

Výtisk číslo :

2

## Znalecký posudek č. 1381 - 050 / 14

o ceně nemovitých věcí - splaškové kanalizace, jak je uvedeno v kolaudačním rozhodnutí Okresního úřadu Šumperk ze dne 19.6.2002 č.j. Voda 954/R-199/02-Pu-231/2, v obci Sobotín

Objednatel posudku : 1. Pohledávková s.r.o.,  
Bezručova 2246/31a, 794 01 Krnov,  
IČ 25841114

Účel posudku : Pro potřebu veřejné dobrovolné dražby  
pro likvidaci dědictví po zemřelé  
Mrvcové Růženě, RČ 635317/0010

Posudek vypracoval : Ing. Herbert SVOBODA, znalec, bytem  
Antonína Slavička 692/35, 568 02 SVITAVY  
tel. 608750657, herbert.svoboda@email.cz

Datum místního šetření : 27.06.2014

Datum, ke kterému bylo  
ocenění provedeno : 27.06.2014

Zvláštní požadavky objednatele : Stanovení ceny obvyklé

Ve Svitavách, dne 30.06.2014

Tento znalecký posudek obsahuje 17 (sedmnáct) stran textu, včetně titulní strany a příloh, a předává se objednateli ve dvou vyhotoveních



## Použité předpisy, vyhlášky a literatura

1. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, po doplnění zákonem č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb.
3. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
4. Teorie oceňování nemovitostí - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., V. vydání
5. Program pro oceňování nemovitostí NemKalk 7 - AC software, s.r.o.

## Nález

### Podklady pro vypracování posudku

1. Usnesení Okresního soudu v Bruntále 22 D 91/2007-358 ze dne 14.04.2014
2. Kolaudační rozhodnutí č.j. Voda 954/R-199/02-Pu-231/2 ze dne 19.06.2002

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

## Popis oceňovaného areálu

Oceňovaná splašková kanalizace se nachází v obci Sobotín, v katastrálním území Sobotín, na pozemcích p.č. 205, 206, 207, 208, 209, 210, 213 a 1543. Na její stavbu bylo vydáno územní rozhodnutí č.j. výst. 1695/01-IngMa ze dne 25.6.2001 a kolaudační rozhodnutí č.j. Voda 954/R-199/02-Pu-231/2 ze dne 19.6.2002. Celá akce nesla název "Splašková kanalizace + přípojky (kanalizace, vodovod) - bytové domy Sobotín. Splašková kanalizace sestává ze stoky "S", šachet "Š1-Š5" a přípojek splaškové kanalizace "P1-P6" a zajišťuje odkanalizování domů OKAL č.p. 252, 253, 254, 265, 266 a 267. Ocenění je provedeno nejprve věcnou hodnotou - nákladovou metodou dle platného cenového předpisu (koeficient prodejnosti  $K_p=1,00$ ) a následně je odhadnuta obvyklá cena v místě a čase.

## Posudek - ocenění nemovitostí

### Seznam oceněných položek

- 01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"
- 01.02 Přípojka splaškové kanalizace - "P1"
- 01.03 Přípojka splaškové kanalizace - "P2"
- 01.04 Přípojka splaškové kanalizace - "P3"
- 01.05 Přípojka splaškové kanalizace - "P4"
- 01.06 Přípojka splaškové kanalizace - "P5"
- 01.07 Přípojka splaškové kanalizace - "P6"
- 01.08 Šachty splaškové kanalizace "Š"

### 01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"

Cena stavby se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$



kde  
 $CS_N$  cena stavby určená nákladovým způsobem,  
 $ZCU$  základní cena upravená stavby,  
 $P_{mj}$  počet měrných jednotek stavby,  
 $o$  opotřebení stavby.

Základní cena upravená venkovní úpravy se podle § 18 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_s \times K_i,$$

kde  
 $ZCU$  základní cena upravená,  
 $ZC$  základní cena,  
 $K_s$  koeficient polohový,  
 $K_i$  koeficient změny cen.

