

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 3220/2022

Znalec:



Obor, odvětví, specializace: základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel: PLZEŇSKÝ KRAJ
KRAJSKÝ ÚŘAD
Škroupova 18
306 13 Plzeň

Číslo jednací: Obj-363/22

Předmět:



Nemovitě věci: pozemek parc.č. 846 o výměře 4351m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Východní Předměstí č.p. 1217, způsob využití obč. vyb., parc.č. 871/10 o výměře 91m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 871/14 o výměře 9m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 874/1 o výměře 63m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, zapsáno na LV č. 33646 pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 31.03.2022

Počet stran: 28 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 846 o výměře 4351m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Východní Předměstí č.p. 1217, způsob využití obč. vyb., parc.č. 871/10 o výměře 91m², ostatní plocha, manipulační plocha, parc.č. 871/14 o výměře 9m², ostatní plocha, manipulační plocha a parc.č. 874/1 o výměře 63m², zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, zapsáno na LV č. 33646 pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny - podklad pro prodej

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://cs.wikipedia.org/wiki>

<https://gis.plzen.eu/uzemnisprava/>

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou

analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 33646 pro k.ú. Plzeň ze dne 31.03.2022
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace - archiv města Plzně
- částečná projektová dokumentace - ATELIER SOUKUP OPL ŠVEHLA s.r.o
- Magistrát města Plzně, odbor památkové péče - Rozhodnutí ze dne 08.11.2018 pod č.j. MMP/259174/18
- Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní - vyjádření ze dne 06.05.2019 pod č.j. MMP/143528/19
- Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí - závazné stanovisko ze dne 12.10.2020 pod č.j. MMO/285567/20
- Magistrát města Plzně, odbor památkové péče - závazné stanovisko ze dne 09.11.2020 pod č.j. MMP/283143/20
- Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí - vyjádření ze dne 18.11.2020 pod č.j. PK-ŽP/28252/20
- Hasičský záchranný sbor Plzeňského kraje - závazné stanovisko ze dne 12.07.2021 pod č.j. HSPM-3634-7/2010 ÚPP
- Krajská hygienická stanice Plzeňského kraje - stanovisko ze dne 25.08.2021 pod č.j. KHSPL 23178/21/24/22/2021
- Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní - Územní rozhodnutí ze dne 23.06.2010
- Úřad městského obvodu Plzeň 3, odbor výstavby - Stavební povolení ze dne 25.01.2012 pod č.j. SZ UMO3/37425/11-6
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- kupní smlouvy Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 424/2021 Sb. (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, byl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 14.03.2022. Informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 33646 pro k.ú. Plzeň ze dne 31.03.2022
TWB Praha, s.r.o., Újezd 596/9, Malá Strana, 15000 Praha 5

Adresa:	Denisovo nábřeží 1217/3
Název katastrálního území:	Plzeň
Název obce:	Plzeň
Část obce:	Východní Předměstí
Název okresu:	Plzeň - město

Omezení vlastnického práva, způsob ochrany a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 33646 pro k.ú. Plzeň ze dne 31.03.2022
Způsob ochrany: nemovitá kulturní památka

Poloha a charakteristika

Budova občanské vybavenosti v zastavěné části statutárního města Plzeň, lokalita Východní Předměstí, u břehu vodního toku Radbuza, v blízkosti centra města, při zpevněné komunikaci ul. Denisovo nábřeží. Hlavní vstup do budovy ze severní strany z ulice a chodníku (parc.č. 5306/7 ve vlastnictví statutární město Plzeň). Vjezd na pozemek vraty ze západní strany z ulice U Lázní (parc.č. 871/63 ve vlastnictví statutární město Plzeň). Bezprostřední okolí je v dané lokalitě běžně prostorné, se zástavbou převážně občanskou vybaveností, s možností placeného parkování. Oceňovaná budova je řadová krajní (rohová), přípojky inženýrských sítí pravděpodobně nefunkční.

Statutární město Plzeň je s kompletní občanskou a technickou vybaveností, s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí. Daná lokalita, ul. Denisovo nábřeží, Východní Předměstí je v blízkosti centra města. Jedná se o lokalitu lukrativní, žádanou.

Popis a stav

Budova obč. vyb., Východní Předměstí čp. 1217, součást pozemku parc.č. 846

Budova je podsklepená, má tři až čtyři nadzemní podlaží a prostory v podkroví.

