

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 394 - 1/2024

Znalec: Ing. Pavel Gregor
Školní 414, 592 31 Nové Město na Moravě
IČO 11509295
Tel. 724 524 202
jpavel.gregor@seznam.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Město Nové Město na Moravě
Vratislavovo nám. 103, 592 31 Nové Město na Moravě

Předmět: O ceně pozemku parc.číslo 192, zastavěná plocha a nádvoří a jeho součásti - stavby občanského vybavení Maršovice čp. 80 a pozemku parc.č.193/1, zahrada, vše v k.ú. Maršovice u Nového Města na Moravě, obec Nové Město na Moravě.

Podle stavu ke dni: 1. 2. 2024

Číslo vyhotovení: 1 / 3

Datum vyhotovení: 04.02.2024

Počet stran: 24 stran A4 včetně příloh

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu ke dni ocenění pozemku parc.číslo 192, zastavěná plocha a nádvoří a jeho součásti - stavby občanského vybavení Maršovice čp. 80 a pozemku parc.č.193/1, zahrada, vše v k.ú. Maršovice u Nového Města na Moravě, obec Nové Město na Moravě.

Ocenění je požadováno k 01.02. 2024

2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je dle sdělení zadavatele je úvěrové řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Jedná se především o stáří budovy a její technickou historii.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Podklady a zdroje dat pro zpracování znaleckého posudku byly znalcem vybrány v souladu s ustálenou znaleckou praxí a v souladu s ust. § 53 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, s ohledem na jejich potřebnost pro vypracování znaleckého posudku a správné zodpovězení zadané odborné otázky.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- ČÚZK – nahlížení do katastru nemovitostí, internetová aplikace ke zjištění dat a informací o nemovitých věcech, vedených Katastrálním úřadem
- Projektová dokumentace „Obecní dům Maršovice“, zpracovaná v říjnu 2012 Ing. Jirím Bláhou -JB IMPULS, Kosinkova 10, 591 01 Žďár nad Sázavou, autorizovaným inženýrem pro pozemní stavby.
- Odhad č. 1450/17/2023 tržní hodnoty nemovité věci pro účel úvěrového řízení, vypracovaný Ing. Irmou Poděbradskou, Žďár nad Sázavou, dne 16.06. 2023

3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že jsou výše uvedené zdroje dat a informací věrohodné. Veškeré ověřitelné informace a parametry ze zdrojů dat jsou však znalcem ověřovány na místě samém měřením, prohlídkou, zkušeností.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 16.01. 2024 za přítomnosti zástupce zadavatele, pana Ing. Radka Fily, a 03.02. 2024.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Vysočina
Okres	Žďár nad Sázavou
Obec	Nové Město na Moravě
Katastrální území	Maršovice u Nového Města na Moravě (706400)
Část obce	Maršovice
Číslo popisné	80
PSČ	592 31
Počet obyvatel	9 919

3. Dokumentace a skutečnost

K budově byla předložena projektová dokumentace „Obecní dům Maršovice“, vyhotovená Ing. Jiřím Bláhou v říjnu 2012. Zjištěné údaje zhruba odpovídají projektové dokumentaci.

4. Celkový popis nemovitých věcí

„Obecní dům Maršovice“ resp. stavba občanského vybavení Maršovice čp. 80, je postavena nedaleko centra místní části Maršovic, obec Nové Město na Moravě. Budova byla dána do užívání v roce 1974. Dům byl postaven především jako prodejna potravin v Maršovicích, se společenskými prostory v podkroví domu.

Dům je přístupný a příjezdný z veřejné komunikace, je napojen na vodu, kanalizaci, el. proud i zemní plyn.

Proveden je z klasického zdiva z cihel plných pálených v tl. obvodového zdiva 450 mm, nosných příček pak v tl. 300 mm. Střecha je provedena sedlová, s nesymetricky umístěným hřebenem, krytina je plechová.

Budova je částečně podsklepená, v kotelně podzemního podlaží jsou umístěny dva plynové kotle, další místnost sloužila zřejmě jako uhelna. Podzemní podlaží je přístupné po betonovém schodišti z vnitřní chodby v přízemí a i zvenčí, po rovněž betonovém schodišti.

V přízemí je především prostor prodejny potravin, sklady, komunikace se schodištěm, hygienická zařízení pro prodejnu a pro společenské prostory.

