

Z n a l e c k ý p o s u d e k

č. 4284 – 210/2018

Ocenění nemovitostí – stavební pozemek p.č. 219, 220/1 a 220/2 jehož součástí je zbořeníště, rodinný dům č.p. 427 a zemědělská stavba, pozemku p.č. 145 a 147 v druhu pozemku ostatní plocha, jiná plocha vše dle LV č. 10001 v obci Jevíčko a k.ú. Jevíčko-předměstí, okres Svitavy, Pardubický kraj.

Posudek vyžádal:

Město Jevíčko, Palackého náměstí 1, 569 43 Jevíčko ze dne 12.9.2018.

Vlastník nemovitosti:

1. LV č. 10001 pro obec Jevíčko a k.ú. Jevíčko-předměstí podíl
Město Jevíčko, Palackého náměstí 1, 569 43 Jevíčko, IČ 00276791

Účel posudku:

Ocenění je provedeno pro potřebu zjištění administrativní (vyhláškové) ceny podle platného oceňovacího předpisu vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., a vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku s účinností od 1.1.2018 podle stavu ke dni místního šetření 13.9.2018

Zvláštní požadavky objednatele:

Nejsou

Posudek vypracoval:

Ing.Dokoupil Zdeněk, znalec z oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí, bytem ul.Jiráskova 48, 571 01 Moravská Třebová, mobil: 774-444994, E-mail: zdokoupil@email.cz .

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh, předává se objednateli ve dvou vyhotoveních.

V Moravské Třebové dne 17.9.2018

Podklady pro ocenění:

a/ Podklady předložené objednatelem:

- 2 x výpis z katastru nemovitostí č. LV č. 10001 pro obec Jevíčko a k.ú. Jevíčko-předměstí, Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy ze dne 11.9.2018
- 1 x kopie katastrální mapy Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy ze dne 11.9.2018 se zakreslením - dálkový přístup
- 1 x náčrt budovy (půdorys) „Hospodářského nákupního a prodejního družstva“ v domě č.o. 20 v Jevíčku z května 1925 odpovídající skutečnosti

b/ Místní šetření, prohlídka a zaměření nemovitostí provedené dne 13.9.2018 a údaje sdělené Bc. Ondřejem Jelínkem – vedoucí organizačního odboru MěÚ v Jevíčku

c/ Podklady zajištěné znalcem:

- platný oceňovací předpis vyhláška č. 457/2017 Sb.,
- fotodokumentace znalce ze dne 13.9.2018 – část v posudku, zbytek v archívu znalce

Cenové předpisy:

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., a vyhlášky č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku s účinností od 1.1.2018

ÚVOD

Oceňovaná nemovitost – samostatně stojící rodinný dům č.p. 427, zbořeniště a bývalá zemědělská budova bez čp/čo a pozemkové parcely se nachází v širším středu obce Jevíčko po pravé straně ulice Třebovské a táhnou se západním směrem ke koupališti.

1. Rodinný dům č.p. 427 na st.pozemku p.č. 220/1 je jednopodlažní, nepodsklepený bez obytného podkroví se sedlovou střešní konstrukcí nepravidelného půdorysného tvaru s vnitřním dvorem sestávající z obytné části (dvě bytové jednotky – jedna neobydlená) a vedlejších staveb (sklady, stodola) uzavírající vnitřní dvůr

2. Zbořeniště na st.pozemku p.č. 219 je v době místního šetření 12.9.2018 využíváno jako odstavná plocha autovrakoviště jiného vlastníka, pozemek je z ulice Třebovské oplocený plechovým plotem

3. Bývalá zemědělská stavba bez čp/čo na st.pozemku p.č. 220/2 sloužila zřejmě k uskladnění a čišťení obilovin. Je to stavba čtyřpodlažní, částečně podsklepená se sedlovou a pultovou střešní konstrukcí se střešní nástavbou. Budova je dlouhodobě nevyužívaná, slouží jako sklad pro MěÚ Jevíčko.

Ocenění provedeno:

1. Podle platné oceňovací vyhlášky č. 457/2017 Sb., nákladovým způsobem
2. Podle § 26 vyhlášky č. 457/2017 Sb., jako stavba určená k odstranění

POSUDEK

1. LV č. 10001- k.ú. Jevíčko-předměstí

1.1.POZEMKY

1.1.1. Pozemek stavební p.č. 220/1, 219 a 147

Pozemek stavební p.č. 220/1 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří zastavěný rodinným domem č.p. 427, pozemky p.č. 219 v druhu pozemku zbořeniště a p.č. 147 v druhu pozemku ostatní plocha tvoří jeden funkční celek. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřiku a zemní plyn. Ocenění podle § 4 vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Název obce: Pardubický kraj, název okresu: Svitavy, obec Jevíčko – 2.840 obyvatel

Základní cena dle přílohy č. 2, tabulka 1 činí : Svitavy - 630,00 Kč/m²

Příloha č. 2, tabulka č. 2 – Úprava základní ceny O1 až O6

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Název znaku	Hodn. O_i
O ₁	Velikost obce	II.	Obec od 1001 do 2000 obyvatel	0,85
O ₂	Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,70
O ₃	Poloha obce	VI.	Ostatní případy	0,80
O ₄	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O ₅	Dopravní obslužnost obce	II.	Autobusová a železniční zastávka	0,95
O ₆	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost	1,00
Výsledný koeficient: $O_i = O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 0,4522$				0,452

