

Znalecký posudek 10259 - 259 - 2018

o zjištění obvyklé ceny staveb na pozemcích ppč. 5813/14 a 5813/1 v okrese, obci a katastrálním území Česká Lípa. Ocenění je provedeno včetně všech součástí a příslušenství podle stavu ke dni 31.3.2018
Oceňované nemovitosti nejsou zapsány na listech vlastnictví v katastru nemovitostí.



Objednatel posudku: **Město Česká Lípa**
Náměstí T.G.M. čp. 1
470 36 Česká Lípa
IČ: 00260428
DIČ: CZ00260428

Účel posudku: Převod staveb do majetku města.

Znalecký úkol: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase, ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění tržní hodnoty v místě a čase porovnávací metodou.

Posudek vypracoval: Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 14 stran(y) textu a 54 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Přílohy:	Informace z KN	2 str.
	Kopie katastrální mapy	2 str.
	Mapa širších vztahů	1 str.
	Situace zadavatele posudku	1 str.
	Částečná PD komunikace	8 str.
	Částečná PD gabiónové zdi	3 str.
	Částečná PD kanalizací	4 str.
	Částečná PD kolektoru	4 str.
	Částečná PD VO	2 str.
	Rozhodnutí o prodloužení předčasného užívání ze dne 29.11.2016	2 str.
	Rozhodnutí o prodloužení předčasného užívání ze dne 14.12.2016	2 str.
	Tlaková zkouška vodovodu z 15.9.2011	2 str.
	Zkouška vodotěsnosti kanalizace z 6.10.2011	2 str.
	Revize VO z 15.11.2018	9 str.
	Protokol z kamerové prohlídky kanalizace z 15.11.2011	9 str.
	Objednávka č. 692/2018	1 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 18.12.2017 a 31.3.2018.

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Zjištění tržní hodnoty" - Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty)
2. Zákon č. 128/2000 ve znění pozdějších předpisů o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 18.12.2017 a 31.3.2018
4. Informace z katastru nemovitostí
5. Stavební zákon v platném znění
6. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
7. Vyhláška č. 457/2017 o oceňování nemovitostí
8. Informace poskytnuté objednavatelem
9. Informace poskytnuté současným vlastníkem staveb
10. Objednávka posudku
9. Informace Hypoteční banky k pohybu cen nemovitostí v čase.
9. Objednávka č.692/2018

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	1
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Česká Lípa
Katastrální území:	Česká Lípa
Vlastník pozemků:	Město Česká Lípa Náměstí T.G.M. 1 IČ: 00260428 IČ: 0
Omezení vlastnického práva:	věcné břemeno
Jiné zápisy:	bez zápisu

Nález a analýza:

Oceňované stavby se nachází v České Lípě. Jedná se o stavby, které byly vybudovány společně s obchodním areálem, který se nachází v těsném sousedství oceňovaných staveb. Jedná se o objekty, které nejsou zapisované do katastru nemovitostí. Přesné umístění je zřejmé z příloh tohoto posudku.

Na základě objednávky, konzultace s objednavatelem a současným vlastníkem staveb znalec vychází z podkladů současného vlastníka, kterým je J.T.H. Group a.s., sídlem Krupská 33/20, 415 01 Teplice. Tyto podklady byly z hlediska rozsahu na místě prohlédnuty, odsouhlaseny a následně znalcem

překontrolovány výměry zkušebním měřením.

