

Aktualizace znaleckého posudku

Pořadové číslo: 3863/2024

Číslo položky, pod kterou je aktualizace posudku zapsána v evidenci posudků: 039316/2025



- Předmět posudku:** Znalecký posudek o ceně kanalizace nacházející se na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v katastrálním území Týniště nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí
- Zadavatel posudku:** Lesy České republiky, s.p., Semenářský závod, Za Drahou 191, 517 21 Týniště nad Orlicí
obj. ze dne 6.3.2025
- Číslo jednací zadavatele:** OBJ-00083-2025-71
- Oceňovací předpis:** Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Vypracovala:** [REDACTED] U Hřiště 257, Srch, 533 52 Staré Hradiště
znalec pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

Aktualizace obsahuje celkem 15 stran, přílohy nejsou žádné.
Aktualizace posudku je předána ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 9.5.2025

Výtisk č. 1

Seznam kapitol

1. Zadání
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh

- nejsou

1. Zadání

1.1. Odborná otázka

Odbornou otázkou je vypracovat písemný znalecký posudek dle platných oceňovacích předpisů

a) na cenu zjištěnou

b) na odhad ceny v čase a místě obvyklé (metodou porovnávací),

a to na předmět ocenění: stavba (kanalizační potrubí) postavená na pozemcích parc. č. 1927/2, parc. č. 1929/1 a parc. č. 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

1.2. Účel posudku

Posudek bude použit za účelem změny vlastnických práv oceňované nemovité věci.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel znalci nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Místní šetření bylo provedeno dne 9.5.2025 v odpoledních hodinách pouze za přítomnosti znalce.

Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

2. Výčet podkladů

2.1. Zdroj dat

Zdrojem dat je nemovitá věc definovaná objednávkou ze dne 6.3.2025.

Skutečnost, že byla oceněna nemovitá věc dle uvedené objednávky, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Znalecký posudek č. 3863/2024 ze dne 19.7.2024.
- Kopie katastrální mapy na pozemek parc. č. 1927/2 v katastrálním území (dále jen k.ú.) Týniště nad Orlicí.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje zjištěné na internetových stránkách - především z Registru smluv.
- Územní plán Týniště nad Orlicí, účinný ode dne 04.10.2017.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Literatura a další podklady zůstávají shodné.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité podklady považuji za věrohodné, některé z nich jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly "Nález" tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možné znalce zajistit.

Použité zkratky a zkratková slova

k.ú. Katastrální území

parc. č. Parcelní číslo

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

Základní primární vstupní data jsou získána od zadavatele a při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ověření získaných vstupních dat:

- Data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat.
- Listiny získané od zadavatele v daném případě také není nutné ověřovat.
- Sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. U těchto dat byla provedena selekce - vyřazení dat. Jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data a dále data, která se výrazně odlišují od oceňované nemovité věci.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Obec: Týniště nad Orlicí
Katastrální území: 772429, Týniště nad Orlicí

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, na kterých je umístěn předmět ocenění, i předmětu ocenění, je Česká republika, přičemž právo hospodařit s majetkem státu přísluší s.p. Lesy České republiky, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové.

Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 1733 pro obec Týniště nad Orlicí a k.ú. Týniště nad Orlicí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

Vlastnická práva jsou k datu ocenění omezena právy odpovídajícími věcnému břemenu.

