ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6325 - 11 / 2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitosti: **dům č.p. 460 s kůlnou s příslušenstvím a pozemky parcelní číslo st. 455 (č.p. 460), p.č. st. 1355 (kůlna) v druhu pozemku zastavěná plocha, p.č. 2309 v druhu pozemku ostatní plocha a p.č. 2310/4 v kultuře druhu pozemku zahrada dle geometrického plánu číslo 1528-67/2021 na LV 1305 v k.ú. Jevíčko-předměstí s vyhodnocením ceny zjištěné i obvyklé.**

Katastrální území	:	**Jevíčko-předměstí**
Obec	:	**Jevíčko**
Okres	:	**Svitavy**

Objednavatel posudku: **Povodí Moravy,** Dřevařská 11, Brno 602 00.

Znalec:	**Ing. Přemysl Klas**	
Adresa:	Tršice 270, 783 57 Tršice	
IČ:	telefon: 608975329	e-mail: klaspremysl@seznam.cz

Zadavatel:	**Povodí Moravy, s.p.**
Adresa:	Dřevařská 932/11, 60200 Brno

OBVYKLÁ CENA	**610 000 Kč**

Počet stran: 21 stran textu a 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Podle stavu ke dni: 24.3.2022 **Vyhotoveno:** V Tršicích 24.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění ceny věcného břemene s využitím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., **podle stavu ke dni 24.3.2022 (datum ocenění nemovitosti).**

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel posudku: Je stanovení ceny nemovitosti pro změnu vlastnického práva k nemovitostem s vyhodnocením ceny zjištěné i obvyklé.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.7.2015 za přítomnosti znalce a dne 13.7.2021 za přítomnosti znalce. Byly zaměřeny údaje a zjištěny skutečnosti pro ocenění nezbytné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí pro obec Jevíčko a k.ú. Jevíčko-předměstí LV č. 1305 ze dne 23.3.2022
- kopie katastrální mapy zájmového území
- informace o využití oceňovaného pozemku dle platného ÚP obce Jevíčko
- mapa okresu Svitavy se správním rozdělením M 1:100000 pro stanovení sousedních měst a obcí pro určení základní ceny stavebních pozemků
- statistické údaje o počtu obyvatel měst a obcí ČR dle Českého statistického úřadu uveřejněné v Malém lexikonu obcí České republiky
- dokumentace pro pasport stavby rodinného domu č.p. 516, vyhotovil Ing. Veronika Studynková, projekční kancelář v říjnu 2012
- dokumentace pro pasport stavby hospodářské budovy, vyhotovil Ing. Veronika Studynková, projekční kancelář v říjnu 2012
- sdělení ke stavbě na pozemku p.č. st. 2309 zastavěná plocha v k.ú. Jevíčko-předměstí, Městský úřad Jevíčko ze dne 14.11.2012
- vyjádření Městského úřadu v Jevíčku, odbor výstavby a územního plánování, č.j. OVUP 196/2007-18/B ze dne 26.1.2007 ke stavbě domu č.p. 460 stavby pro bydlení a ke změně kultury sousedních pozemků a k provedení geometrického plánu číslo 961-778/2006 ze dne 7.12.2006
- geometrický plán číslo 961-778/2006 ze dne 7.12.2006 na zaměření skutečného stavu rodinného domu
- objednávka ocenění číslo 1801/2021/02802302 z Povodí Moravy, s.p., závod Horní Morava, v Olomouci ze dne 12.7.2021
- technická karta budovy Domek hrázného - VD Smolenská, ze dne 7.2.2022
- průkaz energetické náročnosti budovy, ze dne 2.7.2013 vyhotovil Ing. Bohumil Kopečný
- geometrický plán číslo 1528-67/2021 ze dne 29.6.2021 na rozdělení pozemku p.č. 2310

- smlouva o zřízení služebnosti 2845/2021-SML 717/3128-21/N/Hra, z 9.2.2022
- smlouva o zřízení služebnosti 2831/2021-SML 717/3127-21/N/Hra, z 7.1.2022

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Svitavy, obec Jevíčko, k.ú. Jevíčko-předměstí
Adresa nemovité věci: Jevíčko 460, 569 43 Jevíčko

Vlastnické a evidenční údaje

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1305 pro obec Jevíčko a k.ú. Jevíčko-předměstí
Vlastnické právo
Česká republika **00000001-001**
Právo hospodařit s majetkem státu
1/1 **Povodí Moravy, s.p.** **IČO 70890013**
se sídlem Dřevařská 932/11, Veveří, 602 00 Brno
Nemovitosti
Pozemky

Parcela	Výměra (m^2)	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 455	**109**	**zastavěná plocha a nád.**		
Součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 460, rod. dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **st. 455**				
st. 1355	**41**	**zastavěná plocha a nád.**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **st. 1355**				
2309	**402**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2310/4	**289**	**zahrada**		**zem.půdní fond**

Pozemek p.č. 2310/4 byl oddělen geometrickým plánem číslo 1528-67/2021 z původní vlastnické parcely číslo 2310.