Při ocenění lze vyjít v zásadě ze tří přístupů:

a) Přístup substanční (nákladový) -

v běžném případě koupě nemovitosti představuje nákladová cena pořizovací cenu, kterou lze považovat za hraniční cenu. Tržní hodnota se většinou pohybuje pod pořizovací cenou staveb, protože se musí odečíst funkční a provozní nedostatky, nedodělky, případně právní závady a zátěže. Pro nákladový přístup pro ocenění stavby byla použita příslušná prováděcí vyhláška k zákonu č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších novel (zákon o oceňování majetku) bez použití příslušného Kp (koeficient prodejnosti pro dané území), tedy reprodukční cena stavby.

b) Přístup výnosový -

se opírá o předpokládané výnosy nemovitosti jako investice, Zájemce o nemovitost ji nepotřebuje k osobnímu užívání ani k podnikání, chápe ji jako finanční investici, pravděpodobně nejbližší ekvivalent je dlouhodobý dluhopis. Výsledkem výpočtu je výnosová hodnota nemovitosti, založená na očekávaném prospěchu nemovitosti jako celku (pozemek se stavbou), výjimečně je chápána jako prospěch z pozemku a prospěch ze stavby.

c) Přístup tržního porovnání -

předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, zejména z pohledu nabídky i poptávky, rovněž je nutná znalost realizovaných cen. Rovněž tento přístup indikuje horní hranici tržní hodnoty, nad kterou většinou znalý kupující není ochoten jít.

Data o realizovaných cenách obdobných nebo srovnatelných nemovitostí poskytují pracoviště KN od 1.1.2016 placeným dálkovým přístupem. V případě malého počtu realizovaných cen je možno použít nabídkovou databázi realitní serverů z internetu, sníženou o nabídkovou srážku.

Definice tržní hodnoty (IVS 1)

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb., § 2, odst.1)

(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 prodeji 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 majetkové, 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.**

Závěr:

V daném případě se jedná o stavby, se kterými se běžně neobchoduje samostatně. Většinou jsou součástí nebo příslušenstvím staveb hlavních. Protože se rovněž jedná o stavby, které nejsou zapisovány do katastru nemovitostí, není možné získat cenové údaje o realizovaných prodeji podobných staveb. Proto je jediným možným způsobem provedení ocenění nákladovým způsobem, jak je popsáno výše. U jednotlivých objektů se jedná o agregované položky, které v sobě zahrnují veškeré práce potřebné vykonat pro vybudování dané stavby.

Popis jednotlivých objektů:

Komunikace:



Jedná se o komunikaci na pč. 5413/14 a prodloužení komunikace ve Sluneční ulici na pč. 5813/1. Stavební práce obsahovaly dle podkladů k projektu vybudování zemního tělesa, provedení konstrukce vlastní vozovky a návrh odvodnění, osazení chrániček stávajících inženýrských sítí a drobných terénních úprav. Stavba byla provedena v rozsahu dle přílohy C.1.2. Situace - součástí je napojení na stávající objekty, resp. příprava napojení uvažovaných komerčních objektů. Návrhové parametry komunikace, výškové a směrové řešení vychází z navazujících pozemních komunikací

Je lemována silničními obrubníky ABO 2-15 o výšce podstupnice 15 cm a přídlažbou z betonových vodících pásků

Odvodnění je zajištěno vodorovnými a příčnými sklony do navržených uličních vpustí s kalovým prostorem a kalovým košem, které jsou napojeny odvodňovacím potrubím DN 150 navrtávkou do dešťové kanalizace. Podél vozovky je navržen pravostranný a od staničení 0+250.00 oboustranný chodník, jeho šířka je 2.0 m, přičemž chodník vedený podél levé hrany je od vozovky oddělen zeleným pásem šířky 3.0 m. Součástí objektu je rovněž stále svislé a vodorovného dopravního značení

Stávající podzemní sítě, jejichž min. krytí bylo sníženo, či bylo neúměrně navýšeno, byly uloženy do chrániček. Vodovodní řád byl uložen do kolektoru z betonových rámců - viz. popis níže.

Samostatně jsou oceněny komunikace vozidlová, komunikace pro pěší, drenáže a obrubníky.

Gabiónová opěrná zeď:



Jedná se o opěrnou zeď v prostoru křížení násypového tělesa komunikace s vodovodním a plynovým řádem

Celková délka opěrné zdi je 39 m, šířka zdi v koruně je 1.0 m, maximální výška zdi nad upraveným terénem je 2.65 m, sklon díku zdi je 8:1. Na horní líc zdi je osazeno ocelové zábradlí o délce 33.0 m.

Kanalizace:

Stavební objekt řeší odvodnění komunikace, konkrétně napojení uličních vpustí a prodloužení stávajícího řádu dešťové kanalizace ze Sluneční ulice

V rámci tohoto SO je dále řešeno napojení odvodňovací šachty kolektoru

Stoka je provedena z kanalizačního potrubí KG PVC 300, vlastní přípojky uličních vpustí potom z KG PVC 250

Kolektor:

Tento objekt řeší chráničku vodovodního řádu LT 600 křížící se s komunikací ve staničení 0+030.30 a ochrana plynovodu PE 225 křížící se s komunikací ve staničení 0+034.00

Stávající vodovodní řád je v úseku délky 58.3 m chráněn betonovým kolektorovým rámem h/b 2.56/2.40 m (2.96/2.80 m)

Kolektor je po obou stranách vybaven uzamykatelnými vstupy o velikosti 100 x 120 cm, jeho odvodnění je zajištěno do jedné vpusti u západního okraje napojené na navrženou dešťovou kanalizaci. Osvětlení kolektoru je uvažováno napojením na rozvody o napětí 24 V z provozního objektu vodojemu

V nejnižším místě kolektoru - západního okraje - je osazena odvodňovací šachta, napojená na dešťovou kanalizaci

Přeložka splaškové kanalizace:

Stavební objekt řeší přeložku stávajícího řádu splaškové kanalizace. Nové kanalizační vedení je provedeno z PVC trub DN 300 v délce 41.3 m.

Veřejné osvětlení:

Stavební objekt řeší návrh veřejného osvětlení. Napojení je provedeno ze stávajících rozvodů VO ve dvou přípojovacích bodech

Vegetační úpravy:

Stavební objekt řeší ozelenění - osetí - přilehlých nezpevněných ploch a oboustrannou výsadbu vysoké zeleně - stromořadí - podél komunikace.

Ocenění cenou nákladovou

Komunikace pozemní (silnice) z kameniva obalovaného živící

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 5.1 Komunikace pozemní

Objekt: Komunikace pozemní (silnice)

Konstrukční charakteristika: z kameniva obalovaného živící

CZ-CC: 211112,211211

ZC = 1 401.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 1 401.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.2075 ... koeficient polohový (Jedná se o liniovou stavbu v zastavěném území obce.)

Ki = 2.301 ... koeficient změny cen

ZCU = ZC × K5 × Ki = 1 401.00 Kč × 1.2075 × 2.301 = 3 892.62 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 18 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 18 let = 55.56 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 3 892.62 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 3234 m² ... počet měřných jednotek stavby

o = 55.56 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 3 892.62 Kč × 3234 m² × (1 - 55.56/100) = 5 594 990.98 Kč

Celková cena CSN = 5 594 990.98 Kč

Kanalizace trubní 300 mm z trub z plastických hmot

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 13.1 Kanalizace trubní

Objekt: 300 mm

Konstrukční charakteristika: z trub z plastických hmot

CZ-CC: 2223

Hloubka uložení: 3 m

Hloubka uložení potrubí přesahuje 2m, cena se zvyšuje o 10% za každých započatých 0.5 m.

Základní cena = 2 163.00 Kč

Zvýšená základní cena = 2 595.60 Kč

ZC = 2 595.60 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 2 595.60 Kč ... základní cena

K5 = 1.2075 ... koeficient polohový (Jedná se o liniovou stavbu v zastavěném území obce.)

Ki = 2.363 ... koeficient změny cen

ZCU = ZC × K5 × Ki = 2 595.60 Kč × 1.2075 × 2.363 = 7 406.08 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 25 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 25 let = 40 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 7 406.08 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 366 bm ... počet měrných jednotek stavby

o = 40 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 7 406.08 Kč × 366 bm × (1 - 40/100) = 1 626 376.02 Kč

Celková cena CSN = 1 626 376,02 Kč

Kolektor

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 11.1 Objekty podzemní mimo důlní

Objekt: Tunely

Konstrukční charakteristika: hloubení z povrchu území

CZ-CC: 2142

ZC = 4 114.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 4 114.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový

Ki = 2.112 ... koeficient změny cen

ZCU = ZC × K5 × Ki = 4 114.00 Kč × 1.05 × 2.112 = 9 123.21 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 50 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 50 let = 20 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 9 123.21 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 180 m3 ... počet měrných jednotek stavby

o = 20 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 9 123.21 Kč × 180 m3 × (1 - 20/100) = 1 313 741.72 Kč

Celková cena CSN = 1 313 741,72 Kč

Vodovody trubní 600 mm z trub litinových

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 12.6 Vodovody trubní

Objekt: 600 mm

Konstrukční charakteristika: z trub litinových

CZ-CC: 2212,2222

Hloubka uložení: 2 m

ZC = 7 776.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 7 776.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový

Ki = 2.393 ... koeficient změny cen

ZCU = ZC × K5 × Ki = 7 776.00 Kč × 1.05 × 2.393 = 19 538.37 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 50 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 50 let = 20 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 19 538.37 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 62 bm ... počet měrných jednotek stavby

o = 20 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 19 538.37 Kč × 62 bm × (1 - 20/100) = 969 102.97 Kč

Celková cena CSN = 969 102,97 Kč

VO - síť kabelové se sloupy uličními přes 8 m

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 16.0 Vedení elektrické - Rozvody kabelové silnoprůdové vysokého napětí

Objekt: Síť kabelové se sloupy uličními přes 8 m

Konstrukční charakteristika:

CZ-CC: 2224

ZC = 30 000.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 30 000.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový

Ki = 2.254 ... koeficient změny cen

ZCU = ZC × K5 × Ki = 30 000.00 Kč × 1.05 × 2.254 = 71 001.00 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 20 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 20 let = 50 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 71 001.00 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 13 ks ... počet měrných jednotek stavby

o = 50 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 71 001.00 Kč × 13 ks × (1 - 50/100) = 461 506.50 Kč

Celková cena CSN = 461 506.50 Kč

Vegetační úprava terénu

ZC - Základní cena inženýrské stavby podle přílohy č. 15

Druh: 7.1 Plochy a úpravy území

Objekt: Úprava území a samostatné zemní práce

Konstrukční charakteristika: vegetační

CZ-CC: 242

ZC = 176.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená inženýrské stavby podle § 17

ZC = 176.00 Kč ... základní cena

$K_5 = 1.05$... koeficient polohový

$K_i = 2.37$... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i = 176.00 \text{ Kč} \times 1.05 \times 2.37 = 437.98 \text{ Kč}$

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 20 let ... celková životnost

Opotřebení = $B / C \times 100 = 10 \text{ let} / 20 \text{ let} = 50 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 437.98 Kč ... základní cena upravená stavby

$P_{mj} = 3850 \text{ m}^2$... počet měrných jednotek stavby

$o = 50 \%$... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 437.98 \text{ Kč} \times 3850 \text{ m}^2 \times (1 - 50/100) = 843\,103.80 \text{ Kč}$

Celková cena CSN = 843 103,80 Kč

Betonová dlažba zámková - barevná tl. 60 - 80 mm

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 211

ZC = 560.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 560.00 Kč ... základní cena

$K_5 = 1.05$... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

$K_i = 2.301$... koeficient změny cen z přílohy č. 41

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i = 560.00 \text{ Kč} \times 1.05 \times 2.301 = 1\,352.99 \text{ Kč}$

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 35 let ... celková životnost

Opotřebení = $B / C \times 100 = 10 \text{ let} / 35 \text{ let} = 28.57 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 1 352.99 Kč ... základní cena upravená stavby

$P_{mj} = 1130 + 1198 + 20 = 2348$... počet měrných jednotek stavby

$o = 28.57 \%$... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 1\,352.99 \text{ Kč} \times 2348 \times (1 - 28.57/100) = 2\,269\,154.16 \text{ Kč}$

Celková cena CSN = 2 269 154.16 Kč

Obrubníky a krajníky ABO 4-5, 8, š. 4-5 cm, do betonového lože

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 211

ZC = 80.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 80.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.301 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 80.00 Kč × 1.05 × 2.301 = 193.28 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 35 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 35 let = 28.57 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 193.28 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 533+819 = 1352 ... počet měrných jednotek stavby

o = 28.57 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 193.28 Kč × 1352 × (1 - 28.57/100) = 186 657.12 Kč

Celková cena CSN = 186 657.12 Kč

Opěrné zdi – Gabióny

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 242052

ZC = 1 850.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 1 850.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.370 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 1 850.00 Kč × 1.05 × 2.370 = 4 603.73 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 55 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 55 let = 18.18 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 4 603.73 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 146+10 = 156 ... počet měrných jednotek stavby

o = 18.18 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 4 603.73 Kč × 156 × (1 - 18.18/100) = 587 602.72 Kč

Celková cena CSN = 587 602.72 Kč

Kanalizace DN 250 mm

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 2223

ZC = 1 990.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 1 990.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.363 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 1 990.00 Kč × 1.05 × 2.363 = 4 937.49 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 25 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 25 let = 40 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 4 937.49 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 59 ... počet měřných jednotek stavby

o = 40 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 4 937.49 Kč × 59 × (1 - 40/100) = 174 787.09 Kč

Celková cena CSN = 174 787.09 Kč

Drenáže z trubek PVC 110 mm

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 215342

ZC = 75.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 75.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.155 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 75.00 Kč × 1.05 × 2.155 = 169.71 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 20 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 20 let = 50 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 169.71 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 922 ... počet měřných jednotek stavby

o = 50 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 169.71 Kč × 922 × (1 - 50/100) = 78 234.58 Kč

Celková cena CSN = 78 234.58 Kč

Kanalizační šachty

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 2223

ZC = 7 500.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 7 500.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.363 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 7 500.00 Kč × 1.05 × 2.363 = 18 608.63 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 50 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 50 let = 20 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 18 608.63 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 8 ... počet měrných jednotek stavby

o = 20 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 18 608.63 Kč × 8 × (1 - 20/100) = 119 095.20 Kč

Celková cena CSN = 119 095.20 Kč

Kanalizace DN 200 mm

ZC - Základní cena venkovní úpravy podle přílohy č. 18

CZ-CC: 2223

ZC = 1 555.00 Kč

ZCU - Základní cena upravená venkovní úpravy podle přílohy č. 15, 17

ZC = 1 555.00 Kč ... základní cena

K5 = 1.05 ... koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20

Ki = 2.363 ... koeficient změny cen z přílohy č. 41

ZCU = ZC × K5 × Ki = 1 555.00 Kč × 1.05 × 2.363 = 3 858.19 Kč

Lineární opotřebení

B = 10 let ... stáří

C = 25 let ... celková životnost

Opotřebení = B / C × 100 = 10 let / 25 let = 40 %

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

ZCU = 3 858.19 Kč ... základní cena upravená stavby

Pmj = 61 ... počet měrných jednotek stavby

o = 40 % ... opotřebení stavby

CSN = ZCU × Pmj × (1 - o/100) = 3 858.19 Kč × 61 × (1 - 40/100) = 141 209.69 Kč

Celková cena CSN = 141 209.69 Kč

Rekapitulace

Komunikace pozemní (silnice) z kameniva obalovaného živící	5 594 990,98 Kč
Kanalizace trubní 300 mm z trub z plastických hmot	1 626 376,02 Kč
Kolektor	1 313 741,72 Kč
Vodovody trubní 600 mm z trub litinových	969 102,97 Kč
VO - sítě kabelové se sloupy uličními přes 8 m	461 506,50 Kč
Vegetační úprava terénu	843 103,80 Kč
Betonová dlažba zámková - barevná tl. 60 -do 80 mm	2 269 154,16 Kč
Obrubníky a krajníky ABO 4-5, 8, š. 4-5 cm, do betonového lože	186 657,12 Kč
Opěrné zdi - Gabióny	587 602,72 Kč
Kanalizace DN 250 mm	174 787,09 Kč
Drenáže z trubek PVC 110 mm	78 234,58 Kč
Kanalizační šachty	119 095,30 Kč
Kanalizace DN 200 mm	141 209,69 Kč
Celkem:	14 365 562,55 Kč

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Rekapitulace:

Skupina	Cena
A.01. Stavby na ppč. 5813/14 a 5813/1 v k.ú. Česká Lípa	14 365 562,55 Kč
Celkem	14 365 562,55 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

14 365 560 Kč

Slovy: čtrnáctmilionůtřistašedesátpěttisícipětsetšedesát. Kč

Poznámka: Platnost zjištěné hodnoty v místě a čase lze předpokládat cca 5 – 7 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 31.12.2018.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10259 - 259 - 2018 ve znaleckém deníku.

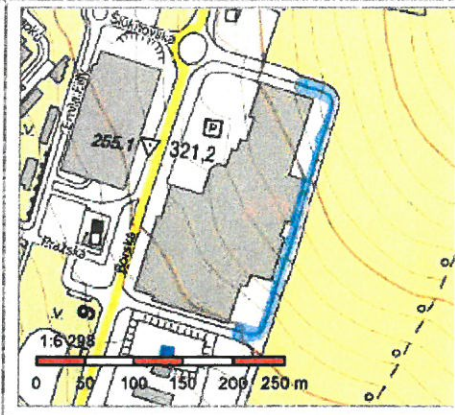
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 01.06.2018

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5813/14	
Obec:	Česká Lípa [561380]	
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]	
Číslo LV:	1	
Výměra [m ²]:	3391	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	DKM	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK	
Druh pozemku:	orná půda	

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54710	863
54713	2528

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

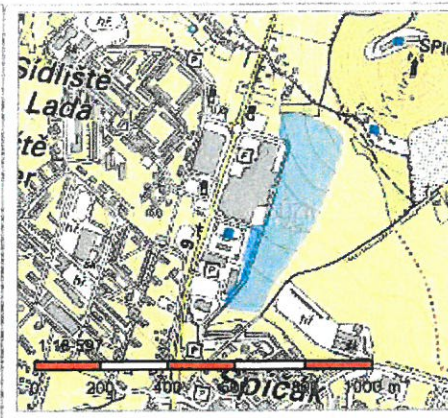
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	5813/1
Obec:	Česká Lípa [561380]
Katastrální území:	Česká Lípa [621382]
Číslo LV:	1
Výměra [m ²]:	85261
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Česká Lípa, náměstí T. G. Masaryka 1/1, 47001 Česká Lípa	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54710	26619
54713	57886
54310	756

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

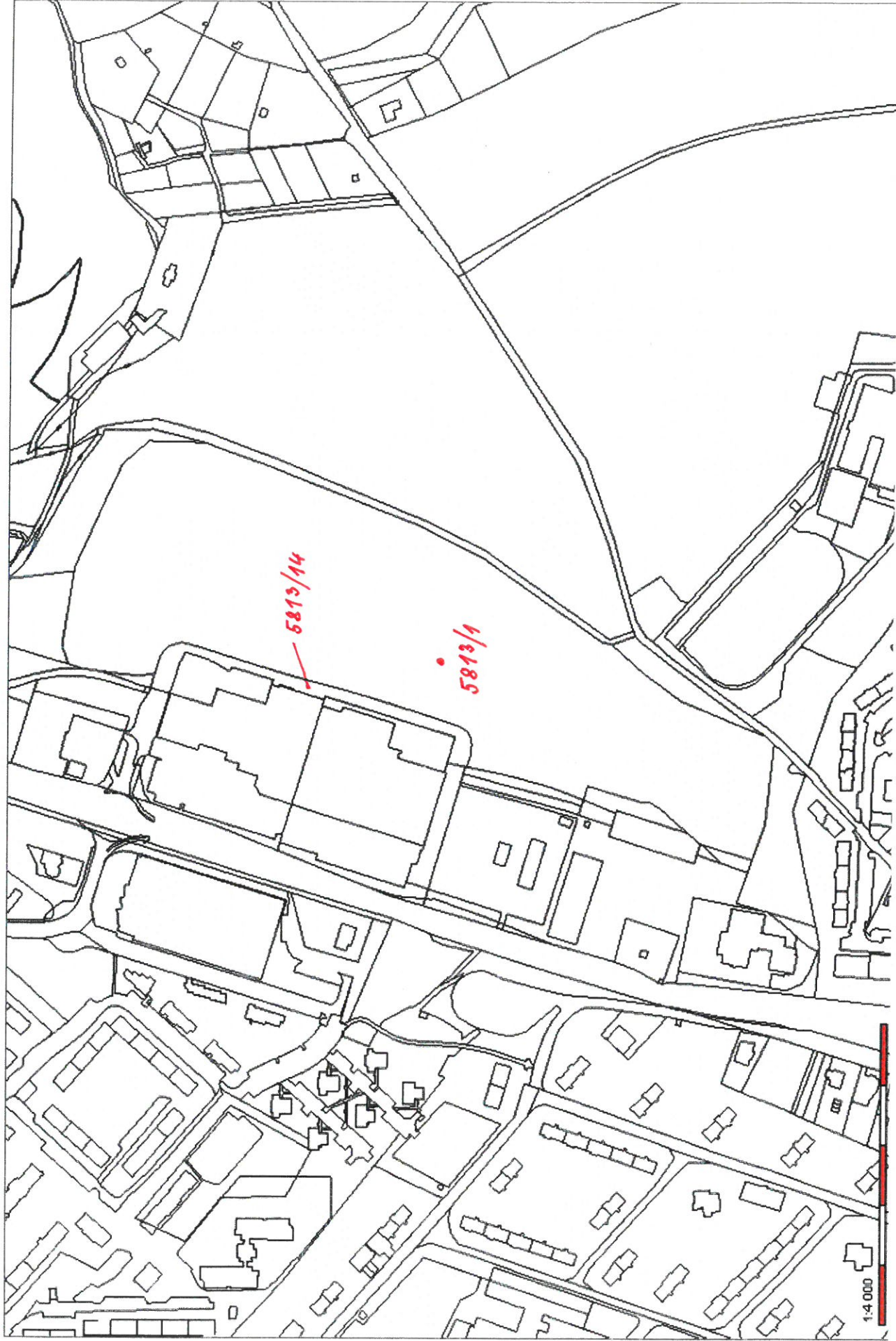
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

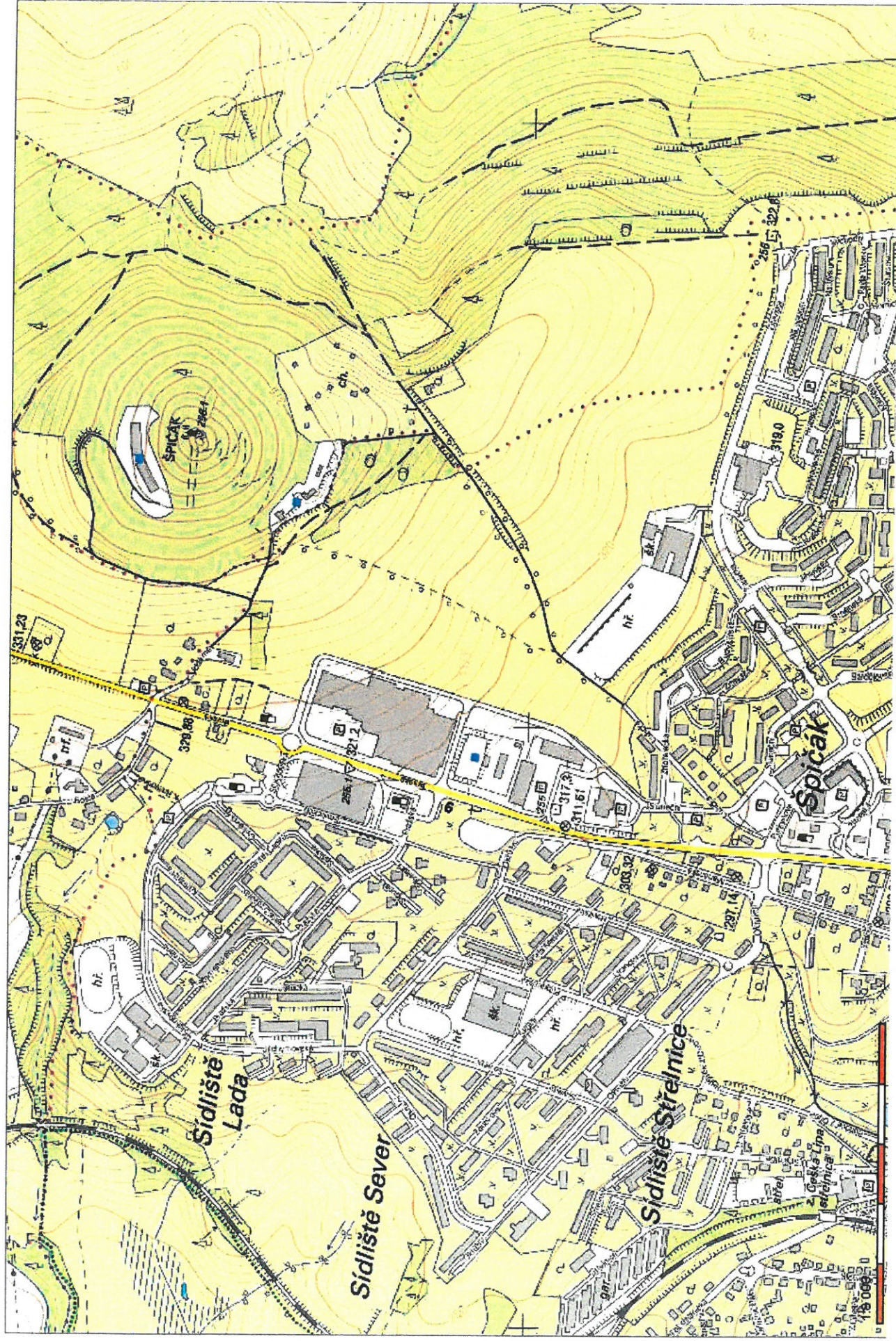
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter.







Nabídka na zpracování znaleckého posudku

Předmět zakázky:

zpracování znaleckého posudku a stanovení obvyklé ceny stavby komunikace včetně chodníků, inženýrských sítí, veřejného osvětlení a dopravního značení:

na pozemku p. č. 5813/14 a části p. č. 5813/1 v k. ú. Česká Lípa dle zákresu

Hodnotící kritéria: výše nabídkové ceny

Lhůta a adresa pro podání nabídky: 28.8.2017, svarcova@mucl.cz

Lhůta dodání znaleckého posudku: do 15.9.2017

