

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 226/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně:

- 1) Stanovit obvyklou cenu zpevněného povrchu nacházejícího se na pozemcích p.č. 1629/2, p.č. 1629/13, p.č. 1598/9, p.č. 1711/1, 1629/3, p.č. 1347/6 vše viz. zakres na podkladu KM zaslané objednatelem (viz. přílohy)
- 2) Stanovit obvyklou cenu oplocení pozemku p.č. 1629/3 a p.č. 1347/6 v k.ú. Český Krumlov a k.ú. Spolí
- 3) Stanovit obvyklou cenu nádrže na H₂SO₄ na pozemku p.č. 1629/3 k.ú. Spolí

Znalec: ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

Zadavatel: JIP-Papírny Větrní, a.s., RČ/IČO: 45022526
Papírenská 2
382 11 Větrní

OBVYKLÁ CENA	1 665 085 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.05.2022

Vyhotoveno: V Českém Krumlově 31.05.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

- 1) Stanovit obvyklou cenu zpevněného povrchu nacházejícího se na pozemcích p.č. 1629/2, p.č. 1629/13, p.č. 1598/9, p.č. 1711/1, 1629/3, p.č. 1347/6 vše viz. zákres na podkladu KM zaslané objednatelem (viz. přílohy)
- 2) Stanovit obvyklou cenu oplocení pozemku p.č. 1629/3 a p.č. 1347/6 v k.ú. Český Krumlov a k.ú. Spolí
- 3) Stanovit obvyklou cenu nádrže na H₂SO₄ na pozemku p.č. 1629/3 k.ú. Spolí

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 9.12.2020 za přítomnosti Ing. Mejzlík.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod. Dále byla pro potřeby ocenění využita platná oceňovací vyhláška.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Místní šetření dne 9.12.2020

Výpis z KN - LV č. 95,1486,10 k.ú. Spolí, k.ú. Český Krumlov

Kopie KM - k.ú. Spolí, k.ú. Český Krumlov

Informace poskytnuté zástupcem vlastníka nemovité věci

Vlastní databáze a veřejně přístupné registry

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 448/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., Oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá že uvedené zdroje informací mají objektivní charakter a nejsou účelně změněny z důvodu vypracování tohoto znaleckého posudku

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena. Dále se využívá platná oceňovací vyhláška.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění hodnoty majetku využita platná oceňovací vyhláška z důvodu absence obdobných nemovitých věcí a jejich příslušenství na trhu..

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Český Krumlov, obec Přídolí, k.ú. Spolí

Adresa nemovité věci: Spolí, 381 01 Přídolí

Vlastnické a evidenční údaje

JIP - Papírny Větrní a. s., Papírenská 2, 382 11 Větrní, LV: 95, podíl 1 / 1

JIP - Papírny Větrní, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrní

Dokumentace a skutečnost

V souladu

Místopis

Městys Přídolí se nachází cca 8 km jižně od Českého Krumlova a je místem pro příjemné rezidenční bydlení s dobrou dostupností do ČK. Občanská vybavenost v místě je dobrá - škola, školka, obchod, restaurace, dopravní dostupnost je dobrá zejména do ČK (ČSAD) a osobní automobilovou dopravou. Oceňované objekty se nacházejí u řeky Vltavy a byly technickou součástí papíren ve Větrní - nacházejí se přímo na pravém břehu Vltavy v severní okrajové části za intravilánem obce Větrní.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☒ průmyslová zóna	☒ jiné
	☐ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1629/2

JIP - Papírny Větrní, a. s., Papírenská 2, 38211 Větrní

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zpevněné plochy u bývalé úpravní vody a neutralizační stanice, které tvořili přístupové a manipulační plochy, jedná se o plochy z prefabrikovaných železobetonových panelů prolitých živičnou směsí. Zpevněné plochy jsou dle odhadu a dostupných informací stáří cca 40 let a tomu odpovídá i jejich technický stav a opotřebení. Dále je součástí ocenění oplocení úpravní vody a neutralizační stanice. Oplocení je ocelové drátové na ocelové sloupky v betonových patkách se dvěma ocelovými branami - ocelové rámy vyplněné pletivem stáří cca 40 let v původním stavu bez údržby na hranici své životnosti. Dále je předmětem ocenění ocelová svařovaná nádrž o objemu 20 m³, která sloužila jako zásobník na H₂SO₄ k úpravě pH odpadních vod. Nádrž neslouží svému účelu cca 20 let. Nádrž byla vyrobena firmou KPS Moravské Budějovice.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Demograficky negativně zatížená lokalita
ANO	Povodňová zóna 4 - vysoké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Jedná se o dlouhodobě nevyužívané objekty se značným stupněm morálního opotřebení