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = ZC_v \times O_i = 630,00 \times 0,257 = 285,00 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$

Index trhu I_t :

Příloha č. 3, tabulka č. 1 – Index trhu s nemovitými věcmi

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodn. T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka s nabídkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou, stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,30
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí záplav	1,00
Index trhu: $I_T = T_6 \times (1 + \sum T_1 \text{ až } T_5) = 1,00 \times (1 - 0,30) = 0,700$				0,700

Odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma T_5 : rodinný dům jako celek velmi energeticky náročný, energetická třída „G“ - mimořádně nevhodná, uplatněna srážka ve výši – 0,30

Index polohy I_o :

Příloha č. 3, tabulka č. 2 – Index omezující vliv pozemku

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodn. O_i
1	Geometrický tvar pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitosť pozemku a expozice	IV.	Svažitosť do 15 % , ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Ochranná pásma	I.	Mimo ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index trhu: $I_o = 1 + \sum O_1 \text{ až } O_6 = 1 - 0,00 = 1,000$				1,000

Odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma O_6 : nehodnoceno

Index polohy I_p :

Příloha č. 3, tabulka č. 3 – Poloha pro stavby rezidenční nad 2000 obyvatel sloupec "f"

Znak		Kvalitativní pásma		
-------------	--	---------------------------	--	--

Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodn. P_i
1	Druh hlavní stavby v jedn.funk.celku	I.	Rodinný dům	1,00
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed obce	0,02
4	Možnost napojení na inž. sítě v obci	I.	Možnost napojení na všechny sítě	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	Dostupná občanská vybavenost	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	Zpevněná cesta, parkování na pozemku	0,01
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 201 do 1000 m	-0,03
8	Poloha z hlediska komerční využitelnosti	III.	Možnosti komerčního využití	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,30
Index konstrukce a vybavení: $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_2 \text{ až } P_{11}) = 1,00 \times (1 - 0,22) = 0,780$				0,780

Odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma P_{11} : rodinný dům v samotné blízkosti velmi frekventované ulice Třebovské, zatížen hlukem, exhalacemi a prachem od osobní a nákladní dopravy, uplatněna srážka ve výši - 0,30

Index cenového porovnání zjištěný: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,700 \times 1,000 \times 0,780 = 0,546$

Výměra: $1706 + 256 + 802 = 2.764 \text{ m}^2$

Redukční koeficient $R = 200 + 0,80 \times 2.764 / 2.764 = 0,872$

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times R \times V$

$$= 285,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,546 \times 0,872 \times 2.764 \text{ m}^2 = 375.052,00 \text{ Kč}$$

1.1.2. Pozemek p.č. 220/2 a 145

Pozemek stavební p.č. 220/2 v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří zastavěný budovou bez čp/čo, pozemek p.č. 145 v druhu pozemku ostatní plocha tvoří jeden funkční celek. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, elektriku a zemní plyn. Ocenění podle § 4 vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Název obce: Pardubický kraj, název okresu: Svitavy, obec Jevíčko – 2.840 obyvatel

Základní cena dle přílohy č. 2, tabulka 1 činí: Svitavy - 630,00 Kč/m²

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = ZC_v \times O_i = 630,00 \times 0,257 = 285,00 \text{ Kč/m}^2$

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I$

Index trhu It:

Příloha č. 3, tabulka č. 1 – Index trhu s nemovitými věcmi

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodn. T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka s nabídkou v rovnováze	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek se stavbou, stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné nebezpečí záplav	1,00

Index trhu: $I_T = T_6 \times (1 + \sum T_1 \text{ až } T_5) = 1,00 \times (1 - 0,00) = 1,000$	1,000
--	-------

Odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma T_5 : nehodnoceno

Index polohy I_o :

Příloha č. 3, tabulka č. 2 – Index omezující vliv pozemku = 1,000

Index polohy I_p :

Příloha č. 3, tabulka č. 4 – Poloha pro stavby zemědělské sloupec "i"

Znak		Kvalitativní pásma		
Č.	Název znaku	Č.	Popis pásma	Hodn. P_i
1	Druh hlavní stavby v jedn.funk.celku	I.	Zemědělská budova	0,30
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prostředí	I.	Rezidenční zástavba	-0,01
3	Možnost napojení na inž. sítě v obci	II.	Možnost napojení na některé sítě	0,00
4	Dopravní dostupnost	I.	Nezpevněná komunikace	-0,01
5	Parkovací možnosti	I.	Omezené parkovací možnosti	-0,02
6	Výhodnost pozemku	III.	Výhodná poloha	0,10
7	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index konstrukce a vybavení: $I_p = P_1 \times (1 + \sum P_2 \text{ až } P_{11}) = 0,30 \times (1 + 0,06) = 0,318$				0,318

Odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma P_7 : nehodnoceno

Index cenového porovnání zjištěný: $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,000 \times 1,000 \times 0,318 = 0,318$

Výměra: $384 + 165 = 549 \text{ m}^2$

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times V$

$$= 285,00 \text{ Kč/m}^2 \times 0,318 \times 549 \text{ m}^2 = 49.756,00 \text{ Kč}$$