V podkroví jsou dvě společenské místnosti a chodba se schodištěm.

K domu náleží venkovní úpravy - přípojka vody, původní z roku 1974, přípojka kanalizace z roku 2013, přípojka zemního plynu, elektrická přípojka, zpevněné plochy asfaltové, betonové ze zámkové dlažby, venkovní schody, rampy betonové.

Zpevněné plochy jsou oceňovány v rozsahu na oceňovaných pozemcích, části zpevněných ploch zasahující na pozemky, které nejsou předmětem ocenění, nejsou oceňovány.

D. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemky – § 4
2. Budova – § 12
3. Přípojka vody – § 18
4. Přípojka kanalizace DN 150 mm – § 18
5. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m² – § 18
6. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm – § 18
7. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby – § 18
8. Schodiště betonové – § 18
9. Rampa lehká, šířka do 1,5 m na jedné zdi – § 18
10. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel – § 18
11. Ocelové schodiště – § 18

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Budovy pro obchod a administrativu)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,08
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,05

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy
$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,780$$

1. Pozemky – § 4

Předmětem ocenění jsou pozemky ve funkčním celku s objektem občanského vybavení čp. 80 v místní části obce Nové Město na Moravě - v Maršovicích.

Jedná se o pozemky :

pozemek parc.číslo .192, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 288 m²

pozemek parc.číslo 193/1, zahrada o výměře 1073 m²

Obec Nové Město na Moravě nemá vydánu mapu stavebních pozemků, ocenění se provede podl § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Nové Město na Moravě	
Název okresu	Žďár nad Sázavou	
Základní cena výchozí	ZC _v	= 2 504,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby,	1,00

zdravotnická zařízení, škola, pošta,
bankovní (peněžní) služby, sportovní a
kulturní zařízení aj.)

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,809,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 1,000
Index polohy	$I_P = 0,780$	= 0,780
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	= 0,780

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 1\,411,0200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
.192	zastavěná plocha a nádvoří	288	406 373,76
193/1	zahrada	1 073	1 514 024,46
	Součet	1 361	1 920 398,22

Pozemky – zjištěná cena 1 920 398,22 Kč

2. Budova čp. 80– § 12

Obecní dům Maršovice čp. 80 byl vybudován v tzv. akci Z v sedmdesátých letech min. století. Podle údaje zadavatele znaleckého posudku byl dům dán do užívání v roce 1974.

Dům je založen na betonových zákl. pasech, s izolací proti vodě a zemní vlhkosti. Zdivo domu je provedeno z cihel plných pálených, v tl. 450 u obvodového zdiva, tl. 300 mm u nosných příček a 150 (100) mm u nenosných příček. Stropy jsou provedeny s rovným podhledem, nespálné, zřejmě z ocelových nosníků s keramickými vložkami.

Konstrukcí zastřešení domu je dřevěný, vázaných krov, sedlového tvaru, s nesymetricky umístěným hřebenem, pokrytý falcovanými, pozinkovanými pásy plechu.

Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného, poplastovaného plechu.

Vnitřní omítky jsou vápenocementové, štukové, vnější omítka je škrábaný břizolit, štíty domu jsou obloženy dřevěným obkladem, sokl je obložen keramickými pásky. Vnitřní obklady jsou keramické.

Schody jsou provedeny betonové, dveře vnitřní převážně hladké, plné. Okna jsou po výměně většinou plastová, s izolačním dvojsklem, výkladce a dveře prodejny jsou ocelové, prosklené jednoduchým sklem, původní, dřevěná, zdvojená, jsou okna v suterénu.

Povrchy podlah jsou převážně keramické dlažby, betonové, příp. povlakové krytiny.

Vytápění je dvěma plynovými kotli, se dvěma oddělenými otopnými systémy - zvlášť prodejna s příslušenstvím, zvlášť společenské prostory. Ohřev vody je rovněž na zemní plyn. Dům je napojen na třífázový proud 3 x 400 V, s pojistnými automaty, dům je chráněnbleskosvodem.