B1 - Jiná práva - **bez zápisu**
C - Omezení vlastnického práva -

- **Věcné břemeno umístění, provozování, opravování a udržování, kontroly a demontáže zařízení DS v rozsahu geometrického plánu č. 1315-779/2015, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele č. 2310**
- **Věcné břemeno umístění a provozování stavby, vstupu a vjezdu oprávněného nebo jím pověřených fyzických či právnických osob na služebný pozemek za účelem provozování, údržby, opravy, kontroly a demontáže stavby po dobu její životnosti v rozsahu vymezeným geometrickým plánem č. 1554-719/2021. Oprávnění pro stavbu Jevíčko č.e. 20, povinnost k parcele č. 2310**
- **Věcné břemeno umístění a provozování stavby, vstupu a přístupu za účelem provozování, oprav, údržby, kontroly a demontáže v rozsahu geometrického plánu č. 1556-757/2021, oprávnění pro Elis Petr, Komenského nám. 167, 56943 Jevíčko, RČ 630216/1008, povinnost k parcele č. 2310**

Dokumentace a skutečnost

Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Oceňovaná nemovitost je situovaná v těsné blízkosti hráze vodního díla Smolenské vodní nádrže na Malonínském potoku. Lokalita je vhodná pro rekreaci, bez vybavenosti infrastrukturou pro rekreaci a v těsné blízkosti je zastávka autobusové linky s krytým přístřeškem zastávky. Skutečný stav domu č.p. 460 byl zaměřen geometrickým plánem číslo 961-778/2006. Dům č.p. 460 byl vybudován v roce 1934, což je doloženo informací o výstavbě přehradní nádrže. Dům č.p. 460 sloužil jako dům hrázného. Současně s domem hrázného byla vybudovaná vedle domu č.p. 460 samostatná hospodářská budova, studna a oplocení s brankou a bránami. Územní plán obce Jevíčko vymezil lokalitu jako RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci a jde o plochu zastavěného území obce.
Geometrickým plánem číslo 1528-67/2021 ze dne 29.6.2021 byl zaměřen rozsah původního pozemku 2310 k převodu (nově p.č. 2310/4).
V současnosti není dům využíván k bydlení, ani k občasné rekreaci. Dům je veden jako objekt bydlení, ale objektivně lze nemovitost využívat jako rekreační objekt, což je v souladu s plánovaným využitím dle platného územního plánu obce Jevíčko. Dne 2.7.2013 vyhotovil Ing. Bohumil Kopečný průkaz energetické náročnosti budovy č.p. 460. Dle vyhodnocení je budova zařazena do nejméně výhodné energetické skupiny s velkými úniky tepla. Technický stav budovy domu je podstandardní a pro další užívání bude nutno provést celkovou rekonstrukci sociálního zařízení, kanalizace, vybudovat vodovod, vyřešit nově vytápění, provést izolace proti vzlínající vodě, provést zateplení části obvodových konstrukcí (viz průkaz energetické náročnosti), výměna oken, oprava podlah. Dům č.p. 460 je oceněn porovnávací metodou a cena venkovních úprav je zahrnuta v této ceně. Ocenění pozemku je provedeno dle skutečného stavu.
Na oceňované nemovitosti váznou věcná břemena:
A) umístění, provozování, opravování a udržování, kontroly a demontáže zařízení DS v rozsahu geometrického plánu č. 1315-779/2015, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele č. 2310,
B) umístění a provozování stavby, vstupu a vjezdu oprávněného nebo jím pověřených fyzických či právnických osob na služebný pozemek za účelem provozování, údržby, opravy, kontroly a demontáže stavby po dobu její životnosti v rozsahu vymezeným geometrickým plánem č. 1554-719/2021. Oprávnění pro stavbu Jevíčko č.e. 20, povinnost k parcele č. 2310,
C) umístění a provozování stavby, vstupu a přístupu za účelem provozování, oprav, údržby, kontroly a demontáže v rozsahu geometrického plánu č. 1556-757/2021, oprávnění pro Elis Petr, Komenského nám. 167, 56943 Jevíčko, RČ 630216/1008, povinnost k parcele č. 2310.
Ocenění je provedeno pro daňové zpoplatnění převodu nemovitosti s vyhodnocením ceny obvyklé. Bližší popis nemovitosti je uveden dále v části ocenění.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☒ ostatní		
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - samota		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

1733/1	Pardubický kraj, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice, Správa a údržba silnic Pardubického kraje, Doubravice 98, 53353 Pardubice

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Těsně u silnice III. třídy č. 36612 a v těsné blízkosti zastávky autobusu.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
Komentář: Napojení přípojek na trafostanici těsně u hranice pozemku	

Ostatní rizika:	
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Dům č.p. 460
2. Kůlna
3. Studna kopaná
4. Pozemky
5. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno A (viz popis)
2. Věcné břemeno B (viz popis)
3. Věcné břemeno C (viz popis)

Obsah tržního ocenění majetku

1. **Výnosová hodnota**
   1.1. Výnosová metoda
2. **Porovnávací hodnota**
   2.1. Porovnávací metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	dům č.p. 460 s kůlnou s příslušenstvím a pozemky parcelní číslo st. 455 (č.p. 460), p.č. st. 1355 (kůlna) v druhu pozemku zastavěná plocha, p.č. 2309 v druhu pozemku ostatní plocha a p.č. 2310/4 v kultuře druhu pozemku zahrada dle geometrického plánu číslo 1528-67/2021 na LV 1305 v k.ú. Jevíčko-předměstí
Adresa předmětu ocenění:	Jevíčko 460 569 43 Jevíčko
LV:	1305
Kraj:	Pardubický
Okres:	Svitavy
Obec:	Jevíčko
Katastrální území:	Jevíčko-předměstí
Počet obyvatel:	2 790

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **718,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **262,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Zvýšení cen nemovitostí s úvahou zvýšení inflace.	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,862}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,140}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Vysoké bezpečnostní riziko vykradení - samota.	I	-0,10

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,833}$

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

Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,718}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient $\mathbf{pp = I_T * I_P = 0,950}$

