

ZNALECKÝ POSUDEK

O OBVYKLÉ CENĚ NEMOVITÉ VĚCI

č. 1697/64/2015

O obvyklé (tržní) ceně nemovitého majetku – nově vzniklé pozemkové parcely parc. č. 11319/411 ostatní plocha – ostatní komunikace, oddělené z pozemkové parcely č.parc. 11319/42 v k.ú. Plzeň a obci Plzeň, zapsané na LV č. 8966 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.



Objednatel posudku:

Statutární město Plzeň
nám. Republiky 1
306 32 Plzeň

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny

Dle stavu ke dni 25. března 2015 posudek vypracoval:

Ing. Vladimír Nováček
Železničářská 33
312 00 Plzeň 12

Posudek obsahuje 12 listů. Objednavateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 25. března 2015

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1.** *Znalecký úkol*
- 1.2.** *Základní pojmy*
- 1.3.** *Podklady dodané objednatelem*
- 1.4.** *Podklady zajištěné znalcem*
- 1.5.** *Základ hodnoty*
- 1.6.** *Stanovení tržní hodnoty*

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1.** *Strategie postupu ocenění*

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

- 3.1.** *Identifikační údaje*
 - 3.1.1.** *Identifikace nemovité věci*
 - 3.1.2.** *Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena*
 - 3.1.3.** *Poloha a charakteristika nemovité věci*
- 3.2.** *Aplikace metod*
 - 3.2.1.** *Metoda zjištěné hodnoty*
 - 3.2.2.** *Metoda porovnávací*
 - 3.2.3.** *Rekapitulace*

4. ZÁVĚR

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

6. PŘÍLOHY

- 6.1.** *Osvědčení*
- 6.2.** *Použitá literatura*
- 6.3.** *Fotodokumentace*
- 6.4.** *List vlastnictví*
- 6.5.** *Snímek z katastrální mapy*
- 6.6.** *Geometrický plán*

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení návrhu obvyklé ceny nemovité věci – nově vzniklé pozemkové parcely parc. č. 11319/411 ostatní plocha – ostatní komunikace, oddělené z pozemkové parcely č.parc- 11319/42 v k.ú. Plzeň a obci Plzeň, zapsané na LV č. 8966 u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

Odborná definice zadaného úkolu:

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázány žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřípustná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem rozdílnost výsledků.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „*(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 prodejích stejného, případně 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 tísneč 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá hodnota vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“ konec citátu.

Ministerstvo financí ČR ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Cituje: „*Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použít oceňovacího předpisu. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifickosti nemovitosti nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.*“ konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného Ing. Pavlem Maštálkou, ředitelem odboru cenové politiky. Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu ceny, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase. V tomto smyslu se lze opřít i o nález Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž

odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2)..věta poslední, a odkazuje se v § 4 na vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjištování tzv. obvyklé (tržní) ceny, která se zjišťuje pouze trhem a cena je hodnota majetku (služby) vyjádřená v penězích na trhu. **Cena se nedá vypočítat.**

Na základě této odborné definice zadaného úkolu se tak v případě, kdy nelze průkazným způsobem zjistit statisticky významný počet dosažených tržních cen z prodejů stejných, nebo obdobných nemovitostí v místě co nejbližším lokalitě kde se nemovitost nachází, a čase za období do jednoho roku, použijí obecně používané základní postupy nebo jejich kombinace, a výsledná hodnota je porovnána s odborným aktuálním stanoviskem realitních kanceláří, případně s vyhodnocením dostatečného počtu porovnatelných nemovitostí v oblasti zjištěné z inzerce RK prostřednictvím internetu pokud je taková nabídka a poptávka k dispozici.

Tento postup a způsob pro odhad tržní hodnoty, kterou lze považovat za cenu obvyklou byl použit v tomto ocenění.

1.2. Základní pojmy

Trh – integrace prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitosti a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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.

Věcná hodnota – (časová cena) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Tržní hodnota – (obvyklá cena) je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrne a z vlastní vůle.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

1.3. Podklady dodané objednatelem

- objednávka k vypracování znaleckého posudku č. 4510001014 ze dne 19. února 2015
- Částečný výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, LV č. 8966 pro k.ú. Plzeň

- Geometrický plán č. 10157-172/2014 vypracovaný Ing. L. Líznerovou ze dne 22.01.2015

1.4. Podklady zajištěné znalcem

- Místní šetření spojené s prohlídkou a zaměřením nemovitosti uskutečněné dne 24. března 2015 za přítomnosti znalce.
- Kopie snímku z katastrální mapy
- Územní plán města Plzně v platném znění
- Skutečnosti zjištěné na místě, pořízení fotodokumentace.
- Informace o prodejích obdobných nemovitých věcí z realitních periodik.

1.5. Základ hodnoty

Podkladem pro sjednání tržní ceny (realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

1.6. Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Konvenční stanovení tržní hodnoty nemovitosti vychází obvykle z metod, jejichž použití je součástí metodiky používané v ČKOM a AZO.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Strategie postupu ocenění

Prodej obdobných nemovitých věcí nebyl v místě zjištěn a ani v inzercích realitních kanceláří nebylo zjištěno dostatečné množství nabídek, které by odpovídaly místu a podobě. Z tohoto důvodu je pro odhad obvyklé ceny použita metodika, která spočívá v použití ceny zjištěné porovnávacím způsobem, podle platné oceňovací vyhlášky. U tohoto způsobu ocenění lze předpokládat, že pro tento, svým způsobem specifický případ, je to nejvhodnější a nejobjektivnější metoda, protože lze vycházet z předpokladu, že ceny zjištěné pro zadaný způsob využití, jsou korigovány příslušnými ustanoveními oceňovací vyhlášky, které stanovují postup výpočtu základní ceny upravené na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy. Každé kritérium má stanovený postup výpočtu svého indexu vzorcem podle hodnot příslušných kvalitativních pásem v hodnoceném znaku, která jsou uvedena v přílohách oceňovací vyhlášky. Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách oceňovací vyhlášky, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení § 33, odst. 3 zákona o oceňování, z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla být blízká skutečným cenám na trhu. S ohledem na skutečné využití pozemků, lze níže uvedené ceny také považovat za ceny blízké cenám v místě a čase obvyklým.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

3.1. Identifikační údaje

3.1.1. Identifikační údaje nemovité věci

Na LV č. 8966 pro k.ú. Plzeň je vloženo v části „A“ vlastnické právo na:

Plzeňská teplárenská a.s., Doubravecká 2760/1, Východní Předměstí, 30100 Plzeň 49790480

Adresa nemovité věci: Sokolovská ul.
Kód katastrálního území: 721981
Název katastrálního území: Plzeň
Název obce: Plzeň
Název okresu: Plzeň-město
List vlastnictví: LV 8966

3.1.2. Restituční nároky, zástavní právo, věcná břemena, rizika, ochrana

Na základě poskytnutých informací a výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město na výše uvedené nově vzniklé pozemkové parcele č.parc. 11319/411 nejsou zřízena věcná břemena, ani jiná omezení. Nájemní smlouvy nebyly znalců doloženy.

3.1.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Výše uvedená nově vzniklá pozemková parcela se nachází v zastavěné části Plzně v Sokolovské ulici. V okolí se nachází převážně stavby bytových domů. Pozemek č.parc. 11319/411 jsou součástí veřejného prostoru a je na něm zřízeno veřejné parkoviště (10 parkovacích stání pro osobní automobily). Zpevněné plochy (zámková dlažba, asfaltový beton) nejsou součástí ocenění.

3.2. Aplikace metod

3.2.1. Metoda zjištěné hodnoty

Zjištěná hodnota pozemku

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **5 550,00 Kč/m²**

pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Vlivy snižující cenu	-0,30
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,120$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	5 550,-	0,120	666,00
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než ZC * 0,15.			832,50
<hr/>			
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	11319/41 1	170,00
Ostatní stavební pozemek - celkem			141 525,-
Pozemek - zjištěná cena			= 141 525,- Kč

Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení: 141 530,00 Kč

Slovy: sto čtyřicet jedna tisíc pětset třicet Kč

3.2.2. Metoda porovnávací

Pozemky charakteru veřejných komunikací

Jak bylo výše uvedeno, obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Porovnání s cenami standardních stavebních pozemků pro pozemní stavby by nebylo objektivní, a protože se pozemky s veřejnými komunikacemi a ploch charakteru veřejných komunikací na běžném trhu s nemovitostmi téměř nevyskytují, tak jsou pro tento účel použity tržní ceny, za které obdobné pozemky kupovalo statutární město Plzeň, na základě jejich schválení Zastupitelstvem města Plzně v roce 2014.

Z Usnesení uložených u objednatele znaleckého posudku vyplývá, že tržní cena pozemků pro komunikace v místě již delší dobu průkazně a prokazatelně činí převážně **800,- Kč/m²**. Tuto cenu lze považovat za cenu blízkou ceně v místě a čase obvyklé.

3.2.3. Rekapitulace

3.2.1. Zjištěná hodnota	141 530,00 Kč stočtyřicetjednatisíc pětsettřicet Kč
3.2.2. Porovnávací hodnota	136 000,00 Kč stotřicetšesttisíc korun českých

4. ZÁVĚR

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění k uvedenému datu je navržena tržní hodnota nemovité věci ke dni 25. března 2015 ve výši

136 000,00 Kč

Slovy: stotřicetšesttisíc korun českých

V Plzni, 25.03.2015

Ing. Vladimír Nováček
Železničářská 33
312 12 Plzeň
tel.: +420 605 948 605
e-mail: novacek.vlada@seznam.cz



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ing. Vladimír Nováček".

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j.: Spr. 1447/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1697/64/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 64/2015.



6. PŘÍLOHY

6.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

6.2. Použitá literatura

1. Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitosti, ČKOM, verze 1.0, 09 / 1999
2. Nemovitosti, oceňování a právní vztahy Doc. Ing. Albert Bradáč, Doc. JUDr. Josef Fiala, Linde Praha a.s., Opletalova 35, 115 51 Praha 1
3. ČSN 73 40 55 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů
4. Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku vč. jeho novel
5. Znalecké standardy vydané Znaleckým ústavem AREAS Brno

6.3. Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2015 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Správa majetku, č.j.: kupní smlouva pro Město Plzeň

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 8966

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

astník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

vlastnické právo

Plzeňská teplárenská, a.s., Doubravecká 2760/1, Východní 49790480

Předměstí, 30100 Plzeň

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
11319/42	333	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: Severní Předměstí, č.p. 1083, výroba

Stavby

o stavby

st obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Severní Předměstí, č. 1083	výroba	11319/42	

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

vztahu

ivnění pro	Povinnost k
------------	-------------

cné břemeno zřizování a provozování vedení

zařízení souvisejících s kolektorem

atutární město Plzeň, náměstí Stavba: Severní Předměstí, V-11886/2014-405
publiky 1/1, Vnitřní Město, 30100 č.p. 1083
zeň, RČ/IČO: 00075370

tina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.10.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 21.10.2014. Zápis proveden dne 19.11.2014.

V-11886/2014-405

idí k 21.10.2014 10:45

stavní právo smluvní

budoucí pohledávky vzniklé do 31. 3. 2038 do výše 3.000.000.000 CZK

herční banka, a.s., Na příkopě Stavba: Severní Předměstí, V-10117/2013-405
9/33, Staré Město, 11000 Praha 1, č.p. 1083
/IČO: 45317054

tina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.12.2013. Právní účinky
vkladu práva ke dni 10.12.2013.

V-10117/2013-405

idí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápis - Bez zápisu

y a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2015 13:15:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město

Obec: 554791 Plzeň

Kat.území: 721981 Plzeň

List vlastnictví: 8966

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 28.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.12.2011.

V-11112/2011-405

Pro: Plzeňská teplárenská, a.s., Doubravecká 2760/1, Východní
Předměstí, 30100 Plzeň

RČ/IČO: 49790480

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotoval:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.01.2015 13:33:17



