

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5152-092/19

o ceně stavby plynárenského zařízení „STL plynovodu D 90, včetně STL plynovodní přípojky D 32 – Pacov, Malovcova ul.“ v katastrálním území Pacov, obec Pacov, okres Pelhřimov.

Objednavatel znaleckého posudku:

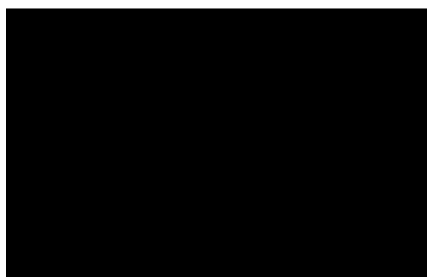
E.ON Distribuce a.s.

F.A.Gerstnera 2151/6, 370 49 České Budějovice

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny jako podklad pro převod vlastnictví stavby

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 16.10.2019 znalecký posudek vypracoval:



Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních (výtisky č.1 a č.2), výtisk č.3 je archivní znalece.

V Hrdějovicích 18.10.2019

Výtisk č.1

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem tohoto „znaleckého posudku“ je zjištění ceny předmětných dále uvedených staveb pro účely nabytí jejich práva vlastnického (převod vlastnictví).

2. Základní informace

Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Pacov
Katastrální území:	Pacov
Počet obyvatel:	4 823

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.10.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- „Pacov, Malovcova, prodloužení STL plynovodu“ (zaměření) ze dne 25.6.2018
- „Kolaudační souhlas“ vydaný stavebním úřadem MÚ Pacov dne 27.6.2019
- „Zápis o odevzdání a převzetí stavby plynárenského zařízení“ ze dne 21.6.2018
- „Zpráva o revizi plynového zařízení“ ze dne 19.6.2018
- „Objednávka znaleckého posudku“ ze dne 10.10.2019
- údaje sdělené zástupcem objednavatele posudku, [REDACTED]
- údaje zjištěné dne 16.10.2019 při šetření na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník staveb: Město Pacov, nám.Svobody 320, 395 01 Pacov

6. Dokumentace a skutečnost

K ocenění nebyly předloženy žádné další relevantní podklady ke stavu oceňovaných staveb (vyjma uvedených), ocenění proto vychází z těchto a posouzení dle skutečného jejich stavu zjištěného na místě samém při místním šetření.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je stavba „STL plynovodu D 90 včetně STL plynovodní přípojky D 32“ výše uvedená, kterými byla plynofikována přístavba „domu sociálních služeb“ na pozemku parcely č.402/1 v Pacově, Malovcově ulici, která byla dokončena v roce 2019 na území katastrálního území Pacov, v západní části zastavěného území širšího centra města Pacov. „Nový“ plynovod D 90 je uložen v tělese komunikace přilehlé ulice Malovcovy s povrchem živичné vozovky.

8. Obsah znaleckého posudku

1. STL plynovod D 90
2. STL plynovodní přípojka D 32

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp !

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	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	II	0,00

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

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

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

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

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

1. STL plynovod D 90

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17
Typ stavby: 21. Plynovody nízkotlaké a středotlaké
Profil potrubí DN v mm 90 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub plastových
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221
Množství: 138,40 m délky
Nemovitá věc není součástí pozemku

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 275,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce je hodnota koeficientu K_5 vyhláškou zvýšena na 1,150		
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4330
Základní cena upravená cena Kč/m	=	3 567,39
Plná cena: 138,40 m * 3 567,39 Kč/m	=	493 726,78 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 60 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 60 = 0,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

*	1,000
=	493 726,78 Kč

STL plynovod D 90 - zjištěná cena

2. STL plynovodní přípojka D 32

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2221
Nemovitá věc není součástí pozemku

Délka: 8,30 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4330
Základní cena upravená cena [Kč/m]	=	742,06
Plná cena: 8,30 m * 742,06 Kč/m	=	6 159,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 0 / 50 = 0,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 0,0 \% / 100)$

*	1,000
=	6 159,10 Kč

STL plynovodní přípojka D 32 - zjištěná cena

Stanovení „obvyklé ceny“

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny plynovodního řádu porovnáním by byla potřeba porovnat ceny více staveb plynovodů, které svými technickými parametry jsou porovnatelné s konkrétním případem oceňované stavby plynovodu, v tomto případě stavby plynovodu jejího investora – Města Pacov (viz).