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Zpevněné plochy

1. Zpevněné plochy
2. Asfaltový povrch na panelové spodní konstrukci

Oplocení

1. Oplocení
2. Brány 2ks

Nádrž

1. Nádrž

Obsah tržního ocenění majetku

Zpevněné plochy

Oplocení

Nádrž

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Postup byl zvolen v souladu s platnou oceňovací vyhláškou pro oceňování uvedených typů nemovitých věcí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Zpevněné plochy, oplocení a nádrž na H ₂ SO ₄
Adresa předmětu ocenění:	Spolí
	381 01 Přídolí
LV:	95,1486,10
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Český Krumlov
Obec:	Přídolí
Katastrální území:	Spolí
Počet obyvatel:	684

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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 - předměty ocenění se samostatně na trhu realizují velmi ojediněle	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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 s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	I	0,70
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a	II	1,00

ambulantní zařízení a základní škola)

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: 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 vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

Zpevněné plochy

1. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potreby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	5. Komunikace pozemní
Objekt	Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 211
Množství: 2 913,00 m² plochy komunikace
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	875,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 857,10
Plná cena: 2 913,00 m ² * 1 857,10 Kč/m ²	=	5 409 732,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Zpevněné plochy - zjištěná cena = **1 081 946,46 Kč**

2. Asfaltový povrch na panelové spodní konstrukci

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo, obalovaný asfalt

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 2 913,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	400,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	848,96
Plná cena: 2 913,00 m ² * 848,96 Kč/m ²	=	2 473 020,48 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 50 = 80,0 %
Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

* 0,200

Asfaltový povrch na panelové spodní konstrukci - zjištěná cena = **494 604,10 Kč**

Oplocení

1. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 220,00 m² pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	240,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6530
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	509,38
Plná cena: 220,00 m ² * 509,38 Kč/m ²	=	112 063,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 30 / 35 = 85,7 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100)	*	0,150
	=	16 809,54 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Oplocení za hranicí životnosti

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 5 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: 16 809,54 * 0 % =	-	0,- Kč
---	---	--------

Oplocení - zjištěná cena = **16 809,54 Kč**

2. Brány 2ks

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.5. Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2304

Nemovitá věc není součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	3 420,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,6670
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	7 296,91
Plná cena: 2,00 ks * 7 296,91 Kč/ks	=	14 593,82 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 35 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 35 = 85,7 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

Brány 2ks - zjištěná cena

= 2 189,07 Kč

Nádrž

1. Nádrž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod

Konstrukční charakteristika (druh vodorovné nosné konstrukce): kovová

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství: 20,00 m³ obestavěného prostoru

Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 7 554,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,7660

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 16 715,49

Plná cena: 20,00 m³ * 16 715,49 Kč/m³

= 334 309,80 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 19 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 24 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 19 / 24 = 79,2 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 79,2 \% / 100)$

* 0,208

Nádrž - zjištěná cena

= 69 536,44 Kč

Tržní ocenění majetku

Zpevněné plochy

Oplocení

Nádrž

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Zpevněné plochy

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Zpevněné plochy | 1 081 946,50 Kč |
| 2. Asfaltový povrch na panelové spodní konstrukci | 494 604,10 Kč |

Zpevněné plochy - celkem: **1 576 550,60 Kč**

Oplocení

- | | |
|--------------|--------------|
| 1. Oplocení | 16 809,50 Kč |
| 2. Brány 2ks | 2 189,10 Kč |

Oplocení - celkem: **18 998,60 Kč**

Nádrž

- | | |
|----------|--------------|
| 1. Nádrž | 69 536,40 Kč |
|----------|--------------|

Nádrž - celkem: **69 536,40 Kč**

Výsledná cena - celkem: 1 665 085,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 665 090,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátpěttisícdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 665 090 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátpěttisícdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Zpevněné plochy

Zpevněné plochy - Obvyklá cena

1 576 551 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedmdesátšesttisícpětsetpadesátjedna Kč

Oplocení

Oplocení - Obvyklá cena

18 999 Kč

slovy: Osmnácttisícdevětsetdevadesátdevět Kč

Nádrž

Nádrž - Obvyklá cena

69 536 Kč

slovy: Šedesátdevětisícpětsettricetšest Kč

Slabé stránky

Oceňované věci ve zhoršeném technickém stavu v některých částech za hranicí své konstrukční životnosti.

Obvyklá cena

1 665 085 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátpěttisícosmdesátpět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena byla stanovena na základě věcné hodnoty z cen vycházejících z platného oceňovacího předpisu (bez zohlednění koeficientu Kp)

Celkem za výše uvedené věci 1.665.085 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Postup byl zvolen v souladu s platnou oceňovací vyhláškou z důvodu neexistence trhu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 665 085 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetšedesátpěttisícosmdesátpět Kč

1) Stanovit obvyklou cenu zpevněného povrchu nacházejícího se na pozemcích p.č. 1629/2, p.č. 1629/13, p.č. 1598/9, p.č. 1711/1, 1629/3, p.č. 1347/6 vše viz. zakres na podkladu KM zaslané objednatelem (viz. přílohy)

2) Stanovit obvyklou cenu oplocení pozemku p.č. 1629/3 a p.č. 1347/6 v k.ú. Český Krumlov a k.ú. Spolí

3) Stanovit obvyklou cenu nádrže na H₂SO₄ na pozemku p.č. 1629/3 k.ú. Spolí

Cena byla stanovena na základě věcné hodnoty z cen vycházejících z platného oceňovacího předpisu (bez zohlednění koeficientu Kp) **Celkem za výše uvedené věci 1.665.085 Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Zadání rozsahu ocenění	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20222045.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j. MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 226/2022 evidence posudků.

