

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2449 - 54/2019

o ceně staveb Dopravního podniku Ostrava, a.s., souvisejících se stavbou
„Odstranění tramvajové smyčky Ostrava – Výstaviště“ v k. ú. Moravská Ostrava

Objednatel posudku: Magistrát města Ostravy
majetkový odbor
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

Účel posudku: Stanovení cen inženýrských a jiných staveb pro smluvní
převod nemovitostí

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013
Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování
majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.
303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.
č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016
Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od
1.8.2019.

Oceňeno ke dni: 27. září 2019

Posudek vypracoval: Ing. Karel Švarc
Křížikova 2861/14
Moravská Ostrava



Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a fotopřílohy a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Ostravě dne 29. září 2019.

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovité věci

Statutární město Ostrava připravuje stavbu objektu podzemních garáží, která bude realizována v sousedství výstaviště Černá louka v centru Ostravy v místě dnešní tramvajové smyčky Výstaviště. Pro přípravu realizace stavby garáží je vypracována projektová dokumentace stavby „Odstranění tramvajové smyčky Ostrava – Výstaviště“.

Ve vypracovaném a formálně dosud neuzavřeném dokumentu označeném jako „Dohoda o provedení stavby a smlouva o výpůjčce“ je smluveno uspořádání vzájemných práv a povinností mezi SMO jako investorem stavby „Odstranění tramvajové smyčky Ostrava – Výstaviště“ a zároveň investorem stavby podzemních garáží, a mezi DPO jako vlastníkem staveb na tramvajové smyčce. V Dohodě je mj. uvedeno, že SMO poskytne DPO za omezení vlastnických práv náhradu, jejíž výše bude stanovena znaleckým posudkem.

Náhrada se týká inženýrské stavby tramvajových kolejí včetně výhybek na pozemku smyčky parc.č. 3468/5 a na částech pozemků parc.č. 3468/3 a 3583/2. Součástí stavby jsou nadzemní trolejové trakční vedení a podzemní silnoproudé kabelové vedení. Součástí náhrady je rovněž drobná provozně - sociální stavba na pozemku smyčky, nezapsaná ve veřejném seznamu. Uvedené stavby jsou oceněny v první části posudku.

Ve shora uvedené Dohodě je dále uvedeno, že DPO si v souvislosti s odstraněním tramvajové smyčky ponechá a bude dále užívat tři kompletní tramvajové výhybky (výhybky 2-43, 2-45 a 2-55) a dvě samostatné výhybkové stavěcí skříně (z výhybek 2-42 a 2-56). Tato zařízení jsou předmětem druhé části ocenění.

Poznámka: Cenu kolejí na smyčce, která je dle oceňovací vyhlášky cenou včetně výhybek, lze pro případ účetního zjednodušení snížit o vyhláškovou cenu výhybky 2-55, kterou si DPO ponechává. V takovém případě by cena této výhybky již nebyla součástí snížení výše náhrady podle bodu III/6 Dohody.

Oba způsoby jsou finančně rovnocenné.

Podklady pro vypracování posudku

- Informace z katastru nemovitostí o parcelách č. 3468/5, 3468/3 a 3583/2 v katastrálním území Moravská Ostrava obce Ostrava, zjištěná z internetového portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního k datu vypracování znaleckého posudku.
- Katastrální situace pro dotčenou část k.ú. Moravská Ostrava, zjištěná z internetového portálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního k datu zpracování znaleckého posudku.
- Koncept dokumentu označeného jako „Dohoda o provedení stavby a smlouva o výpůjčce“ mezi Statutárním městem Ostrava a Dopravním podnikem Ostrava, a.s.
- Výkres koordinační situace z projektové dokumentace stavby „Odstranění tramvajové smyčky Ostrava – Výstaviště“, vypracovaný projektovou organizací PROJEKT 2010, Ostrava - Vítkovice.
- Údaje a výměry uvedené v příloze č. 4 ke shora uvedené Dohodě, poskytnuté objednatelem znaleckého posudku.
- Informace poskytnuté ředitelem technického úseku DPO, a.s. panem Ing. Martinem Chovancem, a vedoucím odboru dopravní cesta ředitelství DPO, a.s. panem Ing. Petrem Holušou.
- Místní šetření znalce se zjištěním současného stavu oceňovaných staveb a pořízením fotodokumentace, provedené dne 19.9.2019.

Vlastnictví

Vlastníkem stavby tramvajové smyčky Ostrava - Výstaviště včetně součástí a příslušenství a provozně - sociálního objektu na pozemku této smyčky je

Dopravní podnik Ostrava, a.s., Poděbradova 494/2, Moravská Ostrava

Příloha posudku

Fotodokumentace

Předmětem ocenění jsou

1) Stavby na tramvajové smyčce

1. 1) Spodek kolejových tramvajových drah
1. 2) Svršek kolejových tramvajových drah
1. 3) Trolejové vedení - součást tramvajové dráhy
1. 4) Vedení silnoproudé - součást tramvajové dráhy
1. 5) Provozně - sociální objekt na parc.č. 3468/5

2) Stavby a jejich součásti ponechané v majetku DPO

2. 1) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-43
2. 2) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-55
2. 3) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-45
2. 4) Výhybková skříň z výhybky 2-42
2. 5) Výhybková skříň z výhybky 2-56

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Stavby na tramvajové smyčce

1.1) Spodek kolejových tramvajových drah

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/7 vyhlášky.

Popis

Oceňován je železniční spodek tramvajových kolejových drah v prostoru tramvajové smyčky „Výstaviště“, určených k odstranění. Železniční spodek je standardního provedení s odvodněným prázcovým podložím a příčnými dřevěnými pražci. Vybudován byl v roce 1959 a po dobu užívání byl průběžně udržován a opravován. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Ocenění je provedeno nákladovým způsobem podle § 17 a přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky.

Polohový koeficient K5 je pro liniové inženýrské stavby upraven podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 vyhlášky (zvýšení maximální hodnoty o 10%).

Charakteristika stavby

CZCC: 212

SKP: 46.23.13.1

Konstr. charakteristika: pražce dřevěné

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	41.89+8.61+43.76+45.55+2.62+ 13.00+5.61+33.68+13.92	=	208.64 m
Výměra 2	15.76+29.66+37.70+18.67+30.76+ 13.84	=	146.39 m
Výměra 3	12.94+47.41+16.99	=	77.34 m
		celkem =	432.37 m

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby stanovené odborným odhadem činí 50%.

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab. 1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Rozdílní vlastníci pozemku a stavby	1	-0.03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		-0.03

$$I_t = (1 + \Sigma (T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab. 4, inženýrské stavby)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.60
Druh hlavní stavby ve funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	2	0.00
Stavby ostatní nevyjmenované		
3. Možnost napojení pozemku na inž. síť obce	2	0.00
U liniových staveb se znak neposuzuje		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
U liniových staveb se znak neposuzuje		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
U liniových staveb se znak neposuzuje		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	3	0.30
Vlivy zvyšující cenu (poloha v centrální části města)		
Celkem *		0.30

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \Sigma (P_i)) \times P_1 = (1 + 0.30) \times 0.6 = 0.780$$

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 432.37 m x 7.286,- Kč/m	= Kč	3.150.247,82
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2250
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = $I_t \times I_p = 0.970 \times 0.780$		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	7.295.806,59
Snížení ceny za opotřebení 50%	= Kč	3.647.903,29
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	3.647.903,30
Spodek kolejových tramvajových drah	Cena celkem Kč	3.647.903,-

1.2) Svršek kolejových tramvajových drah

Oceňováno podle § 17, přílohy č.15/7 vyhlášky.

Popis

Oceňován je železniční svršek tramvajových drah v prostoru tramvajové smyčky „Výstaviště“, určených k odstranění. Železniční svršek je standardního provedení na železničním spodku s dřevěnými pražci. Kolejnice jsou opatřeny kovovými rozchodkami. Otevřené kolejové lože je zčásti upraveno zásypem z drceného kameniva, zčásti je zarostlé přirozeným vegetačním krytem. Po dobu užívání od roku 1959 byl svršek trati průběžně udržován, opotřebení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Oceňování je provedeno nákladovým způsobem podle § 17 a přílohy č. 15 části 8 oceňovací vyhlášky. V ceně tramvajové trati je zahrnuta i cena výhybek.

Polohový koeficient K5 je pro liniové inženýrské stavby upraven podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 vyhlášky (zvýšení maximální hodnoty o 10%).

Charakteristika stavby

CZCC: 212

SKP: 46.23.13.1

Konstr. charakteristika: pražce dřevěné

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	208,64	=	208,64 m
Výměra 2	146,39	=	146,39 m
Výměra 3	77,34	=	77,34 m
celkem =			432,37 m

Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby stanovené odborným odhadem činí 50%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 432,37 m x 13.958,- Kč/m	= Kč	6.035.020,46
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č. 20)		x 1,3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č. 41)		x 2,2250
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0,7570
pp = It x Ip = 0,970 x 0,780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	13.976.786,77
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	13.976.786,77
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	6.988.393,38
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	6.988.393,39
Svršek kolejových tramvajových drah	Cena celkem Kč	6.988.393,-

1.3) Trolejové vedení - součást tramvajové dráhy

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/9 vyhlášky.

Popis

Oceňováno je trolejové vedení tramvajové dráhy v prostoru tramvajové smyčky „Výstaviště“, určené k odstranění. Nadzemní napájecí trolejové vedení je standardního provedení na ocelových sloupech. Trakční vedení je součástí tramvajové dráhy.

Ocenění je provedeno nákladovým způsobem podle § 17 a přílohy č. 15 části 10 oceňovací vyhlášky.

Polohový koeficient K5 je pro liniové inženýrské stavby upraven podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 vyhlášky (zvýšení maximální hodnoty o 10%).

Charakteristika stavby

CZCC: 2224

SKP: 46.21.33.2

Konstr. charakteristika: nad zemí, na stožárech nebo sloupech

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1	208.64+13.24	=	221.88 m
Výměra 2	77.34	=	77.34 m
celkem =			299.22 m

Opotřebení stavby

Opotřebení trolejového vedení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 299.22 m x 1.042,- Kč/m	= Kč	311.787,24
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.3070
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	748.694,27
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	374.347,13
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	374.347,14
Trolejové vedení - součást tramvajové dráhy	Cena celkem Kč	374.347,-

1.4) Vedení silnoproudé - součást tramvajové dráhy

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/9 vyhlášky.

Popis

Oceňováno je podzemní silnoproudé kabelové vedení, které je součástí stavby tramvajové dráhy v prostoru tramvajové smyčky „Výstaviště“, určené k odstranění. Vedení je umístěno v zemní rýze na upravený podklad.

Ocenění je provedeno nákladovým způsobem podle § 17 a přílohy č. 15 části 10 oceňovací vyhlášky.

Polohový koeficient K5 je pro liniové inženýrské stavby upraven podle přílohy č. 20 tabulky č. 1 vyhlášky.

Charakteristika stavby

CZCC: 2214

SKP: 46.21.35.1

Konstr. charakteristika: v zemní rýze na upravený podklad

Opotřebení stavby

Opotřebení oceňovaného vedení je stanoveno odborným odhadem na 50%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 409.90 m x 802,- Kč/m	= Kč	328.739,80
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č. 20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č. 41)		x 2.3180
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	793.166,38
Snížení ceny za opotřebení 50%	- Kč	396.583,19
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	396.583,19
Vedení silnoproudé - součást tramvajové dráhy	Cena celkem Kč	396.583,-

1.5) Provozně - sociální objekt na parc.č. 3468/5

Oceněno podle § 23 vyhlášky.

Popis

Oceňována je stavba provozně - sociálního objektu, postavená na pozemku parc.č. 3468/5 v prostoru tramvajové smyčky „Výstaviště“. Stavba sloužila převážně jako sociální zázemí řidičů tramvají a je určena stejně jako ostatní stavby na smyčce k odstranění.

Objekt je sestaven ze dvou mobilních buněk půdorysných rozměrů 6 x 3 m standardního provedení a oceňován je (s odkazem na ustanovení § 4 odst. 4 zák.č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) podle § 23 oceňovací vyhlášky jako jiná stavba. Cena stavby se určí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění, snížená o opotřebení. V ocenění se zohlední skutečnost, že stavba není nemovitou věcí.

Stáří stavby je 20 roků, redukovaná životnost mobilního objektu (§ 27 vyhlášky) je stanovena na 54 let.

Opotřebení stavby

Při stáří 20 let a životnosti 54 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 37.037%.

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab. 1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.04
2. Vlastnické vztahy Rozdílní vlastníci pozemku a stavby	1	-0.03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Negativní (odstranění stavby)	1	-0.08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.15

$$I_t = (1 + \sum(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.15) \times 1 = 0.850$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab. 4, doprava, spoje)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku Stavby ostatní neuvedené	5	0.00
3. Možnost napojení pozemku na inž. síť obce Pozemek lze napojit pouze na některé síť	2	0.00
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci	2	0.00
5. Parkovací možnosti Omezené parkovací možnosti	1	-0.03
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti Poloha bez vlivu na komerční využití	2	0.00
7. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem *		-0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \sum(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.03) \times 0.45 = 0.437$$

Výpočet ceny jiné stavby (§ 23 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	605.641,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.1600
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.3710
pp = It x Ip = 0.850 x 0.437		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	485.336,47
Koeficient stavby bez základů (§ 27 vyhlášky)		x 0.9000
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	436.802,82
Snížení ceny za opotřebení 37.037%	- Kč	161.778,66
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	275.024,16
Provozně - sociální objekt na parc.č. 3468/5	Cena celkem Kč	275.024,-
Stavby na tramvajové smyčce	Cena celkem Kč	11.682.250,-

2) Stavby a součásti staveb ponechané DPO

2.1) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-43

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/8 vyhlášky.

Popis

Oceňována je kolejová výhybka 2-43, umístěná na vratné koleji z tramvajové smyčky Výstaviště. Cena je zjištěna podle § 17 a přílohy č. 15, oddíl 9 oceňovací vyhlášky.

Výhybka byla zabudována v roce 2017, životnost je odhadnuta na 20 roků.

Charakteristika stavby

CZCC: 212

SKP: 46.23.13.4

Opotřebení stavby

Při stáří 2 roky a životnosti 20 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 10%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 1.00 kus x 460.000,- Kč/kus	= Kč	460.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2250
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.065.335,56

Cena stavby bez opotřebení	= Kč	1.065.335,56
Snížení ceny za opotřebení 10%	- Kč	106.533,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	958.802,-
Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-43		Cena celkem Kč
		958.802,-

2.2) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-55

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/8 vyhlášky.

Popis

Oceňována je kolejová výhybka 2-55, umístěná na kolejích tramvajové smyčky Výstaviště. Cena je zjištěna podle § 17 a přílohy č. 15, oddíl 9 oceňovací vyhlášky.

Výhybka je užívána od zabudování v roce 1997, další životnost je odhadnuta na 3 roky.

Charakteristika stavby

CZCC: 212

SKP: 46.23.13.4

Opotřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 25 let činí základní opotřebení stavby 88%. Podle přílohy č. 21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 1.00 kus x 460.000,- Kč/kus	= Kč	460.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č. 20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č. 41)		x 2.2250
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.065.335,56
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	905.535,23
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	159.800,33
Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-55		Cena celkem Kč
		159.800,-

2.3) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-45

Oceněno podle § 17, přílohy č.15/8 vyhlášky.

Popis

Oceňována je kolejová výhybka 2-45, umístěná na odbočce z tramvajové smyčky Výstaviště ve směru Zárubek. Cena je zjištěna podle § 17 a přílohy č. 15, oddíl 9 oceňovací vyhlášky.

Výhybka byla zabudována v roce 2008, životnost je odhadnuta na 20 roků.

Opotřebení stavby

Při stáří 11 let a životnosti 20 let činí celkové opotřebení stavby 55%.

Výpočet ceny objektu (§ 17 vyhlášky)

Cena za 1.00 kus x 460.000,- Kč/kus	= Kč	460.000,-
Koeficienty:		
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 1.3750
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2250
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.065.335,56
Snížení ceny za opotřebení 55%	- Kč	585.934,56
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	479.401,-
Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-45	Cena celkem Kč	479.401,-

2.4) Výhybková skříň z výhybky 2-42

Oceněno podle § 23 vyhlášky.

Popis

Oceňována je elektrická výhybková stavěcí skříň z výhybky 2-42, určená k dalšímu využití v rámci DPO, a.s. Ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 jako cena technologického zařízení, které je součástí inženýrské stavby oceňované podle § 17. Cena je určena podle výše nákladů na pořízení skříně, přepočtená na cenovou úroveň v době ocenění a snížená o opotřebení. Pořizovací cena činila 380.000,- Kč.

Výhybková skříň je užívána od zabudování v roce 1997, další životnost je odhadnuta na 3 roky.

Opotřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 25 let činí základní opotřebení stavby 88%. Podle přílohy č. 21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny jiné stavby (§ 23 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	380.000,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	636.591,58
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	636.591,58
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	541.102,84
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	95.488,74
Výhybková skříň z výhybky 2-42	Cena celkem Kč	95.489,-

2.5) Výhybková skříň z výhybky 2-56

Oceněno podle § 23 vyhlášky.

Popis

Oceňována je mechanická výhybková stavěcí skříň z výhybky 2-56, určená k dalšímu využití v rámci DPO, a.s. Ocenění je provedeno v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 jako cena technologického zařízení, které je součástí inženýrské stavby podle § 17. Cena se určí podle výše nákladů na pořízení stavěcí skříňe, přepočtená na cenovou úroveň v době ocenění, snižená o opotřebení. Pořizovací cena činila 70.000,- Kč.

Výhybková skříň je užívána od roku 1997 po dobu 22 let, další životnost je odhadnuta na 3 roky.

Opotřebení stavby

Při stáří 22 let a životnosti 25 let činí základní opotřebení stavby 88%. Podle přílohy č.21 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny jiné stavby (§ 23 vyhlášky)

Výše nákladů na pořízení stavby	= Kč	70.000,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.2130
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 0.7570
pp = It x Ip = 0.970 x 0.780		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	117.266,87
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	117.266,87
Snížení ceny za opotřebení 85%	= Kč	99.676,84
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	17.590,03
Výhybková skříň z výhybky 2-56	Cena celkem Kč	17.590,-
Stavby a součásti staveb ponechané DPO	Cena celkem Kč	1.711.082,-

C. REKAPITULACE

1) Stavby na tramvajové smyčce		
1. 1) Spodek kolejových tramvajových drah	Kč	3.647.903,-
1. 2) Svršek kolejových tramvajových drah	Kč	6.988.393,-
1. 3) Trolejové vedení - součást tramvajové dráhy	Kč	374.347,-
1. 4) Vedení silnoproudé - součást tramvajové dráhy	Kč	396.583,-
1. 5) Provozně - sociální objekt na parc.č. 3468/5	Kč	275.024,-
1) Stavby na tramvajové smyčce	Kč	11.682.250,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	11.682.250,-

Slovy: Jedenáctmilionůšestsetosmdesátdvatisícedvěšestpadesát Kč

2) Stavby a součásti staveb ponechané DPO		
2. 1) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-43	Kč	958.802,-
2. 2) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-55	Kč	159.800,-
2. 3) Výhybky na kolejích tramvajových, výhybka 2-45	Kč	479.401,-
2. 4) Výhybková skříň z výhybky 2-42	Kč	95.489,-
2. 5) Výhybková skříň z výhybky 2-56	Kč	17.590,-
2) Stavby nebo jejich součásti ponechané DPO	Kč	1.711.082,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.711.082,-

Slovy: Jedemilionsedmsetjedenácttisícosmdesátdvě Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 20.7.1977, č.j. Spr. 2808/77, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2551.

Znalečné účtuji fakturou č. 2551 podle připojené likvidace č. 2459.

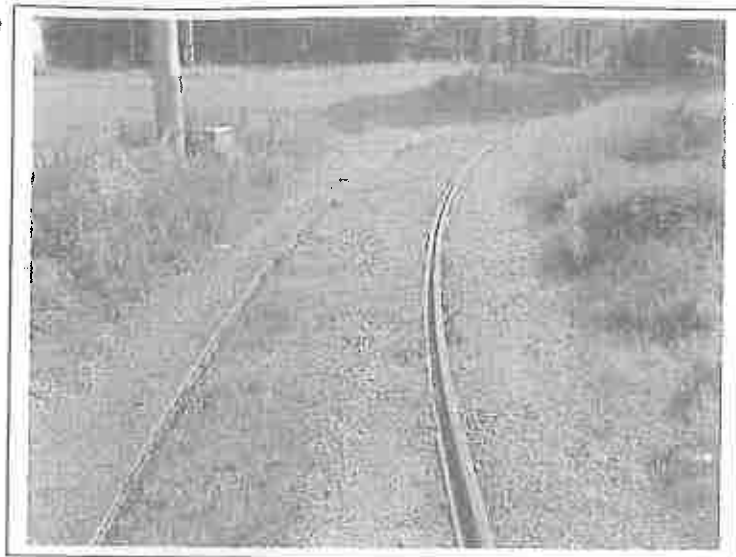
Ostrava 2019-09-29

Ing. Karel Švarc
Křížíkova 14
702 00 Moravská Ostrava

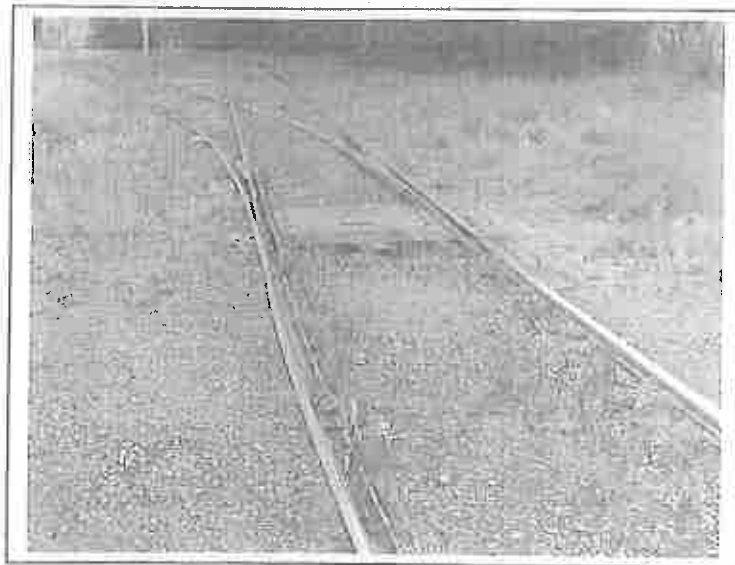


FOTODOKUMENTACE

**Kolejiště na tramvajové
smyčce „Výstaviště“
v Moravské Ostravě:**



**Výhybka na
tramvajové smyčce
„Výstaviště“:**



**Provozně - sociální
objekt na tramvajové
smyčce:**