Stavby plynovodů jsou však obtížně porovnatelné, a to z důvodů různých parametrů týkajících se různých dimenzí plynovodního potrubí, dále délek jednotlivých dimenzí a zejména délek jednotlivých dimenzí z hlediska způsobu uložení. Dalším faktorem prakticky neporovnatelným je polohopisné a výškopisné určení, geologické faktory, existence vodotečí, silničních či železničních těles v trase těchto podzemních vedení. Tyto pak ovlivňují nákladovost realizovaných prací na jejich zřízení a tím i jejich cenu.

Z výše uvedených důvodů stanovení obvyklé ceny je zcela problematické, neboť v daném místě a čase se s obdobnými věcmi běžně neobchoduje, navíc se v tomto místě nevyskytují v reprezentativním počtu realizovaných a evidovaných obchodů.

Dle názoru znalce lze obvyklou cenu, která vyjadřuje hodnotu věci (stavby jednoznačně účelově technické infrastruktury), tj. oceňovaného plynovodu investora (zde Město Pacov), očekávat ve výši ceny zjištěné dle platného cenového předpisu vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, platných k datu ocenění, a sice stanovené nákladovým způsobem, tedy bez zohlednění hledisek „tržních“ (koeficient pp), tedy ve výši výše zjištěné, výše uvedené (bez DPH).

C. REKAPITULACE

1. STL plynovod D 90
2. STL plynovodní přípojka D 32

493 726,80 Kč

6 159,10 Kč

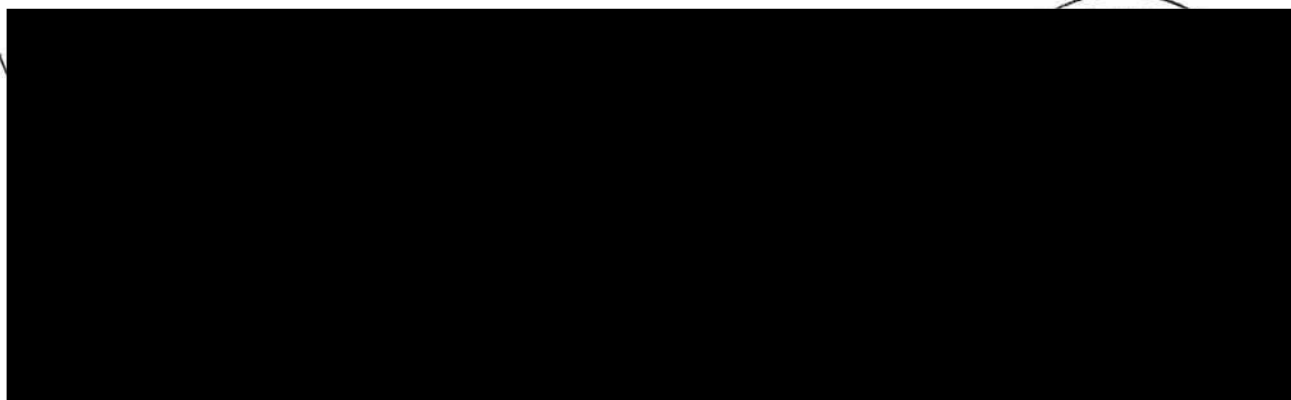
Obvyklá cena (bez DPH) - celkem:

499 885,90 Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení (bez DPH):

499 890,- Kč

slovy: Čtyřistadevadesátdevěttisícsmsetdevadesát Kč



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.6.1987 č.j.Spr.1106/87 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5152-092/19 znaleckého deníku.