

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1131-11/2021

o stanovení ceny dle předpisu – splaškové kanalizace – prodloužení řadu v ulici Zdeňky Vorlové
včetně příslušenství – na p.č. 6051/67, 6035/1, 6000/1, 6051/113
v k.ú. Velké Meziříčí, obec Velké Meziříčí.

Objednatel znaleckého posudku: BUILDING centrum - HSV, s.r.o.,
Karlov 169/88,
Velké Meziříčí 594 01

Účel znaleckého posudku:

Pro převod nemovitostí.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a platných prováděcích vyhlášek – podle stavu ke dni 22.9.2021 znalecký posudek vypracoval:

IČ: 723 15 181
U Klafárku 2039/5
591 01 Žďár nad Sázavou

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a včetně příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Žďáru nad Sázavou 28.9.2021

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu předmětné nemovitosti - se stanovením cen podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Splašková kanalizace v k.ú. Velké Meziříčí
Adresa předmětu ocenění: Zdeňky Vorlové – lokalita U Jasanu

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Velké Meziříčí
Katastrální území: Velké Meziříčí

3. Prohlídka a zaměření:

Provedena dne 22.9.2021 za přítomnosti znalce a zástupce objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí, výpis z části LV pro k.ú. Velké Meziříčí - snímek z katastrální mapy + ortofotomapa - www.cuzk.cz, Český úřad zeměměřičský a katastrální
- informace z územního plánu obce - webové stránky obce nebo příslušné ORP (obce z rozšířenou působností) nebo od pořizovatele ÚPD
- údaje poskytnuté objednavatelem - objednávka znaleckého posudku vč. příloh
- prohlídka a zaměření nemovitosti provedená na místě samém
- oceňovací předpisy a standardy
- oceňovací podklady
- zjištěná cena je zpracována programem NEM Express AC

5. Vlastnické a evidenční údaje

k.ú. Velké Meziříčí:

Splašková kanalizace kameninová DN 250 mm + 4 x betonová kanalizační šachta vč. poklopu

Vlastník stavby: BUILDING centrum - HSV, s.r.o., Karlov 169/88, Velké Meziříčí 594 01

6. Dokumentace a skutečnost - fotodokumentace, projektová dokumentace, zaměření stavby

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětná splašková kanalizace se nachází v lokalitě ulice Zdeňky Vorlové – na pozemcích na p.č. 6051/67, 6035/1, 6000/1, 6051/113 – dle zaměření provedené stavby – viz. příloha.

Splašková kanalizace kameninová DN 250 mm – celková délka 107,08 m + 4 x betonová kanalizační šachta DN 1000 vč. litinového poklopu DN 600.
Stavba kanalizace byla dokončena v 08/2021.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B 1. Stanovení ceny zjištěné – dle platné vyhlášky:

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,019$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Přijezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,600$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,611$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,582$$

1. Kanalizace splašková

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm 300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub kameninových
Hloubka uložení: 2,60 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223
Množství: 27,37+27,37+24,87+27,47 = 107,08 m
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 981,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,2000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K ₅ vyhláškou zvýšena na 1.150		
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5210
Základní cena upravená cena Kč/m	=	6 891,86
Plná cena: 107,08 m * 6 891,86 Kč/m	=	737 980,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 80 = 0,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$
 Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	1,000
=	737 980,37 Kč
*	0,611
=	450 906,01 Kč
=	4
	50 906,01 Kč

Kulturní památka dle § 24

Kanalizace splašková - zjištěná cena

= 450 906,01 Kč

2. Kanalizační šachta betonová

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.8. Kanalizační vodotěsná betonová - hloubka 3 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC
 Nemovitá věc není součástí pozemku

2223

Výměra:

4,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]
 Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):
 Základní cena upravená cena [Kč/ks]

=	12 000,-
*	1,0000
*	2,5210
=	30 252,-
=	121 008,- Kč

Plná cena: 4,00 ks * 30 252,- Kč/ks

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 80 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 80 = 0,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N
 Koeficient pp
 Cena stavby CS

*	1,000
=	121 008,- Kč
*	0,611
=	73 935,89 Kč

Kanalizační šachta betonová - zjištěná cena

= 73 935,89 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Kanalizace splašková
2. Kanalizační šachta betonová

450 906,- Kč
 73 936,- Kč

Výsledná cena - celkem:

524 842,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

524 840,- Kč

slovy: Pětsetdvacetčtyřitisícossmetčtyřicet Kč

C. Na základě výše uvedených zjištění stanovuji cenu splaškové kanalizace

vč. příslušenství na:

Splašková kanalizace vč. příslušenství

524 840,-Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou a nepodjatou.
Ve smyslu § 127 a) zákona č. 99/1963 Sb. – občanský soudní řád, prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

D. ODŮVODNĚNÍ

Znalecký posudek byl s náležitou péčí a odbornými znalostmi zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného znaleckého oboru a odvětví.

E. ZÁVĚR

Znaleckým posudkem byl splněn znalecký úkol zadaný objednatelem posudku.