Celkový popis oceňované nemovité věci

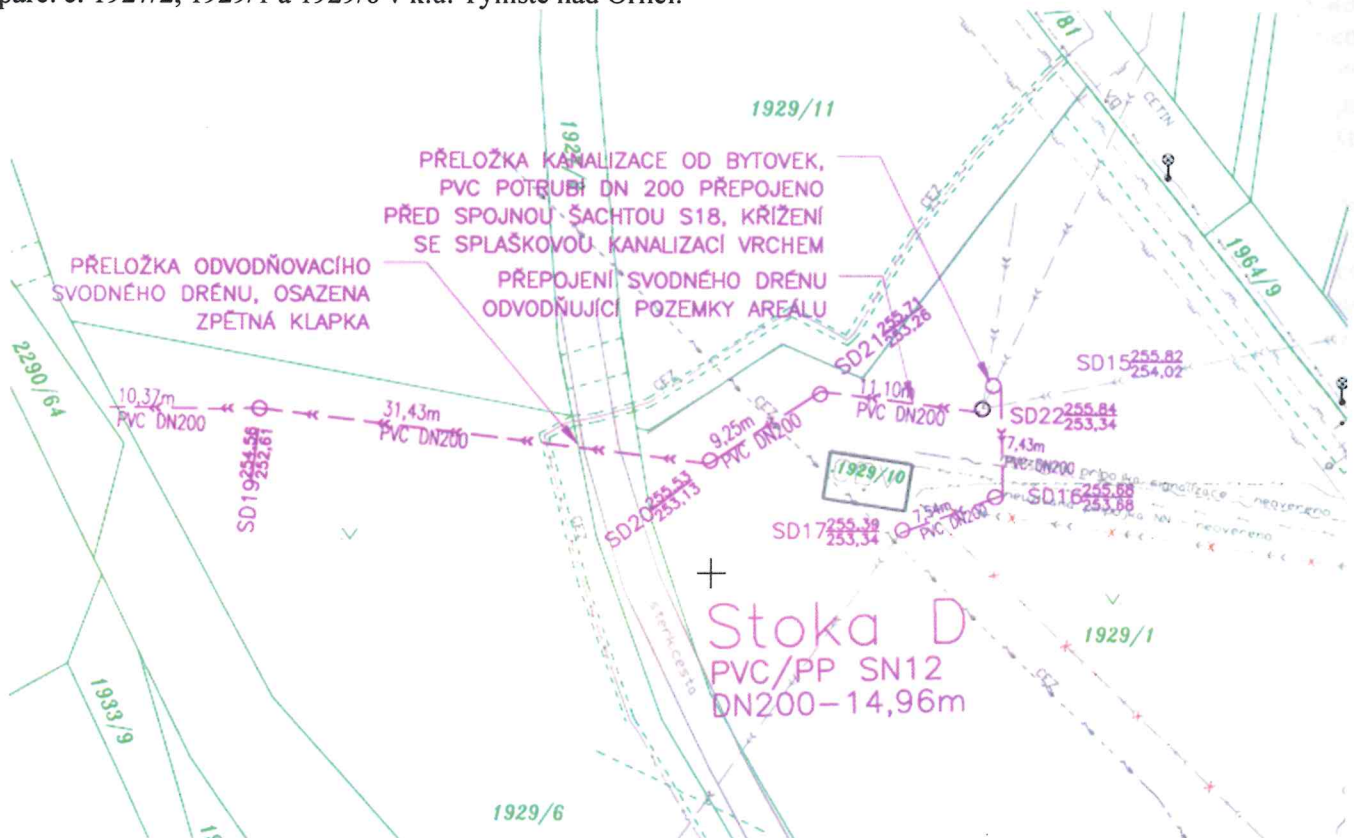
Předmětem ocenění je venkovní kanalizace - stoka D, umístěná na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, poblíž Semenářského závodu - stavba č.p. 191 v části obce Týniště nad Orlicí a obci Týniště nad Orlicí, ulice Za Drahou.



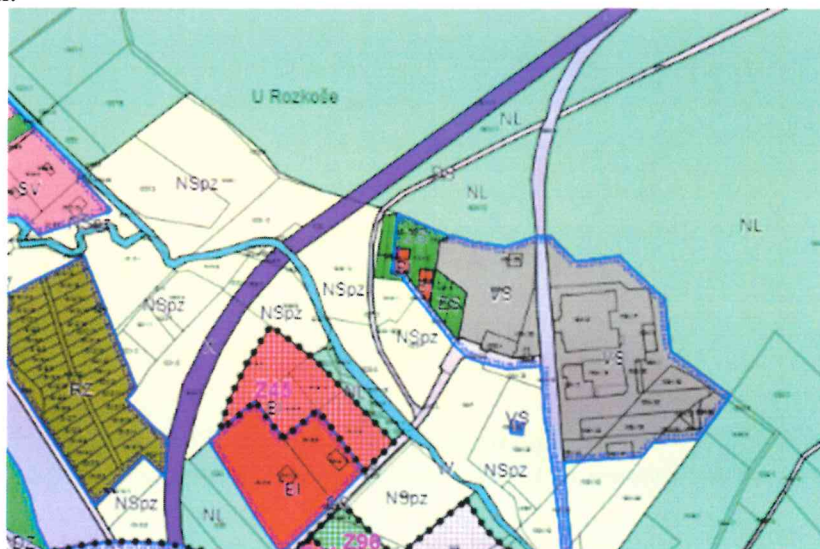
Stoka D odvádí podzemní, srážkové i vyčištěné splaškové odpadní vody. Je provedena z kameniny i z PVC v DN 200. Technický stav odpovídá stáří - byla provedena v roce 1971. Kamerovými zkouškami bylo prokázáno, že na potrubí jsou netěsné spoje, praskliny, deformace. Na trase dochází k nátoku balastních vod. V potrubí jsou patrné i části kořenového systému. Stoka vyúsťuje do vodního toku Alba proti směru toku.