1.2. STAVBY

1.2.1. Rodinný dům č.p. 247

Rodinný dům č.p. 247 (obytná část) je jednopodlažní, nepodsklepený bez obytného podkroví se sedlovou střešní konstrukcí nepravidelného půdorysu tvaru „U“. Vstup do obytné části je řešen ze zpevněné přístupové ulice Brněnské průjezdem do vnitřního dvora. Bytová jednotka č. 1 se nachází vpravo od průjezdu, je obydlená ve velmi špatném stavebně-technickém stavu, bytová jednotka č. 2 se nachází vlevo od průjezdu, je vybydlená a dlouhodobě nevyužívaná. Z bytových jednotek vedou schody do nevyužitého půdního prostoru.

Dům je založen na kamenných základech bez funkční izolace proti zemní vlhkosti, obvodové zdivo z kamene a pálené cihly, stopy trámový dřevěný s rovným podhledem, krov dřevěný vázaný sedlový, krytina plechová s nátěrem, klempířské konstrukce pozinkovaný plech. Vnitřní omítky a fasáda vápenná, vnější obklady chybí, vnitřní obklady v koupelně a WC, podlahy obytné betonové + PVC, schodiště na půdu dřevěné, dveře dřevěné sololitové plné, okna dřevěná zdvojená. Vytápění lokální kamna na tuhá paliva bez rozvodů, elektroinstalace světelná i motorová, zemní plyn chybí, bleskosvod chybí, zdroj TUV elektrický ohříváč, rozvod studené a teplé vody, kanalizace do veřejné, vybavení kuchyně kredenc + sporák, hygienické zařízení 2 x sprchový kout, 2 x umývadlo, 2 x WC splachovací, ostatní vybavení chybí.

Stavebně-technický stav velmi špatný s dlouhodobě zanedbanou základní údržbou, drtivá většina krátkodobých prvků na konci životnosti. Rodinný dům postaven podle dostupných informací v roce 1910, kolem roku 1960 provedena vestavba dvou bytových jednotek a takto užíván doposud.

Výměry:

Zastavěné plochy: $I.NP: 28,70 \times 6,80 + 9,80 \times 6,30 + 12,85 \times 5,90 = 332,72 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor:

Spodní stavba podezdívka 28,70 x 6,80 x (1,20+0+0+0)/4	=	58,55 m ³
Vrchní stavba 332,72 x (0,10 + 3,75)	=	1.280,97 m ³
Zastřešení 332,72 x 3,55/2	=	590,58 m ³
Obestavěný prostor celkem		1.930,10 m³

Rodinný dům: samostatně stojící, sedlová střecha, typ A
Velikost podsklepení: nepodsklepený
Svislá nosná konstrukce: zděná kamenná, cihelná
Počet nadzemních podlaží: bez obytného podkroví
Kód CS-CC: 46.21.11.1 - 111
Pardubický kraj: Svitavy, obec Jevíčko – 2.840 obyvatel
Koeficient vybavení stavby K4 – rodinný dům „A“ příl.č.21 tabulka č. 3

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Objem.podíl	Koef.	Uprav.podíl
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/5a/	/6/
1	Základy	Kamenné bez izolací	Podstand.	0,082	0,46	0,0377
2	Svislé konstrukce	Pálená cihla a kámen původní	Stand.	0,212	1,00	0,212
3	Stropy	Trámové dřevěné	Stand.	0,079	1,00	0,079
4	Střecha	Dřevěný sedlový a pultový	Stand.	0,073	1,00	0,073
5	Krytina	Plechová s nátěrem	Stand.	0,034	1,00	0,034
6	Klempířské kce	Pozinkovaný plech	Stand.	0,009	1,00	0,009
7	Vnitřní omítky	Vápenné štukové	Stand.	0,058	1,00	0,058
8	Fasáda původní	Vápenná s nátěrem	Stand.	0,028	1,00	0,028
9	Vnější obklady	Chybí	C	0,005	-	-
10	Vnitřní obklady	Keramické běžné	Stand.	0,023	1,00	0,023
11	Schody	Dřevěné	Stand.	0,010	1,00,	0,010
12	Dveře	Sololitové plné a svlakové	Stand.	0,032	1,00	0,032
13	Okna	Dřevěná dvojitá	Stand.	0,052	1,00	0,052
14	Podlahy obytné	Betonové + PVC	Stand.	0,022	1,00	0,022
15	Podlahy ost.místností	Beton + dlažba	Stand.	0,010	1,00	0,010
16	Vytápění	Ústřední kotel tuhá paliva	Stand.	0,052	1,00	0,052
17	Elektroinstalace	Světelná i motorová	Stand.	0,043	1,00	0,043
18	Bleskosvod	Chybí	C	0,006	-	-
19	Rozvod vody	Studená i teplá	Stand.	0,032	1,00	0,032
20	Zdroj teplé vody	El. ohřívač	Stand.	0,019	1,00,	0,019
21	Instalace plynu	Chybí	C	0,005	-	-
22	Kanalizace	Kuchyně, koupelna, WC	Stand.	0,031	1,00	0,031
23	Vybavení kuchyně	Linka, el.sporák	Stand.	0,005	1,00	0,005
24	Vnitřní vybavení	Vany	Podstand.	0,041	0,46	0,0189
25	Záchod	Splachovací	Stand.	0,003	1,00	0,003
26	Ostatní	Chybí	C	0,034	-	-

Koeficient vybavení stavby	Výpočet	K 4	1,000		0,8836
----------------------------	---------	-----	-------	--	--------

Výpočet opotřebení – analytická metoda

Dům postaven kolem roku 1910, v roce 1960 byl částečně rekonstruován a takto užíván bez výrazných změn doposud. Stáří stavby: 2018 – 1910 = 108 roků, rekonstrukce 2018 – 1960 = 58 roků

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Upravený podíl	Přečet podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přečet Ax B/C
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/	/8/
1	Základy původní	0,0377	0,0427	108	130	0,8307	0,0354
2	Svislé konstrukce původní	0,212	0,2399	108	130	0,8307	0,1993
3	Stropy původní	0,079	0,0894	108	130	0,8307	0,0743
4	Střecha původní	0,073	0,0826	108	130	0,8307	0,0686
5	Krytina	0,034	0,0385	35	45	0,7777	0,0299
6	Klempířské kce	0,009	0,0102	35	45	0,7777	0,0079
7	Vnitřní omítky	0,058	0,0656	58	70	0,8286	0,0544
8	Fasáda vápenná	0,028	0,0317	58	70	0,8286	0,0263
9	Vnější obklady	-	-	-	-	-	-
10	Vnitřní obklady	0,023	0,0260	58	70	0,8286	0,0216
11	Schody	0,010	0,0113	108	110	0,9818	0,0111
12	Dveře	0,032	0,0362	58	70	0,8286	0,0300
13	Okna	0,052	0,0589	58	70	0,8286	0,0487
14	Podlahy obyt. místností	0,022	0,0249	108	115	0,9391	0,0234
15	Podlahy ost.místností	0,010	0,0113	108	115	0,9391	0,0106
16	Vytápění	0,052	0,0589	58	60	0,9666	0,0569
17	Elektroinstalace	0,043	0,0487	58	60	0,9666	0,0471
18	Bleskosvod	-	-	-	-	-	-
19	Rozvod vody	0,032	0,0362	58	70	0,8286	0,0300
20	Zdroj teplé vody	0,019	0,0215	35	40	0,875	0,0188
21	Instalace plynu	-	-	-	-	-	-
22	Kanalizace	0,031	0,0351	108	115	0,9391	0,0329
23	Vybavení kuchyně	0,005	0,0057	58	60	0,9666	0,0055
24	Vnitřní vybavení	0,0189	0,0214	58	60	0,9666	0,0207
25	Záchod	0,003	0,0034	58	60	0,9666	0,0033
26	Ostatní	-	-	-	-	-	-
	Součet	0,8836	1,0000				0,8567

Opotřebení analytickou metodou činí: 85,67

Ocenění § 13

Typ stavby „A“ /příloha č. 11/ Koeficient za podkroví	2.290,00 Kč/m ³ -
Základní cena ZC	2.290,00 Kč/m ³
Koeficienty: /	
Vybavení stavby K4 /výpočet - podstandardní/	x 0,8836
Poloha K5 /příloha č. 20, položka č.4/	x 1,00
Změna ceny Ki /příloha č. 41, SKP 46.21.11.2./	x 2,194
Základní cena upravená ZCU	4.439,44 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 1.930,10 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	8.568.563,00 Kč
Snížení o opotřebení 85,67 %	- 7.340.688,00 Kč
Cena CS _N – rodinný dům č.p. 124	1.227.875,00 Kč

Koeficient úpravy ceny: $pp = I_T \times I_P = 0,700 \times 0,780 = 0,546$

Ocenění § 13 vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Cena rodinného domu č.p. 427 určená nákladovým způsobem:

$CS = CS_N \times I_T \times I_P = 1.227.875,00 \times 0,700 \times 0,780 = 670.420,00 \text{ Kč}$

1.2.2. Zděné kůlny 6 ks

Nález

Na obytnou část po levé i pravé straně stavebně navazují zděné kůlny (6 ks) s průjezdem uzavírací vnitřní dvůr v době ocenění sloužící jako sklad dřeva, stavebního materiálu a nepotřebných věcí. Jsou to stavby jednopodlažní nepodsklepené pravoúhlého půdorysu s kamennými základy bez izolace, svislé konstrukce zděné cihelné, stropy trémové deskové, krov dřevěný sedlový, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, omítky vápenné, podlahy betonové a udusaný mlat, okna dřevěná, dveře dřevěné, elektrika nefunkční. Stavby jsou z roku 1910, předpokládána životnost 130 roků. Ocenění podle § 16 vyhlášky č. 457/2017 Sb.

Výměry

Zastavěná plocha: $9,60 \times (6,40 + 18,00 + 4,15) + 6,10 \times (8,50 + 5,90 + 4,65) = 390,29 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Spodní stavba	=	0,00 m ³
Vrchní stavba 390,29 x 3,75	=	1.463,57 m ³
Zastřešení 9,60 x 3,55/2 x 28,70 + 6,10 x 3,55/2 x 9,25	=	589,20 m ³
Obestavěný prostor celkem		2.052,77 m ³

Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Velikost podkroví: střecha – krov neumožňuje zřídit podkroví

Koeficient vybavení K4 – vedlejší stavba „BI“ příloha č. 8 a 15

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Objem.podíl	Koef.	Uprav.podíl
1/	2/	3/	4/	5/	5a/	6/
1	Základy	Kamenné bez izolace	Stand.	0,071	1,00	0,071
2	Obvodové stěny	Zděné cihelné	Stand.	0,318	1,00	0,318
3	Stropy	Trémový deskový	Stand.	0,198	1,00	0,198
4	Krov	Dřevěný sedlový	Stand.	0,073	1,00	0,073

5	Krytina	Plechová	Stand.	0,081	1,00	0,081
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	Stand.	0,017	1,00	0,017
7	Úprava povrchů	Vápenná omítka	Stand.	0,061	1,00	0,061
8	Schodiště	Neuvažuje se	-	-	-	-
9	Dveře	Dřevěné	Stand.	0,030	1,00	0,030
10	Okna	Dřevěná jednoduchá	Stand.	0,011	1,00	0,011
11	Podlahy	Betonová	Stand.	0,082	1,00	0,082
12	Elektroinstalace	Chybí	C	0,058	-	-
	Celkem			1,000	-	0,942
Koeficient vybavení stavby		<i>Výpočtem</i>	K 4			0,942

Výpočet opotřebení

Stáří stavby: 2018 – 1910 = 108 roků

Předpokládaná životnost: 130 roků

Celkové opotřebení: 100 % / 130 r. x 108 r = 83,08 %

Ocenění § 16

Typ stavby „B“ /příloha č. 14/	1.250,00 Kč/m ³
Koeficient za podkroví	-
Základní cena ZC	1.250,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
Vybavení stavby K4 /příloha č. 21, podstandardní/	x 0,942
Poloha K5 /příloha č. 20, ostatní města pol. č.45/	x 1,00
Změna ceny Ki /příloha č. 41, SKP 46.21.19.9./	x 2,142
Základní cena upravená ZCU	2.522,21 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 2.052,77 m ³
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	5.177.507,00 Kč
Snížení o opotřebení 83,08 %	- 4.301.473,00 Kč
Cena CS _N – zděná kůlny	876.034,00 Kč

Koeficient úpravy ceny: $pp = I_T \times I_P = 0,700 \times 0,780 = 0,546$ (podle hlavní stavby)

Zjištěná cena kůlny I: $CS = CS_N \times pp = 876.034,00 \times 0,546 = 478.315,00 \text{ Kč}$

1.2.3. Zemědělská budova bez čp/čo

Nález

Zděná budova bývalého skladu bez čp/čo obilovin na stavebním pozemku p.č. p.č. 220/2 je stavbou pravidelného půdorysu, čtyřpodlažní, částečně podsklepená, s pultovou a sedlovou střechou se střešní nástavbou a nevyužitým půdním prostorem. Postavena je na betonových pasech, svislé konstrukce železobetonový skelet s cihelnou vyzdívkou, strop nespalný s rovným podhledem, krov dřevěný pultový a sedlový, krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, podlaha betonová, elektroinstalace motorová, vrata plechová, okna ocelová jednoduchá úprava povrchů lícové cihly a vápenná omítka část chybí. Stavba je z roku 1915 a takto užívána doposud.

Objekt stavby je ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů budovou, oceňuje se na základě § 12 platné vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle převažujícího účelu užití jako budova typu S – budova skladování a manipulace, příloha č. 8 – Kód CZ-CC 1252, SKP 46.21.13.2...1

Výměry

A/ Výpočet zastavěné plochy a výšky jednotlivých podlaží

Podlaží	Část stavby	Zastavěná plocha	Výška
I.NP	22,10 x 16,80	= 371,28 m ²	3,13 m
II.NP	22,10 x 16,80	= 371,28 m ²	2,64 m
III.NP	22,10 x 16,80	= 371,28 m ²	2,65 m
IV.NP	22,10 x 16,80	= 371,28 m ²	3,35 m

Součet = 1.485,12 m²

Počet podlaží: 4

Průměrná zastavěná plocha podlaží: 1.485,12 m² / 4 = 371,28

B/ Výpočet průměrné výšky podlaží váženým průměrem

Podlaží	Zastav. plocha	ZP celkem	výška
I.NP	371,28 /	1.485,12 x	3,13 = 0,783 m
II.NP	371,28 /	1.485,12 x	2,64 = 0,660 m
III.NP	371,28 /	1.485,12 x	2,65 = 0,663 m
IV.NP	371,28 /	1.485,12 x	3,35 = 0,837 m

Průměrná výška podlaží: 2,94 m

C/ Obestavěný prostor

Spodní stavba podezdívka 22,10 x 16,80 x 1,20	= 445,54 m ³
Vrchní stavba 22,10 x 16,80 x (3,13+2,64+2,65 + 3,35)	= 4.369,97 m ³
Střešní nástavba 4,40 x 4,30 x 5,75 + 4,40 x 2,15/2 x 4,30	= 129,13 m ³
Zastřešení 6,60 x 1,55/2 x 16,80	= 85,93 m ³
Obestavěný prostor celkem	5.030,57 m ³

Základní údaje pro zjištění ceny

Druh stavby: budova typ „S“
Poloha: ostatní města Jevíčko
Účel užití: skladování a manipulace SKP 46.21.13.2..1
Konstrukce: zděná cihelná

Koeficient dle průměrné zastavěné plochy podlaží (p) / § 12 odst.2 /

$$K_2 = 0,92 + 6,60 / PZP = 0,92 + 6,60 / 371,28 = 0,9378$$

Koeficient dle průměrné výšky podlaží (v) / § 12 odst. 2 /

$$K_3 = 2,10 / v + 0,30 = 2,10 / 2,94 + 0,30 = 1,014$$

Koeficient vybavení stavby K4 – budova „S příloha č. 21, tabulka č.1

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Objem.podíl	Koef.	Uprav.podíl
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/5a/	/6/
1	Základy a vybavení	Betonové pasy	Stand.	0,132	1,00	0,132
2	Svislé konstrukce	Želbet skelet, vyzdívka	Stand.	0,304	1,00	0,304
3	Stropy	Nespalný rovný podhled	Stand.	0,138	1,00	0,138
4	Zastřešení mimo krytinu	Dřevěný pultový	Stand.	0,070	1,00	0,070
5	Krytiny střech	Plechová	Stand.	0,029	1,00	0,029
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	Stand.	0,007	1,00	0,007
7	Úpravy vnitř.povrchů	Vápenná dvouvrstvá	Stand.	0,042	1,00	0,042
8	Úpravy vněj. povrchů	Lícovky a vápenná	Stand.	0,029	1,00	0,029

9	Vnitřní obklady keram.	Neuvažuje se	-	-	-	-
10	Schody	Dřevěné	Stand.	0,018	1,00	0,018
11	Dveře	Chybí	C	0,024	-	-
12	Vrata	Plechová	Stand.	0,030	1,00	0,030
13	Okna	Ocelová jednoduchá	Staand.	0,034	1,00	0,034
14	Povrch podlah	Betonová	Staand.	0,029	1,00	0,029
15	Vytápění	Neuvažuje se	-	-	-	-
16	Elektroinstalace	Světelná i motorová	Stand.	0,058	1,00	0,058
17	Bleskosvod	Chybí	C	0,004	-	-
18	Vnitřní vodovod	Neuvažuje se	-	-	-	-
19	Vnitřní kanalizace	Neuvažuje se	-	-	-	-
20	Vnitřní plynovod	Neuvažuje se	-	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	Neuvažuje se	-	-	-	-
22	Vybavení kuchyní	Neuvažuje se	-	-	-	-
23	Vnitř. hygien. zařízení	Neuvažuje se	-	-	-	-
24	Výtahy	Neuvažuje se	-	-	-	-
25	Ostatní	Chybí	C	0,052	-	-
	Celkem			1,00		0,972
Koeficient vybavení stavby		<i>Výpočtem</i>	K 4			0,972

Výpočet opotřebení

Analytické metoda dle § 30, příloha č. 21

Stáří stavby: 2018 – 1915 = 103 let, předpokládaná životnost 130 let

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Upravený podíl	Přepočet podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	Přepočet AxB/C
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/	/6/	/7/	/8/
1	Základy původní	0,132	0,1358	103	130	0,7923	0,1076
2	Svislé konstrukce původní	0,304	0,3127	103	130	0,7923	0,2478
3	Stropy původní	0,138	0,1420	103	130	0,7923	0,1125
4	Zastřešení mimo krytinu	0,070	0,0720	103	130	0,7923	0,0571
5	Krytina	0,029	0,0298	45	50	0,9	0,0269
6	Klempířské kce	0,007	0,0720	45	50	0,9	0,0648
7	Úpravy vnitř.povrchů	0,042	0,0432	103	120	0,8583	0,0371
8	Úpravy vněj. povrchů	0,029	0,0298	103	120	0,8583	0,0256
9	Vnitřní obklady	-	-	-	-	-	-
10	Schody	0,018	0,0185	103	120	0,8583	0,0159
-11	Dveře	-	-	-	-	-	-
12	Vrata	0,030	0,0309	103	120	0,8583	0,0265

13	Okna	0,034	0,0350	103	105	0,9810	0,0343
14	Povrch podlah	0,029	0,0298	103	130	0,7923	0,0236
15	Vytápění	-	-	-	-	-	-
16	Elektroinstalace	0,058	0,0597	45	50	0,9	0,0537
17	Bleskosvod	-	-	-	-	-	-
18	Vnitřní vodovod	-	-	-	-	-	-
19	Vnitřní kanalizace í	-	-	-	-	-	-
20	Vnitřní plynovod	-	-	-	-	-	-
21	Ohřev teplé vody	-	-	-	-	-	-
22	Vybavení kuchyní	-	-	-	-	-	-
23	Vnitř. hygien. zařízení	-	-	-	-	-	-
24	Výtahy	-	-	-	-	-	-
25	Ostatní	-	-	-	-	-	-
	Celkem	0,9720	1,0000				0,8334

Opotřebení analytickou metodou činí: 83,34 %

Ocenění § 12

Typ stavby budova „S“ /příloha č. 8/	2.231,00 Kč/m ³
Koeficienty:	
Druh konstrukce K1 /příloha č. 10, pol.č.1/	x 0,939
Prům.zast.plocha podlaží K2 / výpočetm/	x 0,9378
Prům. výška podlaží K3 / výpočetm /	x 1,014
Vybavení stavby K4 /výpočetm/	x 0,972
Poloha K5 /příloha č. 20, položka č. 4/	x 1,00
Změna ceny Ki /příloha č. 41 SKP 46.21.13.2/	x 2,116

Základní cena upravená ZCU	4.097,28 Kč/m ³
Obestavěný prostor	x 5.030,57 m ³

Cena stavby bez odpočtu opotřebení	20.611.654,00 Kč
Snížení o opotřebení 83,34 %	- 17.177.752,00 Kč
Cena CS _N – budova bez čp/če	3.433.902,00 Kč

Koeficient úpravy ceny pp: $pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,318 = 0,318$

Cena stavby budovy bez čp/čo : $CS = CS_N \times pp = 3.433.902,00 \times 0,318 = 1.091.980,00 \text{ Kč}$

Celková rekapitulace LV č. 10001

Rekapitulace zjištěných cen	Zjištěná cena
1. LV č. 10001 - k.ú. Jevíčko-předměstí	2.665.523,00
1.1. POZEMKY	424.808,00
1.1.1. Pozemek p.č. 220/1, 219 a 147	375.052,00
1.1.2. Pozemek p.č. 220/2 a 145	49.756,00
1.2. STAVBY	2.240.715,00
1.2.1. Rodinný dům č.p. 427	670.420,00
1.2.2. Zděné kůlny 6 ks	478.315,00

1.2.3.	Zemědělská budova bez čp/čo	1.091.980,00
Zjištěná cena celkem		2.665.523,00
Zjištěná cena celkem zaokrouhlená		2.665.520,00

Výsledná zjištěná cena – 2.665.520,00 Kč

Rekapitulace LV 10001

Vlastník	Částka	Podíl
Město Jevíčko	2.665.520,00 Kč	
Celkem	2.665.520,00 Kč	1/1

Vypočtená cena je cenou zjištěnou dle cenového předpisu vyhlášky č. 457/2017 Sb.

2. Stavba určená k odstranění

2.1. Úvodem

Vyhláška č. 457/2017 Sb., v § 26 pamatuje i na případy, kdy o odstranění stavby rozhodl soud nebo stavební úřad nařídil či povolil odstranění (demoliční výměr). V těchto případech se určí cena stavby jako obvyklá cena použitelného stavebního materiálu z jejího odstranění snížená o nezbytné náklady na zbourání, odklizení materiálu na skládku, úhrady skládkovného a popř. i o náklady na úpravu terénu. Převyšeli tyto náklady (zbourání, odklizení, úprava terénu) obvyklou cenu použitelného stavebního materiálu, je cena stavby **nulová**.

V případě demolice či odstranění rodinného domu č.p. 427 na stavebním pozemku p.č. 220/1 a zemědělské stavby bez čp/čo na stavebním pozemku p.č. 220/2 je evidentní, že výše uvedené náklady na zbourání jednoznačně převyšují obvyklou cenu použitelného stavebního materiálu. Pokud by došlo k odstranění obou staveb bude cena obou staveb **nulová**.

Celková rekapitulace LV č. 10001

Rekapitulace zjištěných cen		Zjištěná cena
2. LV č. 10001 - k.ú. Jevíčko-předměstí		424.808,00
2.1.	POZEMKY	424.808,00
2.1.1.	Pozemek p.č. 220/1, 219 a 147	375.052,00
2.1.2.	Pozemek p.č. 220/2 a 145	49.756,00
2.2.	STAVBY	0,00
2.2.1.	Rodinný dům č.p. 427	0,00
2.2.2.	Zděné kůlny 6 ks	0,00
2.2.3.	Zemědělská budova bez čp/čo	0,00
Zjištěná cena celkem		424.808,00
Zjištěná cena celkem zaokrouhlená		424.810,00

Výsledná zjištěná cena – 424.810,00 Kč

Rekapitulace LV 10001

Vlastník	Částka	Podíl
Město Jevíčko	424.810,00 Kč	
Celkem	424.810,00 Kč	1/1

V Moravské Třebové dne 17.9.2018



Ing. Dokoupil Zdeněk

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. října 2000 č.j. Spr. 2111/99 pro základní obor ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán po pořadovém číslem 4284-210/2018 do znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace č. V 4284/210/2018,

Ing. Dokoupil Zdeněk

Přílohy: 2 x LV č. 10001

1 x kopie katastrální mapy

1 x náčrt rodinného domu z roku 1925

2 x fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2018 06:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578193 Jevíčko

Území: 659339 Jevíčko-předměstí

List vlastnictví: 10001

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

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Jevíčko, Palackého nám. 1, 56943 Jevíčko

00276791

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 219	256	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
St. 220/1	1706	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jevíčko, č.p. 427, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 220/1				
St. 220/2	384	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 220/2				
145	165	ostatní plocha	jiná plocha	
147	802	ostatní plocha	jiná plocha	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

zp vztahu

Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy - pojistkové skříně dle článku III., odstavce a) smlouvy o zřízení věcného břemene.

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 220/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná číslo IE-12-2002349/VB/01, Jevíčko, Třebovská ze dne 24.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.05.2011.

V-2457/2011-609

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

zp vztahu

Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 219, Parcela: St. 220/1, Parcela: St. 220/2, Parcela: 147

Omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2018 10:35:02

reho dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578193 Jevíčko

Kat.území: 659339 Jevíčko-předměstí

List vlastnictví: 10001

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Město Jevíčko, Palackého nám. 1, 56943 Jevíčko

00276791

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 220/2

384 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 220/2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 220/2

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 3188/2000 o bezúplatném převodu národního majetku ze dne 4.11.1999. Právní účinky vkladu ke dni 12.10.2000.

POLVZ:214/2000

Z-6400214/2000-609

Pro: Město Jevíčko, Palackého nám. 1, 56943 Jevíčko

RČ/IČO: 00276791

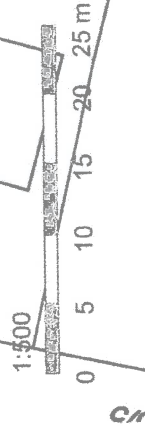
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.09.2018 10:46:41

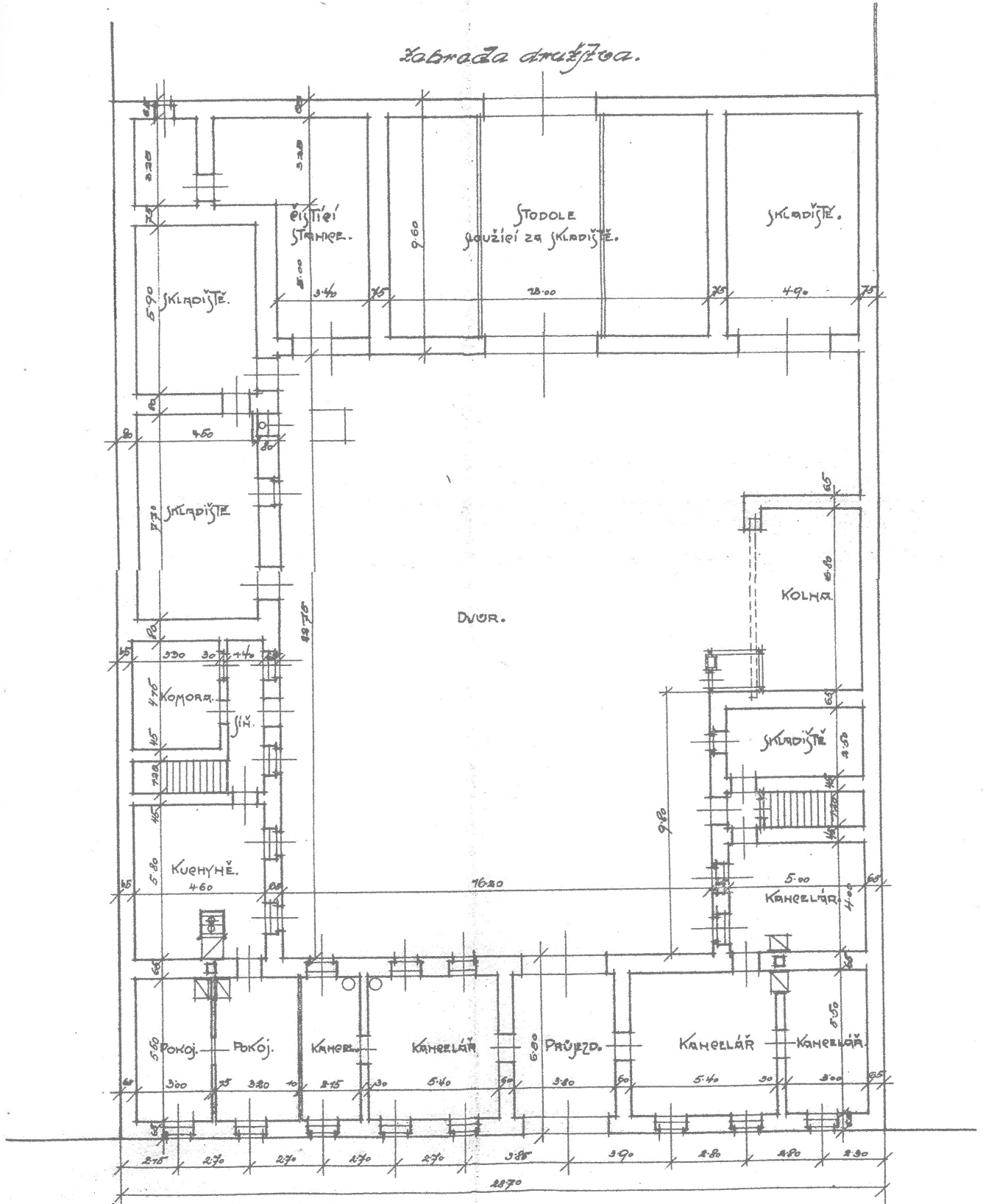
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD



Návrh budovy hospodářského náku příloha a pro-
dejního družstva v domě číslo 20, předměstí v Jevíčku.

Měřítko 1:100.

Zabráda družstva.



Jevíčko, v květnu 1925.

