

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 2328/2016

NEMOVITÁ VĚC: Kanalizační sběrač p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Strážky u Habrovic
Adresa nemovité věci: Strážky, 400 01 Ústí nad Labem

OBJEDNAVATEL: Statutární město Ústí nad Labem

Adresa objednatele: Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

ZHOTOVITEL : Ing. Lenka Nováková

Adresa zhotovitele:

IČ:

telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA

700 000 Kč

Datum místního šetření: 1.6.2016

Stav ke dni :

1.6.2016

Počet stran: 7 stran

Počet příloh: 0

Počet vyhotovení: 3

V Moldavě, dne 10.6.2016

Ing. Lenka Nováková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Na základě požadavku objednavatele, je úkolem znalce stanovit obvyklou cenu nemovitosti, kanalizačního sběrače na pozemku p.č. 88/1, v k.ú. Strážky u Habrovic, obec a okres Ústí nad Labem.

Přehled podkladů

- informace o parcele č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic pořízená náhledem do katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Strážky u Habrovic pořízený náhledem do katastru nemovitostí
- informace sdělené zástupkyní objednavatele
- skutečnosti a stav zjištěné při místním šetření
- kopie geodetické dokumentace stavby č. 457/2016

Místopis

Oceňovaná nemovitost, kanalizační sběrač na pozemku p.č. 88/1, se nachází v katastrálním území Strážky u Habrovic, v místní části Strážky Statutárního města Ústí nad Labem. Strážky jsou situovány na severním okraji města, cca 5 km od centra města. Ve Strážkách se nacházejí převážně objekty rodinného bydlení (jak starší původní zástavby venkovského charakteru, tak i novostavby) a drobné živnostenské provozovny (zahradnictví, truhlářství), objekty občanské vybavenosti zde nejsou (kromě pohostinství).

Pozemek p.č. 88/1, na němž se oceňovaný sběrač nachází, je situován po levé straně příjezdové komunikace (směrem od Ústí nad Labem), v zástavbě novějších, samostatně umístěných objektů rodinného bydlení. Pozemek p.č. 88/1 je v katastru nemovitostí veden v druhu orná půda, ve skutečnosti je užíván jako místní komunikace se zpevněným povrchem. Pozemek j v podílovém vlastnictví vlastníků objektů bydlení v místě.

Celkový popis

Jedná se o kanalizační sběrač, provedený z PVC trub profilu DN 300.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Kanalizační sběrač A p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic
- 1.2 Kanalizační šachta na sběrači A
- 1.3 Kanalizační sběrač AA p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic
- 1.4 Kanalizační šachta na sběrači AA

Obsah tržního ocenění majetku

OCENĚNÍ

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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

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, rekreační stavby	I	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

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,600$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Strážky u Habrovic:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

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.

1. Ocenění staveb

1.1 Kanalizační sběrač A p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	13. Kanalizace trubní
Profil potrubí DN v mm	300 mm
Konstrukční charakteristika (materiál potrubí):	z trub z plastických hmot
Hloubka uložení:	2,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2223
Množství:	181,90 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	2 163,-
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):	*	2,3110
Základní cena upravená cena Kč/m	=	5 498,56
Plná cena: 181,90 m * 5 498,56 Kč/m	=	1 000 188,06 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 14 / 80 = 17,5 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 17,5 % / 100)	* 0,825
Nákladová cena stavby CS_N	= 825 155,15 Kč
Koeficient pp	* 0,600
Cena stavby CS	= 495 093,09 Kč
Kanalizační sběrač A p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic - zjištěná cena	= 495 093,09 Kč

1.2 Kanalizační šachta na sběrači A

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

10,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 7 500,-

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

* 1,1000

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

* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= 19 065,75

Plná cena: 10,00 ks * 19 065,75 Kč/ks

= 190 657,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 80 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

* 0,825

Nákladová cena stavby CS_N

= 157 292,44 Kč

Koeficient pp

* 0,600

Cena stavby CS

= 94 375,46 Kč

Kanalizační šachta na sběrači A - zjištěná cena

= 94 375,46 Kč

1.3 Kanalizační sběrač AA p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby: § 17

Typ stavby: 13. Kanalizace trubní

Profil potrubí DN v mm 300 mm

Konstrukční charakteristika (materiál potrubí): z trub z plastických hmot

Hloubka uložení: 2,00 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 2223

Množství: 35,70 m

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:

= 2 163,-

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):

* 2,3110

Základní cena upravená cena Kč/m

= 5 498,56

Plná cena: 35,70 m * 5 498,56 Kč/m

= 196 298,59 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků
 Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 80 = 17,5 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,825
=	161 946,34 Kč
*	0,600
=	97 167,80 Kč

Kanalizační sběrač AA p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic - zjištěná cena

= **97 167,80 Kč**

1.4 Kanalizační šachta na sběrači AA

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

2.2.1. Kanalizační šachta skružená z prefa dílců -
hloubka 2 m

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Výměra:

2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]

= 7 500,-

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

* 1,1000

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

* 2,3110

Základní cena upravená cena [Kč/ks]

= **19 065,75**

Plná cena: 2,00 ks * 19 065,75 Kč/ks

= **38 131,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 80 = 17,5 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 17,5 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

* 0,825

Koeficient pp

= **31 458,49 Kč**

Cena stavby CS

* 0,600

= **18 875,09 Kč**

Kanalizační šachta na sběrači AA - zjištěná cena

= **18 875,09 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1	Kanalizační sběrač A p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic	495 093,00 Kč
1.2	Kanalizační šachta na sběrači A	94 376,00 Kč
1.3	Kanalizační sběrač AA p.č. 88/1 k.ú. Strážky u Habrovic	97 168,00 Kč
1.4	Kanalizační šachta na sběrači AA	18 875,00 Kč
		<hr/>
		705 512,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	705 511 Kč

Obvyklá cena

700 000 Kč

slovy: Sedmsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ke stanovení obvyklé ceny se standardně používá porovnávací metody. V daném případě však nelze porovnávací metodu objektivně použít vzhledem k nedostatku srovnatelného typu nemovitosti. S posuzovaným typem nemovitosti se běžně samostatně neobchoduje. Jako pomocné metody je použito ceny zjištěné dle cenového předpisu.

Závěr

Obvyklou cenu nemovitosti odhaduji ve výši 700 000 Kč.

V Moldavě 10.6.2016

Ing. Lenka Nováková

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.2.2007, zn. Spr 993/2007, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2328/2016 znaleckého deníku.