V roce 2021 došlo k odpojení dolní části stoky D od kanalizačního řadu Semenářského závodu prostřednictvím bypassu z PVC DN 200 umístěného na východní straně od ČOV (na pozemku parc. č. 1929/10 v k.ú. Týniště nad Orlicí) - délka 14,96 m, na pozemku parc. č. 1929/1 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

Byla provedena i přeložka odvodňovacího svodného drénu z PVC DN 200 v celkové délce 61,15 m, na pozemcích parc. č. 1927/2, 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí.



Pozemky parc. č. 1929/1 a 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nacházejí v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití NSpZ - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské. Pozemek parc. č. 1927/2 v k.ú. Týniště nad Orlicí se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nachází v nezastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití DS - Plochy dopravní infrastruktury - silniční.



Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní, zemědělské jsou situované vně zastavěného území. Jedná se zpravidla o pozemky v záplavovém území a svažitě zemědělské pozemky trvale zatravněné, které jsou evidované převážně jako zemědělské nebo jako ostatní plochy. Převažujícím účelem využití (hlavním využitím) jsou plochy přírodní zeleně, plochy ÚSES, louky, zahrady, sady, trvale zatravněné plochy, pastviny. Přípustným využitím jsou stavby a zařízení sloužící jako zdroj vody pro veřejné zásobování vodou; liniové a plošné porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (remízky, meze, stromořadí apod.); zalesnění pozemků ohrožených erozí nebo pozemků méně vhodných pro zemědělskou výrobu z hlediska velikosti, tvaru pozemku nebo půdních podmínek mimo záplavové území; zeď ochranná a izolační; technická opatření proti erozi; stavby technické infrastruktury; stavby související dopravní infrastruktury. Nepřípustným využitím jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro těžbu nerostů.

Plochy dopravní infrastruktury - silniční jsou představované silnicemi 1., 2. a 3. třídy, místními a účelovými komunikacemi, cyklostezkami a plochami dopravy v klidu na území města. Převažujícím účelem využití (hlavním využitím) jsou silnice, místní a účelové komunikace. Přípustným využitím jsou silnice, místní a účelové komunikace; parkoviště, autobusové zastávky; plochy cyklistické a pěší dopravy; síť technického vybavení. Nepřípustným využitím jsou veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, síť technického vybavení. Využití pozemků je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Ocenění je provedeno ke dni zpracování znaleckého posudku.

Místopis

Týniště nad Orlicí je město v Královéhradeckém kraji v okrese Rychnov nad Kněžnou, je městem nacházejícím se do 10 km od býv. okresního města. Obcí prochází silnice I. třídy č. 11. Dopravní spojení s okolím je zajištěno veřejnou autobusovou i železniční dopravou. Občanská vybavenost je komplexní - je zde pošta, základní škola, mateřská škola, obchody s potravinářským i nepotravinářským zbožím, restaurační zařízení, ordinace lékařů, policie. Obec má podle Malého lexikonu obcí ČR 6 187 obyvatel. Obec je plynofikována, je zde rozveden veřejný vodovod i veřejná kanalizace.

4. Aktualizace posudku

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ust. § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.

Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

4.2. Výsledky analýzy dat (vlastní ocenění)

Určení ceny zjištěné podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhlášky):

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

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

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 4, Inženýrské stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	IV. Výrobní objekty	0,00
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	II. Příjezd po zpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

1. Kanalizace DN 200 mm - původní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.4.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 555,00 Kč/m
Množství M	61,15 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,442

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$ 95 088,25 Kč

Korekce základní ceny

Polohový koeficient K_5	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,4420
Cena stavby	=	327 293,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	54 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	9 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	63 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	85,714 %
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je			85,000 %
Odpočet opotřebení	$327 293,76 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	–	278 199,70 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	49 094,06 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,600
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	49 094,06 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,600
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	29 456,44 Kč
Kanalizace DN 200 mm - původní – zjištěná cena			29 456,44 Kč

2. Kanalizace DN 200 mm - bypass – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

2.1.4.2. Přípojka kanalizace DN 200 mm

Základní jednotková cena ZJC	1 555,00 Kč/m
Množství M	14,96 m
Polohový koeficient K_5	1,000
Kód klasifikace CZ-CC	2223 vedení kanalizace místní trubní
Koeficient změny cen staveb K_i	3,442

Ocenění

Základní cena $M \times ZJC$ 23 262,80 Kč

Korekce základní ceny			
Polohový koeficient K_s		×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i		×	3,4420
Cena stavby		=	80 070,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	4 roky	
Předpokládaná další životnost	D	=	56 roků	
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	60 roků	
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	6,667 %	
Odpočet opotřebení	$80\,070,56 \text{ Kč} \times 6,667 \%$	-		5 338,30 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=		74 732,26 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000	
Index polohy	I_P	=	0,600	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=		74 732,26 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×		0,600
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=		44 839,36 Kč
Kanalizace DN 200 mm - bypass – zjištěná cena				44 839,36 Kč

Výsledná cena

	Cena
1. Kanalizace DN 200 mm - původní	29 456,44 Kč
2. Kanalizace DN 200 mm - bypass	44 839,36 Kč
Výsledná cena činí celkem	74 295,80 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení podle § 50	74 300,00 Kč

Zjištěná cena: 74 300,- Kč

Cena slovy: sedmdesátčtyřtisícetřistakorunčeských

II.Určení ceny obvyklé:

Převod technické infrastruktury je ustálený, přesné informace však nejsou uvedeny v katastru nemovitostí. Pro porovnání jsem tedy čerpala ze smluv, uveřejněných v Registru smluv (<https://smlouvy.gov.cz>). V daném případě realizované ceny již dále neupravuji, většina převodů je realizována se směrnicí dané obce - např. pro statutární město Pardubice to jsou Zásady výstavby veřejného osvětlení a technické infrastruktury na území města Pardubice (převod technické infrastruktury je realizován za jednotnou kupní cenu 1 000 Kč).

PorovnáníVzorek č. 1

Kupní smlouva spol. Kaufland Česká republika v.o.s. jako prodávající a statutární město Hradec Králové jako kupující.

Předmět koupě: kanalizační řad o délce 108 m na pozemcích parc. č. 600/44, 603/6, 606/43, 606/63 a 606/64 v k.ú. Nový Hradec Králové, obec Hradec Králové.

Kupní cena: 1 000 Kč.

Realizace v 03/2025.

Jednotková cena: 9,26 Kč/m.

Vzorek č. 2

Kupní smlouva spol. metr2 stavba s.r.o. jako prodávající a statutární město Olomouc jako kupující.

Předmět koupě: tlaková splašková kanalizace z PE DN 50 o délce 201 m a gravitační kanalizace z PVC DN 250 o délce 2 m na pozemcích parc. č. 1123/2, 533/71, 533/69, 533/33, 533/607, 533/15, 533/608, 533/16 v k.ú. Slavonín, obec Olomouc.

Kupní cena: 200 Kč.

Realizace v 04/2025.

Jednotková cena: 0,99 Kč/m.

Vzorek č. 3

Kupní smlouva spol. OXES Heršpice, s.r.o. jako prodávající a statutární město Brno jako kupující.

Předmět koupě: dešťová kanalizace o délce 104,2 m na pozemcích parc. č. 281/1, 282/4, 274/2, 278/17, 278/18, 278/82 v k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno.