V domě je rozvod teplé i studené vody, zdrojem ohřevu jsou plynové ohřivače. Kanalizace je svedena do kanalizační přípojky. V domě proveden rozvod nízkotlakého, zemního plynovodu. Výtah není proveden.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova	typ H. budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	123 Budovy pro obchod
Kód SKP	46.21.14.2..1 budovy pro obchod, prodejny
Koeficient změny cen staveb K_i	3,069

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
Podzemní podlaží	2,85 m	$12,60 \times 5,30 = 66,78 \text{ m}^2$
Přízemí I.	3,40 m	$0,5 \times (19,28 + 19,38) \times 0,5 \times (12,59 + 12,70) + 3,84 \times 11,18 + 1,64 \times 1,72 + 4,14 \times 1,55 = 296,60 \text{ m}^2$
1. patro	2,98 m	$19,28 \times 10,00 = 192,80 \text{ m}^2$
Součet	9,23 m	$= 556,18 \text{ m}^2$
Průměrná výška podlaží PVP		$= 3,19 \text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP		$= 185,39 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor OP

Podzemní podlaží	$66,78 \times 2,85$	$= 190,32 \text{ m}^3$
Přízemí I.	$244,43 \times 3,40$	$= 831,06 \text{ m}^3$
Přízemí II.	$42,93 \times 3,10$	$= 133,08 \text{ m}^3$
Přízemí III.	$2,82 \times 2,71$	$= 7,64 \text{ m}^3$
Přízemí IV.	$6,42 \times 5,09$	$= 32,68 \text{ m}^3$
Podezdívka	$220,58 \times 0,99$	$= 218,37 \text{ m}^3$
Zastřešení I.	$244,43 \times 0,55 + 0,5 \times 4,50 \times 244,43 + 2,60 \times 1,70 \times 0,5 \times 19,28$	$= 727,01 \text{ m}^3$
Zastřešení II.	$42,93 \times 0,5 \times (0,10 + 0,85)$	$= 20,39 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem		$= 2\,160,55 \text{ m}^3$

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – základové pasy, betonové	6,10 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – CPP 45 cm	15,30 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	8,10 %	Standardní	
4. Krov, střecha – krov dřevěný, vázaný	6,20 %	Standardní	
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech v pásech	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – kompletní z pozinku	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné štukové	7,30 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – škrábaný břizolit	3,30 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – běžné obklady	3,20 %	Standardní	
10. Schody – betonové, obložené	2,70 %	Standardní	
11. Dveře – hladké, plné	3,70 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – plastová s izolačním dvojsklem	5,80 %	Nadstandardní	70 %
– dřevěná, zdvojená, resp. ocelové výkladce		Standardní	30 %
14. Povrchy podlah – keramické dlažby, povlaky	3,30 %	Standardní	
15. Vytápění – Ústřední, teplovodní, kotel na zemní plyn	4,80 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – světelný i motorový proud, pojistkové automaty	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – Ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – standardní rozvod teplé i studené vody	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod – rozvod zemního plynu	0,40 %	Standardní	
21. Ohřev vody – Centrální ohřev vody	2,00 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – kuchyňská linka s dřezem	1,90 %	Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení – sprchové kouty, umyvadla, pisoáry, WC	4,20 %	Standardní	
24. Výtahy – není	1,30 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – není	4,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄			1,0000
Úprava koeficientu K ₄			
13. Okna	$0,54 \times 5,80 \% \times 70 \%$	+	0,0219
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	-	0,0130
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,40 \%$	-	0,0440
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		=	0,9649

Ocenění

Základní cena ZC		2 669,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9556
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP)	×	0,9583
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9649
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0690
Základní cena upravená ZC _U	=	6 796,28 Kč/m ³

Cena stavby OP \times ZCU = 14 683 702,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 50 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 50 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 50,000 \%$	
Odpčet opotřebení	$14\,683\,702,75 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	- 7 341 851,38 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 7 341 851,37 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,780
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		= 7 341 851,37 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = $I_T \times I_P$		\times 0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 5 726 644,07 Kč

Budova – zjištěná cena 5 726 644,07 Kč

3. Přípojka vody – § 18

Přípojka vody je podle informace zadavatele znaleckého posudku původní, tedy z roku 1974. Jedná se přípojku PVC DN 25 mm, délky 25 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Základní jednotková cena ZJC	340,- Kč/m
Množství M	25,00 m
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,344

Ocenění

Základní cena M \times ZJC		8 500,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	\times	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	\times	3,3440
Cena stavby	=	28 424,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	= 50 roků
Předpokládaná další životnost	D	= 10 roků
Předpokládaná životnost	Z = S + D	= 60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	= 83,333 %
Odpčet opotřebení	$28\,424,- \text{ Kč} \times 83,333 \%$	- 23 686,57 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 4 737,43 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,780
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		= 4 737,43 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,780
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	3 695,20 Kč
Přípojka vody – zjištěná cena		3 695,20 Kč

