

ODBORNÝ POSUDEK 2023 – 15

o obvyklé ceně pozemku parc.č. 157 jehož součástí je jiná stavba č.p. 97 (nová synagoga)
se všemi součástmi a příslušenstvím

v obci 597007 Velké Meziříčí,
v k.ú. 779091 Velké Meziříčí

okres CZ0635 Žďár nad Sázavou

objednatel posudku: **Město Velké Meziříčí**
Radnická 29/1
594 01 Velké Meziříčí

účel posudku: **stanovení obvyklé ceny nové synagogy**

posudek vypracoval: **Ing. Oldřich Klapal** mobil: _____
594 01 Velké Meziříčí

ocenění provedeno ke dni: **13.6.2023**

Velké Meziříčí: **26.6.2023**

A. Situace

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí:

provedeno osobně znalcem dne 13.6.2023 za účasti zástupců Města Velké Meziříčí, Židovské obce Brno a nájemce.

2. Podklady pro vypracování posudku:

a) dodané objednatelem:

1. výpis z Katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem z 14.6.2023 – příloha posudku
2. objednávka č. SMB/118/2023 z 14.6.2023
3. projekt památkové obnova nové synagogy od Ing. arch. J. Klenovského z r. 2007-8
4. památková obnova nové synagogy od Stabil s.r.o., Brno z r. 2008
5. diagnostický průzkum stavu objektu nové synagogy od VUT Brno z 11/2020
6. revize el. instalace nové synagogy od PVM servis s.r.o., Rousínov z 26.9.2019
7. nájemní smlouva s panem Van Tien Bui, Velké Meziříčí z 27.12.2018, s dodatkem z 19.12.2022, celý objekt za 25.000 Kč/měs.
8. potřebné informace sdělené objednatelem

b) opatřené znalcem:

1. prohlídka a zaměření nemovitých věcí
2. katastrální mapa z internetu – příloha posudku

B. Nález

1. Vlastnické a evidenční údaje:

1. číslo listu vlastnictví: 2515

2. číslo popisné: 97

3. pozemky:

k.ú. Velké Meziříčí

dle výpisu z Katastru nemovitostí:

zastavěná plocha parc.č. 157 1.019 m²

2. Dokumentace a skutečnost:

Byla mi předložena dokumentace od:

Augusta Prokopa z r. 1867 na výstavbu synagogy,

Stabil s.r.o., Brno z 8/2008 na obnovu nové synagogy, stávající i budou stav.

3. Poznámka:

Termín „nemovitost“ je pro potřeby katastrálního zákona definován v § 1 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů:

(1) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

C. Popis, výměry a ocenění

Ocenění je s využitím pouze metody nákladové (věcné hodnoty).

Metoda výnosová nelze využít vzhledem k typu nemovité věci, jejímu stavu a využitelnosti, protože vychází nulová.

Metoda porovnávací nelze vzhledem k typu nemovité věci využít, protože obdobné nemovité věci se neobchodují vůbec či naprosto minimálně.

Jedná se historicky velmi hodnotnou stavbu. Historická hodnota stavby však není v ceně zohledněna.

Nová synagoga se nachází východně cca 200 m od středu města na ulici Novosady a u řeky Oslavy ve smíšené zástavbě centrální zóny města.

Obsah odborného posudku

1. Nová synagoga
3. venkovní úpravy
2. Pozemek

1. Nová synagoga

Ocenění nákladovým způsobem

Popis:

Jedná se o kulturní památku č. 37548/7-8838. Stavební sloh je novogotický.

Stavba se nachází na pozemku parc. č. 157 – je jeho součástí.

Je to zděná nepodsklepená stavba se dvěma až třemi nadzemními podlažimi a sedlovou střechou a je samostatně stojící.

Stavba je připojena na tyto inženýrské sítě – přípojky elektro, vody, kanalizace, zemního plynu.

Součástí a příslušenství nemovitého charakteru: venkovní úpravy: přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště, dlažba, podezdívka plotu, plot.

Základy vč. zemních prací	základové pasy bez izolací
Svislé konstrukce	režné zdivo z červených a černě tónovaných cihel, v 1.NP jsou i podpěrné sloupy
Stropy	dřevěné
Krov, střecha	sedlová dřevěná
Krytiny střech	plechové
Klempířské konstrukce	plechové
Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky, nátěry dřevěných obkladů
Úprava vnějších povrchů	bez úpravy – režné zdivo
Vnitřní obklady keramické	keramické obklady – malý rozsah
Schody	kamenné
Dveře	dřevěné
Vrata	chybí
Okna	kovová s jedním sklem
Povrchy podlah	dlažba, dřevěné
Vytápění	2x plynový robur v 1. a 2. NP, 1x nefunkční
Elektroinstalace	zavedena – velmi špatný stav
Bleskosvod	chybí
Vnitřní vodovod	teplá a studená voda – malý rozsah
Vnitřní kanalizace	zavedena – malý rozsah
Vnitřní plynovod	k roburům
Ohřev teplé vody	el. bojler, el. ohřívač
Vybavení kuchyní	chybí
Vnitřní hygienické vyb.	3x umyvadlo, 1x sprchový kout, 2x WC
Výtahy	chybí
Ostatní	chybí
Instalační pref. jádra	chybí

Vybavení stavby je podstandardní.

Dispozice – současný stav:

Přízemí – 1. NP:

je zde vstup, dvě schodiště, pod pravým schodištěm je sociální zařízení, prodejní prostor - využíváný, vzadu se dvěma výklenky.

