



15/3

Znalecký posudek č. 153-1599/96

o ceně nemovitosti - vodovodu včetně vodojemu, manipulační komory a vodních zdrojů ve Vedrovicích, okr. Znojmo - bez pozemků

Objednatel posudku

: ZD Jezeřany - Maršovice

Účel posudku

: převod vlastnických práv

Dle vyhl. č. 178/94 Sb. ve znění vyhl. č. 295/95 Sb.,
podle stavu ke dni 16.6.1996
posudek vypracoval

: Ing. Miroslav Krajíček
Zámecká 26
672 01 Mor. Krumlov

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh
a objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Moravském Krumlově 6.8.1996

OBECNÍ ÚŘAD VEDROVICE
DOŠLO: 19
Č.j.:
Vyřizeno

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek o ceně nemovitosti na žádost objednatele ze dne 10.6.1996.

Předmětem ocenění jsou zdroje pitné vody - vrtaná studna na pozemcích pč. 223,925/4 a 925/2, druhý zdroj - vrtaná studna na pozemku pč. 1125/2, dále trubní vedení mezi oběma zdroji, výtlačný řad do vodojemu, vlastní vodojem s manipulační komorou (na pozemku pč. 492/35 a 492/36) a trubní vedení z vodojemu do obce Vedrovice po silnici. Zdroj I, výtlačný řad, vodojem a přípojka k obci jsou z roku 1960, posílení o zdroj II a přípojka do zdroje I jsou z roku 1979.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.6.1996 za přítomnosti Ing.Langa Vladimíra - zástupce objednatele.

3. Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN Katastrálního úřadu - nebyl doložen.
- inventární karta ZP bývalého JZD Vedrovice
- geom. plán č.zak. 106-165/96 z 14.5.1996
- "- 128-237/96 z 29.6.1996
- "- 124-181/96 z 28.5.1996
- katalog cen venkovních úprav a inženýrských staveb vydaný VÚT FAST Brno - ÚSI
- ÚRS praha, a.s. - ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku
- podrobný položkový rozpočet zpracovaný KSÚ pro projektování zemědělských a lesnických staveb z roku 1960
- kopie katastrální mapy
- publikace: Doc.Ing.Albert Bradáč:teorie oceňování nemovitostí
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečností a výměry zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje:

nebyly doloženy

5. Dokumentace a skutečnost:

Objednatel doložil pouze podrobný položkový rozpočet, geometrické plány a výše uvedené doklady. Výměry jednotlivých úseků a konstrukcí byly znalcem převzaty z doloženého výkazu výměr, částečně zaměřeny při prohlídce nemovitosti. Technický stav většiny podzemních objektů nebylo možno ověřit.

6. Obsah posudku:

- a) Hlavní stavby
 - a₁) Vodojem
 - a₂) Vodovodní řad "A"
 - a₃) Vodovodní řad "B"
 - a₄) Vodovodní řad "C"
 - a₅) Vodovodní řad "D"
- b) Studny
 - b₁) Studna I
 - b₂) Studna II
- c) Venkovní úpravy
 - c₁) Čerpací stanice
 - c₂) Oplocení I
 - c₃) Oplocení II

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění:

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky ministerstva financí České republiky č. 178/1994 Sb. ve znění vyhlášky č. 295/95 Sb o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

a) Hlavní stavby

a₁) Vodojem - § 17

Jedná se o monolitický železobetonový vodojem obsahu 150 m³ situovaný v jihozápadním okraji obce na pozemku pč. 1125/2.

Protože uvedený objekt není ve výčtu stavebních objektů Vyhl. č. 295/95 Sb., provede se ocenění na základě pořizovací hodnoty podle položkového rozpočtu v CÚ 1960 přepočtené koeficientem na CÚ 1996 snížené o amortizaci stavby.

Pořizovací hodnota podzemního vodojemu včetně manipulační komory a hadrochlorové stanice je na základě podrobného položkového rozpočtu:

- vodojem (HSV + PSV)		78 428,- Kč
- manipulační komora		23 510,- Kč

celkem		101 938,- Kč
--------	-------	--------------

Přerpočtový koeficient CÚ 1996/1960 6.025656

Reprodukční cena komplexu vodojemu v CÚ 96: 101 938 x 6.02565

= 614 243,- Kč
=====

Technický stav: zařízení je funkční, technický stav nelze pro nepřístupnost objektivně posoudit. Předpokládaná celková životnost je stanovena odhadem znalce na 60 roků.