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC  
SKP 46.21.41.4  
Typ úpravy 2.1.4.3 přípojka kanalizace DN 250 mm - potrubí plastikové

$ZC = 1\,990.00$  Kč/m

$K_s = 0.90$  koeficient polohový  
 $K_i = 2.296$  koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,990.00 \text{ Kč/m} \times 0.90 \times 2.296 = 4\,112.136 \text{ Kč/m}$$

$M_j = 67.00$  m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby  $4\,112.136 \text{ Kč/m} \times 67.00 \text{ m} = 275\,513.11 \text{ Kč}$

#### Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde  
 $B$  skutečné stáří stavby,  
 $C$  celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby 12 let  
Životnost 60 let  
Opotřebení  $12 / 60 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení  $275\,513.11 \text{ Kč} \times (100 \% - 20.00 \%) = 220\,410.49 \text{ Kč}$

Věcná hodnota "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"" 220 410.49 Kč

#### 01.02 Přípojka splaškové kanalizace - "P1"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC  
SKP 46.21.41.4  
Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastikové



ZC = 1 240.00 Kč/m

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_i = 2.296$  koeficient změny cen

ZCU = 1 240.00 Kč/m x 0.90 x 2.296 = 2 562.336 Kč/m

Mj = 2.30 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

2 562.336 Kč/m x 2.30 m = 5 893.37 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

Stáří stavby 12 let

Životnost 60 let

Opotřebení 12 / 60 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení

5 893.37 Kč x (100 % - 20.00 %) = 4 714.70 Kč

Věcná hodnota "01.02 Přípojka splaškové kanalizace - "P1""

4 714.70 Kč

#### 01.03 Přípojka splaškové kanalizace - "P2"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastické

ZC = 1 240.00 Kč/m

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_i = 2.296$  koeficient změny cen

ZCU = 1 240.00 Kč/m x 0.90 x 2.296 = 2 562.336 Kč/m

Mj = 2.30 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

2 562.336 Kč/m x 2.30 m = 5 893.37 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

Stáří stavby 12 let

Životnost 60 let

Opotřebení 12 / 60 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení

5 893.37 Kč x (100 % - 20.00 %) = 4 714.70 Kč

Věcná hodnota "01.03 Přípojka splaškové kanalizace - "P2""

4 714.70 Kč



### 01.04 Přípojka splaškové kanalizace - "P3"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastické

ZC = 1 240.00 Kč/m

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_z = 2.296$  koeficient změny cen

ZCU = 1 240.00 Kč/m x 0.90 x 2.296 = 2 562.336 Kč/m

Mj = 4.70 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 562.336 Kč/m x 4.70 m = 12 042.98 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

Stáří stavby 12 let

Životnost 60 let

Opotřebení 12 / 60 x 100 % = 20.00 %

Cena stavby po odpočtu opotřebení 12 042.98 Kč x (100 % - 20.00 %) = 9 634.38 Kč

Věcná hodnota "01.04 Přípojka splaškové kanalizace - "P3"" 9 634.38 Kč

### 01.05 Přípojka splaškové kanalizace - "P4"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastické

ZC = 1 240.00 Kč/m

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_z = 2.296$  koeficient změny cen

ZCU = 1 240.00 Kč/m x 0.90 x 2.296 = 2 562.336 Kč/m

Mj = 2.90 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby 2 562.336 Kč/m x 2.90 m = 7 430.77 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".



Stáří stavby 12 let  
Životnost 60 let  
Opotřebení  $12 / 60 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$$7\,430.77 \text{ Kč} \times (100 \% - 20.00 \%) = 5\,944.62 \text{ Kč}$$

Věcná hodnota "01.05 Přípojka splaškové kanalizace - "P4""

5 944.62 Kč

### 01.06 Přípojka splaškové kanalizace - "P5"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastické

$$ZC = 1\,240.00 \text{ Kč/m}$$

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_1 = 2.296$  koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,240.00 \text{ Kč/m} \times 0.90 \times 2.296 = 2\,562.336 \text{ Kč/m}$$

Mj = 2.90 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

$$2\,562.336 \text{ Kč/m} \times 2.90 \text{ m} = 7\,430.77 \text{ Kč}$$

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"".