Patro – 2. NP:

je zde jedno schodiště, bývalý prodejní prostor, aktuálně nevyužívaný, v prostoru pravého schodiště je sociální zařízení.

Patro – 3. NP:

je zde schodiště a horní galerie, aktuálně nevyužívaná.

Stáří a technický stav:

Nová synagoga byla postavena v r. 1868-70 v novogotickém slohu podle plánů architekta Augusta Prokopa (15.8.1838 Jihlava - 18.8.1915, Cries, Rakousko). Kolaudace proběhla 7.7.1870. Svému účelu synagoga sloužila do počátku 2. světové války. Od r. 1943 byla využívána jako sklady německé armády, od r. 1948 jako sklady Energetických rozvodných závodů, od r. 1991 jako sklady Jednoty LSD. Při úpravách v r. 1956 byl zřízen strop nad 1.NP a vzniklo celé 2.NP, bylo zřízeno soc. zařízení a nájezdová rampa. V r. 1991 připadla po restituci Židovské obci Brno. V r. 1992-3 proběhla adaptace na obchodní dům soukromé společnosti. V r. 2004-7 proběhla etapová oprava střešního pláště. V r. 2006 přípojka kanalizace, v r. 20123 teplovzdušné vytápění.

V současné době je stavba pronajata panu Van Tien Bui, Velké Meziříčí za 25.000 Kč/měs. Využíváno je pouze 1.NP stavby jako prodejna.

Technický stav stavby je špatný, odpovídající dlouhodobě zanedbané údržbě. Zdivo vykazuje závažné statické poruchy s prasklinami. Venkovní plášť stavby má značně degradovaný povrch režného zdiva.

Opořebení:

Stáří stavby je 153 roků, další životnost odhadují na 40 roků.

Opořebení lineární metodou:

$$O = 100 \times 153 / (153 + 40) = 79,27 \%, \text{ zaokr. na } 80\%.$$

Zastavěná plocha

Podlaží		m ²
1.NP	23,35x14,40+7,95x14,40+4,05x14,40	= 509,04
2.NP	23,35x14,40+7,95x14,40+4,05x14,40	= 509,04
3.NP	7,95x6,55	= 52,07

Obestavěný prostor

$$23,35 \times 14,40 \times (10,00 + 8,20/2) + 7,95 \times 14,40 \times (11,00 + 5,60/2) + 4,05 \times 14,40 \times (11,20 + 4,00/2) = 7.148,94 \text{ m}^3$$

zaokrouhleno 7.149,00 m³

Ocenění

Zařazení dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023:

Haly občanské výstavby, 802.1 – Haly pro vědu, kulturu a osvětlu, 1 - svislá konstrukce zděná, cena 7.030 Kč/m³ bez DPH.

Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu, která se stavěla řemeslně, s velkým podílem uměleckých prvků, výše uvedenou cenu navyšuji odborným odhadem o 100%, tj. 7.030 Kč/m³ x 2,00 = 14.060 Kč/m³.

Reprodukční cena = 7,149 x 14.060 = 100.514.940,00 Kč.

Opořebenění je 80%.

Nákladová (věcná) hodnota je tedy: 100.514.940,00 Kč x 0,20 = 20.102.988,00 Kč.

Nová synagoga - nákladová cena zaokr. 20.103.000,00 Kč.

2. Venkovní úpravy

Přípojky inženýrských sítí, venkovní schodiště, dlažba, podezdívka plotu, plot.

č	název	výměra m, m ²	cena za jednotku	celkem Kč	opořebenění %	celkem Kč
1	přípojka elektro	10	1 750	17 500	80	3 500
2	přípojka vody	12	1 330	15 960	80	3 192
3	přípojka kanalizace	80	5 250	420 000	60	168 000
4	přípojka plynu	14	1 070	14 980	60	5 992
5	venkovní schody	36	790	28 440	70	8 532
6	dlažba	22	740	16 280	70	4 884
7	podezdívka plotu	20	4 200	84 000	70	25 200
8	plot	20	840	16 800	80	3 360
	celkem					222 660

Venkovní úpravy - nákladová cena zaokr.

223.000,00 Kč.

REKAPITULACE CEN

Ocenění je provedeno ke dni 13.6.2023.

1. Nová Synagoga	20 103 000,00 Kč
2. Venkovní úpravy	223 000,00 Kč
3. Pozemek	6 114 000,00 Kč
Výsledná cena celkem	<u>26 450 000,00 Kč</u>

slovy: dvacet šest milionů čtyři sta padesát tisíc Kč

Posudek se předává v 1 vyhotoveních a obsahuje 9 číslovaných listů a 7 listů přílohy.

Živnostenské oprávnění:

Ing. Oldřich Klapal má oprávnění na oceňování majetku pro věci nemovité, č.j. Živ/2/12301/13/2317/Ř vydaná MěÚ Velké Meziříčí dne 16.4.2013. IČ: 12706353.

Certifikát odhadce nemovitostí:

Ing. Oldřich Klapal je držitelem certifikátu odhadce nemovitostí QON č. 31/19, vydaný Ambis, vysoká škola Praha dne 17.10.2019.

Ing. Oldřich Klapal mobil:

594 01 Velké Meziříčí

Ing. Oldřich Klapal
Oslavická 198
594 01 VELKÉ MEZIŘÍČÍ

Velké Meziříčí 26.6.2023

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí LV1
Mapa oblasti
Kopie katastrální mapy
Orto mapa
Fotodokumentace