1. Dům č.p. 460

Oceňovaná stavba domu č.p. 460 je situována jako stavba samostatně stojící v západní okrajové části katastrálního území Jevíčko-předměstí, části města Jevíčko, těsně vedle vodní nádrže Smolenská.
Dům je v malé části podsklepený s vybaveným přízemím a půda bez podkroví. Dům je postaven vedle silnice Jevíčko - Bělá u Jevíčka a má nepravidelný půdorys s přistavěným skladem paliva na jihovýchodní straně domu. Základy domu jsou betonové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti, zdivo je cihelné a je zde vidět zvýšenou vlhkost, střecha je valbová, krytina z betonových tašek a částečně pultová s plechovou krytinou, klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky vápenné, vnitřní ani venkovní obklady nejsou, vana plechová nezabudovaná, záchodová mísa s ručním splachováním, schody betonové do sklepa a dřevěné na půdu podstandardní, dveře náplňové hladké, okna dřevěná kastlová a dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností dřevěné prkenné, podlahy ostatních místností beton, keramika, beton+PVC, prkna, vytápění jen v přízemí dvěma kamny na tuhá paliva, elektroinstalace světelná i motorový proud, bleskosvod proveden, rozvod vody není, ohřev vody není, odkanalizovaní jen záchodu do septiku a od dřezu do trativodu, vybavení kuchyně není - jen dřez, ostatní vybavenost není.
Vstup do domu je buď od přehrady nebo od Jevíčka od cesty do přízemní průchozí chodby, ze které je vstup na schodiště sklepa a na půdu. Dále jsou v domě vybaveny dvě obytné místnosti, kuchyně, koupelna s WC, sklad paliva a komora. Ve sklepě je 1 malá místnost. Půda není využita, krov a krytina střechy byly v nedávné době opraveny a vyměněny.
Funkčně je dům řešen jako bytová jednotka 2+1 s příslušenstvím. Dům je napojen na rozvod el. energie a vlastní septik.
V průběhu trvání stavby byla prováděna běžná údržba bez zásadních stavebních úprav domu.
Stavba odpovídá svým stavebním uspořádáním požadavkům na rodinné bydlení, kde je více než polovina podlahové plochy všech místností a prostorů určena k bydlení a nemá více jak tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví, a je tedy rodinným domem ve smyslu §u 3 písmeno c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	87 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 906,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP-suterén:	3,80*2,50	=	9,50 m^2
1.NP-přízemí:	8,95*8,95-0,85*3,75+2,50*3,85+3,18 *1,30+7,60*2,50	=	109,67 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP-suterén:	9,50 m^2	2,14 m
1.NP-přízemí:	109,67 m^2	3,17 m

Obestavěný prostor

1.PP-suterén:	(3,80*2,50)*(2,14)	=	20,33 m^3
1.NP-přízemí:	(8,95*8,95-0,85*3,75)*3,17+2,50*3,85*2,75+3,18*1,30*2,60+7,60*2,50*2,90	=	336,14 m^3
půda+krov:	(1/6)*8,95*3,50*(2*8,95+1,26)+2,50*3,85*(3,66-2,75)/2+3,18*1,30*0,27/2+7,60*2,50*0,56/2	=	110,29 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**466,76 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	109,67 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	119,17 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,09

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - Bude nutné provést dodatečné izolace proti zemní vlhkosti, zateplení objektu, vybudování-rekonstrukce sociálního zařízení, výměnu oken, podlah a části dveří, opravy fasády, rekonstrukce a dobudování kanalizace.	III	0,85

Koeficient pro stáří 87 let:

s = 1 - 0,005 * 87 = **0,565**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}428}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T = 1{,}140}$
Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}833}$

Ocenění
Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 906,- Kč/m^3 * 0,428 = 815,77 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 466,76 m^3 * 815,77 Kč/m^3 * 1,140 * 0,833= 361 585,67 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 361 585,67 Kč

2. Kůlna

Stavba je vedlejší stavbou, která doplňuje užívání pozemku a její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m^2. Oceňovaná stavba kůlny je samostatnou stavbou postavenou ve dvorní části jižně pod domem č.p. 460. Stavba slouží jako sklad zahradního nářadí a je ze dvou samostatně přístupných částí celkem obdélníkového tvaru a je nepodsklepená, přízemní a je na zděných základech bez izolací, dřevěná trámkové konstrukce je jednostranně obitá deskami, krytina na krovu (v části sedlová a v části pultová) je pálená krytina na latích, stropy chybí, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, úpravy povrchů nejsou provedeny, dveře dřevěné deskové - svlakové, okna chybí, podlaha betonová, elektroinstalace chybí. Technický stav podprůměrný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	5,90*7,00 =	41,30	2,07 m
		41,30 m^2	

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	5,90*4,15*2,71+5,90*3,08*2,36 =	109,24
Z	půda+krov	5,90*4,15*1,93/2+5,90*3,08*1,02/2 =	32,90
Obestavěný prostor - celkem:			**142,14 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení
(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy bez izolací	P	100
2. Obvodové stěny	dřevěné trámky jednostranně obíjené deskami	S	100
3. Stropy	chybí	C	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,30	100	0,46	3,82
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100	0,00	0,00
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,00	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,70	100	0,46	1,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					60,92
Koeficient vybavení K_4:					**0,6092**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6092
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,4590
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**1 453,08**
Plná cena:	142,14 m^3 * 1 453,08 Kč/m^3	**=**	**206 540,79 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**30 981,12 Kč**
Koeficient pp	*	0,950
Cena stavby CS	**=**	**29 432,06 Kč**
Kůlna - zjištěná cena	**=**	**29 432,06 Kč**