Jiná stavba
Stáří: 36 roků
Předpoklad další životnosti: 24 roků

Ocenění:

Cena zjištěná dle § 17	=	614 243,- Kč
Výpočet opotřebení: $100 \cdot 36 / (36 + 24) = 60,000 \%$	-	368 545,80 Kč

Vodojem - zjištěná cena	=	245 697,20 Kč
-------------------------	---	---------------

Vodojem - zaokrouhlená cena dle § 35	=	245 700,- Kč
--------------------------------------	---	--------------

a₂) Vodovodní řad "A" - § 5

Trubní výtlačný řad z ocel. hrdlových trub ~~Ls 100~~ z čerpací stanice do vodojemu

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 100 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových
Množství: 855+134 = 989,00 m

Stáří: 36 roků

Předpoklad další životnosti: 14 roků

Ocenění:

989,00 m á 1 344,- Kč/m	=	1 329 216,- Kč
-------------------------	---	----------------

Základní cena stavby	=	1 329 216,- Kč
----------------------	---	----------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient:	*	0,850
----------------------	---	-------

Základní cena upravená	=	1 129 833,60 Kč
------------------------	---	-----------------

Výpočet opotřebení:

$100 \cdot 36 / (36 + 14) = 72,000 \%$	-	813 480,19 Kč
--	---	---------------

Vodovodní řad "A" - zjištěná cena	=	316 353,41 Kč
-----------------------------------	---	---------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 35	=	316 350,- Kč
--	---	--------------

a₃) Vodovodní řad "B" - § 5

tlakové osinkocementové trouby Js 100

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 100 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

z trub osinkocementových

Množství: 610,00 m

Stáří: 36 roků

Předpoklad další životnosti: 14 roků

Ocenění:

610,00 m á 2 176,- Kč/m	= 1 327 360,- Kč
-------------------------	------------------

Základní cena stavby	= 1 327 360,- Kč
----------------------	------------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient:

*	0,850
---	-------

Základní cena upravená	= 1 128 256,- Kč
------------------------	------------------

Výpočet opotřebení:

$100 \cdot 36 / (36 + 14) = 72,000 \%$

-	812 344,32 Kč
---	---------------

Vodovodní řad "B" - zjištěná cena

=	315 911,68 Kč
---	---------------

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 35

=	315 910,- Kč
---	--------------

a₄) Vodovodní řad "C" - § 5

osinkocementové trouby tlakové

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 100 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

z trub osinkocementových

Množství: 345,00 m

Stáří: 36 roků

Předpoklad další životnosti: 14 roků

Ocenění:

345,00 m á 2 176,- Kč/m	= 750 720,- Kč
-------------------------	----------------

Základní cena stavby	= 750 720,- Kč
----------------------	----------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient:

*	0,850
---	-------

Základní cena upravená	= 638 112,- Kč
------------------------	----------------

Výpočet opotřebení: $100 \cdot 36 / (36 + 14) = 72,000 \%$	-	459 440,64 Kč
Vodovodní řad "C" - zjištěná cena	=	178 671,36 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 35	=	178 670,- Kč

a₅) Vodovodní řad "D" - § 5

propojení vodního zdroje I a zdroje II z roku 1979

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ stavby: Vodovody trubní

Profil potrubí DN: 80 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):

z trub z plastických hmot

Množství: 390,00 m

Stáří: 17 roků

Předpoklad další životnosti: 33 roků

Ocenění:

390,00 m á 1 640,- Kč/m	=	639 600,- Kč
Základní cena stavby	=	639 600,- Kč
Korekce základní ceny: Polohový koeficient:	*	0,850
Základní cena upravená	=	543 660,- Kč
Výpočet opotřebení: $100 \cdot 17 / (17 + 33) = 34,000 \%$	-	184 844,40 Kč
Vodovodní řad "D" - zjištěná cena	=	358 815,60 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 35	=	358 820,- Kč

b) Studny

b₁) Studna I - § 10

vrtaná, na pozemku pč. 223 s čerpací stanicí (oceněna samostatně)

