

Znalecký posudek číslo 4082 - 136/16

o ceně nemovitostí – částí pozemků v kú Moravské Budějovice (specifikované v textu),
včetně inženýrských sítí uložených v nich

Znalecký posudek má 6 stran textu včetně obálky a 7 stran příloh a objednateli se předává
ve 2 vyhotoveních.

Posudek vypracoval:

Ve Znojmě: 15.11.2016.

Ing. JAROSLAV VESELÝ
689 02 Znojmo, Školní 6

Autorizovaný inženýr v oboru
- potrubní stavby
Znalec - ekonomika, ceny a odhady
nemovitostí
- stavebnictví, stavby
obytné a zemědělské

Znalecký posudek číslo 4082 - 136/16

o ceně nemovitostí – částí pozemků v kú Moravské Budějovice (specifikované v textu),
včetně inženýrských sítí uložených v nich

Objednatel znaleckého posudku:

NNR s.r.o.

Bezručova 3, 669 02 Znojmo

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé za účelem převodu předmětných nemovitostí z vlastníka na Město Moravské Budějovice - zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 14.11.2016 – cena včetně DPH

Zpracovatel znaleckého posudku:

Ing. Jaroslav Veselý

Školní 6

Znojmo

669 02

Podklady pro vypracování posudku:

- Projektová dokumentace dotčených inženýrských sítí
- Rozsah skutečného provedení
- Výpis LV 4709 pro kú Moravské Budějovice, okres Třebíč
- Snímek pozemkové mapy
- Specifikace – rozsah požadovaného ocenění
- Vlastní znalecký posudek č.: 3957-11/16.

Prohlídka nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost byla prohlédnuta znalcem osobně 14.11.2016

Nález - celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění jsou části nemovitostí zapsaných na LV 4709 pro kú a obec Moravské Budějovice, okres Třebíč jako:

Pozemky:

- p.č. 1301/1 – orná půda – 3535 m²
- p.č. 1319/2 – orná půda – 19519 m²
- p.č. 1319/4 – orná půda – 1809 m²
- p.č. 1334/2 – zahrada – 2082 m²
- p.č. 4194/1 – ostatní plocha (ostatní komunikace) – 480 m²

Předmětem ocenění jsou části výše uvedených pozemků, dotčených výstavbou inženýrských sítí – specifikace těchto pozemků je určena dle „oddělovacích geometrických plánů“.

Vlastníkem nemovitosti je dle LV:

– NNR s.r.o., Bezručova 929/3, 66902 Znojmo, IČ: 28289323

Celkový popis nemovitosti:

Vlastník je stavebníkem stavby: „Moravské Budějovice – výstavba RD“ zahrnující výstavbu RD s plnohodnotným dopravním napojením, inženýrským sítím a dětským hřištěm – situováno mezi ulicemi Partyzánská a Znojemská. Stavba je rozdělena do dvou etap -1. etapa zahrnuje vybudování dopravního napojení a inženýrských sítí, 2. etapa pak bude zahrnovat samostatnou výstavbu RD.

Předmětem ocenění je pak stanovení obvyklé ceny pro převod vlastnického práva k částem dotčených pozemků a převod vlastnického práva k inženýrským sítím, které jsou uloženy v těchto pozemcích.

Sestavení posudku:

1) Pozemky dotčené výstavbou

a) 1/ Pozemky

2) Inženýrské stavby

a) 1/ Vodovod

b) 2/ Kanalizace splašková

c) 3/ Kanalizace dešťová

d) 4/ Veřejné osvětlení

Ocenění nemovitosti:

Cena obvyklá:

Cena obvyklá je cena, která by byla dosažitelná při prodeji stejné případně obdobné věci v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Obvyklá – obecná – cena (lépe hodnota) nemovitosti je stanovena na základě porovnání s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí a obdobné obchodní transakci v daném místě a čase. Na základě těchto skutečností, s přihlédnutím k tomu, že jsou hodnoceny nemovitosti s předpokladem prodeje jedinému možnému kupci – Městu Moravské Budějovice - lze obvyklou cenu hodnocených nemovitostí předpokládat v úrovni - viz. jednotkové ceny dílčích částí ocenění

1) Pozemky dotčené výstavbou

a) 1/ Pozemky

Předmětem ocenění jsou pozemky:

Pozemky:

- p.č. 1301/11 – ostatní plocha (ostatní komunikace) – 159 m²
- p.č. 1301/12 – ostatní plocha (zeleň) – 179 m²
- p.č. 1301/13 – ostatní plocha (ostatní komunikace) – 20 m²
- p.č. 1319/4 – ostatní plocha (ostatní komunikace) – 4720 m²
- p.č. 1319/28 – ostatní plocha (hřiště) – 907 m²

Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky, dotčených výstavbou inženýrských sítí – specifikace těchto pozemků je určena dle „oddělovacích geometrických plánů“.

K datu ocenění je rozsah ploch stanoven takto:

- zpevněné plochy komunikace, chodníky: 4 899 m²
- plocha u Znojenské ulice (zeleň): 179 m²
- dětské hřiště: 907 m²

celkem: 5 985 m²

výměra pozemků celkem:	5 985 m ²
jednotková cena:	50,00 Kč/m ²
obvyklá cena: 5 985 x 50,00 =	299 250,00 Kč
DPH 21%: 299 250,00*0,21=	62 842,50 Kč

Obvyklá cena pozemků včetně DPH: 362 092,50 Kč

2) Inženýrské stavby

a) 1/ Vodovod

Pod komunikací je veden rozvod vodovodního řadu napojeného na stávající vodovodní síť pod ul. Partyzánská. Z nově budovaného vodovodního řadu budou vyvedeny vodovodní přípojky na jednotlivé stavební parcely.

