

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 91/594/2016

O ceně pozemních staveb krytů CO pod pozemkem p.č.103 ostatní plocha
v k.ú. a obci Lovosice.



Objednavatel znaleckého posudku:

Město Lovosice, RČ/IČO: 00263991
Školní 2
410 02 Lovosice

Účel znaleckého posudku:

Pořízení majetku Města Lovosice.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 20.10.2016 znalecký posudek vypracovala:



Počet stran: 17 včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Litoměřicích 10.11.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit podzemní stavby krytů CO pod pozemkem p.č.103 ostatní plocha v k.ú. a obci Lovosice.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	kryty CO
Adresa předmětu ocenění:	Sady Pionýrů 410 02 Lovosice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Lovosice
Katastrální území:	Lovosice
Počet obyvatel:	8 749

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2016 za přítomnosti pracovníků technických služeb.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Objednávka č.440/2016 ze dne 25.10.2016
Výpis z katastru nemovitostí LV č.1 k.ú. Lovosice.
Kopie katastrální mapy.
Skutečnosti zjištěné na místním šetření.
Katastrální mapa na www.nahlizenidokn.cuzk.cz.
Evidenční listy úkrytů CO - majitel Severočeské tukové závody.

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná a o 3 bývalé kryty civilní obrany v podzemí pod pozemkem p.č.103 k.ú. Lovosice v širším centru města Lovosice. Pozemek p.č.103 je veřejná zeleň park na rohu ulic Tovární a Sady Pionýrů. V okolí se nacházejí bytové domy a škola. Podzemní stavby nejsou součástí pozemku a neevidují se v katastru nemovitostí.

Předmětné stavby jsou desítky let neužívané s částečně demontovaným vybavením sběrači kovů a ve špatném technickém stavu bez údržby. Z těchto důvodů použiji maximální dovolené opotřebení 85%.

Alternativní využití krytů je komplikované s předpokladem velkých finančních investic.

6. Základní pojmy a metody ocenění

Podzemní stavby nejsou součástí pozemku a jde o podzemní úkryty civilní obrany § 17.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Kryt 1 severní
- 1.1.2. Kryt 2 střední
- 1.1.3. Kryt 3 jižní

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 jednotka 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) - dleCAP zóna 2	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

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 - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	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 - Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,570$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kryt 1 severní

Podzemní stavba bývalého krytu CO v severní části pozemku p.č.103.

Tato stavba byla postavena odhadem kolem roku 1960 jako betonový monolitický skelet se stěnami a stropy.

Floušťka zdí je odhadem 0,7-1m železobetonu.

Projektová dokumentace nebyla při místním šetření dostupná a tak byly změřeny vnitřní podlahové plochy a pro obestavěný prostor násobeny výškou a koeficientem 1,2 pro přípočet obvodových zdí. V současné době jsou kryty neužívány, demontováno zařízení a vstupy jsou zavařeny, jako ochrana proti úrazu či vniknutí nepříznivých skupin obyvatelstva.

Kryt se sestává z chodeb, prostor na shromáždění osob, strojoven a sociálního zařízení. Do krytu jsou 3 vstupy.

Vybavení je převážně demontováno, neschopné užívání, zbylé je stáří cca 56 let.

Technický stav stavby je špatný bez údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Objekty plošné podzemní

Konstrukční charakteristika (způsob hloubení z povrchu území)

rozpojování):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2142

Množství:

$$(1,14*1,41+2,6*2,4+5,38*1,46+0,81*2,93+0,74*0,79+2,9*2,5+0,78*0,95+3,96*3,8+1,81*2,08+1,39*1,87+1,69*1,37+2,92*1,12+10,37*1,62)*2,3*1,2 = 194,44 \text{ m}^3$$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

$$= 4\,482,-$$

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

$$* 1,0000$$

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

$$* 2,0600$$

Základní cena upravená cena Kč/m³

$$= 9\,232,92$$

Plná cena: $194,44 \text{ m}^3 * 9\,232,92 \text{ Kč/m}^3$

$$= 1\,795\,248,96 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 65 = 86,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

$$* 0,150$$

Nákladová cena stavby CS_N

$$= 269\,287,34 \text{ Kč}$$

Koeficient pp

$$* 0,570$$

Cena stavby CS

$$= 153\,493,78 \text{ Kč}$$

Kryt 1 severní - zjištěná cena

$$= 153\,493,78 \text{ Kč}$$

1.1.2. Kryt 2 střední

Podzemní stavba bývalého krytu CO ve střední části pozemku p.č.103.

Tato stavba byla postavena odhadem kolem roku 1960 jako betonový monolitický skelet oválného tvaru s vedením IS pod podlahou

Tloušťka zdí je odhadem 0,7-1m železobetonu.

Projektová dokumentace nebyla při místním šetření dostupná a tak byly změřeny vnitřní podlahové plochy a pro obestavěný prostor násobeny výškou a koeficientem 1,2 pro přípočet obvodových zdí.

V současné době jsou kryty neužívány, demontováno zařízení a vstupy jsou zavařeny, jako ochrana proti úrazu či vniknutí nepříznivých skupin obyvatelstva.

Kryt se sestává z chodeb, prostor na shromáždění osob, strojoven a sociálního zařízení. Do krytu jsou 4 vstupy.

Vybavení je převážně demontováno, neschopné užívání, zbylé je stáří cca 56 let.

Technický stav stavby je špatný bez údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Objekty plošné podzemní

Konstrukční charakteristika (způsob hloubení z povrchu území)

rozpojování):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2142

Množství:

$(1,88*1,45+2*3,27*0,95+1,46*1,46+1,19*1,54+9,56*2,43+1,38*2,39+2,42*2,42+3,63*2,42+9,46*2,42+1,47*1,5+1,2*1,29+1,94*1,47+2*5,05*1,1)*2,4*1,2 = 272,68 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 4 482,-

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

* 1,0000

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

* 2,0600

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 9 232,92

Plná cena: $272,68 \text{ m}^3 * 9 232,92 \text{ Kč/m}^3$

= 2 517 632,63 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 65 = 86,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 377 644,89 Kč

Koeficient pp

* 0,570

Cena stavby CS

= 215 257,59 Kč

Kryt 2 střední - zjištěná cena

= 215 257,59 Kč

1.1.3. Kryt 3 jižní

Podzemní stavba bývalého krytu CO v jižní části pozemku p.č.103.

Tato stavba byla postavena odhadem kolem roku 1960 jako betonový monolitický skelet oválného tvaru s vedením IS pod podlahou

Tloušťka zdí je odhadem 0,7-1m železobetonu.

Projektová dokumentace nebyla při místním šetření dostupná a tak byly změřeny vnitřní podlahové plochy a pro obestavěný prostor násobeny výškou a koeficientem 1,2 pro přípočet obvodových zdí. V současné době jsou kryty neužívány, demontováno zařízení a vstupy jsou zavařeny, jako ochrana proti úrazu či vniknutí nepřizpůsobivých skupin obyvatelstva.

Kryt se sestává z chodeb, prostor na shromáždění osob, strojoven a sociálního zařízení. Do krytu jsou 4 vstupy.

Vybavení je převážně demontováno, neschopné užívání, zbylé je stáří cca 56 let.

Technický stav stavby je špatný bez údržby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 11. Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Objekty plošné podzemní

Konstrukční charakteristika (způsob hloubení z povrchu území)

rozpojování):

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2142

Množství:

$(1,9*1,42+3,12*0,9+1,45*1,43+1,19*1,59+9,53*2,39+2,52*1,37+3,5*2,38+2,5*2,4+9,48*2,43+1,41*1,39+1,22*1,59+1,98*0,42+4,4*2*1,09)*2,4*1,2 = 251,68 \text{ m}^3$

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 4 482,-

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

* 1,0000

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

* 2,0600

Základní cena upravená cena Kč/m³

= 9 232,92

Plná cena: $251,68 \text{ m}^3 * 9 232,92 \text{ Kč/m}^3$

= 2 323 741,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 65 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 56 / 65 = 86,2 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

* 0,150

Nákladová cena stavby CS_N

= 348 561,20 Kč

Koeficient pp

* 0,570

Cena stavby CS

= 198 679,88 Kč

Kryt 3 jižní - zjištěná cena

= 198 679,88 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Kryt 1 severní

153 493,80 Kč

1.1.2. Kryt 2 střední

215 257,60 Kč

1.1.3. Kryt 3 jižní

198 679,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

567 431,30 Kč

Celkem

567 431,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

567 431,30 Kč

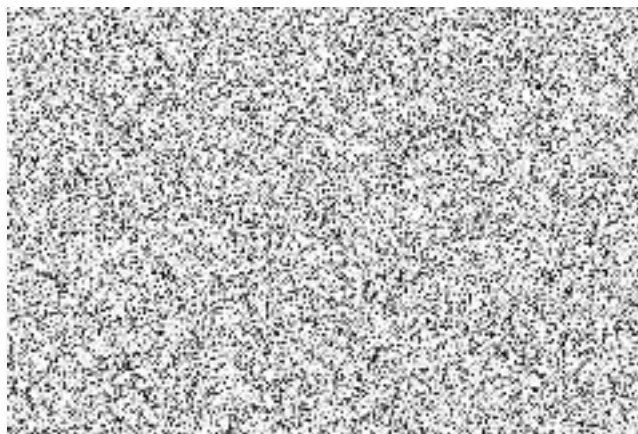
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

567 430,- Kč

slovy: Pětsetšedesátsedmtisícčtyřistatřicet Kč

Komentář : Podzemní kryty CO byly oceněny nákladovou metodou dle zákona o oceňování majetku. S podobnými nemovitostmi se běžně neobchoduje a není možné stanovit jejich obvyklou cenu.

V Litoměřicích 10.11.2016



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3. listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 91/594/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 16-0168.