

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 4594 - 39/2013**

O ceně nemovitosti - bytového domu č.p.726, 727 a 728 včetně ceny společných částí domu a ceny pozemků parc.č. 46/1, 46/2 a 46/3 dle LV č 1 a 4982 v k.ú. Nové Město na Mor., obec Nové Město na Mor., okres Žďár nad Sázavou podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.450/2012 Sb. za účelem projednání převodu

**Objednatel znaleckého posudku:**

MěU Nové Město na Moravě  
Nové Město na Moravě  
592 31 Nové Město na Moravě

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

**Dle 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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.9.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Karel Straka  
U Hrázek 14  
591 01 Žďár nad Sázavou  
telefon: 606231636  
e-mail: strakakarel@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Žďáru nad Sázavou 17.10.2013

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

zjištění ceny nemovitosti - bytového domu č.p.726, 727 a 728 včetně ceny společných částí domu a ceny pozemků parc.č. 46/1, 46/2 a 46/3 dle LV č 1 a 4982 v k.ú. Nové Město na Mor., obec Nové Město na Mor., okres Žďár nad Sázavou podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, vyhl. č. 3/2008 Sb. ve znění vyhl.450/2012 Sb. za účelem projednání převodu

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytový dům  
Adresa předmětu ocenění: Tyršova 726,727,728  
592 31 Nové Město na Moravě  
Kraj: Kraj Vysočina  
Okres: Žďár nad Sázavou  
Obec: Nové Město na Moravě  
Katastrální území: Nové Město na Moravě  
Počet obyvatel: 10 247

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 103,5573 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j):  $ZC = C_p * 2,0 = 207,11 \text{ Kč/m}^2$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.9.2013 za přítomnosti znalce a zástupce MěU N.Město na Moravě.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí, výpis z LV č. 1 a 4982 pro k.ú. Nové Město na Mor., obec Nové Město na Mor., okres Žďár nad Sázavou, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou

-snímek z katastrální mapy vyhotovený Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou

- údaje poskytnuté objednavatelem, dokladová část

- prohlídka a zaměření nemovitosti provedená na místě samém dne 25.9.2013

- zák.č.151/97 Sb., vyhl.č.3/2008 Sb. ve znění vyhl. č. 450/2012 Sb.

- pomocné oceňovací podklady

- měřičské pomůcky: ocelové pásmo, dvoumetr, nivelační lať

## 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: MěU Nové Město na Moravě, Nové Město na Moravě, 592 31, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: MěU Nové Město na Moravě, Nové Město na Moravě, 592 31, vlastnictví: výhradní

LV č. 1 a 4982  
Město Nové Město na Moravě  
592 31 Nové Město na Moravě  
identifikátor :

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Na základě požadavku objednavatele jsem za jeho účasti dne 25.9.2013 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 MěU Nové Město na Moravě..

Oceňovaný dům čp 726,727 a 728 se nachází v Novém Městě na Mor. ulice Mírová, v k.ú. Nové Město na Mor.. Dům se nachází v sídlištní zástavbě bytových a rod.domů v Novém Městě na Mor, v sídlišti „ u nádraží“, ulice Tyršova.. Jedná se o celý dům včetně ceny zastavěných pozemků pod domem.

. Ke zpracování požadovaného znaleckého posudku byla předložena řádná projektová dokumentace. Stanovení ceny vychází ze zjištěných údajů, skutečného stavu a údajů podaných vlastníkem nemovitosti.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytový dům**

#### **1.2. Příslušenství**

##### **1.2.1. Vodovodní přípojka**

##### **1.2.2. Kanalizační přípojka**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemky**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. bytový dům**

#### **Popis**

Oceňovaný bytový dům č.p.726,727 a 728 je postaven na pozemku parc.č. 46/1,46/2 a 46/3. Pozemek je rovný, vstup do domu je z přístupového chodníku souběžného s místní komunikací. Dům je napojený na veř. rozvod el. energie, veřejný vodovodní řad a kanalizaci. Plynovod není zaveden.