U Klafárku 2039/5
591 01 Žďár nad Sázavou

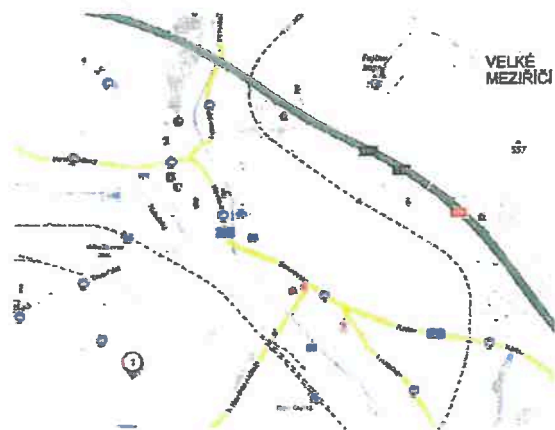
Ve Žďáru nad Sázavou 4.9.2021

F. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 3.11.2003 č.j. Spr 2916/2002 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby prům. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1131-11/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 22/21.

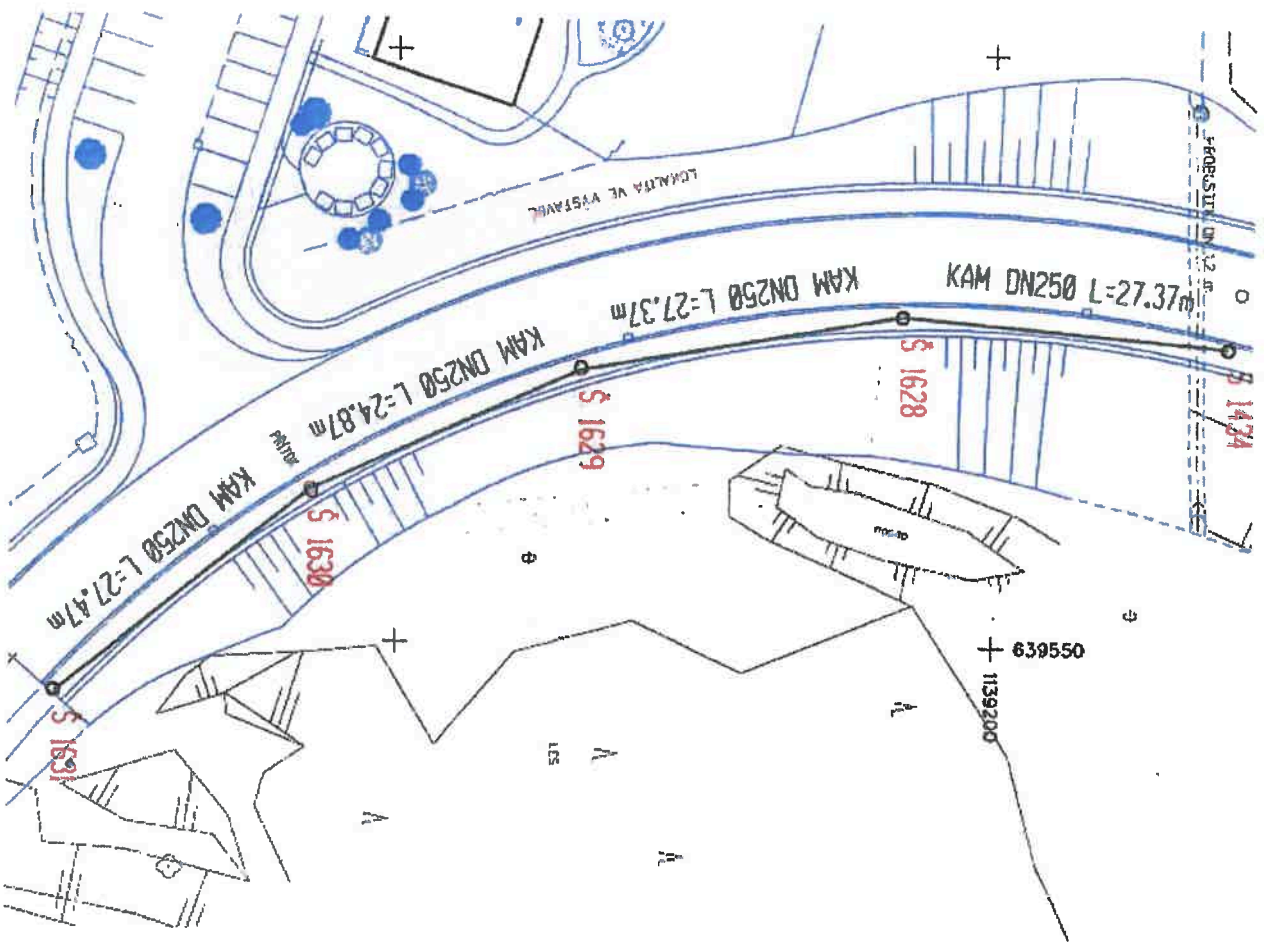
Poloha nemovitosti v mapě – k.ú. Velké Meziříčí



Snímek mapy KN – ortofotomapa:



Zaměření stavby:



Fotodokumentace:

