

František OBDRŽÁLEK

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Provozní budova č.p. 102 situovaná na pozemku p.č. st. 33 o výměře 237 m² jiného vlastníka (LV 3047), volně stojící, v rovinném terénu, při točně autobusů, v centru obce.

Objekt bývalé pekárny firmy Zetik je dlouhodobě opuštěn, nyní v části slouží ke skladování a výrobě dřevěných prvků "Větrného mlýna".

Vzhledem ke stavu objektu i majetkovým vztahům nelze určit cenu nemovitosti srovnávacím, popř. porovnávacím a výnosovým způsobem.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Jalubí, obec Jalubí, listy vlastnictví č. 10001 a č. 3047 vedené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště, vyhotovené ČÚZK.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jalubí vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním.

Výkresová dokumentace: není k dispozici.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 17.června 2021 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku, pana Radima Šimoníka.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 10001 pro k.ú. Jalubí, obec Jalubí zapsán

Obec Jalubí
Jalubí č.p. 135
687 05 Jalubí

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Provozní budova č.p. 102
- 2) Venkovní úpravy

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Provozní budova č.p. 102

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Provozní budova č.p. 102 na pozemku jiného vlastníka p.č. st. 33, volně stojící, v rovinném terénu, v centru obce.

Původní pekárna sestávala ze vstupu z průčelní strany, přes zádveří na chodbu. Vlevo do ulice byla prodejna, vpravo pekárna, do dvora byly skladové prostory, šatna, sprcha a WC pro zaměstnance. Vrata pro zásobování byly v jižním štítu. Nyní je užívána pouze část bývalé pekárny pro skladování a výrobu.

Konstrukčně je objekt zděný v tloušťce 45 cm ze smíšeného materiálu, z pálených i nepálených cihel, tvárnic, osazený na betonových pasech. Stropy jsou v hlavní části s rovnými podhledy, plechové, v přístavbě do dvora i s dřevěnými, viditelnými trámkami, v levé části jsou i propadlé. Krov je sedlový, krytina z pálených tašek, oplechování pouze pozinkovanými žlaby ve dvorní části. Fasádní omítky okopány, vnitřní omítky dvouvrstvé, doplněny bělinovými obklady. Podlahy dle účelu jednotlivých místností, převážně dlažby, dále PVC, v malé části i cementový potěr. Okna zdvojená, smíšená, dveře plastové, vrata plechová do kovového rámu. Vytápění je pouze lokální, na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná i třífázová, jištění pojistkovými automaty, rozvody studené i teplé vody, odpojeny. Vybavení je splachovacím WC a sprchou, s odpojenou vodou.

Vlevo do objektu zatéká (střecha nenavazuje na štítovou zeď).

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 1251
SKP: 46.21.13.1..1
Typ podle účelu užití: L - budovy pro průmysl
Druh konstrukce: Zděné

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	$23.00 \times 6.00 \times 4.30 + 23.00 \times 3.30 \times 2.80$	=	805.92 m ³
Zastřešení	$23.00 \times 6.00 \times 2.90 \times 0.5 + 23.00 \times 3.30 \times 1.50 \times 0.5$	=	257.02 m ³
		celkem =	1062.94 m ³

2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	23.00*9.30 213.90 m ²	4.00 m	4.30 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 213.90 m² a prům.výška podlaží je 4.30 m.

František OBDRŽÁLEK

2.1.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
3.	Stropy chybí	0.11300	5%	-0.00565*1.852
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00600	100%	-0.006
8.	Úpravy vnějších povrchů chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
10.	Schody chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
15.	Vytápění podstandard	0.03800	100%	-0.038
17.	Bleskosvod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852
21.	Ohřev vody chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC podstandard	0.02900	100%	-0.029
24.	Výtahy chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
25.	Ostatní chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
				-0.352

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.352) = 0.8099$$

2.1.6 Opotřebení stavby

Při stáří 100 let a životnosti 140 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 71.4286%.

