

ZNALECKÝ POSUDEK č. 3068 - 12/2020

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 911/16 druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3587 m² dle LV 56 v katastrálním území Křimice, obec Plzeň, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město.

Objednavatel znaleckého posudku: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
16300 Praha 6, Řepy

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé nemovitosti za účelem prodeje.

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 2.3.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Sedláček
Skupova 962
330 27 Vejprnice

Počet stran: 7 včetně titulního listu a přílohy dle seznamu. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 16.3.2020

Vyhotovení č. 0

NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 911/16 druhu ostatní plocha, jiná plocha o výměře 3587 m² o výměře 3587 dle LV 56 v katastrálním území Křimice, obec Plzeň, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek
Adresa předmětu ocenění: Křimice
301 00 Plzeň
LV: 56
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-město
Obec: Plzeň
Katastrální území: Křimice
Počet obyvatel: 172 441
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 757,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 2.3.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka č. 192000117 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 4.2.2020
- výpis z KN LV č. 56 k.ú. Křimice Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Plzeň-město ze dne 4.2.2020
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém a na úřadu MČ Plzeň - Křimice
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- územní plán Plzeň, MČ Křimice
- nabídky realitních kanceláří, prodané nemovitosti a vlastní databáze cen nemovitostí
- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněné nemovité věci je dle výpisu z KN LV 56 k.ú. Křimice zapsáno pro:
Česká republika ident. 00000001-001
právo hospodařit s majetkem státu pro:
Státní statek Jeneč, s.p. v likvidaci, Řepy, P6 ident. 00016918

6. Celkový popis nemovité věci

Městská část Plzeň - Křimice je sídelním útvarem se zástavbou kolem výpadové komunikace Plzeň - Stříbro, jižním směrem od sídelní zástavby je výpadová komunikace na obec Vejprnice, severním směrem na Městskou část Radčice.

Oceněný pozemek druhu ostatní plocha, dle výpisu z KN způsobu využití ostatní plocha, jiná plocha se nachází na levé straně výpadové komunikace ve směru na Vejprnice ve vzdálenosti 250 m

od křižovatky u zemědělského areálu. Pozemek je příležitostně obhospodařován. Jinak ho nelze využívat, je dle ÚP nezastavitelný. Podle územního plánu je 1/3 plochy určena pro zemědělské využití a 2/3 plochy spadá do ploch přírodních. Podle oddílu Křimice - krajina 5-9 je jejich úkolem chránit a rozvíjet nezastavěnou zemědělskou krajinu. V místě není možné napojení na inženýrské sítě, nebezpečí záplav zde není. Na pozemku nejsou žádné dřeviny. Věcná břemena nezjištěna.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle předpisu - stanovení ceny zjištěné podle platného oceňovacího předpisu.
Porovnávací metoda - ocenění porovnávacím přístupem za pomoci indexů umožňuje porovnání i částečně odlišných nemovitých věcí.

8. Obsah znaleckého posudku

Pozemek p.č. 911/16

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech A a B:

A. Ocenění cenou obvyklou je provedeno na základě porovnání cen nezastavitelných pozemků v dané obci či pozemků v daném okrese podle uskutečněných prodejů nebo podle nabídek realitních kanceláří. Při výkupu pozemků infrastruktury je patrná snaha obcí vykupovat při převodu od státu již takto využívané pozemky levněji než od fyzické osoby. Obce jako správci veřejných komunikací vykupují od fyzických i právnických osob pozemky infrastruktury podle vnitřních zastupitelstvy schválených zásad za velmi nízké ceny, odrážející povinnost správce komunikací a vlastníka pozemků o tyto komunikace pečovat, když se nákladová náročnost velmi obtížně na dosavadního vlastníka přenáší.

B. Cena zjištěná podle předpisu je stanovena dle vyhlášky Ministerstva financí č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

ODDÍL „A. CENA OBVYKLÁ“

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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. Cena obvyklá se vyhodnotí jako hodnota věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota je odhadem realizovatelné ceny za nabízený majetek, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji obdobných nemovitostí v místě a čase obvyklém a to mezi ochotným kupujícím a prodávajícím v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Tržní hodnotu lze spočítat vyhodnocením věcné hodnoty (resp. ceny zjištěné podle předpisu), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí). Zvažují se přitom všechny okolnosti, které mohou mít na cenu vliv. Nepromítají se však vlivy osobních poměrů či důsledky kalamit.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost, účel užívání a ekonomický efekt využívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodeji lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě. Hodnota nemovitosti podle

porovnávacího přístupu předpokládá realizaci prodeje v časovém horizontu 6 měsíců. V daném případě se jedná o porovnání cen pozemků v místě či v okrese.

Tabulka porovnávací metody:

Porovnávací přístup ocenění :

Jednotka: m2 výměry pozemku
Množství jednotek
oceňovaného pozemku: 3 587,0

Pozemek 911/16 ostatní plocha, jiná pl. Křimice

Dle ÚP nezstavitelná ochranná zeleň z 1/3
 hospodářsky využitelná.

Popis porovnávaných objektů:

V příložených nabídkách realitních kanceláří.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa K₁ - koeficient výměr
 K_c - koeficient druhu K₂ - koef.právního stavu, celistvosti
 K_v - využitelnosti, vybavenosti K₃ - koeficient transakce

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Nabídka, prodej	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [Jedn.]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
1 Pozemek 1388 m2 PM Radčice, pole, hraničí s řekou a hlav.kom., el.v dosahu	447 000,- Kč	0,80	0,70	0,70	0,90	1,00	0,90	1 388	102,-
2 Pole 86827 Litice, u zahr. kolonie Výsluní, nespojité	7 814 430,- Kč	1,10	0,90	0,70	1,30	1,20	0,90	86 827	88,-
3 Pozemek 5416 m2 PM Radčice, pole, hraničí s řekou a hlav.kom., el.v dosahu	1 083 200,- Kč	0,70	0,90	0,70	1,05	1,00	0,90	5 416	83,-
4 Pole 33310 St.Plzenec okraj obce, pacht do 2027 nespojité	1 232 470,- Kč	1,20	1,00	1,00	1,30	1,30	0,90	33 310	68,-
5 zem.pozemky 14941 m2, Chválenice, i různé, nespojité, vyvolávací cena	224 000,- Kč	1,25	1,20	1,00	1,30	1,20	1,30	14 941	46,-
Pozemky 3478 m2 Stod ostatní plocha a zahrada dle kupní smlouvy z 13.2.2019	357 410,- Kč	1,10	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	3 478	81,-

Součet: 467,70 Kč/jedn.
/ 6

Průměrná jednotková cena: 78,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 46,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 102,- Kč/jedn.

Základní cena: 77,95 Kč/jedn. á 3 587,0 jedn. = 279 606,59 Kč

Pozemek 911/16 ostatní plocha, jiná pl. Křimice = 279 610,- Kč

Positiva oceňované nemovitosti: Celistvý pozemek na území města Plzně, městské části Křimice.

Negativa oceňované nemovitosti: Pozemek je dle územního plánu v zóně zemědělského využití a v zóně přírodní zeleně s úkolem chránit a rozvíjet nezastavěnou zemědělskou krajinu. Přístup přes pozemky jiného vlastníka.

Závěr:

Vycházejí z výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku, zejména vyloučení výstavby v daném místě, vychází obvyklá cena za 1 m² po úpravě porovnávacími faktory od 46,- do 102,- Kč. Znalcem je doporučena obvyklá cena 77,20 Kč/m².

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného pozemku parc.č. 911/16 stanoven na 277.000,- Kč.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“

Pozemek p.č. 911/16 277 000,- Kč

Celkem 277 000,- Kč

Odhad tržní hodnoty činí 277 000,- Kč,
slovy dvěsetšedesátstatisíc Kč

ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Oceňovací předpis

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č. 911/16

Ocenění

Pro potřeby ocenění pozemek rozdělen planimetricky z výkresové části ÚP na pozemek p.č. 911/16 a (výměra 1100 m²) a pozemek p.č. 911/16 b (výměra 2487 m²). Celková výměra pozemku p.č. 911/16 je dle KN 3587 m².

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 100-250 tisíci obyv. - vlastní území:	240,00%
Celková úprava ceny:	240,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	911/16 a		1 100	8,40	240,00	28,56	31 416,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 100 m ²				31 416,-

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	1 757,-	0,04				70,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha, jiná plocha	911/16 b	2 487	70,28		174 786,36
Jiný pozemek - celkem			2 487		174 786,36	

Pozemek p.č. 911/16 - zjištěná cena celkem = 206 202,36 Kč

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Pozemek p.č. 911/16 k.ú. Křimice 206 202,40 Kč

Výsledná cena - celkem: 206 200,- Kč

Cena zjištěná podle předpisu činí 206 200,- Kč

slovy dvěšestšesttisícdvěstě Kč

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A, B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ 277 000,- Kč
slovy dvěštesedmdesátsedmtisíc Kč

Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ 206 200,- Kč
Slovy dvěštesesttisícdvěstě Kč

Ve Vejprnicích 16.3.2020

Ing. Pavel Sedláček
Skupova 962
330 27 Vejprnice

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.4.1977 pod č.j. Spr 1665/77 pro základní obory ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitostí).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3068 - 12/2020 znaleckého deníku. Znalečné vč. náhrad nákladů účtuji dokladem přiloženým.

SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z KN LV č. 56 k.ú. Křimice ze dne 4.2.2020
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- nabídky a prodeje nemovitostí
- infomapa a fotodokumentace