

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3582/139/2017

O ceně nemovitostí se stanovením obvyklé hodnoty inženýrského díla opěrného zdiva na toku Merklůvického potoku na č. parc. 85 v obci a katastrálním území Vamberk.



Objednatel znaleckého posudku:

Povodí Labe, státní podnik IČ: 70890005
Víta Nejedlého 951
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

Stanovení administrativní ceny nemovitosti a stanovení ceny obvyklé.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.7.2017 znalecký posudek vypracoval:

[REDACTED SIGNATURE]

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 1.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení administrativní ceny dle platného právního předpisu a stanovení ceny obvyklé na základě objednávky Povodí Labe, státního podniku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Úprava vodního toku Merklovického potoku na č. parc. 85
Adresa předmětu ocenění: Radniční
517 54 Vamberk
Kraj: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Vamberk
Katastrální území: Vamberk
Počet obyvatel: 4 581

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.7.2017 za přítomnosti bez přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Rychnov nad Kněžnou LV 1151
Snímek pozemkové mapy k.ú. Vamberk
Nabídka realitních kanceláří nemovitostí k prodeji - nejsou obchodovány tyto typy nemovitostí
Objednávka č. A994170116/Rú ze dne 20.6.2017
Mapové podklady
Místní šetření uskutečněné znalcem
Informace pana Suchodola
Literatura vydaná pro oceňování nemovitostí na tržních principech Zbyňkem Zazvonilem, Prof. Albertem Bradáčem a Jiřím Kokoškou

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 1151
Vlastníci pozemku č. parc. 85

SJM k celku
Vlastník inženýrské stavby
Povodí Labe, státní podnik, Víta nejedlého 951, Hradec Králové
k celku

Omezení vlastnických práv

Dle zápisu v platného LV č. 1151 v oddíle C - bez zápisu

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Při stanovení obvyklé hodnoty znalec vychází ze šetření u jednotlivých realitních kanceláří působících na území ČR se kterými byly konzultovány jednotlivé prodeje v daném místě a čase a bylo konstatováno, že takovéto typy nemovitostí se na reálním trhu neobchodují!

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, neboť stanovení obvyklé ceny není

upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika oceňované stavby:

Inženýrské dílo - opěrné zdi vodního toku Merklovického potoku se nacházejí na pozemkové parcele č. parc. 85. Pozemek a stavba / která není zapsána ve veřejném seznamu/ je rozdílných vlastníků, tak jak výše uvedeno. Koryto vodního toku protíná bývalý areál masného průmyslu Vamberk s.p. Tento areál je v současné době v likvidaci a probíhají v něm demoliční práce jednotlivých objektů.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Porovnatelné nemovitosti se na realitním trhu neobchodují.

Vodítkem pro stanovení ceny obvyklé je propočet hodnoty dle platného právního předpisu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Opěrné zdivo na korytu vodního toku

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Poptávka nižší než nabídka - málo obchodované	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní)	I	1,05

služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,702$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,728$$

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: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	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 - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,421$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,437$$

1. Opěrné zdivo na korytu vodního toku

Jedná se o opěrné zdivo břehu vodního toku Merklovického potoku, které se nachází v areálu bývalé masny Vamberk. Opěrné zdivo bylo vybudováno dle pracovníka Povodí Labe, s.p. pana Suchodola. Tato informace byla potvrzena místním šetřením uskutečněným znalcem, dle stavu a provedení stavby. Opěrné zdivo se skládá z betonových základových pasů a vyzdění opěrných zdí o tl. cca 60 cm z lomového kamene v systému kyklopského zdiva se zákrytovou deskou koruny zdiva. V současné době je vodní tok částečně zanesen náletovými dřevinami a v některých místech levé i pravé strany po směru toku je zdivo poškozeno - vychýlením do vodního toku. Jednotlivá česla a regulační prvky jsou málo funkční vlivem nánosů.

Opotřebením bylo stanoveno na základě celkového stavu, neb stav opěrných zdí není v havarijním stavu a tyto jsou schopny sloužit i nadále svému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 3. Opěrné zdi
Objekt: Opěrné zdi
Konstrukční charakteristika (druh svislé konstrukce): zděná z kamene
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 242
Množství: $95,00 * 1,50 * 0,60 * 2 = 171,00 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 350,-
Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3330
Základní cena upravená cena Kč/m ³	=	<u>5 482,55</u>
Plná cena: $171,00 \text{ m}^3 * 5 482,55 \text{ Kč/m}^3$	=	937 516,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 87 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 87 / 130 = 66,9 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 66,9 \% / 100)$	*	0,331
Nákladová cena stavby CS_N	=	<u>310 317,81 Kč</u>
Koeficient pp	*	0,421
Cena stavby CS	=	<u>130 643,80 Kč</u>
Opěrné zdivo na korytu vodního toku - zjištěná cena	=	130 643,80 Kč

C. REKAPITULACE

1. Opěrné zdivo na korytu vodního toku

130 643,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

130 643,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

130 640,- Kč

slovy: Jednostořicettisícšestsetčtyřicet Kč

D. Obvyklá hodnota

Obvyklá hodnota - cena předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převládajícího nebo nabývacího, osobních poměrů a pod.

