

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4651-010/2018

O ceně nemovitostí na pozemku p.č. 178 - č.p. 121 v obci a katastrálním území Nové Město na Moravě

Objednatel znaleckého posudku:

Město Nové Město na Moravě
Vratislavovo nám. 103
592 31 Nové Město na Moravě

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27.2.2018 znalecký posudek vypracovala:

Miroslava Kampová
Radešínská Svratka č.p. 72
592 33 Radešínská Svratka
telefon: 732466652

Počet stran: 17 včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Radešínské Svratce 23.3.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je ocenění nemovitostí na pozemku p.č.178 - při č.p. 121 v obci a katastrálním území Nové Město na Moravě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Budova č.p. 121
Adresa předmětu ocenění: Vratislavovo náměstí
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: 10 110
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **601,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 529,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.2.2018 za přítomnosti ředitelky ZUŠ p. Mošnerové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- částečný výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Nové Město na Moravě, z LV č. 4599 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.2.2018 (správa majetku Město Nové Město na Moravě)
- projekt na nástavbu hudební školy z listopadu 1968
- rozhodnutí o přípustnosti stavby: zřízení sklepa včetně ústředního topení v budově č.p. 121 vydané MěNV v Novém Městě na Moravě dne 6.4.1971 pod Č.j. Výst. 37/71
- projekt na zřízení ústředního topení z dubna 1971
- rozhodnutí o odstranění stavby dřevníku na dvoře č.p. 121 vydané MěÚ v Novém Městě na Moravě dne 22.2.1991 pod Č.j.: Výst/215/91-Wt

- stavební povolení stavby plynofikace ZUŠ vydané MěÚ v Novém Městě na Moravě dne 30.8.1995 pod Č.j.: Výst./2369/95-No
- kolaudační rozhodnutí stavby plynofikace ZUŠ vydané MěÚ v Novém Městě na Moravě dne 3.11.1995 pod Č.j.: Výst./2912/95-No
- projekt plynofikace ÚT z července 1995
- údaje zástupce vlastníka p. Ing. Fily a ředitelky ZUŠ p. Mošnerové

Doklady o realizaci stavby se vzhledem k jejímu stáří nedochovaly - pro ocenění nebyly předloženy.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, vlastnictví: výhradní
 Vlastník pozemku: Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě, vlastnictví: výhradní

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru města Nové Město na Moravě, na Vratislavově náměstí. Jedná se o pozemek p.č. 178, jehož součástí je stavba - budova č.p. 121 (způsob využití obč. vybavenost). K budově náleží vedlejší stavba a venkovní úpravy.

V zadní části dvorka za budovou se nachází vedlejší stavba - dřevník, na který bylo již v roce 1991 vydáno rozhodnutí o odstranění stavby. Náklady na odstranění stavby značně převýší cenu materiálu z jejího odstranění - pouze palivové dřevo. Dle § 26 vyhlášky je cena stavby nulová, dřevník není předmětem ocenění.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek včetně staveb
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Budova č.p. 121
 - 1.3. Kolna
 - 1.4. Plochy z betonových dlaždic
 - 1.5. Schodiště betonové
 - 1.6. Porosty

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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - budova umístěná v centru města	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - budova v centru města	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,642$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,380$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - budova v centru města	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,809}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,328}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,116}$$

1. Pozemek včetně staveb

1.1. pozemky

Údaje o pozemku jsou převzaty z částečného výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Nové Město na Moravě, z LV č. 4599 Českého úřadu zeměměřického a katastrálního.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,380}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,809}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,380 * 0,970 * 0,809 = 1,083$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	529,00	1,083		572,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha	178	309	572,91	177 029,19
Stavební pozemek - celkem			309		177 029,19

1.2. Budova č.p. 121

Budova č.p. 121 je postavená na části pozemku p.č. 178 v zástavbě domů podél Vratislavova náměstí, s hlavním průčelím orientovaným do náměstí. Pozemek je rovinný, vstup do budovy je z náměstí z jihovýchodní strany, zadní vstup na dvorek. Budova je napojena na veř. rozvod el. energie, veř. vodovodní řad, plynovod a kanalizaci.

Základní půdorys budovy je obdélníkový, do dvora s přístavkem schodišťového prostoru. Budova je částečně podsklepená, dvě nadzemní podlaží, s podkrovím, střecha mansardová. Je postavená z masivního kamenného a smíšeného zdiva, část z cihel.