3. Studna kopaná

Na oceňovaném pozemku p.č. 2309 je vybudovaná kopaná studna, která je tvořena betonovými skružemi s vrchní betonovou dělenou deskou s ručním čerpadlem. Vodu ze studny, dle rozboru vody, nelze využívat jako pitnou vodu - podstatná vada.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,90 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	3,90 m * 3 810,- Kč/m	+	14 859,- Kč
Základní cena celkem		**=**	**24 609,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,7650
Studna neslouží trvale svému účelu:		*	0,2000
Upravená cena studny		**=**	**13 608,78 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 13 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 87 / 100 = 87,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
	=	**2 041,32Kč**

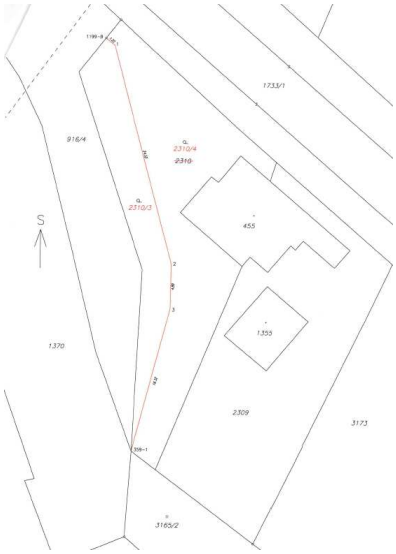
Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč	
Základní cena čerpadel celkem		=	2 054,- Kč	
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):		*	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):		*	2,7650	
		=	5 679,31 Kč	
opotřebení čerpadel	85,0 %	*	0,150	
		=	851,90 Kč	

Upravená cena čerpadel	**+**	**851,90 Kč**
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**2 893,22 Kč**
Koeficient pp	*	0,950
Cena stavby CS	**=**	**2 748,56 Kč**
Studna kopaná - zjištěná cena	**=**	**2 748,56 Kč**

4. Pozemky

Oceňovaný pozemek parcelní číslo st. 455 zastavěná plocha je pozemkem pod stavbou domu č.p. 460. Pozemek je nepravidelného tvaru, v mírně svažitém terénu. Pozemek p.č. st. 1355 je pozemek pod kůlnou obdélníkového tvaru, svažitého charakteru. Pozemky p.č. 2309 a 2310/4 tvoří se stavbami a stavebními pozemky jeden funkční celek nepravidelného tvaru a proměnlivé svažitosti.



Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}140}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 0{,}833}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 1{,}140 * 1{,}000 * 0{,}833 = \mathbf{0{,}950}$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	262,-	0,950		248,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 455	109	248,90	27 130,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1355	41	248,90	10 204,90
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2309	402	248,90	100 057,80
§ 4 odst. 1	zahrada	2310/4	289	248,90	71 932,10
Stavební pozemky - celkem			841		**209 324,90**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **209 324,90 Kč**

5. Trvalé porosty

Na pozemcích p.č. 2309 a 2310/4 jsou v části vysazeny trvalé porosty běžných kvalitativních odrůd, stanovištní podmínky průměrné, ošetřování podprůměrné, stav podprůměrný.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
smrk ztepilý na pozemku p.č.: 2309,2310/4			45 roků	4,00 ks
Jehličnaté stromy I	25 760,-	- 60 %	10 304,-	41 216,-
na pozemku p.č.: 2309			18 roků	1,00 ks
Listnaté stromy I	10 080,-	- 60 %	4 032,-	4 032,-
Součet:				45 248,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	33 936,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **33 936,- Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno A (viz popis)

Věcné břemeno umístění, provozování, opravování a udržování, kontroly a demontáže zařízení DS v rozsahu geometrického plánu č. 1315-779/2015, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele č. 2310

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

2. Věcné břemeno B (viz popis)

Věcné břemeno umístění a provozování stavby, vstupu a vjezdu oprávněného nebo jím pověřených fyzických či právnických osob na služebný pozemek za účelem provozování, údržby, opravy,

kontroly a demontáže stavby po dobu její životnosti v rozsahu vymezeným geometrickým plánem č. 1554-719/2021. Oprávnění pro stavbu Jevíčko č.e. 20, povinnost k parcele č. 2310.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

3. Věcné břemeno C (viz popis)

Věcné břemeno umístění a provozování stavby, vstupu a přístupu za účelem provozování, oprav, údržby, kontroly a demontáže v rozsahu geometrického plánu č. 1556-757/2021, oprávnění pro Elis Petr, Komenského nám. 167, 56943 Jevíčko, RČ 630216/1008, povinnost k parcele č. 2310.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.
Hodnota stanovena paušální částkou ve výši: 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Výnosová metoda

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	1.NP	80	750	5 000	60 000	8,00
Celkový výnos za rok:						**60 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	80
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	750
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	60 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	57 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	1,00 % * Nh	Kč/rok	570

Opravy a údržba	1,00 % * Nh	Kč/rok	570
Správa nemovitosti	1,00 % * Nh	Kč/rok	570
Ostatní náklady		Kč/rok	3 000
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 710
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	50 290
Míra kapitalizace		%	8,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	628 625
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**578 625**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	100,00 m^2
Obestavěný prostor:	608,90 m^3
Zastavěná plocha:	160,47 m^2
Plocha pozemku:	841,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Jevíčko-město, Jevíčko, Svitavy, Pardubický kraj, Severovýchod, Česká republika**

Lokalita: Jevíčko-město, Jevíčko, Svitavy, Pardubický kraj, Severovýchod, Česká republika