Dům je obdélníkového půdorysu, nepodsklepený, střecha sedlová. Je postavený jako zděný, výtah není.

Popis konstrukcí a vybavení domu a bytů:

Základy : základové pasy s izolací proti zemní vlhkosti

Zdivo : cihelné

Zastřešení : střecha sedlová, konstrukce krovu dřevěná, krytina plech.tašky

Klempířské konstrukce : z pozinkovaného plechu kompletní včetně oplechování parapetů

Stropy : rovné ze železobetonových stropních desek, nosníků a keramických vložek

Podlahy obytných místností : vlýsky, beton s PVC a koberci

Podlahy ostat. místností : keramická dlažba, beton s PVC

Schody : dvouramenné prefabrikované montované s teracovým povrchem

Vnitřní úprava stěn : vápenné omítky

Venkovní úprava stěn :kompletní zateplovací systém včetně vápenné omítky,

Okna : plastová zdvojená

Dveře : dřevěné hladké plné a prosklené

Elektroinstalace : světelná

Rozvod vody : studené i teplé

Kanalizace : z kuchyně, z koupelny, WC

Vytápění : UT, radiátory litinové,plechové

Vybavení kuchyně : sporák

Hygienické vybavení : vana, umyvadlo, WC

Dispoziční řešení jedné sekce :

1.NP - 1 byt vel. 2 + 1, sklepy

2-4 NP. vždy 3 byty 2 + 1

5.NP. vždy 1 byt 1 + 1, 2 + 1, 3 + 1

celkem v domě 39bytů

Technický stav :

Dům je užíván od roku 1968 kolaudační rozhodnutí bylo vydáno. Nadstavba je užívána od roku 2000. Výměna oken byla provedena v roce 2009, rovněž zateplení a venkovní omítky. Stavební

provedení i technický stav je odpovídající stáří domu a bytů, údržba je běžná - vyhovující.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: J. domy vícebytové (typové)  
 Svislá nosná konstrukce: zděná  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

### Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
nástavba 9 b.j. - 5. NP	Na stávajícím zděném 4podlažní objektu - bytovém domě se provedlo odstranění stávajícího střešního pláště, výlezu na střechu a komínových těles a na původní stavbu tvořenou příčným zděným systémem se provedla kompletní nástavba patra s 9 bytovými jednotkami včetně zastřešení. Kolaudace nástavby proběhla a rozhodnutí bylo vydáno 25.7.2000.

### Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP.	52,25*11,25	=	587,81
2.NP	52,25*11,25	=	587,81
3.NP.	52,25*11,25	=	587,81
4.NP.	52,25*11,25	=	587,81
5.NP.	52,25*11,25	=	587,81

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Přístavby	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP.	Původní část	587,81 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 763,43
2.NP	Původní část	587,81 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 763,43
3.NP.	Původní část	587,81 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 763,43
4.NP.	Původní část	587,81 m <sup>2</sup>	3,00 m	1 763,43
5.NP.	Původní část	587,81 m <sup>2</sup>	2,71 m	1 592,97
<b>Součet</b>		<b>2 939,05 m<sup>2</sup></b>		<b>8 646,69</b>

Průměrná výška podlaží: PVP =  $8\ 646,69 / 2\ 939,05 = 2,94\ m$   
 Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP =  $2\ 939,05 / 5 = 587,81\ m^2$

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
1.NP.	$(52,25*11,25)*(3,00)$	=	1 763,44 m <sup>3</sup>
2.NP	$(52,25*11,25)*(3,00)$	=	1 763,44 m <sup>3</sup>
3.NP.	$(52,25*11,25)*(3,00)$	=	1 763,44 m <sup>3</sup>
4.NP.	$(52,25*11,25)*(3,00)$	=	1 763,44 m <sup>3</sup>
5.NP.	$(52,25*11,25)*(2,71)$	=	1 592,97 m <sup>3</sup>
zastřešení	$52,25*11,25*1,75/2$	=	514,34 m <sup>3</sup>
podezdívka	$52,25*11,25*0,69$	=	405,59 m <sup>3</sup>