Popis konstrukcí a vybavení:

Základy: základové pasy bez izolace proti zemní vlhkosti

Zdivo: kamenné a smíšené tl. 80 cm, část z cihel tl. 30 a 45 cm

Stropy: převážně dřevěné s omítnutým podhledem, v 1. NP část klenuté, v podz. podlaží je strop z betonových str. desek do I nosníků

Krov: vaznicový

Krytina: pozinkovaný plech

Klempířské konstrukce: z pozinkovaného plechu kompletní

Vnitřní úprava stěn: vápenné štukové omítky, stěny na WC jsou opatřeny keramickým obkladem

Venkovní úprava stěn: vápenná omítka s nátěrem fasádní barvou, do dvora omítka vápenná hrubá

Schody: betonové s keramickým obkladem, do podkroví dřevěné s PVC, do sklepa kovové bez podstupnic

Dveře: dřevěně dýhované a hladké

Okna: do náměstí dřevěná dvojitá špaletová, do dvora plastová zasklená izolačním dvojsklem

Podlahy: v kancelářích podlahy textilní - koberec, v učebnách koberec a PVC, na chodbách a na WC podlahy z keramických dlaždic, v podkroví PVC

Vytápění: ústřední dvěma plynovými kotli, radiátory ocelové

Elektroinstalace: světelná i motorová

Rozvod vody: studené i teplé

Zdroj teplé vody: 2x malý el. ohříváče

Kanalizace: od umyvadel a splach. WC

Hygienické vybavení: v 1. NP v 1 kanceláři umyvadlo, 1x WC s umyvátkem, ve 2. NP 2x WC s umyvátkem

Odchyly od standardního provedení a vybavení jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K4.

Dispoziční řešení - výčet místností:

Podzemní podlaží: chodba se schodištěm, kotelna, sklad

1. nadzemní podlaží: cca středem domu prochází chodba v zadní části se schodištěm. Po levé straně jsou 2 kanceláře a učebna. Po pravé straně je učebna, WC s umyvátkem, úklidová komora, pod schodištěm denní místnost

2. nadzemní podlaží: schodiště, chodba, 2x učebna, taneční sál, 2x WC s umyvátkem

Podkroví: chodba, 3x učebna, sklad

Technický stav:

Podle stavebního řešení a technického provedení je odhadnuto stáří domu na cca 250 let (celá zastavba náměstí). Během užívání byly postupně prováděny stavební úpravy a modernizace. V letech 1970-1971 byl proveden sklep včetně zřízení ústředního topení, v půdním prostoru bylo vybudováno podkroví. V roce 1995 byla provedena plynofikace budovy, v roce 1996 oprava a nátěr fasády, v roce 2003 byla ve dvorní části osazena nová okna. Stavební provedení i technický stav odpovídají stáří budovy a výše uvedeným skutečnostem, údržba je běžná - vyhovující.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

C. školy, univerzity a budovy pro výzkum

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1263

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
podzemní podlaží	5,60*6,80+3,20*1,90	=	44,16
1. nadzemní podlaží	13,30*12,00+5,25*3,90+3,55*3,55	=	192,68
2. nadzemní podlaží	13,30*12,00+5,25*3,90+3,55*1,35	=	184,87
podkroví	13,30*12,00	=	159,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
podzemní podlaží	44,16 m ²	2,45 m	108,19
1. nadzemní podlaží	192,68 m ²	4,00 m	770,72
2. nadzemní podlaží	184,87 m ²	3,60 m	665,53

podkroví	159,60 m ²	3,00 m	478,80
Součet	581,31 m²		2 023,24

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,023,24 / 581,31 = 3,48$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $581,31 / 4 = 145,33$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
podzemní podlaží	$(5,60*6,80+3,20*1,90)*(2,45)$	=	108,19 m ³
1. nadzemní podlaží	$(13,30*12,00+5,25*3,90+3,55*3,55)*(4,10)$	=	789,98 m ³
2. nadzemní podlaží	$(13,30*12,00+5,25*3,90)*(3,60)+(3,55*1,35)*(3,60+3,00)/2$	=	664,09 m ³
zastřešení vč. podkroví	$(13,30*12,00)*(3,00/2+6,50)/2+(5,25*3,90)*(1,40+2,40)/2$	=	672,80 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
podzemní podlaží	PP	108,19 m ³
1. nadzemní podlaží	NP	789,98 m ³
2. nadzemní podlaží	NP	664,09 m ³
zastřešení vč. podkroví	Z	672,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 235,06 m³

