

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 09/17

o ceně nemovitostí v majetku Statutárního města Teplice, používaných Dopravním podnikem Teplice, s.r.o.



Objednavatel znaleckého posudku:

Statutární město Teplice, majetkový odbor MgM
Teplice
nám. Svobody 2
415 95 Teplice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitostí nákladovým způsobem

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.6.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vojtěch Gebr
Oldřichov čp.199
417 24 Oldřichov

Počet stran: 146 včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Oldřichově 26.6.2017

C. REKAPITULACE

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Jateční ul.		
1.1. Měnírna Jateční ul., čp. 2603	22 212 184,81 Kč	8 329 569,30 Kč
1.2. Zpevněné plochy, měn. Jateční	297 699,28 Kč	44 654,89 Kč
1.3. Rampa u měnírny Jateční ul.	43 092,- Kč	16 159,49 Kč
1.4. Ocelové schody- Jateční	16 500,- Kč	3 300,- Kč
1.5. Plot přední, měn. Jateční	95 783,03 Kč	45 496,95 Kč
1.6. Plot levý, pravý, zadní- měn. Jateční	143 328,53 Kč	42 998,56 Kč
1.7. Vjezdová vrata, měn. Jateční	8 137,21 Kč	3 865,18 Kč
1.8. Vrátko, měn. Jateční	3 449,99 Kč	1 035,- Kč
2. Novoveská		
2.1. Měnírna Nová Ves, čp. 3141	6 654 131,45 Kč	4 657 892,02 Kč
2.2. Zpevněná pl. u měn. Nová Ves	113 245,31 Kč	53 791,52 Kč
2.3. Oplocení měn. Nová Ves	104 294,94 Kč	49 540,10 Kč
2.4. Podezdívka plotu Nová Ves	200 153,11 Kč	130 099,52 Kč
2.5. Vjezdová vrata Nová Ves	8 565,48 Kč	4 068,60 Kč
3. Pražská		
3.1. Měnírna Pražská ul. čp. 3008	10 254 079,64 Kč	6 665 151,77 Kč
3.2. Zpevněná plocha měnírny Pražská ul.	105 816,42 Kč	31 744,93 Kč
3.3. Oplocení měnírny Pražská ul.	320 936,79 Kč	96 281,05 Kč
3.4. Vjezdová vrata měn. Pražská ul.	8 803,41 Kč	2 641,02 Kč
3.5. Rampa u měnírny Pražská ul.	102 900,- Kč	66 885,- Kč
3.6. Ocelové schody Pražská ul.	9 350,- Kč	4 983,55 Kč
4. Panoráma		
4.1. Soc. zařízení "Panorama"	254 769,12 Kč	169 931,- Kč
4.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	19 984,62 Kč	14 988,47 Kč
5. Konečná Nová Ves		
5.1. Soc. zařízení Nová Ves	318 947,16 Kč	159 473,57 Kč
5.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	19 984,62 Kč	12 490,38 Kč
6. Riegrova ul.		
6.1. Měnírna Riegerova, ev.č. 6656	16 487 987,30 Kč	10 304 992,06 Kč
6.2. Zpevněná plocha měn. Riegrova	332 307,04 Kč	49 846,06 Kč
6.3. Rampa u měnírny Riegerova	74 970,- Kč	46 856,25 Kč
6.4. Plot měn. Riegrova	194 664,13 Kč	29 199,62 Kč
6.5. Vjezdová vrata měn. Riegrova	8 803,41 Kč	1 320,52 Kč
7. Hvězda		
7.1. Soc. zařízení "Hvězda"	101 216,76 Kč	15 182,51 Kč
7.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	19 984,62 Kč	13 229,83 Kč
8. Anger		
8.1. Sociál. zař. Anger	256 104,37 Kč	128 052,19 Kč

8.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	19 984,62 Kč	12 490,39 Kč
9. Dopravní podnik		
9.1.1. Vrátnice a elektrodispečník- 1.NP	3 274 359,04 Kč	1 653 551,32 Kč
9.1.2. Vrátnice a elektrodispečník- 2.NP	4 309 118,09 Kč	2 176 104,64 Kč
9.2. Administrativní objekt	39 568 439,88 Kč	12 701 469,20 Kč
9.3. Dílna vrchního vedení	9 359 670,04 Kč	3 491 156,92 Kč
9.4. Hala trolejbusů	49 957 677,76 Kč	19 033 875,23 Kč
9.5. Soc. objekt trolejbusové haly	6 602 243,04 Kč	2 376 807,49 Kč
9.6. Sklad ND a soc. zařízení	14 273 142,96 Kč	3 268 549,74 Kč
9.7. Objekt autobusů	52 728 852,66 Kč	16 978 690,56 Kč
9.8. Sklady a garáže	1 454 776,68 Kč	673 561,60 Kč
9.9. Mycí linka	6 157 841,65 Kč	3 325 234,49 Kč
9.10. Trafostanice vč. rozvodny	895 260,64 Kč	432 410,89 Kč
9.11. Měnična v areálu DP	4 459 900,56 Kč	3 175 449,20 Kč
9.12.1. Venkovní osvětlení- vysoké	1 472 460,- Kč	490 329,18 Kč
9.12.2. Venkovní osvětlení- nízké	206 144,40 Kč	68 646,08 Kč
9.12.3. Venkovní osvětlení- na budově	471 187,20 Kč	156 905,33 Kč
9.13.1. Plynofikace areálu	309 231,- Kč	146 884,73 Kč
9.13.2. Plynofikace areálu	59 999,94 Kč	28 499,98 Kč
9.13.3. Plynofikace areálu	147 000,- Kč	69 825,- Kč
9.14.1. Kanalizace splašková	2 383 318,08 Kč	755 511,84 Kč
9.14.2. Kanalizace dešťová	4 150 436,40 Kč	1 315 688,34 Kč
9.15. Zpevněné asfaltové plochy	49 072 588,96 Kč	24 536 294,47 Kč
9.16. Betonové plochy	1 309 982,40 Kč	196 497,37 Kč
9.17. Stavba u mycí linky	476 718,78 Kč	202 605,49 Kč
9.18. Sklad u garáží	172 996,73 Kč	77 156,55 Kč
9.19. Sklad u autobusové haly	350 727,71 Kč	52 609,16 Kč
9.20. Přístřešek čerpání PH u hl. vrátnice	241 571,49 Kč	36 235,73 Kč
9.21. Sklad u haly trolejbusů	323 257,12 Kč	64 651,42 Kč
9.22. Hlavní pilíř plynového uzávěru	42 051,24 Kč	27 333,32 Kč
9.23. Plot z drát. pletiva	65 953,96 Kč	9 893,10 Kč
9.24. Betonový práh mezi sloupky	27 481,30 Kč	6 870,33 Kč
9.25. Vrata vedle HUP	8 137,21 Kč	1 220,58 Kč
9.26. Vjezdová vrata	27 599,88 Kč	4 139,98 Kč
9.27. Plot z drát. pletiva	65 097,42 Kč	9 764,60 Kč
9.28. Plot drátěný rámový	165 826,92 Kč	24 874,05 Kč
9.29. Podezdívka předch. plotu	333 400,15 Kč	83 350,04 Kč
9.30. Podezdívka předchozího plotu	216 992,16 Kč	32 548,83 Kč
9.31. Plot drátěný rámový	183 728,69 Kč	27 559,29 Kč
9.32. Podezdívka předch. plotu	298 364,88 Kč	74 591,22 Kč
9.33. Plot z drát. pletiva	137 618,23 Kč	20 642,72 Kč
9.34. Betonový práh mezi sloupky	43 006,45 Kč	6 450,97 Kč
9.35. Kanalizační šachty	713 369,25 Kč	226 138,05 Kč
9.36. Lapač tuku nad 2 m3 OP	27 917,80 Kč	8 849,93 Kč
9.37. Odlučovač olejů	648 562,50 Kč	116 741,26 Kč
9.38. Zámková dlažba u mycí linky	227 660,48 Kč	53 044,89 Kč
9.39. Chodníky	66 278,58 Kč	9 941,79 Kč
9.40. Vodoměrné šachy	78 137,14 Kč	11 720,58 Kč

9.41. Podzemní hydranty

33 300,- Kč

8 325,- Kč

Celkem:

316 411 546,62 Kč 129 457 413,78 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Jateční ul.

1.1. Měnírna Jateční ul., čp. 2603	3 764 965,30 Kč
1.2. Zpevněné plochy, měn. Jateční	20 184,- Kč
1.3. Rampa u měnirny Jateční ul.	7 304,10 Kč
1.4. Ocelové schody- Jateční	1 491,60 Kč
1.5. Plot přední, měn. Jateční	20 564,60 Kč
1.6. Plot levý, pravý, zadní- měn. Jateční	19 435,30 Kč
1.7. Vjezdová vrata, měn. Jateční	1 747,10 Kč
1.8. Vrátko, měn. Jateční	467,80 Kč
1.9. Pozemky měnirny Jateční	969 259,80 Kč

1. Jateční ul. - celkem:

4 805 419,60 Kč

2. Novoveská

2.1. Měnírna Nová Ves, čp. 3141	1 956 314,60 Kč
2.2. Zpevněná pl. u měn. Nová Ves	22 592,40 Kč
2.3. Oplocení měn. Nová Ves	20 806,80 Kč
2.4. Podezdívka plotu Nová Ves	54 641,80 Kč
2.5. Vjezdová vrata Nová Ves	1 708,80 Kč
2.6. Pozemky měnirny Nová Ves	281 366,40 Kč

2. Novoveská - celkem:

2 337 430,80 Kč

3. Pražská

3.1. Měnírna Pražská ul. čp. 3008	2 799 363,70 Kč
3.2. Zpevněná plocha měnirny Pražská ul.	13 332,90 Kč
3.3. Oplocení měnirny Pražská ul.	40 438,- Kč
3.4. Vjezdová vrata měn. Pražská ul.	1 109,20 Kč
3.5. Rampa u měnirny Pražská ul.	28 091,70 Kč
3.6. Ocelové schody Pražská ul.	2 093,10 Kč
3.7. Pozemky měnirny Pražská ul.	452 768,40 Kč

3. Pražská - celkem:

3 337 197,- Kč

4. Panoráma

4.1. Soc. zařízení "Panorama"	175 028,90 Kč
4.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	9 232,90 Kč
4.3. Pozemky soc. zař. Panoráma	15 018,10 Kč

4. Panoráma - celkem:

199 279,90 Kč

5. Konečná Nová Ves

5.1. Soc. zařízení Nová Ves	99 989,90 Kč
5.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	7 831,50 Kč
5.3. Pozemky soc. zař. Nová Ves	34 560,20 Kč

5. Konečná Nová Ves - celkem:

142 381,60 Kč

6.1. Měsírna Riegerova, ev.č. 6656	4 369 316,60 Kč
6.2. Zpevněná plocha měn. Riegrova	21 134,70 Kč
6.3. Rampa u měšiny Riegerova	19 867,- Kč
6.4. Plot měn. Riegrova	12 380,60 Kč
6.5. Vjezdová vrata měn. Riegrova	559,90 Kč
6.6. Pozemky měšiny Riegrova	814 716,- Kč
6. Riegrova ul. - celkem:	5 237 974,80 Kč
7. Hvězda	
7.1. Soc. zařízení "Hvězda"	8 775,50 Kč
7.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	7 646,80 Kč
7.3. Pozemky soc.zař. Hvězda	9 190,20 Kč
7. Hvězda - celkem:	25 612,50 Kč
8. Anger	
8.1. Sociál. zař. Anger	79 648,50 Kč
8.2. Žumpa z monolitického i montovaného betonu	7 769,- Kč
8.3. Pozemek soc. zař. Anger	128 811,20 Kč
8. Anger - celkem:	216 228,70 Kč
9. Dopravní podnik	
9.1. Vrátnice a elektrodispečník	1 731 004,50 Kč
9.1.1. Vrátnice a elektrodispečník- 1.NP	747 405,20 Kč
9.1.2. Vrátnice a elektrodispečník- 2.NP	983 599,30 Kč
	= 1 731 004,50 Kč
9.2. Administrativní objekt	5 741 064,10 Kč
9.3. Dílna vrchního vedení	1 578 002,90 Kč
9.4. Hala trolejbusů	8 603 311,60 Kč
9.5. Soc. objekt trolejbusové haly	1 074 317,- Kč
9.6. Sklad ND a soc. zařízení	1 477 384,50 Kč
9.7. Objekt autobusů	7 674 368,10 Kč
9.8. Sklady a garáže	304 449,80 Kč
9.9. Mycí linka	1 503 006,- Kč
9.10. Trafostanice vč. rozvodny	195 449,70 Kč
9.11. Měsírna v areálu DP	1 435 303,- Kč
9.12. Venkovní osvětlení areálu	323 578,- Kč
9.12.1. Venkovní osvětlení- vysoké	221 628,80 Kč
9.12.2. Venkovní osvětlení- nízké	31 028,- Kč
9.12.3. Venkovní osvětlení- na budově	70 921,20 Kč
	= 323 578,03 Kč
9.13. Plynofikace areálu	110 834,80 Kč
9.13.1. Plynofikace areálu	66 391,90 Kč
9.13.2. Plynofikace areálu	12 882,- Kč
9.13.3. Plynofikace areálu	31 560,90 Kč
	= 110 834,79 Kč
9.14. Venkovní kanalizace v areálu	936 182,50 Kč
9.14.1. Kanalizace splašková	341 491,30 Kč
9.14.2. Kanalizace dešťová	594 691,10 Kč

= 936 182,48 Kč

9.15. Zpevněné asfaltové plochy	11 090 405,10 Kč
9.16. Betonové plochy	88 816,80 Kč
9.17. Stavba u mycí linky	91 577,70 Kč
9.18. Sklad u garáží	34 874,80 Kč
9.19. Sklad u autobusové haly	23 779,30 Kč
9.20. Přístřešek čerpání PH u hl. vrátnice	16 378,50 Kč
9.21. Sklad u haly trolejbusů	29 222,40 Kč
9.22. Hlavní pilř plynového uzávěru	12 354,70 Kč
9.23. Plot z drát. pletiva	4 471,70 Kč
9.24. Betonový práh mezi sloupky	3 105,40 Kč
9.25. Vrata vedle HUP	551,70 Kč
9.26. Vjezdová vrata	1 871,30 Kč
9.27. Plot z drát. pletiva	4 413,60 Kč
9.28. Plot drátěný rámový	11 243,10 Kč
9.29. Podezdívka předch. plotu	37 674,20 Kč
9.30. Podezdívka předchozího plotu	14 712,10 Kč
9.31. Plot drátěný rámový	12 456,80 Kč
9.32. Podezdívka předch. plotu	33 715,20 Kč
9.33. Plot z drát. pletiva	9 330,50 Kč
9.34. Betonový práh mezi sloupky	2 915,80 Kč
9.35. Kanalizační šachty	102 214,40 Kč
9.36. Lapač tuku nad 2 m3 OP	4 000,20 Kč
9.37. Odlučovač olejů	52 767,10 Kč
9.38. Zámková dlažba u mycí linky	23 976,30 Kč
9.39. Chodníky	4 493,70 Kč
9.40. Vodoměrné šachy	5 297,70 Kč
9.41. Podzemní hydranty	3 762,90 Kč
9.42. Pozemky v areálu DP	20 411 909,10 Kč
9. Dopravní podnik - celkem:	64 820 548,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

81 122 073,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

81 122 070,- Kč

slovy: Osmdesátjednamilionůjednostodvacetdvatisícšedmdesát Kč

Stanovení ročního ekonomického nájemného:

Jelikož nejsou k dispozici žádné podklady od již realizovaných prodejů obdobné nemovitosti a to ještě v daném místě a čase, stanoví se ekonomické nájemné výpočtem z ceny nemovitosti za předpokladu míry kapitalizace dle oceňovací vyhlášky a další údaje dle algoritmu výpočtu ekonomického nájemného.

Reprodukční cena nemovitosti:	RC	316 411 500 Kč
Věcná hodnota, časová cena		
(cena s opotřebením a bez pp): C		129 457 400 Kč
Výsledná cena k datu ocenění		81 122 000 Kč
Míra kapitalizace (míra výnosnosti)		
dle vyhl. č.443/2016- 7,5 % ročně		
Míra kapitalizace setinná $i = 0,075$		
(čistý výnos vlastníka z vloženého kapitálu, před zdaněním)		
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci (T roků) - 20		
Náklady:		
pojištění 2 promile z RC:		632 800 Kč
Míra kapitalizace pro výpočet amortizace 3,5 %		
Průměrné kapitalizované roční odpisy- $C \cdot i / (1+i)^n - 1$		
$129\,457\,400 \cdot 0,035 / (1+0,035)^{20} - 1 =$		4 577 700 Kč
Průměrné roční náklady na údržbu a opravy		
1 % z RC		3 164 100 Kč
jiné náklady(daň, správa a pod)- odhad		40 000 Kč
<u>Náklady celkem</u>		<u>8 414 600 Kč</u>
Výslednou cenu lze považovat za cenu obvyklou a z této ceny se vypočte nájemné.		
$z = C \cdot i$		
<u>$81\,122\,000 \cdot 0,075 =$</u>		<u>6 084 200 Kč</u>

Nákladovou položku je nutné započítat do nájmu

Nájemné za rok (8 414 600+6 084 200)= 14 498 800 Kč, zaokr. 14,50 mil. Kč

slovy čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč.

V Oldřichově 26.6.2017

Ing. Vojtěch Gebr
Oldřichov čp.199
417 24 Oldřichov



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21. 4. 1987 pod č.j. 2339/87 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 09/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 09/17.

Příloha – snímek pozemkové mapy areálu