Popis: Nabízíme Vám k prodeji podsklepenou chatu ve městě Jevíčko. Nemovitost se nachází na velmi klidném místě s výhledem na okolní přírodu. Chata je dřevěná a stojí na kamenné podezdívce. Dispozice je řešená obývací místností s malou kuchyňkou a vstupem do podkroví, které může být využito jako odpočinková místnost na přespání nebo k relaxaci na malé terase s širokým výhledem. Vytápění je řešeno plynovými kamny, WC je suché nebo chemické. Voda dešťová, která je svedená do zásobníku. Elektřinu vyrábí solární panely nebo je možné dokoupit elektrocentrálu. Na zahradě je udírna. Pozemek je oplocený a vede k němu příjezdová cesta. Pro více informací kontaktujte makléře, který Vás po nemovitosti rád provede.

Pozemek: 464,00 m^2

Užitná plocha: 36,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 16.8.2020	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
449 000	36,00	12 472	0,80	**9 978**

Název: **Prodej rodinného domu 208 m2, pozemek 566 m2**
Lokalita: Trpín, okres Svitavy
Popis: Nabízíme prodej domu v obci Trpín. Dům o zastavěné ploše 208 m2 leží na hranic rybníku poskytující velmi příjemné prostředí. Hned u domu je zahrada o celkové výměře 358 m2. Dům je v neobyvatelném stavu – nutná kompletní rekonstrukce. V 1. NP jsou dvě místnosti s hliněnou podlahou, zdivo smíšené. V 2NP další tři místnosti, z větší části se jedná o roubenou stavbu. V pokoji s dřevěnou podlahou jsou kachlová kamna (pravděpodobně nefunkční). Přístupné podkroví.
Pozemek: 566,00 m^2
Užitná plocha: 208,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
550 000	208,00	2 644	1,00	**2 644**

Název: **Prodej rodinného domu 80 m2, pozemek 357 m2**
Lokalita: Šubířov, okres Prostějov
Popis: Nabízíme prodej rodinného domu v obci Šubířov, části Chobyně. Jedná se o přízemní stavbu ze smíšeného zdiva, částečně podsklepenou. Dva pokoje, kuchyně, veranda, prádelna. Na pozemku o velikosti 357 m2 se nachází ještě stodola, přes kterou je vstup na pozemek a dílna. Dům je ve stavu k rekonstrukci, vhodný v budoucnu jak pro bydlení, tak rekreaci. Přípojka el. 220/380V, veřejný vodovod, studna, přípojka plynu u domu.
Obec Šubířov se nachází se v Drahanské vrchovině.
Má velice zajímavou polohu, protože hned vedle Šubířova se nachází rozmezí tří krajů, a to Pardubického, Olomouckého a Jihomoravského. Je obklopen ze všech stran lesy.
PENB třídy "G". S financováním rádi pomůžeme. Doporučujeme prohlídku.
Pozemek: 357,00 m^2
Užitná plocha: 80,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
650 000	80,00	8 125	0,85	**6 906**

Název: **Prodej rodinného domu 178 m2, pozemek 714 m2**
Lokalita: Přemyslovice, okres Prostějov
Popis: Exluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům v obci Přemyslovice, okres Prostějov. Dům se nachází v centru obce, určený k celkové rekonstrukci. U domu je oplocený pozemek sloužící jako zahrada. Parkovací stání pro osobní automobil na ulici. V případě zájmu o nemovitost zajistíme nejvýhodnější financování. Doporučujeme prohlídku.
Pozemek: 714,00 m²
Užitná plocha: 178,00 m²

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
750 000	178,00	4 213	1,10	**4 634**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 644 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 041 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 978 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**6 041 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	100,00 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**604 100 Kč**

4.2. Rekapitulace výsledných zjištěných cen

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:	
1. Dům č.p. 460	361 585,70 Kč
2. Kůlna	29 432,10 Kč
3. Studna kopaná	2 748,60 Kč
4. Pozemky	209 324,90 Kč
5. Trvalé porosty	33 936,- Kč
Ocenění - celkem:	**637 027,30 Kč**
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno A (viz popis)	-10 000,- Kč
2. Věcné břemeno B (viz popis)	-10 000,- Kč
3. Věcné břemeno C (viz popis)	-10 000,- Kč

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-30 000,- Kč**
Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	**607 027,30 Kč**
Výsledná cena - celkem:	**607 027,30 Kč**
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	**607 030,- Kč**

slovy: Šestsetsedmtisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
607 030 Kč
slovy: Šestsetsedmtisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Výnosová metoda	578 625,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Porovnávací metoda	604 100,- Kč

Porovnávací hodnota	**604 100 Kč**
Výnosová hodnota	**578 625 Kč**

Silné stránky

Příjezd po udržované silnici. Poloha u vodní nádrže s možností rekreace, koupání, rybaření, turistiky.

Slabé stránky

Technický stav domu je podstandardní a budou zde nutné investice do rekonstrukce. Studna s vodou, která není pitná. Voda není do objektu zavedena. Zajištění odvozu odpadů ze septiku.

Obvyklá cena
610 000 Kč
slovy: Šestsetdesettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je stanovena s ohledem na místní podmínky a aktuální tržní prostředí s uvážením předpokládaných investic pro další využití nemovitosti. Nově zřízená věcná břemena nezatíží využívání oceňované nemovitosti.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenění ceny nemovitosti s využitím zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., **podle stavu ke dni 13.7.2021 s vyhodnocením obvyklé ceny(datum šetření).**

OBVYKLÁ CENA **610 000 Kč**

slovy: Šestsetdesettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1305	2
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 1528-67/2021 ze dne29.6.2021	2
Fotodokumentace ze dne 13.7.2021	1
Územně plánovací informace	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 15.5.1989 č.j. Spr 2450/89 pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Otisk kulaté pečeti znalce:

Ing. Přemysl KLAS
Znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Podpis znalce :

Ing. Klas Přemysl, Tršice 270

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6325 - 11 / 2022 evidence posudků.