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

Podlaží	Přístavby	Typ	Obestavěný prostor
1.NP.	Původní část	NP	1 763,44 m <sup>3</sup>
2.NP	Původní část	NP	1 763,44 m <sup>3</sup>
3.NP.	Původní část	NP	1 763,44 m <sup>3</sup>
4.NP.	Původní část	NP	1 763,44 m <sup>3</sup>
5.NP.	nástavba 9 b.j. - 5. NP	NP	1 592,97 m <sup>3</sup>
zastřešení	nástavba 9 b.j. - 5. NP	NP	514,34 m <sup>3</sup>
podezdívka	Původní část	NP	405,59 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>			<b>9 566,66 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					82,65
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,8265</b>

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,54	45	200	22,50	1,4715
2. Svislé konstrukce	S	18,20	80,00	1,00	14,56	17,62	45	200	22,50	3,9645
2. Svislé konstrukce	S	18,20	20,00	1,00	3,64	4,40	13	200	6,50	0,2860
3. Stropy	S	8,40	80,00	1,00	6,72	8,13	45	200	22,50	1,8293
3. Stropy	S	8,40	20,00	1,00	1,68	2,03	13	200	6,50	0,1319
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,93	13	150	8,67	0,5141
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,78	13	80	16,25	0,4518
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,85	13	80	16,25	0,1381
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	80,00	1,00	4,56	5,52	45	80	56,25	3,1050
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	20,00	1,00	1,14	1,38	13	80	16,25	0,2242
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,51	3	60	5,00	0,1755
10. Schody	S	2,90	80,00	1,00	2,32	2,81	45	200	22,50	0,6323
10. Schody	S	2,90	20,00	1,00	0,58	0,70	13	200	6,50	0,0455
11. Dveře	S	3,30	80,00	1,00	2,64	3,19	45	80	56,25	1,7944
11. Dveře	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,80	13	80	16,25	0,1300
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,41	4	80	5,00	0,3205
14. Povrchy podlah	S	3,00	80,00	1,00	2,40	2,90	45	80	56,25	1,6312
14. Povrchy podlah	S	3,00	20,00	1,00	0,60	0,73	13	80	16,25	0,1186
15. Vytápění	S	4,80	80,00	1,00	3,84	4,65	45	50	90,00	4,1850
15. Vytápění	S	4,80	20,00	1,00	0,96	1,16	13	50	26,00	0,3016
16. Elektroinstalace	P	5,10	80,00	0,46	1,88	2,27	45	50	90,00	2,0430
16. Elektroinstalace	P	5,10	20,00	0,46	0,47	0,57	13	50	26,00	0,1482
17. Bleskosvod	S	0,40	80,00	1,00	0,32	0,39	45	50	90,00	0,3510
17. Bleskosvod	S	0,40	20,00	1,00	0,08	0,10	13	50	26,00	0,0260
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	80,00	1,00	2,56	3,10	45	50	90,00	2,7900
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	20,00	1,00	0,64	0,77	13	50	26,00	0,2002
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	80,00	1,00	2,48	3,00	45	60	75,00	2,2500
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	20,00	1,00	0,62	0,75	13	60	21,67	0,1625
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	80,00	1,00	1,52	1,84	45	45	100,00	1,8400
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	20,00	1,00	0,38	0,46	13	30	43,33	0,1993
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	80,00	1,00	3,12	3,77	45	60	75,00	2,8275
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	20,00	1,00	0,78	0,94	13	60	21,67	0,2037
<b>Opotřebení:</b>										<b>34,4924</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9312
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0143
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,8265
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1310
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7840
<b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]</b>	<b>=</b>	<b>2 388,10</b>

Plná cena: 9 566,66 m<sup>3</sup> \* 2 388,10 Kč/m<sup>3</sup> = 22 846 140,75 Kč