Typ studny: Vrtaná

Hloubka studny: 41,00 m

Profil studny: 0 mm

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Stáří: 36 roků
Předpoklad další životnosti: 44 roků

Ocenění:

41,00 m hloubky, 0,30 mm profil
41,00 m á 1 640,- Kč/m
1 ks elektrické čerpadlo

= 67 240,- Kč
+ 12 840,- Kč

Základní cena

= 80 080,- Kč

Korekce základní ceny:
Polohový koeficient:

* 0,850

Základní cena upravená

= 68 068,- Kč

Výpočet opotřebení:
 $100 \cdot 36 / (36 + 44) = 45,000 \%$

- 30 630,60 Kč

Studna I - zjištěná cena

= 37 437,40 Kč

Studna I - zaokrouhlená cena dle § 35

= 37 440,- Kč

b₂) Studna II - § 10

vrtaná poblíž zdroje I, vzájemně propojené

Typ studny: Vrtaná
Hloubka studny: 39,00 m
Profil studny: 0 mm
Elektrické čerpadlo: 1 ks
Stáří: 17 roků
Předpoklad další životnosti: 63 roků

Ocenění:

39,00 m hloubky, 0,30 mm profil
39,00 m á 1 640,- Kč/m
1 ks elektrické čerpadlo

= 63 960,- Kč
+ 12 840,- Kč

Základní cena

= 76 800,- Kč

Korekce základní ceny:
Polohový koeficient:

* 0,850

Základní cena upravená

= 65 280,- Kč

Výpočet opotřebení:
 $100 \cdot 17 / (17 + 63) = 21,250 \%$

- 13 872,- Kč

Studna II - zjištěná cena

= 51 408,- Kč

Studna II - zaokrouhlená cena dle § 35

= 51 410,- Kč

c) Venkovní úpravy

c₁) Čerpací stanice - § 11

u zdroje I, zděná s technologií výtlačku do vodojemu. Pořizovací hodnota z roku 196 je 38 117, přepočtená na CÚ 96: $38\,117 \times 6.025656 = 229\,680,-$ Kč

Počet: 1 ks

Stáří: 36 roků

Předpoklad další životnosti: 14 roků

Ocenění:

1 ks á 229 680,- Kč/ks	=	229 680,- Kč
------------------------	---	--------------

Základní cena venkovní úpravy	=	229 680,- Kč
-------------------------------	---	--------------

Korekce základní ceny:
Polohový koeficient:

*	0,850
---	-------

Cena venkovní úpravy

=	195 228,- Kč
---	--------------

Výpočet opotřebení:

$100 \times 36 / (36 + 14) = 72,000 \%$

-	140 564,16 Kč
---	---------------

Čerpací stanice - zjištěná cena

=	54 663,84 Kč
---	--------------

Čerpací stanice - zaokrouhlená cena dle § 35

=	54 660,- Kč
---	-------------

c₂) Oplocení I - § 11

oplocení prameniště I

Plocha: $19,86 \times 4 \times 1,60$

= 127,10 m²

Stáří: 36 roků

Předpoklad další životnosti: 4 roky

Ocenění:

127,10 m² á 240,- Kč/m²

=	30 504,96 Kč
---	--------------

Základní cena venkovní úpravy

=	30 504,96 Kč
---	--------------

Korekce základní ceny:
Polohový koeficient:

*	0,850
---	-------

Cena venkovní úpravy

=	25 929,22 Kč
---	--------------

Výpočet opotřebení:

$$100 \cdot 36 / (36 + 4) = 90,000 \% - \text{dle } \S 19) \text{ max. } 85 \% - 22\,039,84 \text{ Kč}$$

$$\text{Oplocení I - zjištěná cena} = 3\,889,38 \text{ Kč}$$

$$\text{Oplocení I - zaokrouhlená cena dle } \S 35 = 3\,890,- \text{ Kč}$$

c₃) Oplocení II - § 11

oplocení zdroje II

$$\text{Plocha: } 11,30 \cdot 4 \cdot 1,60 = 72,32 \text{ m}^2$$

Stáří: 17 roků

Předpoklad další životnosti: 13 roků

Ocenění:

$$72,32 \text{ m}^2 \cdot 240,- \text{ Kč/m}^2 = 17\,356,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Základní cena venkovní úpravy} = 17\,356,80 \text{ Kč}$$