Kupní cena: 1 000 Kč.

Realizace v 04/2025.

Jednotková cena: 9,60 Kč/m.

Vzorek č. 4

Kupní smlouva spol. RK Mouřenín, spol. s r.o. jako prodávající a město Svitavy jako kupující.

Předmět koupě: splašková kanalizace S (ŠI - ŠII) - DN 300 mm s délkou 44,5 m a dešťová kanalizace D (Šs - Š3) - DN 300 mm s délkou 139,15 m na pozemcích parc. č. 520/3, 551/47, 588/4 a 612 v k.ú. Svitavy-předměstí, obec Svitavy.

Kupní cena: 11 000 Kč.

Realizace v 04/2025.

Jednotková cena: 59,90 Kč/m.

střední hodnota

19,94 Kč/m

Výslednou jednotkovou cenu volím v úrovni střední hodnoty, tj. ve výši 19,94 Kč/m.

Určení obvyklé ceny:

$(61,15 + 14,96) \text{ m} \times 12,15 \text{ Kč/m} = 924,74 \text{ Kč}$

Obvyklá cena: 920,- Kč

Cena slovy: devětsetdvacetkorunčeských

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků

V první části vlastního ocenění byla určena cena administrativní, tj. cena byla zjištěna podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb., vyhlášky č. 434/2023 Sb. a vyhlášky č. 370/2024 Sb. (oceňovací vyhlášky). Předmět ocenění byl vzhledem k dimenzi oceněn podle ustanovení § 18 jako venkovní úprava.

V druhé části vlastního ocenění byla určena cena obvyklá. Pro určení obvyklé ceny předmětu ocenění jsem vyšla z uskutečněných převodů technické infrastruktury - kanalizace, vybudovaných v rámci zasíťování lokalit pro bydlení či obchodních center v některých městech, v letošním roce. Zrealizované jednotkové ceny již nebyly upravovány.

Obvyklá cena byla v souladu s ust. § 1a oceňovací vyhlášky určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byl proveden minimálně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, byla provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, byla určena základní jednotka pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovaným předmětem ocenění a obdobnými předměty ocenění, sjednané ceny byly v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětu oceňovaného upraveny jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí byla řádně odůvodněna, odlehlé údaje byly vyloučeny. Výsledná obvyklá cena vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Výsledná jednotková cena byla zvolena v úrovni střední hodnoty jednotkových cen.

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Oslovení realitních kanceláří, výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí srovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při zpracování znaleckého posudku jsem vybrala zdroj dat, sebrala a vytvořila data, zpracovala data, provedla analýzu dat a zformulovala její výsledky, interpretovala výsledky analýzy dat, svůj postup jsem zkontrolovala a následně jsem zformulovala závěr.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky

Odbornou otázkou bylo vypracovat písemný znalecký posudek dle platných oceňovacích předpisů

a) na cenu zjištěnou

b) na odhad ceny v čase a místě obvyklé (metodou porovnávací),

a to na předmět ocenění: stavba (kanalizační potrubí) postavená na pozemcích parc. č. 1927/2, parc. č. 1929/1 a parc. č. 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí.

6.2. Odpověď

ad a) Cenu kanalizačního potrubí umístěného na pozemcích parc. č. 1927/2, parc. č. 1929/1 a parc. č. 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, zjištěnou k datu 9.5.2025 podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, určuji ve výši

74 300 Kč

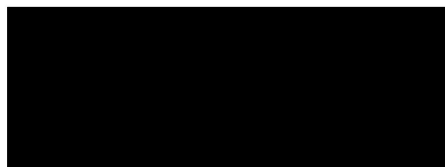
ad b) Obvyklou cenu kanalizačního potrubí umístěného na pozemcích parc. č. 1927/2, parc. č. 1929/1 a parc. č. 1929/6 v k.ú. Týniště nad Orlicí, k datu 9.5.2025, určuji ve výši

920 Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Původ vzorků byl získán z relevantních a důvěryhodných zdrojů.

Skutečnosti snižující přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny ani stanoveny.



Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Aktualizaci znaleckého posudku jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem: 3863/2024 - aktualizace a číslem evidence posudků: 039316/2025.

Srchu dne 9.5.2025