4. Přípojka kanalizace DN 150 mm – § 18

Kanalizační přípojka byla obnovena v roce 2013, jedná se o přípojku DN 150 mm, délka je 12,0 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 180,- Kč/m
Množství M	12,00 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 Vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,297

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		14 160,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,2970
Cena stavby	=	46 685,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří S	=	11 roků
Předpokládaná další životnost D	=	49 roků
Předpokládaná životnost $Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení $O = S / Z \times 100 \%$	=	18,333 %
Odpočet opotřebení $46 685,52 \text{ Kč} \times 18,333 \%$	-	8 558,86 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení	=	38 126,66 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu I_T	=	1,000
Index polohy I_P	=	0,780
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N	=	38 126,66 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$	×	0,780
Cena stavby $CS = CS_N \times pp$	=	29 738,79 Kč

Přípojka kanalizace DN 150 mm – zjištěná cena **29 738,79 Kč**

5. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m² – § 18

Pilíř s hlavním uzávěrem plynu byl proveden při plynofikaci v roce 2003. Pilíř je proveden prefabrikovaný s pohledovou plochou 0,60x 0,95 m, tj. do 1 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

4.3.3. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m²

Základní jednotková cena ZJC	3 780,- Kč/m ³ OP
Množství M	1,00 m ³ OP
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2221 Vedení plynu místní trubní
Koeficient změny cen staveb K _i	3,238

Ocenění

Základní cena M × ZJC		3 780,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K ₅	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,2380
Cena stavby	=	12 239,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	21 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	39 roků	
Předpokládaná životnost	Z = S + D	=	60 roků	
Opotřebení	O = S / Z × 100 %	=	35,000 %	
Odpočet opotřebení	12 239,64 Kč × 35,000 %	-		4 283,87 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		7 955,77 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000	
Index polohy	I _P	=	0,780	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=		7 955,77 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,780	
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=		6 205,50 Kč

Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m² – zjištěná cena **6 205,50 Kč**

6. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm – § 18

Ze severní i jižní strany budovy jsou provedeny zpevněné plochy z betonu asfaltového. Slouží jako příjezd k budově, k navážení zboží k rampám a parkoviště. Podle provedení se jedná o plochy z asfaltového betonu na podkladu z drceného kameniva. Plochy byly provedeny spolu s budovou v roce 1974.

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.4.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm

Základní jednotková cena ZJC	360,- Kč/m ²
Množství M	315+85 = 400,00 m ²
Polohový koeficient K ₅	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K _i	3,185

Ocenění

Základní cena M × ZJC	144 000,- Kč
-----------------------	--------------

Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_5		×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i		×	3,1850
Cena stavby		=	458 640,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	50 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	83,333 %
Odpočet opotřebení	458 640,- Kč × 83,333 %	-	382 198,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	76 441,53 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,780
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	76 441,53 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	59 624,39 Kč

Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm – zjištěná cena 59 624,39 Kč

7. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby – § 18

Na jižní straně budovy je provedena zpevněná plocha z betonové, zámkové dlažby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.27. Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm

Základní jednotková cena ZJC	515,- Kč/m ²
Množství M	$3,85 \times 4,80 + 1,65 \times 6,80 = 29,70 \text{ m}^2$
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace
Kód SKP	46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	3,185

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$			15 295,50 Kč
Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_5		×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i		×	3,1850
Cena stavby		=	48 716,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	29 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	21 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	50 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	58,000 %
Odpočet opotřebení	48 716,17 Kč × 58,000 %	-	28 255,38 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	20 460,79 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 0,780	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 20 460,79 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			\times 0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 15 959,42 Kč
Zpevněná plocha ze zámkové dlažby – zjištěná cena			15 959,42 Kč

8. Schodiště betonové – § 18

Dvě betonové rampy pro zásobování obchodu mají betonové schody pro vstup na rampu. Rampa č. 1 má 5 x schod dl. 1050 mm, rampa č. 2 má 6 x schod dl. 800 mm.