V Tršicích 24.3.2022

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 6325 - 11 / 2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1305	3
Kopie katastrální mapy	1
Geometrický plán č. 1528-67/2021 ze dne29.6.2021	2
Fotodokumentace ze dne 13.7.2021	1
Územně plánovací informace	1

LV 1305 Jevíčko-předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2022 08:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578193 Jevíčko**

Kat.území: **659339 Jevíčko-předměstí** List vlastnictví: **1305**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Česká republika	**00000001-001**	
Právo hospodařit s majetkem státu		
Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno	**70890013**	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 455	**109**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Jevíčko, č.p. 460, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 455**				
St. 1355	**41**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1355**				
2309	**402**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	
2310	**423**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění, provozování, opravování a udržování, kontroly a demontáže zařízení DS v rozsahu geometrického plánu č. 1315-779/2015 dle článku II. smlouvy.

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: 2310

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná PM020405/2016-ZHMMaj/Fre/717/1541 ze dne 25.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2016 09:30:00. Zápis proveden dne 30.05.2016.**

  V-3850/2016-609

  Pořadí k **05.05.2016 09:30**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**

  umístění a provozování stavby, vstupu a vjezdu oprávněného nebo jím pověřených fyzických či právnických osob na služebný pozemek za účelem provozování, údržby, opravy, kontroly a demontáže stavby po dobu její životnosti v rozsahu vymezeným geometrickým plánem č. 1554-719/2021.

  Oprávnění pro

  Stavba: Jevíčko, č.e. 20

  Povinnost k

  Parcela: 2310

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

LV 1305 Jevíčko-předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2022 08:15:02*

Okres: CZ0533 Svitavy Obec: 578193 Jevíčko
Kat.území: 659339 Jevíčko-předměstí List vlastnictví: 1305
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2831/2021-SML 7173127-21/N/Hra ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 08:45:00. Zápis proveden dne 03.03.2022.
V-1270/2022-609

Pořadí k 08.02.2022 08:45

o Věcné břemeno (podle listiny)
umístění a provozování stavby, vstupu a přístupu za účelem provozování, oprav, údržby, kontroly a demontáže v rozsahu geometrického plánu č. 1556-757/2021 dle článku II. smlouvy.
Oprávnění pro
Elis Petr, Komenského nám. 167, 56943 Jevíčko, RČ/IČO: 630216/1008
Povinnost k
Parcela: 2310

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 2845/2021-SML 717/3128-21/N/Hra ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2022 07:24:59. Zápis proveden dne 22.03.2022.
V-1920/2022-609

Pořadí k 01.03.2022 07:24

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu číslo deníku 1482/1930 - kupní smlouva ze dne 10.7. a 17.7.1930.
POLVZ:1542/1977 Z-6401542/1977-609
Pro: Česká republika, *RČ/IČO:* 00000001-001

o Usnesení soudu číslo deníku 416/1936 - kupní smlouva ze dne 6.6. a 11.11.1935.
POLVZ:1542/1977 Z-6401542/1977-609
Pro: Česká republika, *RČ/IČO:* 00000001-001

o Usnesení soudu číslo deníku 473/1928 - trhová smlouva ze dne 15.11.1926.
POLVZ:1542/1977 Z-6401542/1977-609
Pro: Česká republika, *RČ/IČO:* 00000001-001

o Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona podle § 48 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., č.j. ZVHS 62B1022711, č.j. PMO17255/2011-600/Bor ze dne 31.03.2011.
Z-8459/2011-609
Pro: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno *RČ/IČO:* 70890013

o Souhlasné prohlášení o vzniku práva ze zákona podle § 48 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., č.j. ZVHS 62B1-0841/11 ze dne 27.09.2011.
Z-15922/2011-609
Pro: Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno *RČ/IČO:* 70890013

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 01.02.2013.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, kód: 609.
strana 2

LV 1305 Jevíčko-předměstí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *23.03.2022 08:15:02*

Okres: **CZ0533 Svitavy** Obec: **578193 Jevíčko**
Kat.území: **659339 Jevíčko-předměstí** List vlastnictví: **1305**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Z-1618/2013-609

Pro: **Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 932/11, Veveří, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **70890013**
Česká republika, **00000001-001**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
2310	**33044**	**348**
	35800	**75**