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 včetně zemních prací:	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce:	zděné tl. 45 cm a více	S	100
3. Stropy:	dřevěné s omítnutým podhledem	S	100
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech:	plechová pozinkovaná	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	vápenné štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů:	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	betonové	S	100
11. Dveře:	dýhované	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	dřevěná špaletová, plast	S	100
14. Povrchy podlah:	ker. dlažba, PVC, text. podlahy	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100

17. Bleskosvod:		S	100
18. Vnitřní vodovod:	studená voda	P	100
19. Vnitřní kanalizace:	ze soc. zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod:		S	100
21. Ohřev vody:	malé el. ohřivače	P	100
22. Vybavení kuchyní:		C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla	S	100
24. Výtahy:		C	100
25. Ostatní:		S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	P	7,30	100	0,46	3,36
2. Svislé konstrukce:	S	19,20	100	1,00	19,20
3. Stropy:	S	11,10	100	1,00	11,10
4. Krov, střecha:	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře:	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Vytápění:	S	4,10	100	1,00	4,10
16. Elektroinstalace:	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	P	2,20	100	0,46	1,01
19. Vnitřní kanalizace:	S	2,10	100	1,00	2,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	100	1,00	0,30
21. Ohřev vody:	P	1,60	100	0,46	0,74
22. Vybavení kuchyní:	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,40	100	1,00	3,40
24. Výtahy:	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	6,20	100	1,00	6,20
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,21
Koeficient vybavení K_4 :					0,9121

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 538,00
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9654
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,9034
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9121

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1220
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 022,84
Plná cena: 2 235,06 m ³ * 4 022,84 Kč/m ³	=	8 991 288,77 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 250 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 150 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 400 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 250 / 400 = 62,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 62,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Budova č.p. 121 - zjištěná cena

	*	0,375
	=	3 371 733,29 Kč
	*	1,116
	=	3 762 854,35 Kč
	=	3 762 854,35 Kč

1.3. Kolna

Kolna je přistavěna na dvoře k budově a sousední nemovitosti. Je obdélníkového půdorysu, střecha pultová, konstrukce dřevěná.

Popis konstrukcí a vybavení:

Základy: základové pasy

Stěny: dřevěná konstrukce jednostranně obitá prkny přistavěná k sousední nemovitosti

Strop: není

Krov: pultový

Krytina: živičná

Klempířské konstrukce: nejsou

Vnitřní úprava stěn: není

Venkovní úprava stěn: nátěr

Dveře: dřevěné

Okno: není

Podlaha: hrubý beton

Elektroinstalace: není

Odchyšky od standardního provedení a vybavení jsou uvedeny v rámci výpočtu koeficientu K_4 .

Technický stav:

Stáří stavby je odhadnuto na cca 30 roků, údržba je běžná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

typ F

dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
nadzemní podlaží	2,70*1,25	=	3,38

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
nadzemní podlaží	3,38 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
nadzemní podlaží	(2,70*1,25)*(2,65+2,30)/2	=	8,35 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
nadzemní podlaží	NP	8,35 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8,35 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	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy		S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	lepenka	S	100
6. Klempířské konstrukce		C	100
7. Úprava povrchů	nátěry	S	50
7. Úprava povrchů		C	50
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	hrubý beton	P	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30

2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	S	21,20	100	1,00	21,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,00	50	1,00	3,00
7. Úprava povrchů	C	6,00	50	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	10,80	100	0,46	4,97
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,17
Koefficient vybavení K ₄ :					0,8417

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	970,00
Koefficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8417
Polohový koefficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koefficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>2,1420</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 748,83
Plná cena: 8,35 m³ * 1 748,83 Kč/m³	=	14 602,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků			
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků			
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků			
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %			
Koefficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)		*	<u>0,250</u>
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 650,68 Kč	
Koefficient pp	*	1,116	
Cena stavby CS	=	4 074,16 Kč	
Kolna - zjištěná cena	=	4 074,16 Kč	

1.4. Plochy z betonových dlaždic

Chodníčky ve dvoře z bet. dlaždic 30/30 cm a z betonových obrubníků, stáří cca 30 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.3.1. Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$6,00 \cdot 0,30 + 2,00 \cdot 0,90 + 1,00 \cdot 0,60 + 7,50 \cdot 0,50 = 7,95 \text{ m}^2$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	210,00
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3010
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	<u>483,21</u>
Plná cena: 7,95 m ² * 483,21 Kč/m ²	=	3 841,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 75,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>960,38 Kč</u>
Koeficient pp	*	1,116
Cena stavby CS	=	<u>1 071,78 Kč</u>