Korekce základní ceny:

$$\text{Polohový koeficient:} \quad * \quad 0,850$$

$$\text{Cena venkovní úpravy} = 14\,753,28 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení:

$$100 \cdot 17 / (17 + 13) = 56,667 \% - 8\,360,24 \text{ Kč}$$

$$\text{Oplocení II - zjištěná cena} = 6\,393,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Oplocení II - zaokrouhlená cena dle } \S 35 = 6\,390,- \text{ Kč}$$

Rekapitulace cen nemovitosti:

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Hlavní stavby		
a ₁) Vodojem	=	614 240,- Kč
a ₂) Vodovodní řad "A"	=	1 129 830,- Kč
a ₃) Vodovodní řad "B"	=	1 128 260,- Kč
a ₄) Vodovodní řad "C"	=	638 110,- Kč
a ₅) Vodovodní řad "D"	=	543 660,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	4 054 100,- Kč
b) Studny		
b ₁) Studna I	=	68 070,- Kč
b ₂) Studna II	=	65 280,- Kč
Studny - celkem	=	133 350,- Kč
c) Venkovní úpravy		
c ₁) Čerpací stanice	=	195 230,- Kč
c ₂) Oplocení I	=	25 930,- Kč
c ₃) Oplocení II	=	14 750,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	235 910,- Kč

Plná cena činí celkem	4 423 360,- Kč
-----------------------	----------------

Výsledné ceny včetně opotřebení:

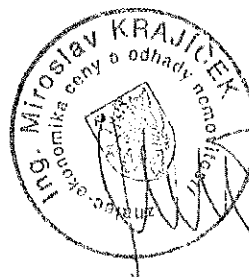
a) Hlavní stavby		
a ₁) Vodojem	=	245 700,- Kč
a ₂) Vodovodní řad "A"	=	316 350,- Kč
a ₃) Vodovodní řad "B"	=	315 910,- Kč
a ₄) Vodovodní řad "C"	=	178 670,- Kč
a ₅) Vodovodní řad "D"	=	358 820,- Kč
Hlavní stavby - celkem	=	1 415 450,- Kč
b) Studny		
b ₁) Studna I	=	37 440,- Kč
b ₂) Studna II	=	51 410,- Kč
Studny - celkem	=	88 850,- Kč
c) Venkovní úpravy		
c ₁) Čerpací stanice	=	54 660,- Kč
c ₂) Oplocení I	=	3 890,- Kč
c ₃) Oplocení II	=	6 390,- Kč
Venkovní úpravy - celkem	=	64 940,- Kč

Cena nemovitosti činí ke dni odhadu celkem	1 569 240,- Kč
--	----------------

slovy: jedenmilionpětsetšedesátdevěttisícdvěstěčtyřicet Kč

V Moravském Krumlově, 6.8.1996

Ing. Miroslav Krajíček
Zámecká 26
672 01 Mor. Krumlov



Znalecká doložka:

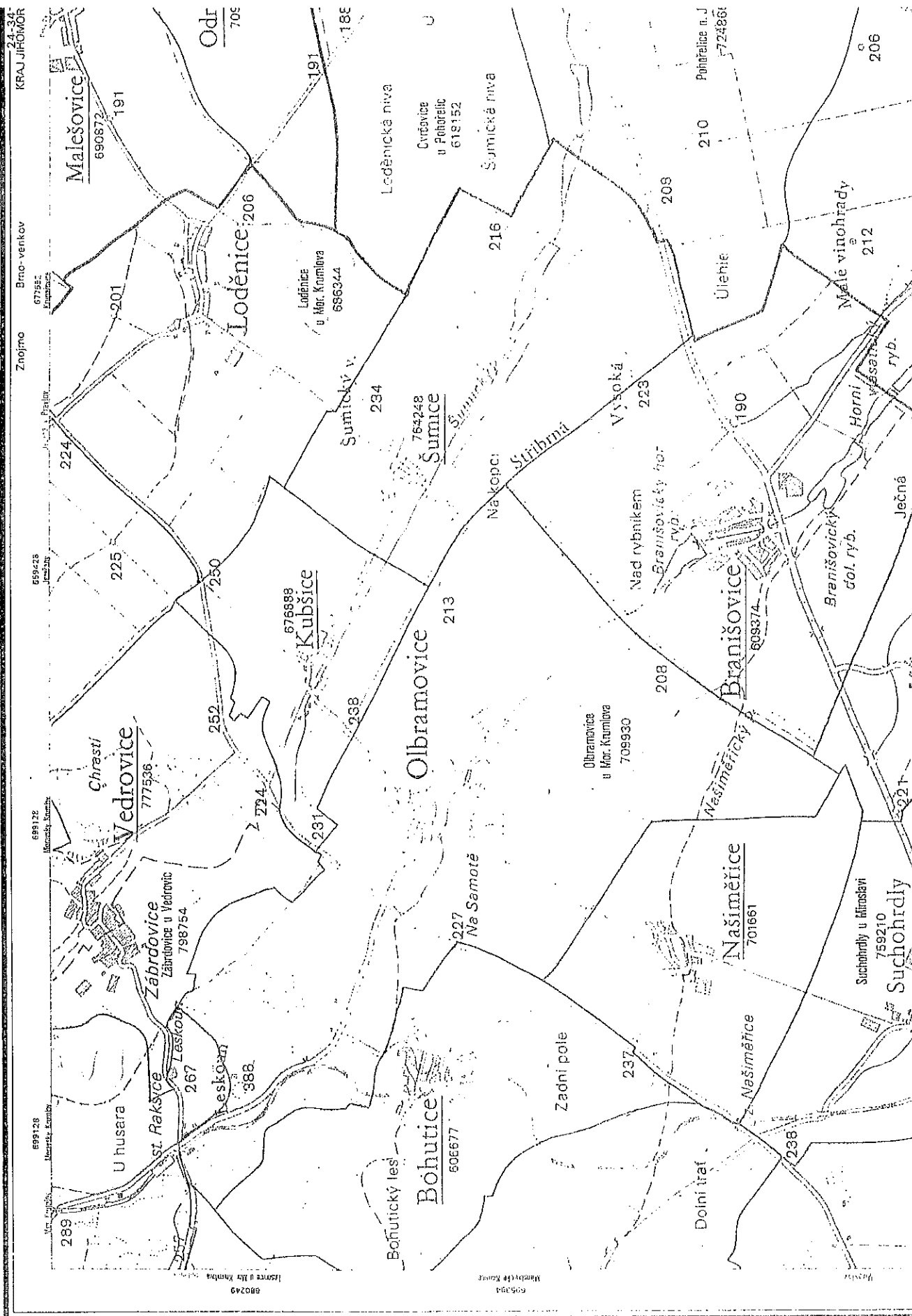
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 16.12.1981 pod č. j. Spr. 5816/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti.