Vzhledem ke skutečnosti, že obdobné nemovitosti - stavební úpravy nejsou běžně na realitním trhu obchodovány navrhuji obvyklou hodnotu ve výši zjištěné administrativní hodnoty dle platného právního předpisu.

Obvyklou hodnotu inženýrské stavby - opěrné zdi na vodním toku Merklovického potoku stanovuji dle administrativně zjištěné hodnoty ve výši

130 640,- Kč

Obvyklou hodnotu stanovuji na

130 640,- Kč

slovy: stotřicettisícšestsetčtyřicetkorunčeských.

V Hradci Králové 1.7.2017



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

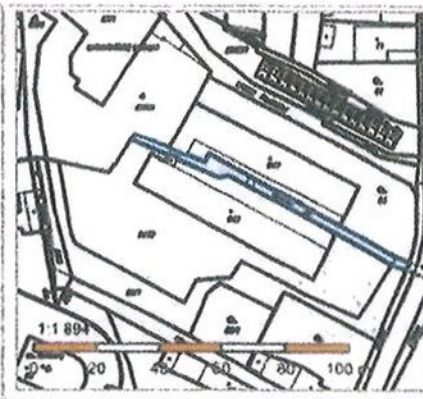
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86 pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3582/139/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3582/139/2017.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	85
Obec:	Vamberk [576883]
Katastrální území:	Vamberk [776785]
Číslo LV:	1151
Výměra [m ²]:	299
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	koryto vodního toku přirozené nebo upravené
Druh pozemku:	vodní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

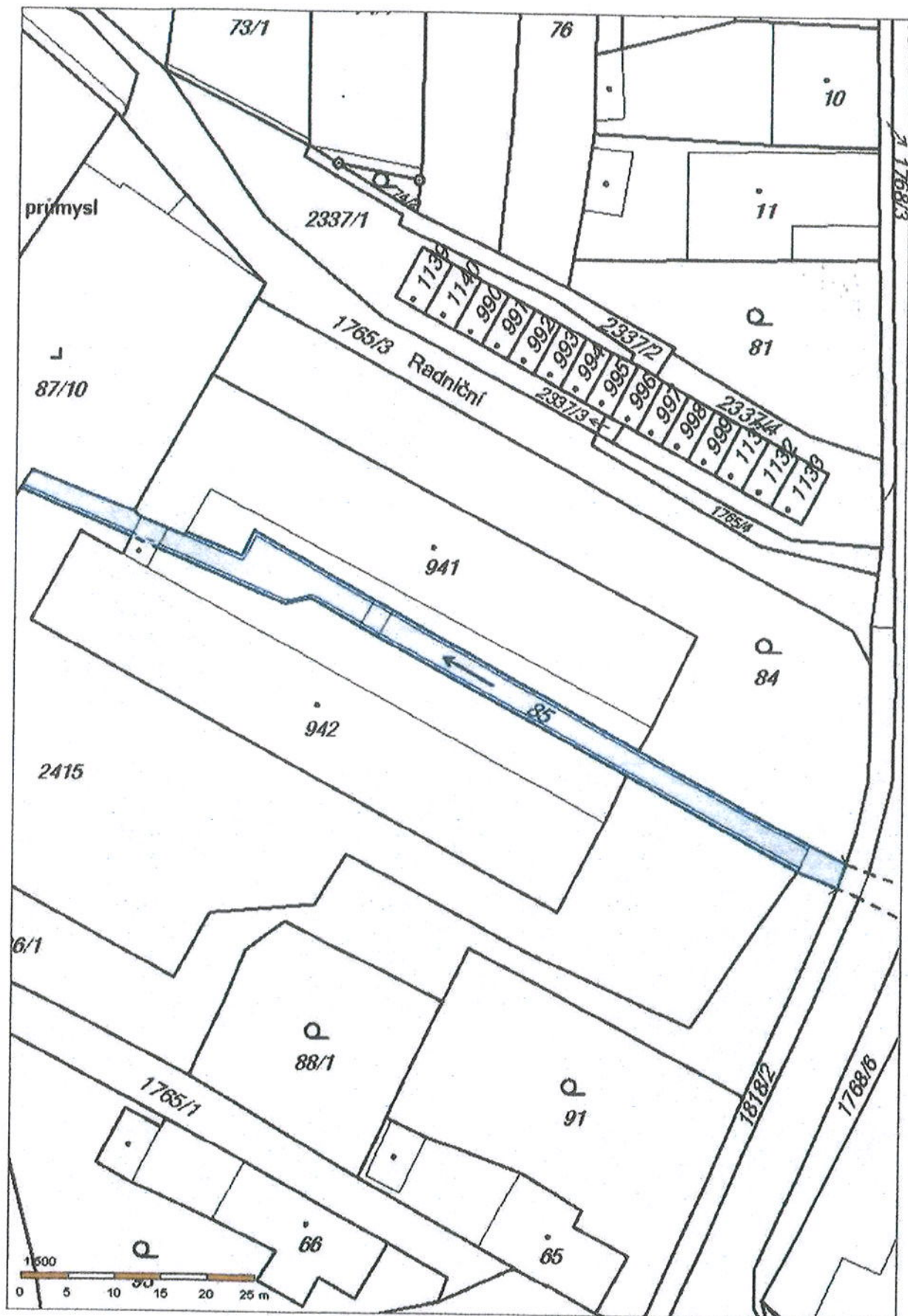
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