[https://cs.wikipedia.org/wiki/městské_lázně_\(Plzeň\)](https://cs.wikipedia.org/wiki/městské_lázně_(Plzeň))

Historie

Od roku 1887, kdy byl přijat návrh na stavbu nových lázní v Plzni, bylo postupně vypracováno několik projektů (v letech 1890, 1899, 1909). V roce 1923 začal pracovat na novém projektu architekt Bedřich Bendlmayer. Po neshodách s plzeňskou obcí byla smlouva s architektem ukončena a projekt přepracoval plzeňský městský stavební úřad (Ladislav Fiala). Stavba byla zahájena v březnu 1926, první etapa byla dokončena 12. listopadu 1931, kdy byly otevřeny sprchové, vanové a parní lázně B, druhá etapa 30. 3. 1932 – otevřena plovárna a parní lázně A. Dne 17. listopadu 1932 byla dokončena poslední, třetí etapa – léčebný ústav s rašelinnými lázněmi, vodoléčbou, elektroterapií, uhličitými a bylinnými lázněmi. Při americkém náletu na Plzeň 20. prosince 1944 byla zasažena a vážně poškozena i budova lázní. Po válce byla budova zrekonstruována podle projektu architekta Václava Neckáře. První část byla otevřena 2. srpna 1948. Druhá etapa rekonstrukce byla dokončena v roce 1953, kdy 1. 2. 1953 byl otevřen nový bazén. 26. listopadu 1968 byla v lázních otevřena první finská sauna v Plzni. Ke konci byl v lázních využíván především bazén na výuku plavání a terapeutické části. Lázně byly využívány obyvateli Plzně až do roku 1994, kdy byly uzavřeny. Od roku 2013 se část budovy bývalých lázní využívá na hraní paintballu.

Popis budovy

Budova byla postavena v neoklasicistním pojetí. Hlavní průčelí bylo tvořeno monumentálním sloupovým portikem a tympanonem. Hlavní prostory byly umístěny v ose hlavního vstupu. Z vestibulu se vstupovalo do parních lázní A, kde se přes vstup s 48 kabinkami vcházelo do sálu zakončeného kupolí, která byla nesená osmi sloupy. Uprostřed sálu byl kruhový bazén o průměru 5,5 metru a kolem něj místnosti s různými druhy lázní s dalšími dvěma bazénky, sprchami, odpočívárnami pro kuřáky i nekuřáky. Služby doplňoval také v samostatných místnostech masér a holič. Největším prostorem v lázních byl hlavní sál s rozměry 18 x 42 metrů s klenutým stropem a s galerií. Bazén měl rozměry 25 x 10 metrů. K dispozici bylo 82 kabin pro muže, 83 pro ženy a 80 skříněk pro děti a mládež. Poté, co byla budova lázní částečně zničena během druhé světové války, byl při její rekonstrukci odstraněn sloupový portikus s tympanonem a rizalit byl zvýšen o dvě patra. Vstupní hala byla přestavěna a obložena modrým sklem. Ve střešní části budovy byla zřízena střešní odpočinková terasa.

Budova městských lázní v Plzni je od roku 1996 chráněnou kulturní památkou České republiky. Budova je dlouhodobě bez oprav a bez údržby, ve velmi špatném, zcela nefunkčním až havarijním stavu, k celkové rozsáhlé rekonstrukci.

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní - Územní rozhodnutí ze dne 23.06.2010 - rozhodnutí o změně stavby, stavební úpravy a přístavba objektu (obnovení provozu bazénu atd., hotelová část, komerční využití, ve dvorní části nově business centrum a bydlení, parkování v suterénu)

Úřad městského obvodu Plzeň 3, odbor výstavby - Stavební povolení ze dne 25.01.2012 pod č.j. SZ UMO3/37425/11-6 - stavební úpravy, přístavba, bourací práce, 1 etapa (odstranění dvorního křídla, navržená dvorní přístavba).

Poznámka: dle sdělení projekčního atelieru stavební povolení a tím pádem i územní rozhodnutí je v platnosti, protože byly zahájeny práce na odstranění stavby

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní - vyjádření ze dne 06.05.2019 pod č.j. MMP/143528/19

Nový záměr obsahuje nahrazení hotelu a business centra bydlením, nahrazení bazénu multifunkčním sálem a nahrazení wellness centra v atriu ve 2.NP zelenými zahradami, dále úpravu hmoty devítipodlažní novostavby a přesunutí parkovacích stání do podzemí. Výškové i půdorysně zůstává záměr nezměněn.

Nový záměr v souladu s územním plánem Plzeň. Záměr respektuje maximální výškové a půdorysné rozměry stavby povolené výše uvedeným územním rozhodnutím. Z tohoto pohledu není nutná změna územního rozhodnutí, jelikož se mění pouze využití vnitřních prostor. Je potřeba s ohledem na změny využití vnitřních prostor stavby doložit mimo jiné splnění požadavku na minimální počet parkovacích míst, které jsou dány příslušnou normou.

O povolení změny stavby si požádejte příslušný stavební úřad ÚMO Plzeň 3.

V současné době je atelierem pracováno na projektové dokumentaci a získání potřebných dokumentů a povolení.

Poznámka: výše uvedené projekční práce, vydaná vyjádření, stanoviska a rozhodnutí nemají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

Podlahové plochy:

1. Suterén	1 534,84m ²
1.NP	1 243,33m ²
2.NP	1 354,80 m ²
3.NP	1 150,87 m ²
Mezipatro - lázně	16,91 m ²
4.NP	734,46 m ²
podkroví	508,29 m ²
podkroví	16,83 m ²
podkroví	261,19 m ²
celkem	6 821,52 m²

Popis převažujících konstrukcí: v části zjištěné ceny**Venkovní úpravy:**

Venkovní úpravy v minimálním rozsahu, v původním neudržovaném, nefunkčním stavu.

Pozemky

Pozemky nezastavěné jsou neudržované, převážně zpustlé.

4. POSUDEK**4.1. Postup při analýze dat**

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. §1c a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. tj. určení zjištěné ceny a určení obvyklé ceny porovnáním.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za m² podlahové plochy a zároveň za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 424/2021 Sb. §1c
zjištěná cena

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Historické jádro města	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vysoká poptávka po nemovitých věcech	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,663$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,440$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro školství a zdravotnictví

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,55

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,00
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - vysoká poptávka	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,847$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,409$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,220$$

1. Budova

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	A. budovy pro zdravotnictví
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1264
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 PP (suterén)	3 047,00 m ²	3,00 m	9 141,00
1 NP (přízemí)	3 430,00 m ²	3,80 m	13 034,00
2 NP (1 patro)	2 720,00 m ²	4,50 m	12 240,00
3 NP (2 patro)	1 865,00 m ²	4,20 m	7 833,00
4 NP (3 patro)	998,00 m ²	3,60 m	3 592,80
Součet	12 060,00 m²		45 840,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	45 840,80 / 12 060,00	= 3,80 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	12 060,00 / 5	= 2 412,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 PP (suterén)	3047,00*3,00	=	9 141,00 m ³

1 NP (přízemí)	3430,00*3,80	=	13 034,00 m ³
2 NP (1 patro)	2720,00*4,50	=	12 240,00 m ³
3 NP (2 patro)	1865,00*4,20	=	7 833,00 m ³
4 NP (3 patro)	998,00*3,60	=	3 592,80 m ³
podkroví, střechy	1865,00*9,00/1,8	=	9 325,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 PP (suterén)	PP	9 141,00 m ³
1 NP (přízemí)	NP	13 034,00 m ³
2 NP (1 patro)	NP	12 240,00 m ³
3 NP (2 patro)	NP	7 833,00 m ³
4 NP (3 patro)	NP	3 592,80 m ³
podkroví, střechy	Z	9 325,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		55 165,80 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné smíšené	S	100
3. Stropy	železobetonové, dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný krov, polovalbová střecha	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné, betonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	50
11. Dveře	chybí	C	50
12. Vrata		X	100
13. Okna	dvojitá špaletová	S	50
13. Okna	chybí	C	50
14. Povrchy podlah	keramická dlažba	S	50
14. Povrchy podlah	chybí	C	50
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	50
16. Elektroinstalace	chybí	C	50
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	5,90	100	0,46	2,71
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,80	100	1,00	6,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	4,10	50	1,00	2,05
11. Dveře	C	4,10	50	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	50	1,00	3,10
13. Okna	C	6,20	50	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	50	1,00	1,55
14. Povrchy podlah	C	3,10	50	0,00	0,00
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	50	1,00	2,95
16. Elektroinstalace	C	5,90	50	0,00	0,00
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,70	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	4,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					62,16
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6216

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 740,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9227
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8526
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6216
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 534,71
Plná cena: 55 165,80 m ³ * 3 534,71 Kč/m ³	=	194 995 104,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 99 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 140 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 99 / 140 = 70,7 %

Koeficient opotřebení: (1- 70,7 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,293
=	57 133 565,74 Kč
*	1,220
=	69 702 950,20 Kč

Kulturní památka dle § 24

Budova - zjištěná cena

= **69 702 950,20 Kč**

2. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

S. skladování a manipulace

zděná

1252

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1 NP (přízemí)	63,00 m ²	3,00 m	189,00
Součet	63,00 m²		189,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

189,00 / 63,00

= 3,00 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

63,00 / 1

= 63,00 m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1 NP (přízemí)	63,00*3,00	=	189,00 m ³
zastřešení	63,00*1,20/2	=	37,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1 NP (přízemí)	NP	189,00 m ³
zastřešení	Z	37,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		226,80 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	smíšené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov, střecha	krov dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	chybí	C	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100

11. Dveře	chybí	C	100
12. Vrata	chybí	C	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod		X	100
19. Vnitřní kanalizace		X	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody		X	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		X	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,20	100	1,00	13,20
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	13,80	100	1,00	13,80
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,20	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	2,90	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	2,90	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					67,30
Koeficient vybavení K_4 :					0,6730

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	1,0248
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6730
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4380
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 050,89
Plná cena: 226,80 m ³ * 4 050,89 Kč/m ³	=	918 741,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 100 = 60,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,400
=	367 496,74 Kč
*	1,220
=	448 346,02 Kč

Sklad - zjištěná cena

= **448 346,02 Kč**

3. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,440**

Index polohy pozemku I_P = **0,847**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I₀ * I_P = 1,440 * 1,000 * 0,847 = 1,220

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	6 139,-	1,220		7 489,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	846	4 351	7 489,58	32 587 162,58
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	871/10	91	7 489,58	681 551,78
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	871/14	9	7 489,58	67 406,22
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	874/1	63	7 489,58	471 843,54
Stavební pozemky - celkem			4 514		33 807 964,12

Pozemky - zjištěná cena celkem = **33 807 964,12 Kč**

Výsledky

1. Budova	69 702 950,20 Kč
2. Sklad	448 346,- Kč
3. Pozemky	33 807 964,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **103 959 260,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **103 959 260,- Kč**

slovy: Jednostotřímilionůdevětsetpadesátdevět tisíc dvěstě šedesát Kč

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena

Analýza trhu

Trh s nemovitými věcmi vykazuje v poslední době převážně rostoucí tendenci poptávky a růst cen. Meziroční růst je v daném případě komerční nemovité věci odhadován na 15%. Poptávka po nemovitých věcech podobných oceňované (velká nemovitá věc, velmi špatný stav, nemovitá kulturní památka, veřejně známá budova) je spíše malá, je malý okruh potencionálních kupujících. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nemovitých věcí.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 3430m²

Podlahová plocha: 6822m²

Pozemky celkem: 4514m²

lokality	cena	druh ceny
1) Francouzská ul., Plzeň, Východní Př.	125 300 000,- Kč	realizovaná cena, prodej 11/2020
Areál polikliniky Slovany, budova podsklepená, pět nadzemních podlaží, průběžné opravy a rekonstrukce, stavebně technický stav dobrý, plně v provozu, stáří od roku 1963, podlahová plocha celkem 4000m ² , pozemky celkem 2128m ²		

Hodnocení:

K1 - lokalita: horší

K2 - velikost: menší

K3 - stav: lepší

K4 - ostatní: nem.kul.pam.

K5 - ostatní: cenový růst



2) Masarykova ul., Plzeň, Doubravka

21 250 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 06/2020

Budova bytového domu s komerčními prostory, vila z roku 1933, v dobrém funkčním stavu, v provozu, o podlahové ploše 970m², pozemky celkem 1100m². Nemovitá kulturní památka.

Hodnocení:

K1 - lokalita: horší

K2 - velikost: menší

K3 - stav: lepší

K4 - ostatní: nem.kul.pam.

K5 - ostatní: cenový růst



3) Klatovská ul., Plzeň, Jižní Př.

37 200 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 12/2021

Dům se skládá ze 4. nadzemních pater, půdy a suterénu. Obsahuje celkem 14 bytových jednotek a 1 nebytový prostor s vchodem z Klatovské třídy, sklepy, dvůr s průjezdem přímo s ulice s možností parkování a půdní prostory s možností výstavby bytových jednotek. V suterénu domu je umístěná tepelná výměňková stanice s dálkovou distribucí vytápění a teplé vody s přípravou napojení na půdu pro budoucí výstavbu. Podlahová plocha 1515m², pozemky celkem 424m²

Hodnocení:

K1 - lokalita: horší

K2 - velikost: menší

K3 - stav: lepší

K4 - ostatní: nem.kul.pam.

K5 - ostatní: cenový růst



4) Kardinála Berana ul., Plzeň, Jižní Př.

43 000 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 01/2022

Dům se skládá s dvanácti velkými byty, nebytového prostoru v suterénu a prostorné půdy, která nabízí případné rozšíření. Podlahová plocha 1442m², pozemky celkem 460m²

Hodnocení:

- K1 - lokalita: horší
- K2 - velikost: menší
- K3 - stav: lepší
- K4 - ostatní: nem.kul.pam.
- K5 - ostatní: cenový růst



5) Americká ul., Plzeň, Jižní Př.

25 000 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 11/2020

nájemní dům v Plzni na frekventované ulici Americká. Nájemní dům prošel revitalizací. Je zde šest bytových jednotek s výměrou 92-125 m². 4x byt 3+1 a 2x byt 4+1. Suterenní prostory jsou částečně využívané a pronajaté, ze zbylého prostoru lze vybudovat další nebytový prostor. Půdní prostory nabízí též potenciál. Podlahová plocha 945m², pozemky celkem 357m²

Hodnocení:

- K1 - lokalita: podobná
- K2 - velikost: menší
- K3 - stav: lepší
- K4 - ostatní: nem.kul.pam.
- K5 - ostatní: cenový růst



6) nám. Míru ul., Plzeň, Jižní Př.

27 700 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 09/2020

činžovní dům. Tento nádherný dům si pořídil v r. 1900 stavební podnikatel Antonín Müller pro sebe a svou rodinu, a také jako reprezentativní sídlo firmy. Dům je cihlový, o celkové užitné ploše 1221 m². Dům má novou fasádu, střechu, plastová okna, novou kotelnu, rozvody plynu (+nový zdroj energie pro kotelnu), rozvody vody a elektrické energie. Dům má honosné a reprezentativní společné prostory s původními prvky. K domu náleží 15 parkovacích míst ve dvoře. Podlahová plocha 1221m², pozemky celkem 872m²

Hodnocení:

- K1 - lokalita: horší
- K2 - velikost: menší
- K3 - stav: lepší
- K4 - ostatní: nem.kul.pam.
- K5 - ostatní: cenový růst



hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	Kč/m ²	Kč/m ² upr.
1. Francouzská ul., Plzeň	1,10	0,85	0,85	0,95	1,15	31 325	27 198
2. Masarykova ul., Plzeň	1,10	0,85	0,85	1,00	1,15	21 907	20 022
3. Klatovská ul., Plzeň	1,10	0,85	0,85	0,95	1,00	24 554	18 539
4. Kardinála Berana, Plzeň	1,20	0,85	0,85	0,95	1,00	29 820	24 561
5. Americká ul., Plzeň	1,00	0,85	0,85	0,95	1,15	26 455	20 882

6. nám. Míru, Plzeň	1,10	0,85	0,85	0,95	1,15	22 686	19 697
minimum							18 539
maximum							27 198
median							20 452
průměr							21 817
jednotková cena (median)							20 452
plocha m ²							6822
porovnávací hodnota celkem							139 523 321

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena nemovitých věcí činí 103.959.260,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena v některých případech odpovídá obvyklé ceně, v některých je nižší a v některých je vyšší než obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen nemovitých věcí. Výsledná porovnávací hodnota je určena ve výši medianu po zaokrouhlení 140.000.000,- Kč.