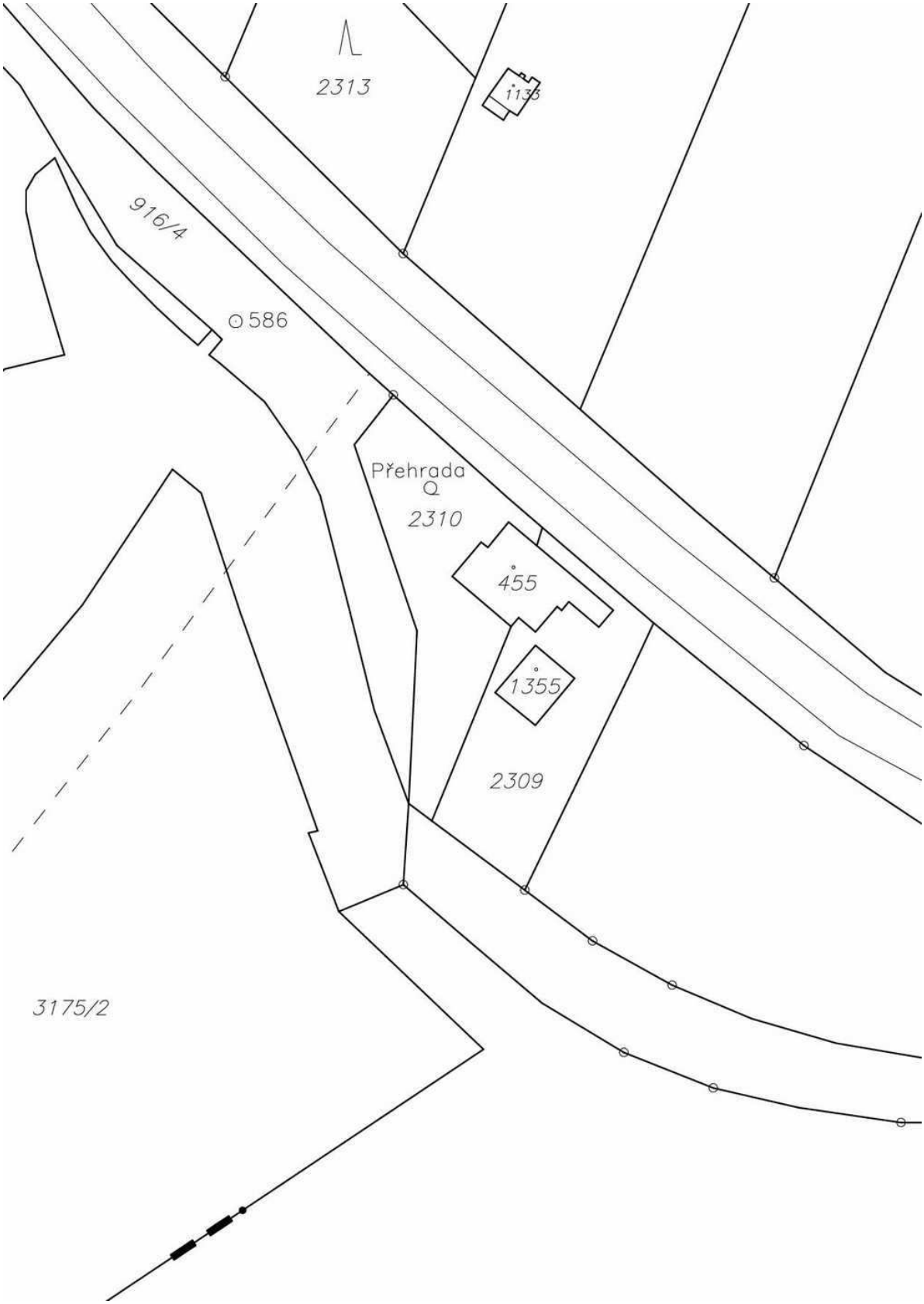
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 23.03.2022 08:36:21*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko: *Řízení PÚ: .....*

Katastrální mapa zájmového území



GP na oddělení pozemku p.č. 2310/4

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití		Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů: Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
	ha	m²				ha	m²							ha	m²	
2310		4	23	zahrada	2310/3		1	34	zahrada		2	2310		1305		1	34	
					2310/4		2	89	zahrada		0	2310		1305		2	89	
		4	23				4	23										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	Parcelní číslo podle zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	Výměra m²	BPEJ na dílu parcely
2310/3		33044		1 10							
		35800		24				35800		51	
2310/4		33044		2 38							