Zatřídění pro potřeby ocenění

12.4. Schodiště betonové

Základní jednotková cena ZJC	225,- Kč/m
Množství M	25,05 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242089 Ostatní inženýrské stavby j. n.
Kód SKP	46.21.64.5 zdi a valy samostatné
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		5 636,25 Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	\times	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	\times	3,4450
Cena stavby	=	19 416,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	= 50 roků
Předpokládaná další životnost	D	= 10 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	= 60 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	= 83,333 %
Odpočet opotřebení	$19 416,88 \text{ Kč} \times 83,333 \%$	$-$ 16 180,67 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 3 236,21 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000
Index polohy	I_P	= 0,780
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		= 3 236,21 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		\times 0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	= 2 524,24 Kč
Schodiště betonové – zjištěná cena		
2 524,24 Kč		

9. Rampa lehká, šířka do 1,5 m na jedné zdi – § 18

K navážení zboží jsou provedeny dvě betonové rampy, podezděné vždy jednou zdí a s uložením na obvodovém zdivu. Délka rampy č. 1 je 2,12 m, délka rampy č. 2 je 2,90 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

33.1. Rampa lehká, šířka do 1,5 m na jedné zdi	
Základní jednotková cena ZJC	3 250,- Kč/m
Množství M	5,02 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	242 Ostatní inženýrská díla j. n.
Kód SKP	46.21.64.3 nástupiště a rampy
Koeficient změny cen staveb K_i	3,445

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		16 315,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4450
Cena stavby	=	56 205,17 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	50 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků	
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků	
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	83,333 %	
Odpočet opotřebení	$56 205,17 \text{ Kč} \times 83,333 \%$	-		46 837,45 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		9 367,72 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000	
Index polohy	I_P	=	0,780	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=		9 367,72 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		7 306,82 Kč

Rampa lehká, šířka do 1,5 m na jedné zdi – zjištěná cena **7 306,82 Kč**

10. Přípojky elektro kabel AI 25 mm² zemní kabel – § 18

Objekt je napojen na el. proud zemní, kabelovou přípojkou, zakončenou elektroměrovým rozvaděčem ve zdivu budovy. Délka přípojky byla odhadnuta na 45,0 m, provedena v roce 1974.

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.6. Přípojky elektro kabel AI 25 mm ² zemní kabel	
Základní jednotková cena ZJC	195,- Kč/m
Množství M	45,00 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační
Koeficient změny cen staveb K_i	3,075

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		8 775,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_s	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0750
Cena stavby	=	26 983,13 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	50 roků	
Předpokládaná další životnost	D	=	10 roků	
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků	
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	83,333 %	
Odpočet opotřebení	26 983,13 Kč × 83,333 %	-		22 485,85 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		4 497,28 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000	
Index polohy	I_P	=	0,780	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=		4 497,28 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		3 507,88 Kč

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel – zjištěná cena **3 507,88 Kč**

11. Ocelové schodiště – § 18

Při západní straně domu je provedeno ocelové, pozinkované schodiště s podestou. Jedná se o 9 x schod dl. 1,20 m a podesta 1,07 x 1,20 m. Cena kompl. schodiště byla určena na 25.000,- Kč

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet

Základní jednotková cena ZJC	25 000,- Kč/ks
Množství M	1 ks

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$		25 000,- Kč
Cena stavby	=	25 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	2 roky	
Předpokládaná další životnost	D	=	38 roků	
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	40 roků	
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	5,000 %	
Odpočet opotřebení	25 000,- Kč × 5,000 %	-		1 250,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		23 750,- Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index polohy	I_P	= 0,780	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N			= 23 750,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$			× 0,780
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$		= 18 525,- Kč
Ocelové schodiště – zjištěná cena			18 525,- Kč

E. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky	1 920 398,22 Kč
2. Budova	5 726 644,07 Kč
3. Venkovní úpravy	
3.1. Přípojka vody	3 695,20 Kč
3.2. Přípojka kanalizace DN 150 mm	29 738,79 Kč
3.3. Pilíř prefabrikovaný, pohledový díl do 1 m ²	6 205,50 Kč
3.4. Plochy z betonu asfaltového tl.40 mm	59 624,39 Kč
3.5. Zpevněná plocha ze zámkové dlažby	15 959,42 Kč
3.6. Schodiště betonové	2 524,24 Kč
3.7. Rampa lehká, šířka do 1,5 m na jedné zdi	7 306,82 Kč
3.8. Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel	3 507,88 Kč
3.9. Ocelové schodiště	18 525,- Kč
Výsledná cena činí celkem	7 794 129,53 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	7 794 130,- Kč

Zjištěná cena: 7 794 130,- Kč

Cena slovy: sedmmilionůsedmsetdevadesátčtyřitisícejednostotřicet Kč

F. Odůvodnění

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu ke dni ocenění pozemku parc.číslo 192, zastavěná plocha a nádvoří a jeho součásti - stavby občanského vybavení Maršovice čp. 80 a pozemku parc.č.193/1, zahrada, vše v k.ú. Maršovice u Nového Města na Moravě, obec Nové Město na Moravě.