V Českém Krumlově 31.05.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.
Dobrkovická 247
381 01 Český Krumlov

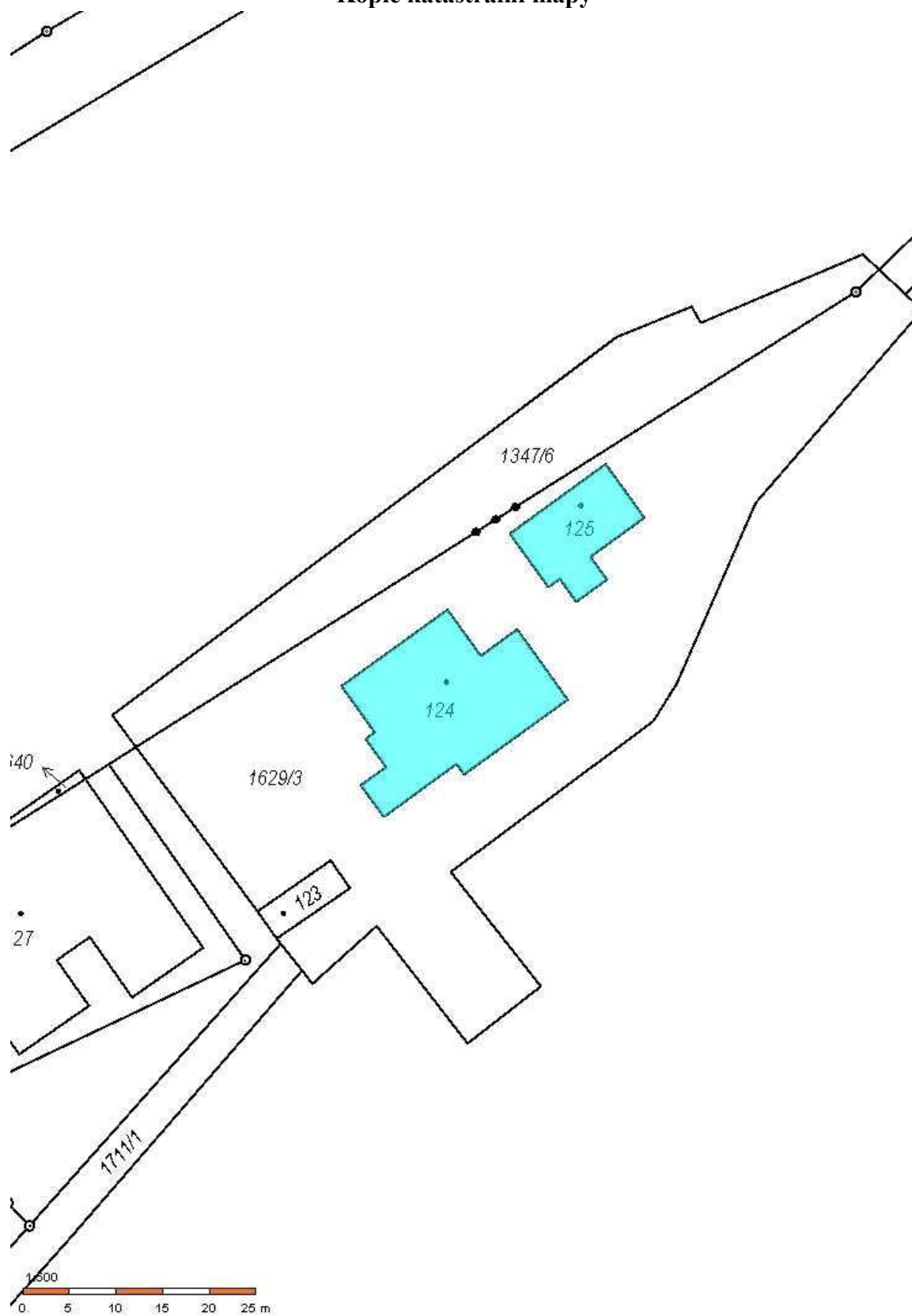
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 226/2022

	počet stran A4 v příloze:
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	2
Zadání rozsahu ocenění	1

Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy



Mapa oblasti



město Větří



umístění nemovitosti ve Větří

Fotodokumentace



zpevněné plochy



zpevněné plochy



oplocení



nádrž



nádrž



zpevněné plochy

Fotodokumentace



zpevněné plochy



zpevněné plochy



zpevněné plochy



zpevněné plochy



oplocení



zpevněné plochy

Zadání rozsahu ocenění

