

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2.575-006/2017

o administrativní ceně trakčního vedení a stožárů na ul. Bílovecká a trakčních stožárů na Dolním náměstí a na ul. Janská v obci a v okrese Opava

Posudek objednal : Statutární město Opava, IČ 00300535
Č.obj.: O/MMI/0330/2017
Horní náměstí č. 69, 746 26 Opava

Účel posudku : Stanovení ceny nemovitostí

Posudek vypracoval : Ing. Arch. Karel HLÁVKA, CSc.
Soudní znalec a odhadce nemovitostí
Tel. 606 539 476
Sokolovská č.p. 400/č.or. 3
746 01 Opava – Předměstí

Tento znalecký posudek obsahuje celkem osm stran včetně titulního listu a předává se ve dvou vyhotoveních.

V Opavě, dne 15.05.2017



1. ÚVOD

1.1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek o administrativní ceně nemovitostí – trakčního vedení a stožáry trolejového vedení - na ulici Bílovecké v k.ú. Kylešovice, stožáry trolejového vedení na ulicích Janské v k.ú. Opava-Předměstí a Dolní náměstí v k.ú. Opava-Město, obec a okres Opava, je vypracován na základě objednávky č. O/MMI/0330/2017 Statutárního města Opava, Horní náměstí č. 69, 746 26 Opava, IČ 00300535 ze dne 05.05.2017.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

1. Objednávka č. O/MMI/0330/2017 Statutárního města Opava, Horní náměstí č. 69, 746 26 Opava, IČ 00300535 ze dne 05.05.2017.
2. Stavební projektová dokumentace: rekonstrukce ulice Bílovecké I.etapa-trakční vedení z 02/1996, přestupní terminál na ulici Janské v Opavě SO 06 stožáry a trolejové vedení z 04/2005 a rekonstrukce Dolní náměstí v Opavě SO přeložka trakčních sloupů a vedení 07/2002
3. Šetření a měření na místě samém dne 09.05.2017 za přítomnosti Pavla Berana, správce majetku společnosti Městský dopravní podnik Opava, a.s. Opava. Zaměření provedeno ocelovým pásmem 50 m a ocelovým metrem 5 m Sekisui-Jushi.
4. Vyhláška č. 443/2016 Sb.a zákon č. 151/1997 Sb..

1.3. Vlastnické vztahy

Vlastníkem níže uvedených staveb na ul.Bílovecké, Janské a Dolním náměstí v obci a okrese Opava je Statutární město Opava, Horní náměstí 69, 746 26 Opava.

2. N Á L E Z

2.1. Údaje o nemovitostech a předmět ocenění

Objektem ocenění jsou:

- 2.1.1. Trakční dvoustopové trolejové vedení v délce 596,00 m na ulici Bílovecké a 8 ks stožárů trolejového vedení kruhového průřezu, opatřené ochranným nátěrem osazené do betonových patek
- 2.1.2. Osmihranné stožáry konusového tvaru na ulici Janské v počtu 6 ks, opatření ochranným nátěrem a osazené do betonových patek.
- 2.1.3. Osmihranné stožáry konusového tvaru na Dolním náměstí v počtu kusů 7, opatřené ochranným nátěrem a osazené do betonových patek.

Objekty slouží Městskému dopravnímu podniku Opava, a.s., se sídlem na ulici Bílovecké s č.p. 1127, v obci a v okrese Opava.

2.2. Metodika ocenění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku podle § 33 zák.č. 151/1997 Sb.ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 a č. 443/2016 Sb..

3. POSUDEK a OCENĚNÍ dle vyhl. č. 443/2016 Sb..

Index trhu s nemovitými věcmi (It) dle přílohy č. 3, tabulka č. 1

Číslo	Znak	Číslo	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
	Název znaku		Popis pásma	
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek – rozdílní vlastn.	- 0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedb.nebezp.záplav P6	1,00

$$P5 = -0,03$$

$$P6 = 1,00$$

$$\text{Index trhu: } It = P6 * (1 + P5) = 1,00 * (1 - 0,03) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulka č. 3, 4:

Číslo	Znak	Číslo	Kvalitativní pásmo	Hodnota Pi
	Název znaku		Popis pásma	
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hl.stavby v jedn.funkč.cel.	0,60
2	Převažující zástavba v okolí poz.	I.	Rezidenční zástavba	0,00
3	Možnost napojení na inž.sítě	I.	Možnost napojení na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost k pozemku	II.	Příjezd po zpev.komunik.	0,00
5	Parkov.možnosti	II.	Dobré park.možn.na vef.kom.	0,00
6	Poloha poz.z hled.komerč.využ.	III.	Výhodná poloha	0,00
7	Vlivy ostat.neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

$$P7 = 0,00$$

$$P1 = 0,60$$

$$\text{Index polohy pozemku } Ip = P1 * (1 + P11) = 0,60 * (1 + 0,00) = 0,60$$

3.1. Trakční dvoustopové trolejové vedení v délce 596,00 m na ulici Bílovecké a 8 ks stožárů trolejového vedení kruhového průřezu, opatřené ochranným nátěrem:

Jedná se o úsek od ulice U Hřiště k trolejbusové smyčce, která je součástí trolejového vedení. Smyčka se nachází na začátku ulice Gudrichovy v obci Opava, část obce Kylešovice. Celková délka úseku činí 596 m dvoustopého trolejového vedení, o průřezu troleje Cu 80 mm², závěs troleje je proveden jako pružné, pevné, kotvené, nekompenzované, uchycené na převěsech, nosná síť je zavěšena na stožárech s párovou soustavou, nosné lano Fe Zn 50 mm² a 70 mm². Stožáry jsou ocelové, kruhového průřezu délky (výšky) 10 m metalizované. Výška trolejového vedení v místě závěsu 5,50 až 5,70 m. Stavba je z roku 1997.

3.1.1. Vedení trolejová městských drah

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedení trolejová městských drah: SKP.46.21.33.2.

Konstrukční charakteristika (umístění vedení) : nad zemí, na stožárech (sloupech)

Délka vedení: 596,00 m

Ocenění :

Základní cena	=	1.042,00 Kč/m
Korekce základní ceny:		
Koeficient K5 polohovy:	*	1,1000
Koeficient Ki změn cen staveb:	*	2,2310
Základní cena upravená:	=	2.557,17 Kč/m

Cena: trolejové vedení: 596,00 m * 2.557,17 Kč/m = 1.524.073,30 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků (z roku 1997)

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $15 * 100 / (20 + 15) = 57,14 \%$

- 870.855,48 Kč

Zůstatková (časová) administrativní cena:

= 653.217,90 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10

Index trhu: It = 0,970

Index polohy: Ip = 0,600

Cena stavby určená nákladovým způsobem: Csn

= 653.217,90 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = It * Ip

* 0,582

Cena stavby: CS = Csn * pp

= 380.172,81 Kč

Vedení elektrické Bílovecká ulice – zjištěná cena:

= **380.173,00 Kč**

3.1.2. Ocelové stožáry

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Ocelové stožáry: SKP.46.21.43.2.

Konstrukční charakteristika:

ocelový stožár trubkový bez výložníku

Počet kusů:

Délka (výška):

29.469,00 Kč/ks

8 ks Bílovecká ulice

10 m

Ocenění:

Základní cena stožár trubkový ocelový bez výložníku	=	29.469,00 Kč/ks
Korekce základní ceny:		
Koeficient K5 polohy:	*	1,1000
Koeficient Ki změn cen staveb:	*	2,2310
Základní cena upravená:	=	72.319,87 Kč/ks

Cena: 8 ks * 72.319,87 Kč/ks = 578.558,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků (z roku 1997)

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $30 * 100 / (20 + 30) = 40 \%$

- 231.423,58 Kč

Zůstatková (časová) administrativní cena: = 347.135,39 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10

Index trhu: $I_t = 0,970$

Index polohy: $I_p = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CSn = 347.135,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

$pp = I_t * I_p$ * 0,582

Cena stavby: CS = CSn * pp = 202.032,79 Kč

Ocelový stožáry Bílovecká ulice – zjištěná cena: = **202.033,00 Kč**

3.2. Osmihranné stožáry konusového tvaru na ulici Janské v počtu 6 ks, opatřené ochranným nátěrem a osazené do betonových patek z roku 2006:

Stožáry se nachází podél městské komunikace ulice Janské, z boční strany před obchodní komorou v Opavě.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Ocelové stožáry: SKP.46.21.43.2.

Konstrukční charakteristika:

ocelový stožár osmihranný

Počet kusů:

Délka (výška):

35.363,00 Kč/ks

6 ks Janská ulice

12 m

Ocenění:

Základní cena stožár osmihranný ocelový = 35.363,00 Kč/ks

Korekce základní ceny:

Koeficient K5 polohovy: *

1,1000

Koeficient Ki změn cen staveb: *

2,2310

Základní cena upravená: =

86.784,34 Kč/ks

Cena: 6 ks * 86.784,34 Kč/ks =

520.706,02 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 11 roků (z roku 2006)

Předpokládaná další životnost: 39 roků

Opotřebení: $39 * 100 / (11 + 39) = 22 \%$

- 114.555,32 Kč

Zůstatková (časová) administrativní cena: =

406.150,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10

Index trhu: $I_t = 0,970$

Index polohy: $I_p = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CSn =

406.150,70 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

$pp = I_t * I_p$ *

0,582

Cena stavby: $CS = CSn * pp$ =

236.379,70 Kč

Ocelové stožáry Janská ulice – zjištěná cena: =

236.380,00 Kč

3.3. Osmihranné stožáry konusového tvaru na Dolním náměstí v počtu kusů 7, opatřené ochranným nátěrem a osazené do betonových patek:

Jedná se o ocelové stožáry trolejového vedení, které jsou osazené v horní části Dolního náměstí, u kostela Sv. Vojtěcha a pokračují směrem k ulici Mezi Trhy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Ocelové stožáry: SKP.46.21.43.2.

Konstrukční charakteristika:

ocelový stožár osmihranný

30.942,00 Kč/ks

Počet kusů:

7 ks Dolní náměstí

Délka (výška):

10,50 m

Ocenění:

Základní cena stožár osmihranný ocelový = 30.942,00 Kč/ks

Korekce základní ceny:

Koeficient K5 polohovy:

* 1,1500

Koeficient Ki změn cen staveb:

* 2,2310

Základní cena upravená:

= **79.386,34 Kč/ks**

Cena: 7 ks * 79.386,34 Kč/ks = 555.704,39 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 13 roků (z roku 2004)

Předpokládaná další životnost: 37 roků

Opotřebení: $37 * 100 / (13 + 37) = 26 \%$

- 144.483,14 Kč

Zůstatková (časová) administrativní cena: = 411.221,25 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10

Index trhu: $I_t = 0,970$

Index polohy: $I_p = 0,600$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CSn = 411.221,25 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:

$pp = I_t * I_p$ * 0,582

Cena stavby: $CS = CSn * pp$ = 239.330,76 Kč

Ocelové stožáry Dolní náměstí – zjištěná cena: = **239.331,00 Kč**

4. REKAPITULACE

a)	Vedení trolejové Bílovecká ulice	380.173,00 Kč
b)	<u>Ocelové stožáry Bílovecká ulice</u>	<u>202.033,00 Kč</u>
	Bílovecká celkem:	582.206,00 Kč
c)	Ocelové stožáry Janská ulice	236.380,00 Kč
d)	<u>Ocelové stožáry Dolní náměstí</u>	<u>239.331,00 Kč</u>
	C e l k e m :	1.057.917,00 Kč

Slovy: jedenmiliónpadesátsedmtisícdevětsetsedmnáct korun českých.



Číslo účtu: 2575-006/2017

Číslo účtu: 2575-006/2017
Číslo účtu: 2575-006/2017
Číslo účtu: 2575-006/2017
Číslo účtu: 2575-006/2017
Číslo účtu: 2575-006/2017

2575-006/2017

Ing. Jaroch, Karel HLAVKA