Vodovodní řad PE 100 RC DN 100 mm je navržen jako prodloužení stávajícího vodovodního řadu, který byl proveden v délce 530,37 m.

délka celkem:	530,37 m
jednotková cena:	275,00 Kč/m
obvyklá cena: 530,37 x 275,00 =	145 851,75 Kč
DPH 21%: 145 851,75*0,21=	30 628,87 Kč

Obvyklá cena vodovodu včetně DPH: 176 480,62 Kč

b) 2/ Kanalizace splašková

Odpadní vody vznikající v nově navržené výstavbě budou odváděny pomocí gravitační a tlakové kanalizace, která bude napojena na veřejnou kanalizaci ve městě. Systém veřejné kanalizační sítě ve městě je oddílný. Splašková kanalizace z dané lokality zajistí odvedení splaškových vod do veřejné splaškové kanalizace s ČOV.

V lokalitě byla vybudována gravitační kanalizace, která bude odvádět splaškové vody z budoucích objektů. - provedeno v PP SN 10 DN 250 mm v celkové délce 435,27 m. Svedeno do čerpací jímky. Odtud tlakovou kanalizací PE DN 80 mm v délce 290,34 m do koncové šachty na ulici Partyzánská. Odtud dále gravitační potrubí PP SAN 10 DN 250 mm do stávající stoky splaškové kanalizace.

délka celkem DN 250:	435,27 m
jednotková cena:	500,00 Kč/m
obvyklá cena: 435,27 x 500,00 =	217 635,00 Kč
DPH 21%: 217 635,00*0,21=	45 703,35 Kč
celkem:	263 338,35 Kč

délka celkem DN 80:	290,34 m
jednotková cena:	460,00 Kč/m
obvyklá cena: 290,34 x 460,00 =	133 556,40 Kč
DPH 21%: 133 556,40*0,21=	28 046,84 Kč
celkem:	161 603,24 Kč

výtlak DN 250:	4,99 m
jednotková cena:	750,00 Kč/m
obvyklá cena: $4,99 \times 750,00 =$	3 742,50 Kč
DPH 21%: $3 742,50 \times 0,21 =$	785,93 Kč
celkem:	4 528,43 Kč

Obvyklá cena splaškové kanalizace včetně DPH: 429 470,02 Kč

c) 3/ Kanalizace dešťová

Navrhovaná stavba dešťové kanalizace zajistí odvedení dešťových vod z komunikací v zájmové lokalitě napojením na vsakovací systémy. Do podloží vsakovacích systémů budou vypouštěny pouze dešťové vody z veřejných komunikací. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch RD budou akumulovány a zasakovány na jednotlivých pozemcích RD.

Dešťové vody budou vsakovány systémem vsakovacích nádrží z toho 1x s regulovaným odtokem a systémem šterkových vsakovacích žeber. Stoky dešťové kanalizace jsou z PP trub SN 10 DN 300 mm – celk. délka 302,25 m, DN 200 mm – celk. d. 50,90 m, vsakovací žebra – RAUSSIKO – celk. objem 131,60 m³.

délka celkem DN 300:	302,25 m
jednotková cena:	600,00 Kč/m
obvyklá cena: $302,25 \times 600,00 =$	181 350,00 Kč
DPH 21%: $181,350,00 \times 0,21 =$	38 083,50 Kč
celkem:	219 433,50 Kč

délka celkem DN 200:	50,90 m
jednotková cena:	650,00 Kč/m
obvyklá cena: $50,9 \times 650,00 =$	33 085,00 Kč
DPH 21%: $33 085,00 \times 0,21 =$	6 947,85 Kč
celkem:	40 032,85 Kč

vsakovací žebra RAUSSIKO	131,60 m ³
jednotková cena:	330,00 Kč/m ³
obvyklá cena: $131,60 \times 330,00 =$	43 428,00 Kč
DPH 21%: $43 428,00 \times 0,21 =$	9 119,88 Kč
celkem:	52 547,88 Kč

Obvyklá cena dešťové kanalizace včetně DPH: 312 014,23 Kč

d) 4/ Veřejné osvětlení

Z přípojkové skříně na ulici Partyzánská je veden kabelový rozvod CYKY-J 4x16, který byl prosmýčkován na jednotlivé stožáry se svítidly VO. Svítidla LED – stožáry SB6 – 14 ks svítidel Philips Lumia Mini

počet svítidel celkem:	14 ks
jednotková cena (včetně podílu na ceně kabelů):	8 500,00 Kč/ks
obvyklá cena: $14 \times 8 500,00 =$	119 000,00 Kč
DPH 21%: $119 000,00 \times 0,21 =$	24 990,00 Kč

Obvyklá cena veřejného osvětlení včetně DPH: 143 990,00 Kč

Rekapitulace obvyklých cen – ceny včetně DPH:

1) Pozemky dotčené výstavbou

a) 1/ Pozemky

362 092,50 Kč

Pozemky celkem:

362 092,50 Kč

2) Inženýrské stavby

a) 1/ Vodovod

176 480,62 Kč

b) 2/ Kanalizace splašková

429 470,02 Kč

c) 3/ Kanalizace dešťová

312 014,23 Kč

d) 4/ Veřejné osvětlení

143 990,00 Kč

Inženýrské stavby celkem:

1 061 954,87 Kč

Obvyklá cena nem. celkem: 1 424 050,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliončtyřistadvacetčtyřtisíc padesát korun českých.

Ve Znojmě: 15.11.2016.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 13.11.1985. č.j.Spr. 4339/85 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí,

stavebnictví, stavby obytné a stavby zemědělské.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **4082** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo **136/16**.

