

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 10643-421/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:** Ing. David Jánošík  
insolvenční správce dlužníka  
Gočárova 1105/36, 502 00 Hradec Králové

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny stavby vodojemu včetně souvisejících vodovodů pro potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Stavba vodojemu se nachází na pozemku parc. č. 5715/2 v obci Jihlava, okres Jihlava

**Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:** 12.02.2020

**Zpracováno ke dni:** 12.02.2020

**Zhotovitel:** XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 21.02.2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé stavby vodojemu na pozemku parc. č. 5715/2 a souvisejících vodovodů nacházejících se v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Stavba vodojemu na pozemku parc. č. 5715/2, katastrální území Jihlava
Adresa předmětu ocenění:	Jihlava, Jihlava, okres Jihlava
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Jihlava
Obec:	Jihlava
Katastrální území:	Jihlava
Počet obyvatel:	50 845

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 12.02.2020.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, informace z inzerce realitních kanceláří, informace zjištěné na stavebním úřadě, územní plán, stavební dokumentace, kupní smlouva, technické řešení systému INEM

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo

PSJ, a.s., Jiráskova 3960/32, 58601 Jihlava

#### Nemovitosti:

Stavba vodojemu na pozemku parc. č. 5715/2 a souvisejících vodoměrných šachet a vodovodů nacházející se v obci Jihlava, okres Jihlava, katastrální území Jihlava.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Skutečný stav nebylo možné ověřit. Jedná se o podzemní stavbu a podzemní vodovodní potrubí.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

V polích mezi městskými částmi Horní Kosov a Staré Hory, severozápadně od Hellerova rybníka se nachází rovinatý pozemek parc. č. 5715/2, na němž je umístěna stavba vodojemu, který zásobuje průmyslový areál bývalého Motorpalu a několik dalších staveb v jeho okolí. Stavba vodojemu se nachází pod zemí. Jedná se o vodojem kruhového tvaru o průměru 5,6 m, výšce 4,3 m a o celkovém objemu 100 m<sup>3</sup>. Vstup do vodojemu je zajištěn seshora přes plechové dveře, ke kterým vedou betonové schody. Do objektu nebyl umožněn přístup a nebylo možné přesně ověřit jeho stav. Ačkoliv je stavba stále aktivně využívána, její údržba probíhá pouze v nejnútnejším rozsahu, aby byla zajištěna dodávka vody. Součástí ocenění je staré vodovodní potrubí DN 80 mm o délce 220 m, dále potrubí DN 80 mm o délce 98 m a potrubí DN 150 mm o délce 300 m. Toto vodovodní potrubí začíná ve vodoměrné šachtě na pozemku parc. č. 5710/19, k.ú. Jihlava a končí ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku parc. č. 453, k.ú. Staré Hory.

**Pozemek parc. č. 5715/2, na kterém se stavba vodojemu nachází má ke dni ocenění jiného vlastníka a proto není předmětem ocenění.** Na pozemku se nachází neudržované náletové dřeviny a je oplocen starým plotem z pletiva. Plot je na mnoha místech poškozený. Ke vodojemu tak volný přístup. Plocha pozemku činí 1.051 m<sup>2</sup>.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 12.02.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se 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. 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 majtkové, 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle cenového předpisu. Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

Ocenění srovnávací metodou nemohlo být provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

## 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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,232}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	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: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
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 - nevyskytují se další vlivy ovlivňující cenu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,576}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,710}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,559}$$

### 1. Vodovod DN 80 I.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 12. Vodovody trubní  
Profil potrubí DN v mm 80 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
Hloubka uložení: 1,20 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222  
Množství: 220,00 m  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>3 614,69</b>
<b>Plná cena:</b> 220,00 m * 3 614,69 Kč/m	=	<b>795 231,80 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 65 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>119 284,77 Kč</b>
*	0,559
=	<b>66 680,19 Kč</b>

**Vodovod DN 80 I. - zjištěná cena**

= **66 680,19 Kč**

### 2. Vodovod DN 80 II.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 12. Vodovody trubní

Profil potrubí DN v mm 80 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových

Hloubka uložení: 1,20 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2212

Množství: 98,00 m

Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Koeficient za hloubku uložení potrubí:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/m

**Plná cena:** 98,00 m \* 3 610,25 Kč/m

=	1 344,-
*	1,0000
*	1,1000
*	2,4420
=	<b>3 610,25</b>
=	<b>353 804,50 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 65 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

**Nákladová cena stavby  $CS_N$**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>53 070,68 Kč</b>
*	0,559
=	<b>29 666,51 Kč</b>

**Vodovod DN 80 II. - zjištěná cena**

= **29 666,51 Kč**

### 3. Vodovod DN 150

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 12. Vodovody trubní  
Profil potrubí DN v mm 80 mm  
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub ocelových  
Hloubka uložení: 1,20 m  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2222  
Množství: 300,00 m  
Nemovitá věc je součástí pozemku

#### **Ocenění**

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	1 344,-
Koeficient za hloubku uložení potrubí:	*	1,0000
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4450
Základní cena upravená cena Kč/m	=	<b>3 614,69</b>
<b>Plná cena:</b> 300,00 m * 3 614,69 Kč/m	=	<b>1 084 407,- Kč</b>

#### **Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 65 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 65 / 65 = 100,0 \%$   
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %  
Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

#### **Nákladová cena stavby $CS_N$**

Koeficient pp

#### **Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>162 661,05 Kč</b>
*	0,559
=	<b>90 927,53 Kč</b>

#### **Vodovod DN 150 - zjištěná cena**

= **90 927,53 Kč**

### 4. Vodojem podzemní

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17  
Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní  
Objekt Objekty podzemní halové  
Konstrukční charakteristika (způsob  
rozpojování): hloubení z povrchu území  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2142  
Množství: 100,00 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru  
Nemovitá věc je součástí pozemku



## Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

Polohový koeficient  $K_5$  (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Základní cena upravená cena Kč/m<sup>3</sup>

**Plná cena:** 100,00 m<sup>3</sup> \* 13 822,08 Kč/m<sup>3</sup>

=	5 839,-
*	1,1000
*	2,1520
=	<b>13 822,08</b>
=	<b>1 382 208,- Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 65 / 65 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)

**Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub>**

Koeficient pp

**Cena stavby CS**

*	0,150
=	<b>207 331,20 Kč</b>
*	0,559
=	<b>115 898,14 Kč</b>

**Vodojem podzemní - zjištěná cena**

=	<b>115 898,14 Kč</b>
---	----------------------

## **C. REKAPITULACE**

1. Vodovod DN 80 I.	66 680,20 Kč
2. Vodovod DN 80 II.	29 666,50 Kč
3. Vodovod DN 150	90 927,50 Kč
4. Vodojem podzemní	115 898,10 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**303 172,30 Kč**

## **ZÁVĚR:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je celková obvyklá stavby vodojemu včetně souvisejících vodovodů v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

**300.000 Kč**

Slovy: třistatisíc tisíc korun

## **Vypracoval:**

XP invest s.r.o., Jan Chroust  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.02.2020

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10643-421/2020 znaleckého deníku.

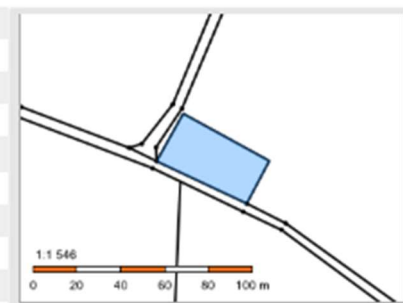
## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Pozemek parc. č. 5715/2

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">5715/2</a>
Obec:	<a href="#">Jihlava [586846]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jihlava [659673]</a>
Číslo LV:	<a href="#">23759</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1051
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	manipulační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zdarsa Vojtěch, Zborovská 2133/11, 58601 Jihlava	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



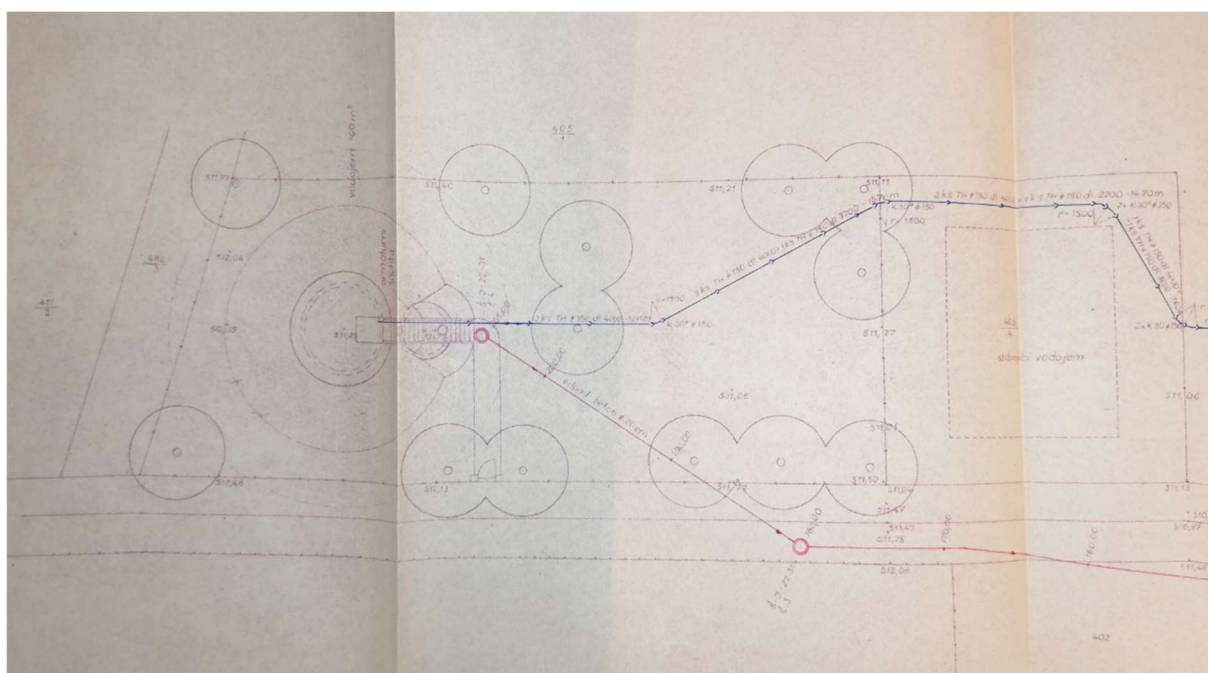
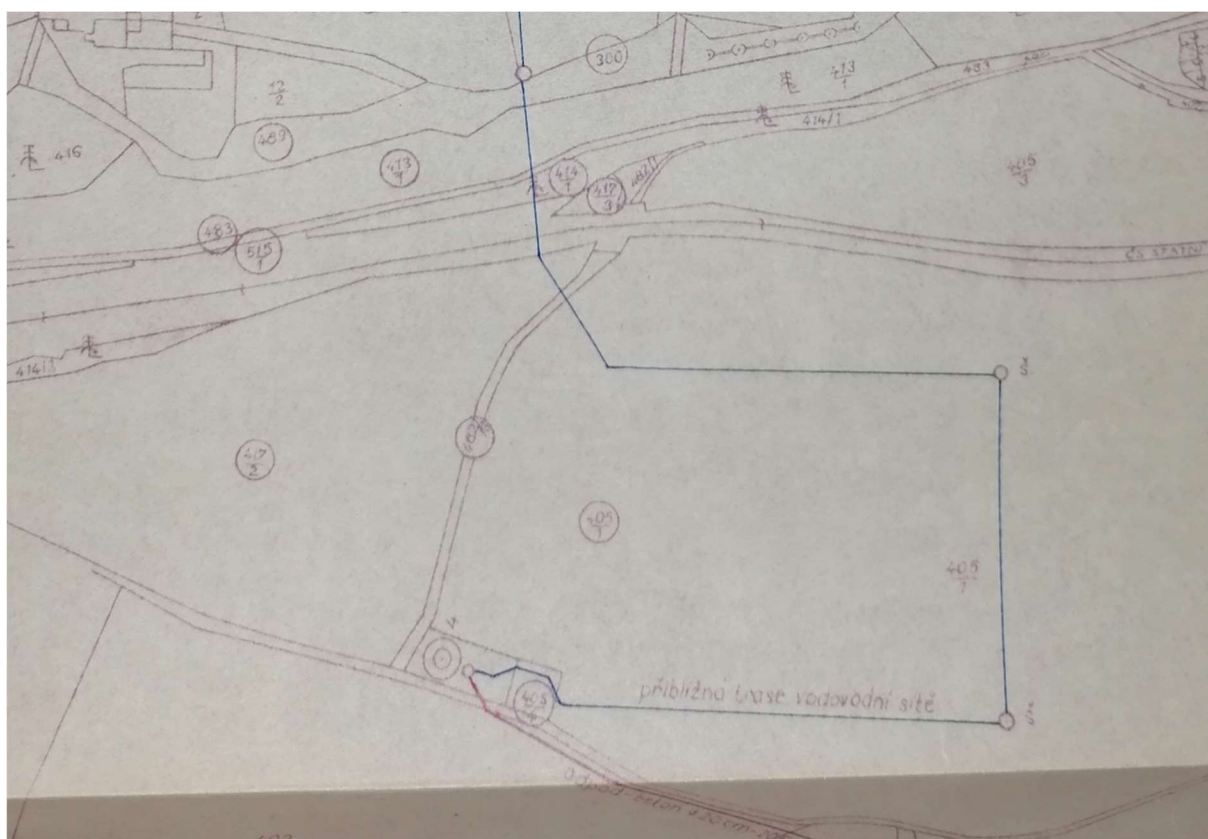
## Územní plán



plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě [TI]



## Vodovodní potrubí

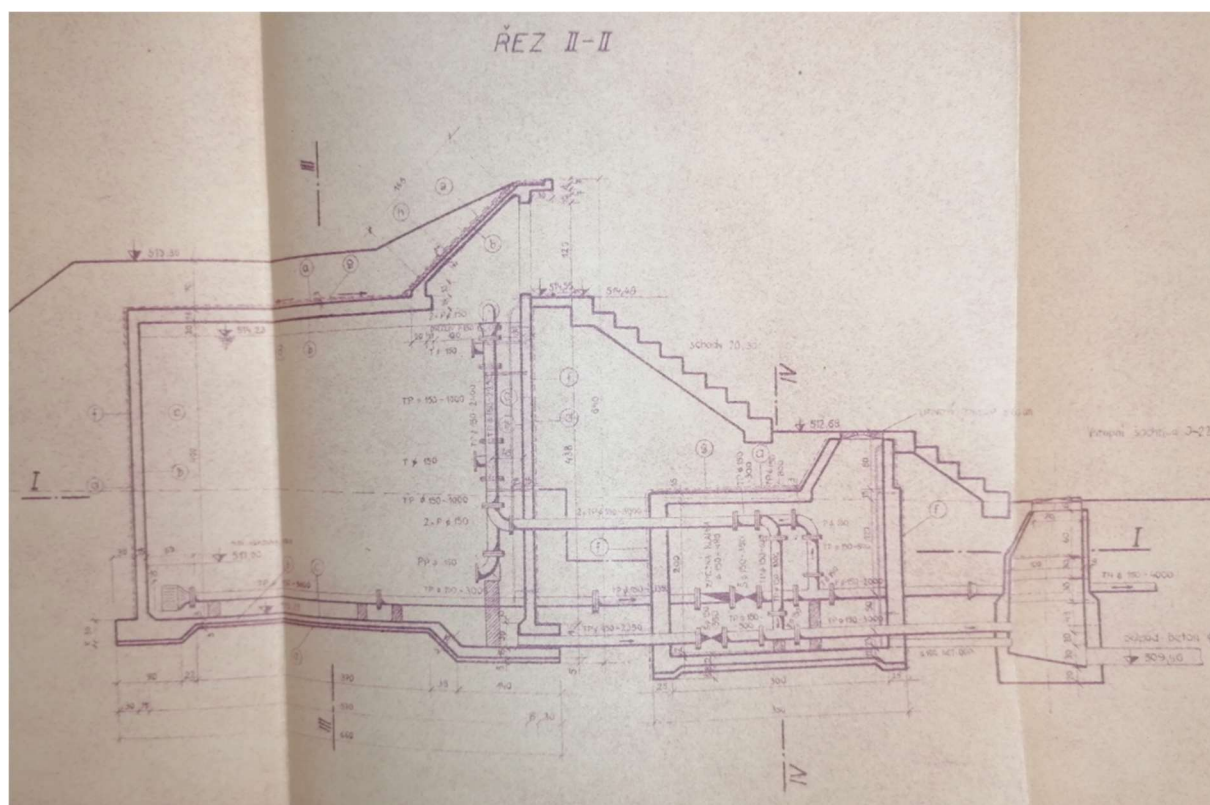




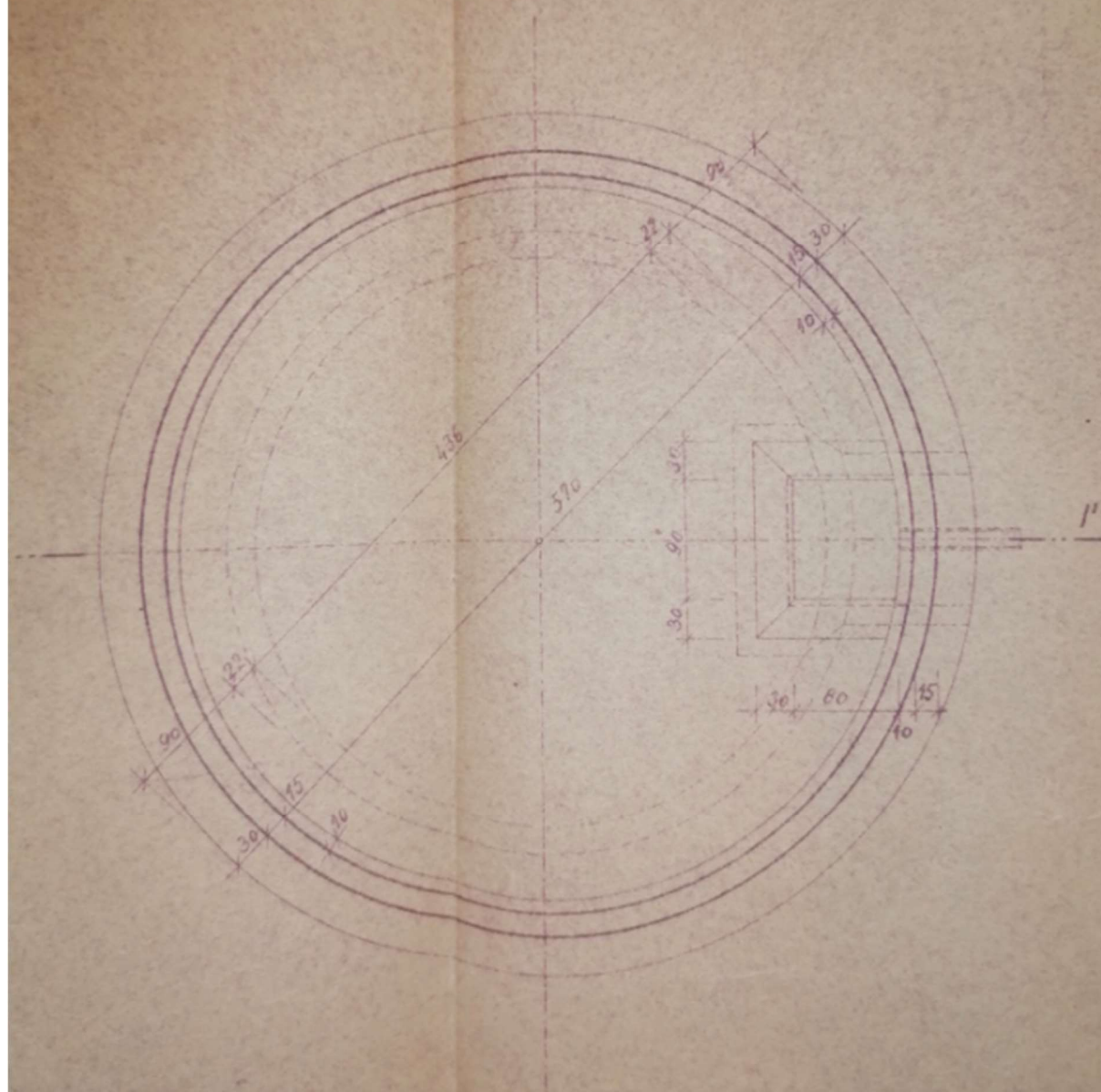
Vodojem :

Jest navržena akumulární nádrž o obsahu 100 m<sup>3</sup> umístěná za stávajícím vodojemem. Bylou použito typisovaného projektu akumulární nádrže, vypracovaného STÚ . Vodojem je připojen pro výtlačný řád Ø 150 mm před starým vodojemem

Odpad z vodojemu je proveden z betonového potrubí Ø 20 cm do blízkého rybníka, což byla jediná možnost. Z potrubí se přechází na loukách výustním objektem v otevřený příkop, který je na délku 2 m odlážděn dlažbou z lomového kamene. Zbytek příkopu je pouze oset.



ŘEZ II-II'





## Pořízená fotodokumentace