Stáří stavby 12 let  
Životnost 60 let  
Opotřebení  $12 / 60 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

$$7\,430.77 \text{ Kč} \times (100 \% - 20.00 \%) = 5\,944.62 \text{ Kč}$$

Věcná hodnota "01.06 Přípojka splaškové kanalizace - "P5""

5 944.62 Kč

### 01.07 Přípojka splaškové kanalizace - "P6"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.1.4.1 přípojka kanalizace DN 150 mm - potrubí plastické

$$ZC = 1\,240.00 \text{ Kč/m}$$

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_1 = 2.296$  koeficient změny cen

$$ZCU = 1\,240.00 \text{ Kč/m} \times 0.90 \times 2.296 = 2\,562.336 \text{ Kč/m}$$

Mj = 2.90 m počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

2 562.336 Kč/m x 2.90 m = 7 430.77 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

Stáří stavby 12 let

Životnost 60 let

Opotřebení  $12 / 60 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

7 430.77 Kč x (100 % - 20.00 %) = 5 944.62 Kč

Věcná hodnota "01.07 Přípojka splaškové kanalizace - "P6"

5 944.62 Kč

#### 01.08 Šachty splaškové kanalizace "Š"

Postup zjištění ceny stavby je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

#### Charakteristika úpravy

CZ-CC

SKP 46.21.41.4

Typ úpravy 2.2.1 kanalizační šachta skružená z prefa dílců včetně poklopu - hloubka 2.00 m

ZC = 7 500.00 Kč/kus

$K_s = 0.90$  koeficient polohový

$K_1 = 2.296$  koeficient změny cen

ZCU = 7 500.00 Kč/kus x 0.90 x 2.296 = 15 498.00 Kč/kus

Mj = 5.00 kus počet měrných jednotek

Výchozí cena stavby

15 498.00 Kč/kus x 5.00 kus = 77 490.00 Kč

#### Výpočet opotřebení

Postup výpočtu lineárního opotřebení je uveden v ocenění položky "01.01 Splašková kanalizace - stoka "S".

Stáří stavby 12 let

Životnost 60 let

Opotřebení  $12 / 60 \times 100 \% = 20.00 \%$

Cena stavby po odpočtu opotřebení

77 490.00 Kč x (100 % - 20.00 %) = 61 992.00 Kč

Věcná hodnota "01.08 Šachty splaškové kanalizace "Š"

61 992.00 Kč



## Závěrečná rekapitulace

01.01 Splašková kanalizace - stoka "S"	220 410.49 Kč
01.02 Přípojka splaškové kanalizace - "P1"	4 714.70 Kč
01.03 Přípojka splaškové kanalizace - "P2"	4 714.70 Kč
01.04 Přípojka splaškové kanalizace - "P3"	9 634.38 Kč
01.05 Přípojka splaškové kanalizace - "P4"	5 944.62 Kč
01.06 Přípojka splaškové kanalizace - "P5"	5 944.62 Kč
01.07 Přípojka splaškové kanalizace - "P6"	5 944.62 Kč
01.08 Šachty splaškové kanalizace "Š"	61 992.00 Kč
<b>Celkem</b>	<b>319 300.13 Kč</b>

Věcná hodnota celková činí

**3 1 9 . 3 0 0 . 0 0 K č**

slovy: **Třistadevatenácttisíctřista Kč**



## Ocenění nemovitostí cenou obvyklou

Stoky a přípojky splaškové kanalizace se běžně na trhu neobchodují. Obvyklá cena byla tedy stanovena na základě nákladové ceny kanalizace a odhadované ceny, kterou by bylo možno za kanalizaci při jejím případném prodeji obdržet.

Obvyklá (tržní) cena splaškové kanalizace, jak je uvedeno v kolaudačním rozhodnutí Okresního úřadu Šumperk ze dne 19.6.2002 č.j. Voda954/R-199/02-Pu-231/2, k 27.06.2014, je odhadována na

1 5 0 . 0 0 0 , 0 0 K č

To je slovy **Jednostopadesáttisíc Kč**

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, jak vyplývá ze změn a doplnění provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 238/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou**

Ve Svitavách, dne 30.06.2014



Ing. Herbert SVOBODA

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.3.1999 č.j. Spr. 1968/98 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1381 - 050 / 14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu.

Ve Svitavách, dne 30.06.2014

Ing. Herbert SVOBODA

Přílohy :

1. Kopie Kolaudačního rozhodnutí č.j. Voda 954/R-199/02-Pu-231/2 - 4 str.
2. Kopie Usnesení Okresního soudu v Bruntále 22 D 91/2007-358 - 3 str.