Ocenění je požadováno ke 01.02. 2024

2. Odpověď

Zjištěná cena: 7 794 130,- Kč

Cena slovy: sedmmilionůsedmsetdevadesátčtyřitisícejednostotřicet Kč

3. Podmínky správnosti závěru

Základní podmínkou správnosti závěru je získání potřebných parametrů stavby a jejich použití v souladu s příslušným cenovým předpisem. Ověření technické historie stavby a tyto skutečnosti, ve shodě s cenovým předpisem, aplikovat ve výpočtu.

H. Seznam příloh

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| 1. Foto budovy čp. 80 | ... 2 x strana A4 |
| 2. Informace o pozemcích | ... 4 x strana A4 |
| 3. Kopie katastrální mapy | ... 1 x strana A4 |

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.394-1/2004 .

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 29.1. 1993, č.j. Spr. 3897/91, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitě věci.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 394 - 1/2024.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř.č.

Nové Město na Moravě,



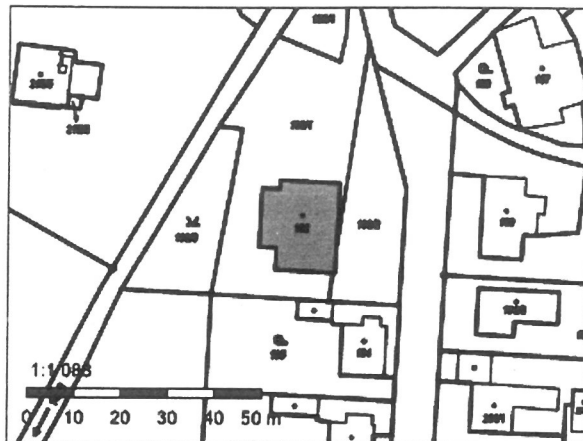
Ing. Pavel Gregor
Školní 414, 592 31 Nové Město na Moravě
Tel. 724 524 202





Informace o pozemku

Parcelní číslo: [192](#) ↗
Obec: [Nové Město na Moravě \[596230\]](#) ↗
Katastrální území: [Maršovice u Nového Města na Moravě \[706400\]](#)
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 288
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Maršovice \[106402\]](#) ↗; č. p. 80; stavba občanského vybavení
Stavba stojí na pozemku: p. č. [192](#)
Stavební objekt: [č. p. 80](#) ↗
Adresní místa: [č. p. 80](#) ↗

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo Podíl
Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě

Účinnost ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou ↗

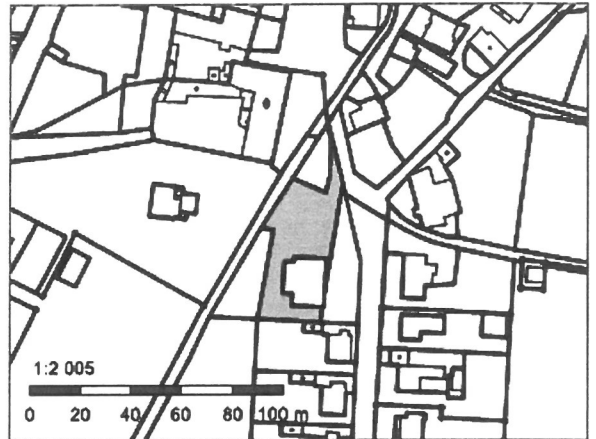
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2024 14:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální ↗

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [193/1](#) ↗
Obec: [Nové Město na Moravě \[596230\]](#) ↗
Katastrální území: [Maršovice u Nového Města na Moravě \[706400\]](#)
Číslo LV: 1
Výměra [m²]: 1073
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití: jiná plocha
Druh pozemku: ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo náměstí 103, 59231 Nové Město na Moravě	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení


jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

↗ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.02.2024 14:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální 

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