2.1.7 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka je vyšší než nabídka	3	0.05
2. Vlastnické vztahy Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	1	-0.03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko	4	1.00

František OBDRŽÁLEK

Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.02

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + -0.02) \times 1 = 0.980$$

2.1.8 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, výroba)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.40
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	-0.03
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	3	0.10
Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	3	0.05
Výhodná poloha		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.12) \times 0.4 = 0.448$$

2.1.9 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.786,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 213.90 m ² PZP)		x 0.9509
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 4.30 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.7884
K4: podle vybavení stavby		x 0.8099
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.9000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3080
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.4390
pp = It x Ip = 0.980 x 0.448		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.448,45

František OBDRŽÁLEK

Cena za celý obestavěný prostor 1062.94 m ³	= Kč	1.539.615,44
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.539.615,44
Snížení ceny za opotřebení 71.4286%	- Kč	1.099.725,75
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	439.889,69

Provozní budova č.p. 102	Cena celkem Kč	439.890,-
---------------------------------	-----------------------	------------------

2.2 Venkovní úpravy

Oceněno podle § 18, přílohy č.17 vyhlášky.

2.2.1 Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet

Oceněno podle § 18 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Venkovní úpravy sestávající pouze z přípojek.

2.2.1.2 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena
1	Budova č.p. 102	439890.00

Celkem zjištěná cena 439890.00

2.2.1.3 Výpočet ceny objektu (§ 18 vyhlášky)

Zjištěná cena hlavních staveb	= Kč	439.890,-
2% ze zjištěné ceny	= Kč	8.797,80

Venkovní úpravy - zjednodušený výpočet	Cena celkem Kč	8.798,-
---	-----------------------	----------------

Venkovní úpravy	Cena celkem Kč	8.798,-
------------------------	-----------------------	----------------

František OBDRŽÁLEK

3. REKAPITULACE

1) Provozní budova č.p. 102	Kč	439.890,-
2) Venkovní úpravy	Kč	8.798,-

Zjištěná výsledná cena	Kč	448.688,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	448.690,-

Slovy: Čtyřistačtyřicetosmtisícšestsetdevadesát Kč

V Jalubí, dne 18.června 2021



.....
vypracoval

František OBDRŽÁLEK

František OBDRŽÁLEK

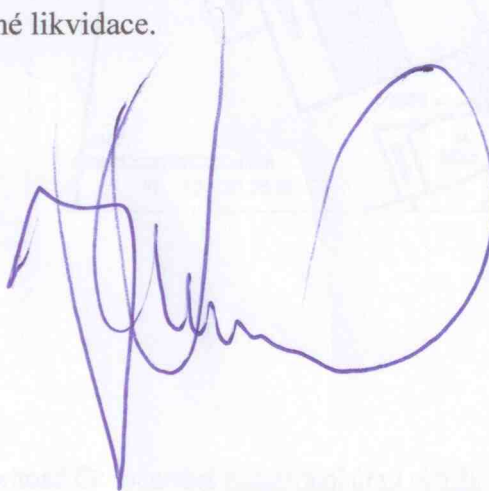
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 3.9.1986, č.j. Spr.3360/86, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 11956/056/21.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. František Obdržálek



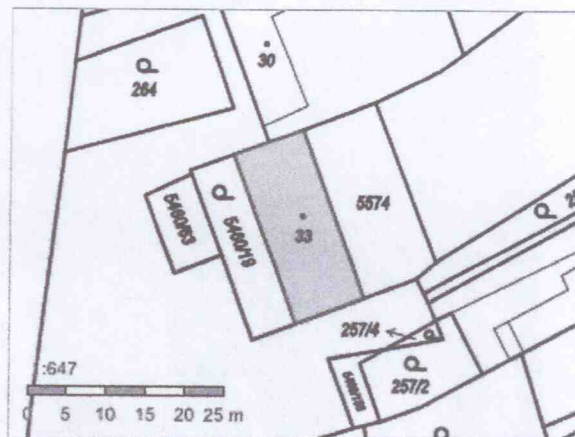
software PC.System Olomouc


František OBDRŽÁLEK

Pro zobrazení vlastníka a dalších údajů se přihlaste nebo zadejte kontrolní kód.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 102
Obec:	Jalubí [592226]
Část obce:	Jalubí [56596]
Katastrální území:	Jalubí [656593]
Číslo LV:	10001
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 33
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	stavba pro výrobu a skladování



 [Informace z RÚIAN](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.06.2021 13:00.





2007/2

25/1

266

25/2

262/1

5430/3

29

265

30

264



2

5460/13

5460/19

5574

259/3

34/1

33

36/2

3

257/4

5460/158

257/2

256/2

256/4

570

37/1

5460/26

258

598

5583

39