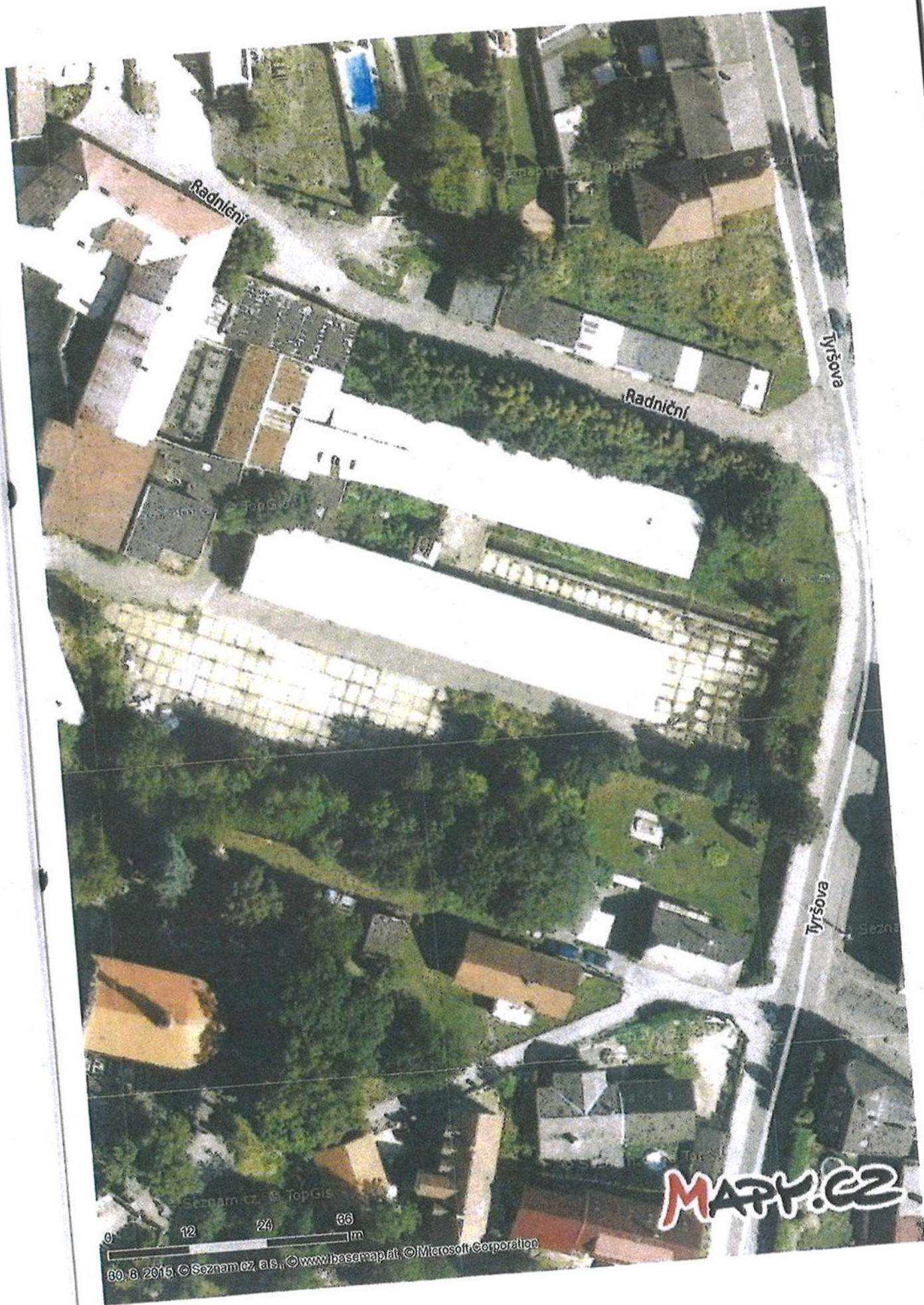
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.07.2017 07:00:01.

© 2004 - 2017 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0





Radniční

Radniční

Tyršova

Tyršova

0 12 24 36
m

MAPY.CZ

60.8.2015 © Seznam.cz, a.s., © www.basemap.at, © Microsoft Corporation