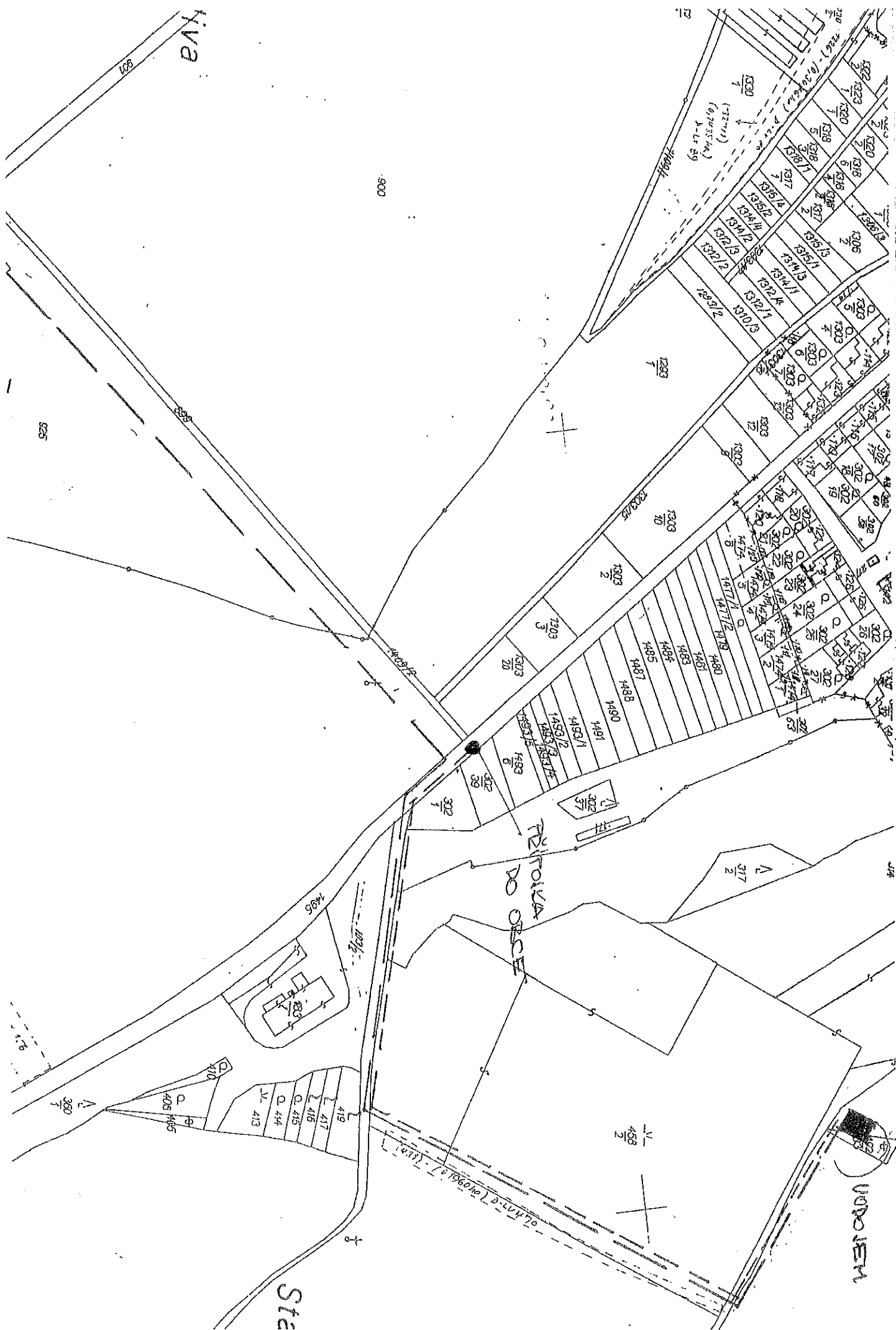
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 153-1599/96 znaleckého deníku.

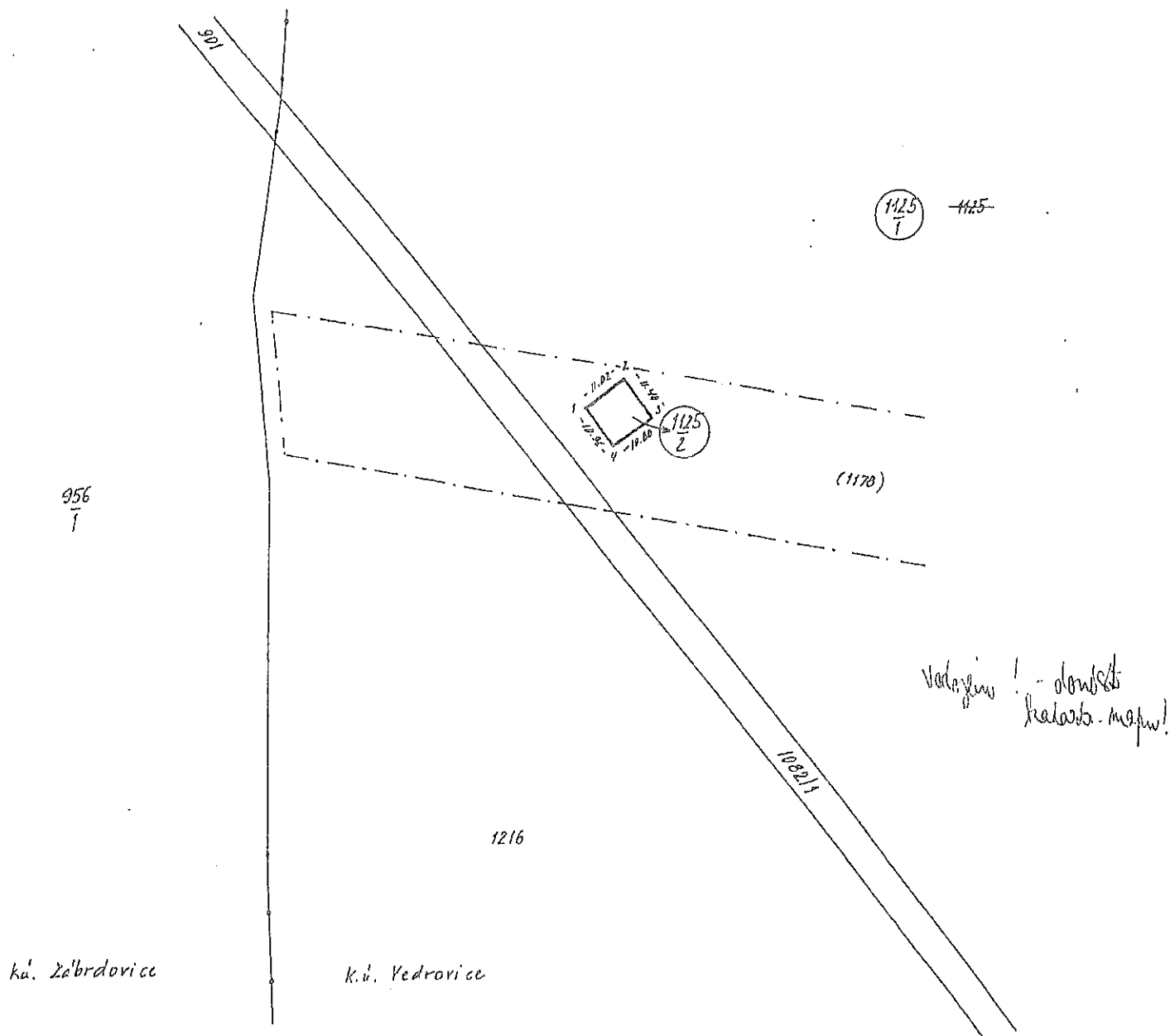
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3159 podle připojené likvidace.

Příloha znal. posudku:

- *geometrické plány*
- *kopie katastrální mapy*
- *katastr. mapa širšího území*





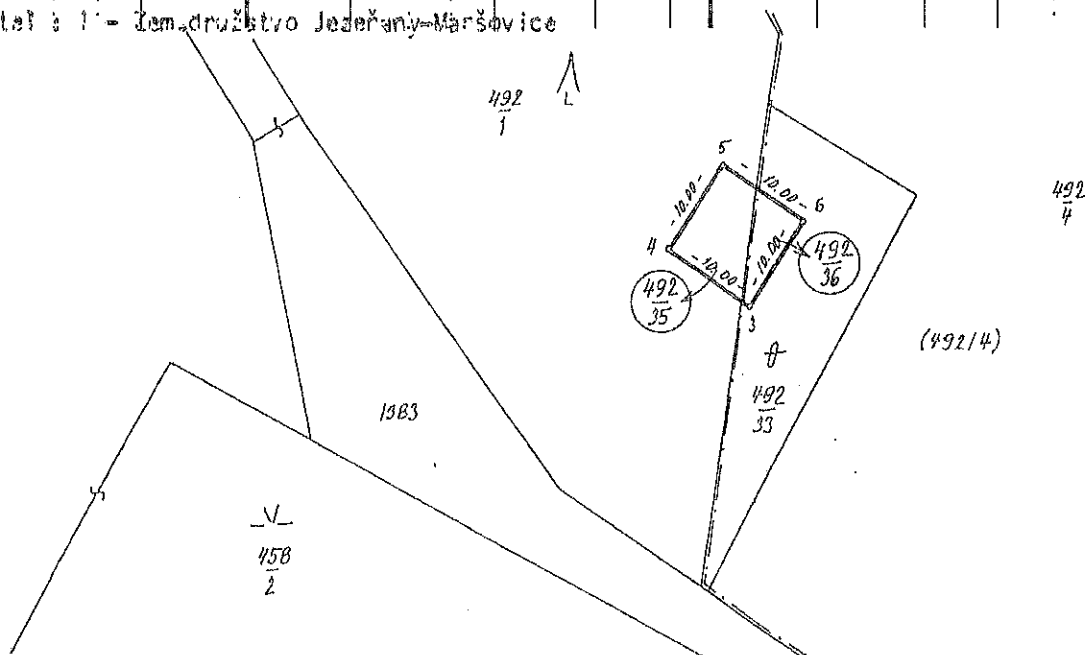


Název orgánu, organizace, podnikatele Ing Pexa Pavel geodetické práce Větrná 91 Miroslav	Okres	Znojmo	Obec	Vedrovice	Kat. území	Vedrovice
	Číslo zakázky	124-181/96	Mapový list č.	VS-1-22-5	Záznam podrobného měření změn č.	124
	GEOMETRICKÝ PLÁN pro oddělení části p.č. 1125					
Zaměřil	Vyhotovil	Ověřil	Potvrdil <i>KU</i>			
Dne 8.5.1996	Dne 27.5.1996	Dne 27.5.1996	Dne 28. května 1996			
Ing Pexa	Ing Pexa	Ing Pexa Pavel	Dufek A1. 179/96			
Nové hranice byly v přírodě označeny plotem		Náležitostmi a přesností odpovídá předpisům		Soulad očíslování parcel/s údajů katastru nemovitostí se potvrzuje		
*) Výměra 1 ... z přímo měřených měř. vypočtena 2 ... z vyrovnaných souřadnic 0 ... graficky		<i>20. 6. 1996</i> <i>Ing Pexa Pavel</i> Podpisy, razítka				
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci		Katastrální úřad ve Znojmě 				

VÝKAZ VÝMĚR PODLE KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Parcelní číslo	Výměra		Druh pozemku	Nabyvatel	Kvalita výměry ^{a)}	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					Poznámka
										Parcelní číslo		Číslo listu vlast.	Výměra dílu		
	ha	m ²			ha	m ²				v PK	v KN		ha	m ²	
492/1	2	24:22	les.p.	492/1	2	23:54	les.p.	dos.	0						
				492/35		68	les.p.	1	0		492/1	667		58	
			nepločná				nepločná								
492/33	4	30	ost.pl.	492/33	3	98	ost.pl.	dos.	0						
				492/36		32	nepločná								
			ost.pl.				ost.pl.	1	0	492/4		409		32	
	2	28:52			2	28:52									
Nabyvatel: 1. Zemědělský družstvo Jaroměř - Mlýnská															

Nabyvatel: 1 - Zemědělstvo Jeseňany-Maršovice



Název vyhotovitele Ing. Pexa Pavel geodetické práce Větrná 91 Miroslav	Okres	Znojmo	Obec	Vedrovice	Kat. území	Vedrovice
	Číslo zakázky	128-237/96	Mapový list č.	VS-1-22-1	Záznam podrobného měření změn č.	128
GEOMETRICKÝ PLÁN						
pro oddělení části p.č. 492/1 a 492/33 nad vodojemem						
Zaměřil	Vyhotovil		Ověřil		Potvrdil	
Dne 6.6.1996	Dne 23.7.1996		Dne 23.7.1996		Dne 29. červce 1996	
Ing. Pexa	Ing. Pexa		Ing. Pexa Pavel		Dufek A1. 236/96	
Nové hranice byly v přírodě označeny ob. železnými trubkami			Náležitostmi a přesností odpovídá předpisům			
Výměra vypočtena 1....z přímo měřených měř nebo ze souřadnic bez vyrovnání 2....ze souřadnic v S-JTSK a vyrovnána na výměru kat. území 0...graficky			Soulad očíslování parcel s údaji katastru nemovitostí se potvrzuje			
Souřadnice bodů označených čísly a ostatní měřické údaje jsou uloženy ve všeobecné dokumentaci			Podpisy, razítka			