Plochy z betonových dlaždic - zjištěná cena= **1 071,78 Kč****1.5. Schodiště betonové**

Venkovní betonové schody před vstupem do budovy, stáří cca 30 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

12.4. Schodiště betonové

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

242

Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka:

$$1,80 \cdot 2 = 3,60 \text{ m}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	225,00
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	<u>533,25</u>
Plná cena: 3,60 m * 533,25 Kč/m	=	1 919,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 40 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	479,93 Kč
Koeficient pp	*	1,116
Cena stavby CS	=	535,60 Kč
Schodiště betonové - zjištěná cena	=	535,60 Kč

1.6. Porosty

Na pozemku dvorka se nachází borovice, tuje, přestárlá jabloň, listnatý keř a břečťan.

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - polokmen	40	1 Ks	771,00	- 70 %	231,30	231,30
Součet:					=	231,30 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	231,30 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Jehličnaté stromy I	15 840,00	- 50 %	30 roků 7 920,00	1,00 ks 7 920,00
Jehličnaté keře I	1 660,00	- 80 %	30 roků 332,00	1,00 ks 332,00
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 090,00	- 30 %	20 roků 763,00	1,00 ks 763,00
Pnouce dřeviny I	130,00	- 30 %	20 roků 91,00	3,00 ks 273,00
Součet:				9 288,00
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	1,000
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	9 288,00 Kč

Porosty - zjištěná cena = **9 519,30 Kč**
1.1. Pozemky: **177 029,19 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Budova č.p. 121	3 762 854,35 Kč
1.3. Kolna	4 074,16 Kč
1.4. Plochy z betonových dlaždic	1 071,78 Kč
1.5. Schodiště betonové	535,60 Kč
1.6. Porosty	9 519,30 Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	<u>+ 3 778 055,19 Kč</u>
Pozemek včetně staveb - zjištěná cena	= 3 955 084,38 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Pozemek včetně staveb	3 955 084,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	177 029,19 Kč
1.2. Budova č.p. 121	3 762 854,40 Kč
1.3. Kolna	4 074,20 Kč
1.4. Plochy z betonových dlaždic	1 071,80 Kč
1.5. Schodiště betonové	535,60 Kč
1.6. Porosty	9 519,30 Kč
	<hr/>
	= 3 955 084,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 955 084,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 955 080,00 Kč

slovy: Třimilionydevětsetpadesátpěttisícosmdesát Kč

V Radešínské Svratce 23.3.2018

Miroslava Kampová
Radešínská Svratka č.p. 72
592 33 Radešínská Svratka
telefon: 732466652



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 18.1.1989, č.j. Spr. 86/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4651-010/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4651.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Částečný výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Kopie katastrální mapy + ortofoto	1
Fotografie	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.02.2018 09:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: 101 pro Město Nové Město na Moravě

Okres: CZ0635 Žďár nad Sázavou

Obec: 596230 Nové Město na Moravě

kat.území: 706418 Nové Město na Moravě

List vlastnictví: 4599

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě	00294900	
Oprávnění hospodařit se svěřeným majetkem obce		
Základní umělecká škola Jana Štursy Nové Město na Moravě, příspěvková organizace, Vratislavovo náměstí 121, 59231 Nové Město na Moravě	70282439	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
178	309	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Nové Město na Moravě, č.p. 121, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: 178				
1 Jiná práva - Bez zápisu				
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
Jiné zápisy - Bez zápisu				
Zlomby a upozornění - Bez zápisu				
Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu				

Historie

o Vznik práva ze zákona zákon č. 172/1991 Návrh na zápis některých nemovitých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí.

POLVZ:181/1993

Z-18000181/1993-747

Pro: Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231
Nové Město na Moravě

RČ/IČO: 00294900

o Zřizovací listina rozpočtové či příspěvkové organizace ze dne 03.11.2009.

Z-9656/2009-714

Pro: Základní umělecká škola Jana Štursy Nové Město na Moravě,
příspěvková organizace, Vratislavovo náměstí 121, 59231 Nové
Město na Moravě

RČ/IČO: 70282439

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, kód: 714.

Vyhотовil:
katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhотовeno: 22.02.2018 09:49:59