Opotřebení analytickou metodou: 34,4924 % - 7 880 182,25 Kč

**Bytový dům - zjištěná cena = 14 965 958,50 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Vodovodní přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm  
Délka: 21,00 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 21,00 m \* 340,- Kč / m = 7 140,- Kč  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3130  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,7840  
Plná cena = 12 947,62 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 50 = 90,000 %  
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 11 005,48 Kč

**Vodovodní přípojka - zjištěná cena = 1 942,14 Kč**

### 1.2.2. Kanalizační přípojka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 2.1.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm  
Délka: 6,50 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): 6,50 m \* 1 450,- Kč / m = 9 425,- Kč  
Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce): \* 1,0000  
Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP): \* 2,3140  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): \* 0,7840  
Plná cena = 17 098,61 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 45 / 90 = 50,000 % - 8 549,31 Kč



Kanalizační přípojka - zjištěná cena

= 8 549,31 Kč

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Popis

Podle přiloženého dokladu, t.j. výpisu z LV č. 1 a 4982 v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou je nemovitost č.p. 726,727 a 728 postavena na pozemku parc.č. 46/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 197 m<sup>2</sup>. Dále je na základě výše uvedeného listu vlastnictví předmětem ocenění pozemek a to parc.č.46/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 193 m<sup>2</sup> a parc.č.46/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 199 m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky se nachází v zastavěném území obce, v katastru nemovitostí jsou uvedeny jako zastavěná plocha, skutečný stav není v rozporu se stavem právním uvedeným v katastru nemovitostí.

Dle § 9 odst. 3 zák.č.151/97 Sb. v případě rozporu mezi skutečným a právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí se při oceňování vychází ze skutečného stavu, takto je rovněž provedeno ocenění.

Pozemky se nachází v k.ú. Nové Město na Moravě, obec Nové Město na Moravě, okres Žďár nad Sázavou, t.j. dle vyhl.č. 450/2012 Sb. v obci s počtem obyvatel 10267.

#### Ocenění

**Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: +32 %

Úprava cen:

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky: +32 %

2.9.2. Chráněná krajinná oblast:

Úprava cen: -3 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny. -3 %

Úprava cen celkem: 32% + -3% \* (100 % + 32%) +28,04 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje vyšší sjednaných cen srovnatelných pozemků.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)

0,7840

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):

2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	207,11	1,00	2,1310	0,7840	28,04	443,04

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
-----	-------	----------------	--------------------------	---------------------------------	-----------

§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	46/1	197,00	443,04	87 278,88
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	46/2	193,00	443,04	85 506,72
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	46/3	199,00	443,04	88 164,96

---

Stavební pozemky - celkem					260 950,56
---------------------------	--	--	--	--	------------

---

Pozemky - zjištěná cena	=	260 950,56 Kč
-------------------------	---	---------------

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. bytový dům

22 846 140,80 Kč

##### 1.2. Příslušenství

##### 1.2.1. Vodovodní přípojka

12 947,60 Kč

##### 1.2.2. Kanalizační přípojka

17 098,60 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

22 876 187,- Kč

#### 2. Ocenění pozemků

##### 2.1. Pozemky

260 950,60 Kč

#### 2. Ocenění pozemků celkem

260 950,60 Kč

#### Celkem

---

23 137 137,60 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

23 137 137,60 Kč

---

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. bytový dům

14 965 958,50 Kč

##### 1.2. Příslušenství

##### 1.2.1. Vodovodní přípojka

1 942,10 Kč

##### 1.2.2. Kanalizační přípojka

8 549,30 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

14 976 449,90 Kč

#### 2. Ocenění pozemků

##### 2.1. Pozemky

260 950,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

260 950,60 Kč

Celkem

15 237 400,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

15 237 400,50 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**15 237 400,- Kč**

slovy: Patnáctmilionůdvěstětřicetsedmtisícčtyřista Kč

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



Ve Žďáru nad Sázavou 17.10.2013

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.1.21.

## **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. 4594 - 39/2013 znaleckého deníku.

