

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4272 - 043h/2010

o ceně nemovitosti - obytného domu č.p. 1010, 1011 na parc.č. 1029/1 a 1029/2 dle LV č.1 pro k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou

Objednatel posudku:

Město Nové Město na Moravě
zastoupené Městským úřadem
Vratislavovo nám. 103
592 31 Nové Město na Moravě

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti podle zákona č. 151/97 Sb.
o oceňování majetku, vyhl.č. 3/2008 Sb, ve znění
vyhl.č. 456/2008 Sb. a vyhl.č. 460/2009 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 3.5.2010 posudek vypracoval:

Ing. Karel Straka
U Hrázek 14
591 01 Žďár nad Sázavou

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Žďáru nad Sázavou 15.5.2010

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: bytový dům

Adresa nemovitosti: Kříčkova 1010, 1011

592 31 Nové Město na Moravě

Kraj: Vysočina

Okres: Žďár nad Sázavou

Obec: Nové Město na Moravě

Katastrální území: Nové Město na Moravě

Počet obyvatel: 10 708

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 106,9751 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) : $ZC = C_p * 2,0 = 213,95 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10.1.2010 a následně 3.5.2010 za přítomnosti znalce a zástupce města Nové Město na Moravě .

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí - výpis z LV č. 1 pro k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený KÚ pro Vysočinu, KP Žďár nad Sázavou dálkovým přenosem
- snímek z katastrální mapy
- údaje poskytnuté objednavatelem, údaje o stáří nemovitosti, provedených opravách, nájemném, pojištění, nákladech o správě objektů, částečná projektová dokumentace
- prohlídka a zaměření nemovitosti provedená na místě samém za účasti zástupce objednavatele dne 10.1.2010 a 3.5.2010
- zák. č. 151/97 Sb., vyhl.č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb. a ve znění vyhl.č.460/2009 Sb.
- kolaudační rozhodnutí vydané MěNV v Novém Městě na Mor. dne 28.3.1977 a kolaudační rozhodnutí na nástavbu ze dne 23.12.1998
- projektová dokumentace na stavbu
- obecná metodika o oceňování majetku
- pomocné oceňovací podklady
- měřičské pomůcky : ocelové pásmo, dvoumetr, nivelační lať, laserový měřič

4. Vlastnické a evidenční údaje

výpis z LV č. 1

Město Nové Město na Moravě

Vratislavovo nám. 103

Nové Město na Moravě

5. Celkový popis nemovitosti

Na základě požadavku objednavatele jsem za jeho účasti dne 3.5.2010 prohlédl oceňovanou nemovitost, provedl její zaměření a stanovení potřebných technických dat a parametrů. Nemovitost je oceněna na základě prohlídky, vybavení a stav jednotlivých konstrukcí posuzuji na základě skutečnosti, odborného odhadu a na základě dlouholetých zkušeností s oceňováním nemovitostí. K ocenění jsou rovněž využity údaje z dokumentace uložené na stavebním odboru.

Nemovitost je postavena na pozemcích parc.č. 1029/1 a 1029/2 v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, t.j. podle vyhl. 460/2010 Sb.v městě s počtem obyvatel 10 708.

Umístěna je na sídlišti bytových domů na ulici Kříčkova, proti obchodnímu domu . Jedná se o samostatně stojící dům s celkovým počtem 25 bytových jednotek, nemovitost se skládá z vlastní obytné části, venkovních úprav a pozemku.

Nemovitost je napojena na veřejné rozvody inž. sítí, tj. rozvod el. energie, vodovod, kanalizaci. Přístup k nemovitosti je z místní zpevněné komunikace. Nemovitost byla dokončena v roce 1977, v roce 1998 byla dokončena nástavba patra, jinak se dům nachází v původním stavu, má běžnou údržbu, která je u společných částí domu mírně zanedbaná.

Ke zpracování požadovaného znaleckého posudku nebyla předložena řádná projektová dokumentace ověřená ve stavebním řízení. Stanovení ceny vychází ze zjištěných údajů, skutečného stavu a údajů podaných vlastníkem nemovitosti.

6. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům

b) Venkovní úpravy

b₁) Přípojka vody DN 50 mm

b₂) Přípojka kanalizace DN 200 mm

c) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

c₁) Bytový dům

d) Pozemky

d₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Bytový dům - § 3

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící, je nepodsklepená, vícepodlažní s nízkou sedlovou střechou, jedná se o dům provedený z celoplošných panelů, prefabrikovaná jádra.

Dům je obdélníkového půdorysu, má celkem 5 nadzemních podlaží, dispozice obsahuje v 1. NP technické podlaží + byt 1+1, v 2 NP až v 5. NP bytové prostory, celkem 25 bytových jednotek. Celková podlahová plocha všech bytů je 1388,91 m². Nemovitost je přístupná po veřejné zpevněné komunikaci. Stavba je napojena na inženýrské sítě: elektřinu, vodovod z veřejného řádu, kanalizaci a centrální rozvod tepla. Nemovitost je postavena na pozemku parc.č. 1029/1 a 1029/2, celková výměra pozemku je 430 m². Nadstavba je řešena jako montovaná dřevostavba. Přílehlé pozemky jsou v majetku města.

Objekt je řešen stavebně z celoplošných panelů a běžných materiálů bez mimořádného vybavení. Výtah není

Popis kci a vybavení domu a bytu:

Základy : základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

Zdivo : z panelů

Zastřešení : střecha nízká sedlová, krytina plechová

Klempířské kce : z pozinkovaného plechu kompletní včetně oplechování parapetů

Stropy : rovné železobetonové s omítnutým podhledem

Podlahy obytných místností : vlýsky, PVC

Podlahy ostat. místností : PVC, dlažba, betonová mazanina

Schody : železobetonové s teracovým povrchem

Vnitřní úprava stěn : vápenné štukové omítky

Venkovní úprava stěn : břízlit

Okna : plastová

Dveře : dřevěné hladké plné a prosklené

Elektroinstalace : světelná i motorová

Rozvod vody : studené i teplé, zdroj teplé vody

Kanalizace : z kuchyně, z koupelny, WC do veřejné kanalizace

Vytápění : UT,

Vybavení kuchyně : elektrický sporák, některé bez vybavení

Hygienické vybavení : ocelová smaltovaná vana, umyvadlo, WC v každém bytě

Technický stav :

Dům je užíván od roku 1977. Stavební provedení i technický stav je odpovídající stáří domu a bytu, údržba je běžná - vyhovující.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: J. domy vícebytové (typové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	36,45*11,40	=	415,53 m ²
2.NP:	36,45*11,40+6*2,50*0,90	=	429,03 m ²
3.NP:		=	429,03 m ²
4.NP:		=	429,03 m ²
5.NP:	36,45*11,40	=	415,53 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1.NP:	415,53 m ²	2,86 m	1 188,42 m ³
2.NP:	429,03 m ²	2,80 m	1 201,28 m ³
3.NP:	429,03 m ²	2,80 m	1 201,28 m ³
4.NP:	429,03 m ²	2,86 m	1 227,03 m ³
5.NP:	415,53 m ²	2,85 m	1 184,26 m ³
Součet	2 118,15 m ²		6 002,27 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 6 002,27 / 2 118,15 = 2,83 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 2 118,15 / 5 = 423,63 m²

Obestavěný prostor:

1.NP:	(36,45*11,40)*(2,86)	=	1 188,42 m ³
2.NP:	(36,45*11,40)*2,80+6*2,50*0,90*1,00	=	1 176,98 m ³
3.NP:	(36,45*11,40)*2,80+6*2,50*0,90*1,00	=	1 176,98 m ³
4.NP:	(36,45*11,40)*2,86+6*2,50*0,90*1,00	=	1 201,92 m ³
5.NP:	(36,45*11,40)*(2,85)	=	1 184,26 m ³
zastřešení :	36,45*11,40*1,815/2	=	377,09 m ³

Obestavěný prostor – celkem: = 6 305,65 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100,00	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100,00	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100,00	1,00	3,00

15. Vytápění:	S	4,80	100,00	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100,00	1,00	3,90
24. Výtahy:	C	1,30	100,00	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100,00	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů:					97,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9700

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	1 950,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9356
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	1,0420
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9700
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620
Základní cena upravená	=	3 743,57 Kč/m³
Plná cena:	=	6 305,65 m ³ * 3 743,57 Kč/m ³ = 23 605 642,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 67 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 33 / 100 = 33,000 %

Bytový dům - zjištěná cena

- 7 789 861,92 Kč
= 15 815 780,25 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Přípojka vody DN 50 mm - § 10

Z venkovních úprav, podle předložené projektové dokumentace, které budou v roce 2010 vybudovány k domu patří přípojka vody PE 50 v délce 11,50 m.

Dále k nemovitosti patří přípojka kanalizace v délce 90,00 m, dále k nemovitosti patří venkovní schody před hlavním vstupem do domu (1975).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.6.3 Přípojka vody DN 50 mm

Kód CZ - CC: 2222

Délka: 14,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	14,00 m * 465,- Kč/m	=	6 510,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2960
Plná cena:		=	14 946,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 45 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 45 = 11,111 \%$ - 1 660,76 Kč

Přípojka vody DN 50 mm - zjištěná cena = **13 286,20 Kč**

b₂) Přípojka kanalizace DN 200 mm - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.4.2 Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód CZ - CC: 2223

Délka: 30,00 m

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 11):	30,00 m * 1 555,- Kč/m	=	46 650,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):		*	2,2940
Plná cena:		=	107 015,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 5 / 80 = 6,250 \%$ - 6 688,44 Kč

Přípojka kanalizace DN 200 mm - zjištěná cena = **100 326,66 Kč**

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Bytový dům	=	23 605 642,17 Kč
b) Venkovní úpravy		
b ₁) Přípojka vody DN 50 mm	=	14 946,96 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace DN 200 mm	=	107 015,10 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 23 727 604,23 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Bytový dům = 15 815 780,25 Kč

b) Venkovní úpravy	=	
b ₁) Přípojka vody DN 50 mm	=	13 286,20 Kč
b ₂) Přípojka kanalizace DN 200 mm	=	100 326,66 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 15 929 393,11 Kč

c) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

c₁) Bytový dům

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Bytové domy
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 5,00 %
Skupina: D)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
bytový dům	998,06	540,-	538 952,40
	267,22	361,92	96 712,26
	55,36	414,-	22 919,04
	34,09	459,60	15 667,76
	34,28	564,-	19 333,92
Výnosy celkem			693 585,38

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 693 585,38 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 143 230,43 Kč

Výměra stavebního pozemku: 430 m²

Skutečně zastavěná plocha: 430 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 143 230,43 Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 7 161,52 Kč

Odpočty nákladů procentem ze zjištěného nájemného

693 585,38 * 40 % = 277 434,15

Vypočtené odpočty celkem: - 277 434,15 Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 408 989,71 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 179 794,20 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

c) Bytový dům	=	8 954 754,09 Kč
d) Pozemky	=	143 230,43 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 9 097 984,52 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 9 097 980,- Kč

slovy: Devětmilionůvadesátšedmtisícdevětsetosmdesát Kč

Ve Žďáru nad Sázavou, 15.5.2010

Ing. Karel Straka
U Hrázek 14
591 01 Žďár nad Sázavou



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 16.12.1981 č.j. SPR.5819/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, stavby obytné, průmyslové, zemědělské, stavební odvětví různá se spec. stavby občanské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4272 - 043h/2010 znaleckého deníku.