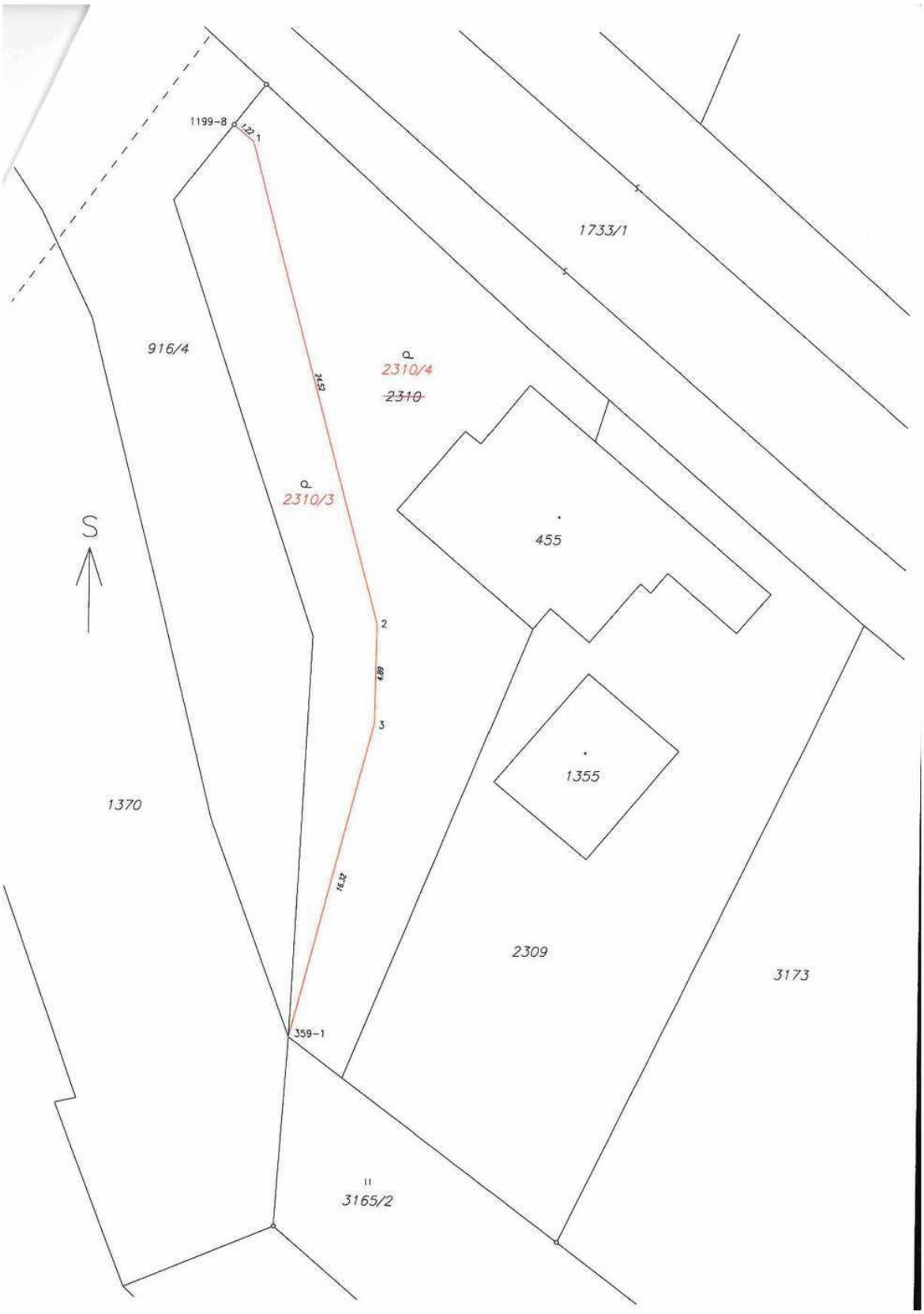
Seznam souřadnic (S–JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

Č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
359–1	587842.88	1113925.78	3	sloupek plotu
1199–8	587846.19	1113881.02	3	pův. kam. mezník
1	587845.19	1113881.83	3	sloupek plotu
2	587838.80	1113905.41	3	kolík
3	587838.87	1113910.27	3	kolík

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Blanka Pavlů	Jméno, příjmení: Ing. Blanka Pavlů
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1776/98	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1776/98
	Dne: 23.6.2021 Číslo: 33/2021	Dne: 29.6.2021 Číslo: 27/2021
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: Povodí Moravy, s.p. Dřevařská 11 602 00 Brno IČ: 70890013	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 1528–67/2021	KÚ pro Pardubický kraj KP Svitavy Bc. Lenka Vodvárková PGP-1119/2021-609 2021.06.29 08:02:19 CEST	Ing. Blanka PAVLŮ, Položka seznamu ČÚZK č. 1776/98, ověřená podle § 21 odst. 1 zákona č. 200/2009 Sb., o zeměměřické činnosti, úředně oprávněný zeměměřický inženýr
Okres: Svitavy		
Obec: Jevíčko		
Kat. území: Jevíčko–předměstí		
Mapový list: Jevíčko 5–6/44		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: dočasné kolíky – §91, odst. 6 KV		

GP na oddělení pozemku p.č. 2310/4



Fotodokumentace RD č.p. 460

Pohled od silnice

Pohled od silnice

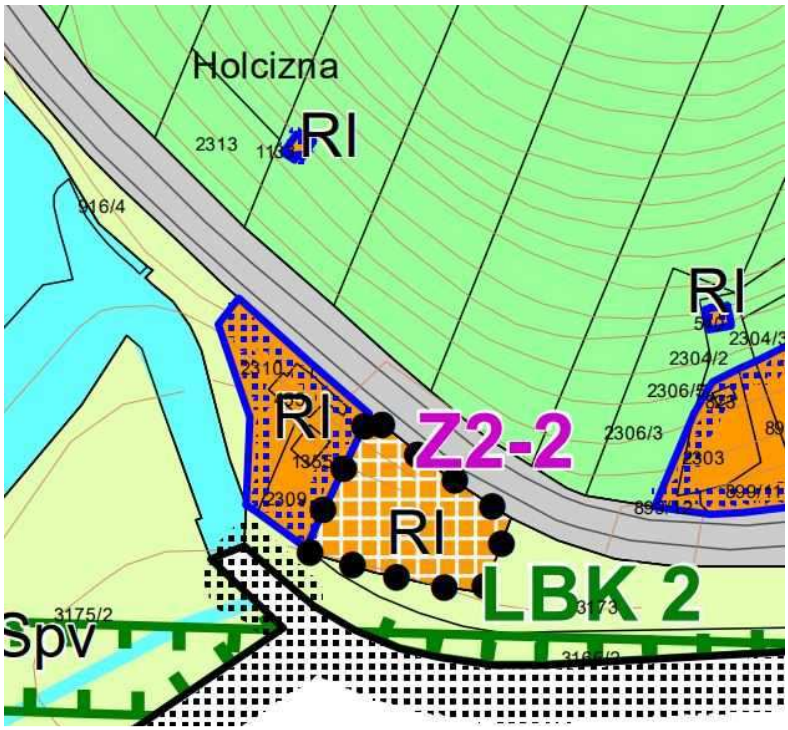
Přední pohled

Pohled od přehrady

Kůlna

Zadní pohled

Územně plánovací informace



RI RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci hranice zastavěného území k 31.3. 2016

-Ing. Přemysl KLAS-
znalec v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí