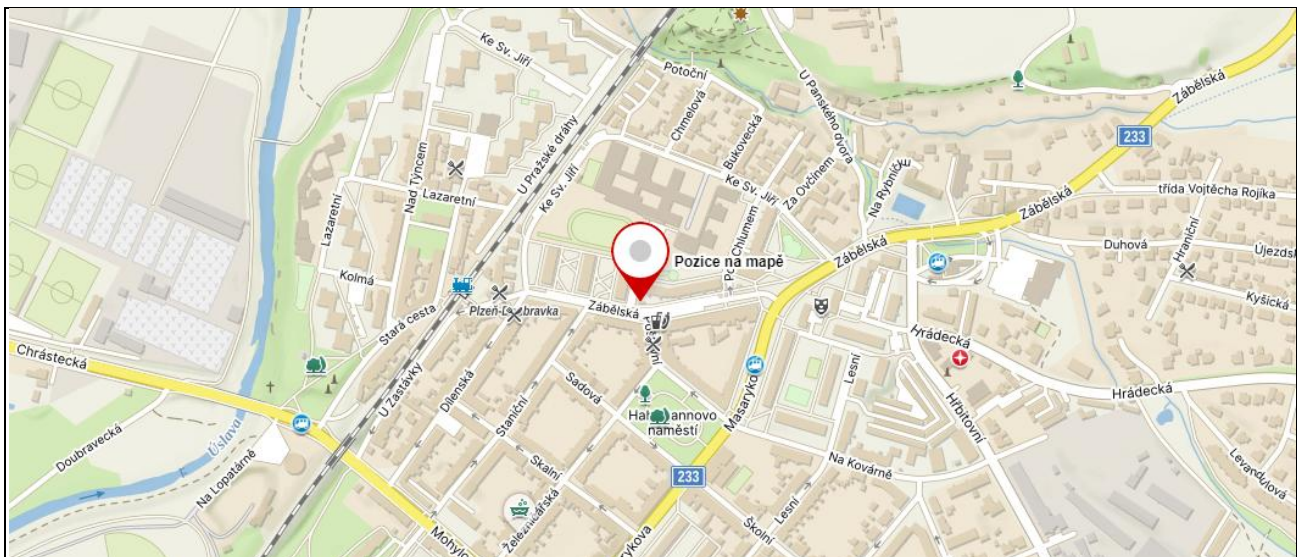








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Sartini Valentino, Sady 5, Května 359/50, Plzeň, 301 00

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 27.6.2024

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 3211/20-737 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Na parcele	Spůsob ochrany
bez čp/če			obč.vyb.	2003/115, LV 1	
Okres: CZ0323 Plzeň-město			Obec: 554791 Plzeň		
Kat.území: 722677 Doubravka			List vlastnictví: 10192		

na den

13. července 2024 od 10:30 do 11:00 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

S pozdravem

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 25
700 30 Ostrava

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Podací lístek	
Vyplní poštou: 00 Ostrava 9 231	
RR064564960CZ 541 Cena služby: 79.00Kč	
27.06.24	0.009kg 520538 59 235
Cena:	0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč	K úhradě: 79.00Kč
Placeno v hotovosti: 79.00Kč	
Odesílatel: Dr. Ing. René Butkov	
soudní znalec oceňování nemovitostí	
Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh	
tel.: 602 161 605	
*Tel. číslo: +420	
*E-mail:	
Adresát: SPARTINI VALUTINO	Dobírka Kč: 0.00
SPARTI 5. KVBETNA 359/50	Udaná cena Kč: XXXXXXXX
PLSEU	*Kód zákazníka (adresát):
301 00	
*Tel. číslo: +420	
*E-mail:	
Druh záclíky: R	Hmotnost: 0.009kg
Cena služby: 79.00Kč	
Podací číslo: RR064564960CZ	Poznámka (prohlášení služby):
Placeno v hotovosti: 79.00Kč	

T11-036A (03-11) * Reprografický list

[illegible]

Příloha č. 6: Kolaudační rozhodnutí

Úřad městského obvodu Plzeň 4, Mohylová 55, PSČ 312 64
- odbor výstavby -

výt./809a/94/Ne
vyřizuje : Neumannová

v Plzni, dne 8. 7. 1994
č.tel. 636 91 kl.45

Stavebník :
Zahradnické závody m. Plzně
Na Roudné 80
Plzeň

Vlastník pozemku :
Správa veřejného statku m. Pl.
Škroupova 5
Plzeň

URAD MESTSKOHO OBVODU
PLZEN 4

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavebník - Zahradnické závody m. Pl., se sídlem Na Roudné 80 v Plzni podal dne 7. 6. 1994 návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí pro dočasnou stavbu "Prodejní stánek květin na poz.č. kat. 2003/89, k. ú. Doubravka na Zábělské ul. v Plzni-Doubravce", pro kterou bylo vydáno stavební povolení odborem výstavby Úřadu městského obvodu Plzeň 4 dne 12.1.1994 pod č.j.výt./1559/94/Ne. Odbor výstavby Úřadu městského obvodu Plzeň 4 věcně, funkčně a místně příslušný podle § 117 odst. 4 zák.č.50/1976 Sb. ve znění všech jeho změn a doplňků - zák.č. 103/1990 Sb., zák.č. 262/1992 Sb. a č. 43/94 Sb.

povoluje užívání

dočasné stavby

"Prodejní stánek květin na poz.č. kat. 2003/89, k. ú. Doubravka na Zábělské ul. v Plzni-Doubravce."

Stavba obsahuje :

prodejní stánek květin o ploše cca 24 m² - typu mobilní buňky EB 4-019, propojený krytým vstupním prostorem. Stánek je osazen na podkladních rámech ze beton. obrubníků ložených na terénu. Ke stánku nebyly přivedeny žádné inž. sítě s výjimkou elektro-přípojky. Přístup ke stánku je proveden z bet. dlažby.

Ke kolaudaci byly doloženy tyto doklady : revizní zpráva elektroinstalace (bez závad).

Pro užívání dočasné stavby prodejního stánku květin odbor výstavby ÚMO Plzeň 4 stanoví podle § 82 odst. 2 zák.č.50/1976 Sb. ve znění všech jeho změn a doplňků tyto podmínky :

1) Stavba stánku je povolena jako stavba dočasná - a to do 31. prosince 1996. Do uvedeného termínu požádá stavebník o odstranění stavby nebo o prodloužení povolení.

2) Odpad ze stánku bude dostatečně často a pravidelně svážen vlastními silami stavebníka (při zásobování). Stavebník bude důsledně dbát na čistotu okolí stánku a v případě znečištění okolí provozem stánku bude ihned zjednána náprava.

3) Při stánku bude umístěna odpadní nádoba (košík). Termín : do zahájení provozu.

4) Okolí stánku bude dodatečně ozeleněno. Termín : do 15.7.1994

- 2 -

- 5) Dešťové vody ze stánku budou svedeny nezávadným způsobem na přilehlý zatravněný pozemek.
- 6) Přístupová plocha bude upravena a zpevněna k bezpečné pochůzce. Termín : do zahájení provozu
- 7) Dotčené prostory budou sloužit pouze k účelu určenému tímto rozhodnutím, jakákoli změna v užívání musí být projednána na odboru výstavby ÚMO Plzeň 4.
- 8) Pro provoz stánku bude instalován 1 ks has. přístroje PG2. Termín : do zahájení provozu
- 9) El. spotřebiče budou užívány dle návodu výrobce a přísluš. ČSN.
- 10) El. rozv. skříň bude dodatečně omítnuta. Termín : do 31.8.94

Kolaudační rozhodnutí je zároveň ve smyslu § 82 odst.3 zák.č. 50/76 Sb. osvědčením, že provozovna je způsobilá k provozu.

O d ů v o d ň ě n í :

Odbor výstavby ÚMO Plzeň 4 obdržel dne 7. 6. 1994 žádost a.s. Zahradnické závody m.P., se sídlem Na Roudné 80 v Plzni o provedení kolaudačního řízení na stavbu "Prodejní stánek květin na poz.č.kat. 2003/89, k.ú. Doubravka na Zábělské ul. v Plzni-Doubravce." Na základě této žádosti bylo svoláno místní šetření spojené s ústním jednáním, které se konalo dne 8. 7. 1994 za účasti stavebníka - Zahradnické závody m.P. p. Mádr, SSbPO - ing.Valdman a stavebního úřadu ÚMO Plzeň 4 - p. Neumannová, p. Kuleová. Při tomto místním šetření ani v průběhu řízení nebyly zjištěny žádné nedostatky ani závady, které by bránily uveste ní do provozu.

Přípomínky dotčených orgánů státní správy byly zahrnuty do podmínek tohoto rozhodnutí a k odstranění nezávažných nedostatků v provedení stavby byly tímto rozhodnutím stanoveny termíny.

Stavba byla provedena podle ověřené projektové dokumentace a byly splněny podmínky stavebního povolení.

Z výše uvedených důvodů bylo rozhodnuto tak, jak je ve výroku uvedeno.

P o u č e n í o o d v o l á n í :

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení tohoto rozhodnutí písemným podáním u zdejšího odboru výstavby.

vedoucí odboru výstavby :
ing. Josef H o l ý



N a v ě d o u t i :
- MěHS, SSbPO, ZCE, Živnostenský úřad, odbor ŽPD a FP ÚMO Plzeň 4

Příloha č. 7: Rozhodnutí o změně v užívání stavby

Úřad městského obvodu Plzeň 4

odbor výstavby

Mohylová 55, 312 00 Plzeň

Plzeň, dne: 21.4.2009

Spis.zn.: VYST/00168/09
Č.j.: VYST/00746/09
Vyřizuje: Myslívová
Telefon.: 378 036 653
E-mail: myslivcova@plzen.eu

Vypraveno dne: 22.4.09

**ROZHODNUTÍ
O ZMĚNĚ V UŽÍVÁNÍ STAVBY**

Rozhodnutí nabylo právní moci

dne : 11.5.2009 *Levinský*

-3-

Úřad městského obvodu Plzeň 4
- odbor výstavby -

Výroková část:

Úřad městského obvodu Plzeň, odbor výstavby, Mohylová 55, 312 00 Plzeň, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 126 a 127 stavebního zákona změnu v užívání stavby, kterou dne 9.2.2009 oznámil

Radek Laštovka, Zábělská 36, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

(dále jen "oznamovatel"), a na základě tohoto přezkoumání:

- I. Podle § 127 odst. 3 stavebního zákona a § 14 vyhlášky č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

p o v o l u j e

změnu v užívání stavby

Stávající objekt prodejního stánku - prodejna květinářství na provozovnu solária při ul. Zábělská (dále jen "stavba") na pozemku parc. č. 2003/89 v katastrálním území Doubravka.

Dosavadní účel užívání stavby:

- Prodejna květinářství

Vymezení nového účelu užívání stavby:

- Provozovna solária – 2 ks

Stavba obsahuje:

- vstupní zádveř, toaleta, 2 x čekací box, 2 x prostor solária

II. Stanoví podmínky pro nový účel užívání stavby:

- Stavba bude sloužit pouze k účelu určenému tímto rozhodnutím, jakákoli změna v užívání musí být projednána na odboru výstavby ÚMO Plzeň 4.
- Stavebník je povinen uchovávat po celou dobu užívání stavby plnou dokumentaci se všemi rozhodnutími, která se jí týkají.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

Radek Laštovka, Zábělská 36, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

Odůvodnění:

Dne 9.2.2009 oznamovatel předložil stavebnímu úřadu podklady podle § 127 odst. 3 stavebního zákona nezbytné pro řízení o změně v užívání stavby. Uvedeným dnem bylo zahájeno řízení o změně v užívání stavby, která se dotýká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

Stavební úřad oznámil zahájení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně nařídil ústní jednání spojené s ohledáním na místě na 21.4.2009, o jehož výsledku byl sepsán protokol. V provedeném řízení přezkoumal předložené poklady, projednal je s účastníky řízení a s dotčenými orgány.

Stanoviska sdělili:

- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, krajské ředitelství, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, 301 00 Plzeň 1

Stavební úřad zajistil vzájemný soulad předložených závazných stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

Stavební úřad povolil změnu v užívání stavby, protože:

- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy a
- není podmíněna provedením změny stavby.

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

Poučení účastníků:

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správnímu podáním u zdejšího správního orgánu.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.



Šárka Hrabáková

Pověřena vedením odboru výstavby ÚMO Plzeň 4

Obdrží:

Radek Laštovka, Zábělská 36, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje, krajské ředitelství, Kaplířova 9, P.O.BOX 18, 301 00 Plzeň 1

Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje se sídlem v Plzni, Skrétova 15, 303 22 Plzeň

ÚMO Plzeň 4, Odbor životního prostředí a dopravy, Mohylová 1139/55, Doubravka, 312 00 Plzeň 12

MMP-odbor rozvoje a plánování, Škroupova 5, 306 32 Plzeň

Správní poplatek byl vyměřen dle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, podle položky

VS 1439903751 - 19/b Sb. sazebníku ve výši: 500,-- Kč celkem: 500 Kč a byl uhrazen dne 9.2.2009.

Správní poplatek byl uhrazen v hotovosti u pokladny.

Příloha č. 8: Technická zpráva

AKCE: Prodejní kiosk květin - Plzeň, Zábělská ul.

INVESTOR: Zahradnické závody m. Plzně - Na Roudné 80

Technická zpráva:

Pro vylepšení své distribuční sítě hodlá investor instalovat na uvedené lokalitě 2 typ.mobil.buňky EB 4-019, dodatečně propojené krytým nástupním prostěrem.

Vzhledem k tomu, že se jedná o provozovní umístění (max.3 roky), a protože investor má potřebný materiál k dispozici (převezze se z jiného umístění), byl zvolen tento postup prací:

1. Bylo vybráno místo proti vyústění Poštovní ul. do Zábělské - zelená plocha před obytnými domy, částečně již ozázené okrasnými stromy a keři. Toto umístění již bylo schváleno příslušnými orgány města (viz přílohy).
2. Před navrhovaným umístěním bylo provedeno šetření o průběhu inž.sítí - viz situace 1:200
3. Objekt bude napojen pouze na el.rozvád. Vnitřní instalace je již zabudována v buňce a způsob připojení (zdroj, kabel, vzduš. vedení ?) projedná již investor se ZČE.
Chybějící hygien.vybavení, resp.používání je smluvně zajištěno v jiném objektu - viz přípis měst.hygienika - příloha.

Vlastní stavební a montážní práce:

- 1) Buňky budou položeny na rámu vytvořeného ze žul.nebo beton.obrubníků, volně položených na terénu event.podsypáním nebo zapuštěním do mělké rýhy.
- 2) Po usazení buněk na tento "rám" přeměří se vzniklý prostor pro nástupní část, která bude vytvořena z panelů P_1 až P_4 , z nichž P_1 a P_4 (s dveřmi) má již investor k dispozici. Zbylé nutno vyrobit dodatečně - dle zaměření.
- 3) Zastřešení se provede osazením atyp.sbíj.vazníků - dle detailů - vč.zakrytí a podhledu - viz výkres č.2.
- 4) Konstrukce podlahy v nástup.prostoru - viz řez A - A'.
- 5) S ohledem na rozdílné výšky (světelná výška buňky a výška použitých stáv.panelů) bude zastřešení vstup.prostoru převyšovat střechy buněk, tudíž detailní navázání obou střeš.ploch bude řešeno dodatečně až na místě.
- 6) Přístup.cesta ke vchodu (veget.tvárnice) byla zvolena pro jejich event.rychlé odstranění v případě oprav ~~podzemní~~ podzem. vedení, která v blízkosti probíhá.
- 7) Po osazení buněk a montáži vstup.prostoru provedou se potřebné

nátěry, reklam.nápisy a doplnění okrasné zeleně. Toto však bude zpřesněno jednáním s odborem výstavby Obv.úřadu 4.

Propočet nákladů:

1) příprava území vč.osazení podklad.prvků		1200,- Kč
2) osazení typ. buněk a doměření nástup.prostoru		1000,-
3) výroba doplňujících panelů a vazníků, jejich montáž a provedení zastřžení a podhledu a podlahy		13500,-
4) el.přípojka		1200,-
5) úpravy povrchů (nátěry, reklama)		1500,-
6) položení veget.tvárníc a jejich zatravnění		4500,-
7) okrasná zelen		4000,-
8) doprava a mechanizace (autojeřáb)		4300,-
		31200,-
	5% DPH	1560,-
	celkem	32760,- Kč

P.S. Stánky mají odpis, hodnotu minimální,
materiál započítán jen u pol 3,4,6 a 7.

Plzeň, prosinec 1993
sestavil: O.Lichtenberg

OTAKAR LICHTENBERG
Inženýr pro projektovou
a stavební - inženýrskou činnost
PILCH, LICHENBERG A
PSC 22 27 414 210 24


G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Jelikož nelze určit cenu obvyklou stavby občanského vybavení bez č.p./č.e., byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnota nemovité věci: stavby občanského vybavení bez č.p./č.e., stojícího na pozemku parc.č. 2003/115, v katastrálním území Doubravka, obci Plzeň, okrese Plzeň-město (LV č. 10192), činí

685 000,- Kč

Slovy: šest-set-osmdesát-pět-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z nabídkových cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 43734/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 6.8.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava