

Znalec: Ing. Bc. Karel Bartušek, DiS.

Husova 966/18, 664 51 Šlapanice

Adresát: Město Milovice

nám. 30. června 508, 289 23 Milovice

ZNALECKÝ POSUDEK č. 10-1/2023

určení „ceny obvyklé“ žulových dlažebních kostek 8/10 cm

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 1 strana

Počet předaných vyhotovení: 5 ks v tištěné podobě

Znalecký posudek je vypracován dle zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 1.1.2023

0. ÚVOD

0.1 Žadatel znaleckého posudku

Znalecký posudek o stanovení výše ceny obvyklé žulových dlažebních kostek je vypracován na základě Objednávky č. 0519/2022. Objednatel Město Milovice, PSČ 289 23.

0.2 Účel vyžádání znaleckého posudku (zadání)

Znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení „ceny obvyklé“ za jednu tunu dlažebních žulových kostek 8/10 cm.

0.3 Datum, ke kterému má být cena majetku stanovena

Výše ceny obvyklé je stanovena k datu provedené prohlídky, tj. k datu 13.1.2023

0.4 Podklady pro vypracování znaleckého posudku (výčet podkladů)

- Fotodokumentace znalce z místního šetření
- Skutečnosti zjištěné na místě samém
- Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Znalecký standard č. VIII. – Oceňování movitého majetku
- Kniha Soudní znalectví, ÚSI při VÚT Brno, r. 2010

0. ÚVOD

0.1 Žadatel znaleckého posudku

Znalecký posudek o stanovení výše ceny obvyklé žulových dlažebních kostek je vypracován na základě Objednávky č. 0519/2022. Objednatel Město Milovice, PSČ 289 23.

0.2 Účel vyžádání znaleckého posudku (zadání)

Znalecký posudek je vypracován za účelem stanovení „ceny obvyklé“ za jednu tunu dlažebních žulových kostek 8/10 cm.

0.3 Datum, ke kterému má být cena majetku stanovena

Výše ceny obvyklé je stanovena k datu provedené prohlídky, tj. k datu 13.1.2023

0.4 Podklady pro vypracování znaleckého posudku (výčet podkladů)

- Fotodokumentace znalce z místního šetření
- Skutečnosti zjištěné na místě samém
- Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- Znalecký standard č. VIII. – Oceňování movitého majetku
- Kniha Soudní znalectví, ÚSI při VÚT Brno, r. 2010

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace movitého majetku:

1. žulové dlažební kostky štípané 8/10 cm

materiál:	přírodní kámen - žula
typ žulové kostky:	štípaná dlažební kostka
barva:	šedo-modrá a šedá (jedná se o směs žulových kostek)
rozměr dlažební kostky:	8 /10 cm
zrnitost:	šedo-modrá hrubozrnná a šedá jemnozrnná

1.2 Popis movitého majetku a posouzení technického stavu:

Žulové dlažební kostky jsou v současné době uloženy na městském depozitu Města Milovice. Jedná se o použité dlažební žulové kostky 8/10 cm, které byly demontovány z místní komunikace. Celkové množství kostek obsahuje přibližně 80 % šedo-modré a 20 % šedé žulové dlažební kostky.

Žulové dlažební kostky a obrubníky jsou variabilní materiál ideální pro pojezdové a pochůzné plochy. Díky menší velikosti mají žulové dlažební kostky daleko větší možnosti v tvarování plochy a další výhodou je, že žulové kostky nic nezničí. Platí totiž za pravděpodobně nejpevnější materiál určený k dláždění a to je jeden z důvodů, proč jsou hojně využívány. Žulová kostka nepopraská mrazem tak jako zámková dlažba. Betonová dlažba působící uměle a bývá často náchylná na nerovnosti. Dlažební kostky z žuly jsou přírodní materiál používaný již od pradávna. Dlažební kostky jsou takřka nezničitelné a dají se opětovně použít. Žula je přírodní kámen pocházející z hlubin země. Je hojně využívána především ve stavebnictví jako dekorativní i jako funkční materiál. Tento post si vysloužila svými výbornými vlastnostmi - vysoká tvrdost a pevnost, mechanická odolnost, skvělý vzhled.

Technické výhody žuly oproti jiným materiálům:

žulová kostka je rozměrově tolerantnější než betonová dlažba (nejsou vidět drobné nerovnosti)

barevná různorodost - na žulové kostce nevidíte nečistoty

žulové kostky jsou recyklovatelné (opětovně můžete rozebrat a znovu položit)

žulové kostky jsou nezničitelné, odolnější vůči mechanickému poškození oproti betonové dlažbě

disponují větší výdrží proti mrazu a kyselým deštům

1.3 Výbava a technické parametry

Technické parametry žulové dlažební kostky splňují technické normy výrobců. S přihlédnutím na fakt, že u nově dodané dlažební kostky může být až 30 % z celkového množství mimo rozměrovou toleranci, která činí ± 1 cm. Tzn. dlažební kostka může mít rozměr 7-11 cm.

1.4 Prohlídka majetku

Prohlídka oceňovaného majetku byla provedena dne 13.1.2023 v 10.00 hod. ve městě Milovice.

Na místě samém byla pořízena fotodokumentace tohoto stavebního materiálu.

Prohlídka majetku obsahovala:

1. identifikace výrobku na místě samém
2. fotodokumentace žulových kostek
3. hodnocení technického stavu

2. POSUDEK

2.1 metoda ocenění

Hodnota prvků movitého majetku je vyjádřena ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku cenou obvyklou, tj. cenou kterou by bylo možno dosáhnout při jejich prodeji.

Cena obvyklá [COB]

Stanoví se z ceny časové jejím vynásobením koeficientem prodejnosti - KP.

Výpočet se provede dle vzorce:

$$COB = CČ \times KP \text{ [Kč]}$$

Časová cena [CČ] je dána vztahem:

$$CČ = \frac{CN \cdot TH}{100} \cdot [Kč], \text{ kde znamená:}$$

CČ ... cena časová [Kč],

CN ... cena výchozí [Kč],

TH ... technická hodnota [%].

Cena výchozí [CN]

Výchozí cena movitého majetku je v podstatě reprodukční cenou, tj. cenou, kterou by bylo nutno vynaložit na pořízení stejného nebo srovnatelného majetku v době oceňování.

Výchozí cenou pro výpočet časové ceny je:

- a) v případě, že oceňovaný majetek je dostupný na trhu, je výchozí cenou pořizovací cena nového majetku stejného typu zjištěná u výrobce, u oficiálního prodejce nebo dovozce.
- b) v případě, že oceňovaný majetek se jako nový již nevyrábí, nedováží ani není dostupný na trhu, stanoví se srovnatelná výchozí cena.

Technická hodnota [TH]

Je zbytkem technického života prvku majetku ke dni ocenění v porovnání s prvkem majetku továrně novým (TH = 100 %) a jeho prognózovanou životností (též zbytková životnost).
Technická hodnota je stanovena i s přihlédnutím k podmínkám užívání prvku majetku.

2.2 Stanovení technické hodnoty žulových dlažebních kostek

Položka	Datum uvedení do provozu	Doba provozu (rok)	Předpokládaná životnost (roků)	THN %	ZA %	PS %	TH %
1. dlažební žulová kostka 8/10 štípaná	1.1.1983	40. rok	80 roků	100 %	0%	0%	50 %

Datum uvedení do provozu určuji na základě odborné úvahy znalce (stáří asi 40 let).

Předpokládanou životnost výrobku určuji s přihlédnutím na tzv. morální životnost a s přihlédnutím na výhody žulového materiálu, zejména recyklovatelnost, vysoká odolnost, nezničitelnost atd.

2.3. Výpočet časové a obvyklé ceny žulových dlažebních kostek

Žulové dlažební kostky bylo možné k datu ocenění pořídit na trhu v ČR jako nové. Výchozí cena byla určena dle průměrných internetových cen prodejců v ČR v daném místě a čase. Výchozí cena je stanovena ve výši 2 400 Kč / tuna bez DPH.

Vlastní tržní cena se tvoří při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. Není možno ji přesně stanovit.

$$COB = CC \times KP$$

COB... cena obvyklá

CC..... cena časová

KPkoeficient prodejnosti

Pol. č.	Název	Výchozí cena za jednotku	Techn. hodn.	Cena časová	Koef. prod.	Cena obvyklá za jednotku
1.	Žulová kostka 8/10	2 400 Kč / t	50 %	1 200 Kč	1	1 200 Kč/t

Cena viz podmínky na straně 7. tohoto posudku.

Podmínky stanovení ceny obvyklé v tomto posudku:

Cena obvyklá uvedená v tomto posudku je **za jednu tunu očištěných žulových dlažebních kostek** zbavených příměsí (zemina, kamenivo atd.)

Cena obvyklá v tomto posudku **neobsahuje náklady na případné odstranění příměsí** ze žulové kostky.

Stávající znečištění a příměs obsahující žulové dlažební kostky (viz. fotodokumentace znalce) nemá vliv na užitné vlastnosti a kvalitu žulových kostek a nesnižuje tedy jejich reálnou hodnotu (cenu).

Internetové ceny v daném čase a místě se u použité žulové dlažební kostky 8/10 cm pohybují okolo 1 450 Kč/tuna. Tato prodejní internetová cena je v posudku uvedena pouze jako orientační a nemá žádný vliv na výpočet tzv. ceny obvyklé.

2.4 Rekapitulace

Obvyklá cena žulových dlažebních kostek ke dni 13. 1. 2023 po zaokrouhlení činní
1 200 Kč/ tuna (slovy: jedentisícdvěstěkorun)

Cena je vyjádřena v úrovni cen bez DPH.



Ve Šlapanicích dne 13.1.2023

otisk pečeti


Ing. Karel Bartušek

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 18.6.2013 č.j. Spr 5700/2012-37 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. čís. 10-1/2023 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě faktury č. 23002

Cena za vypracování posudku byla sjednána s objednatelem tohoto posudku.

Ve Šlapanicích dne 13.1.2023


Ing. Bc. Karel Bartušek, DiS.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Fotodokumentace znalce





Handwritten blue signature.



Handwritten blue signature.