Porovnávací hodnota: 140 000 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, byly určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá nemovitých věcí určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena:

ve výši: 140 000 000,- Kč

slovy: stočtyřicetmilionů Kč

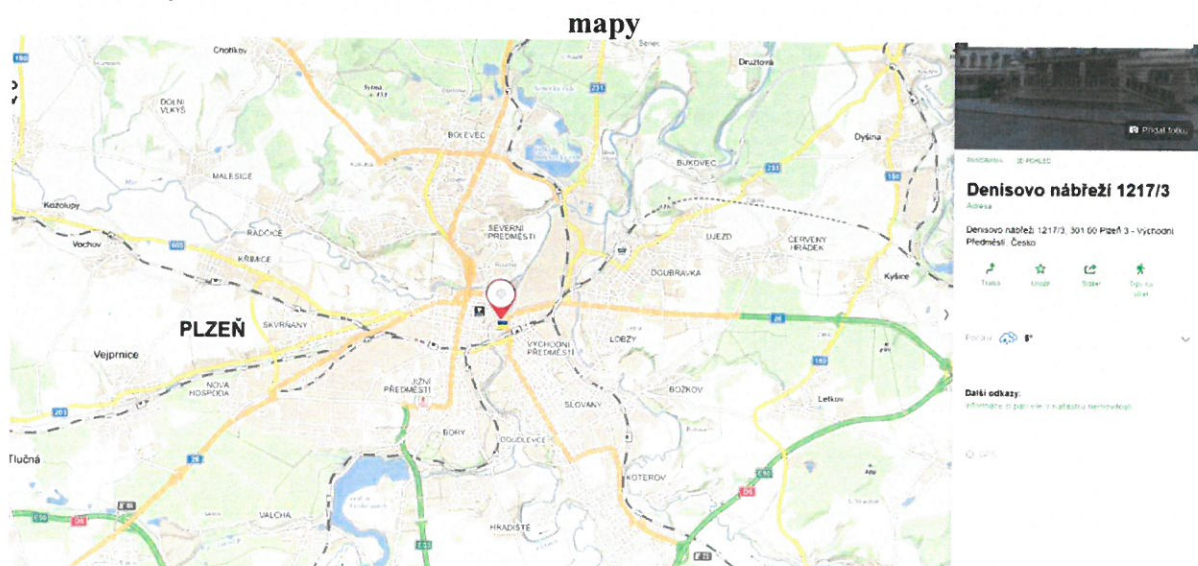
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

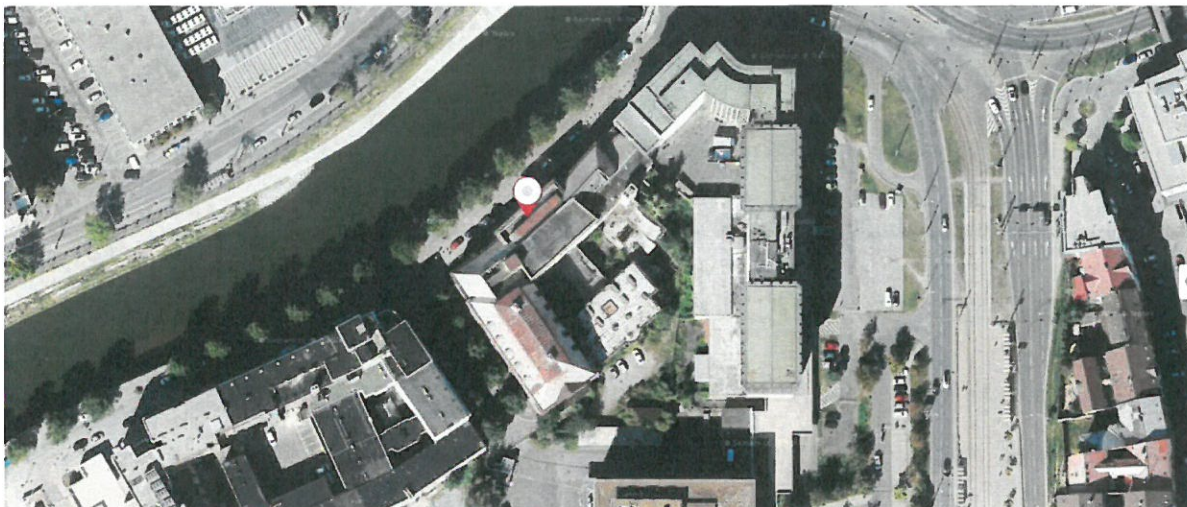
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

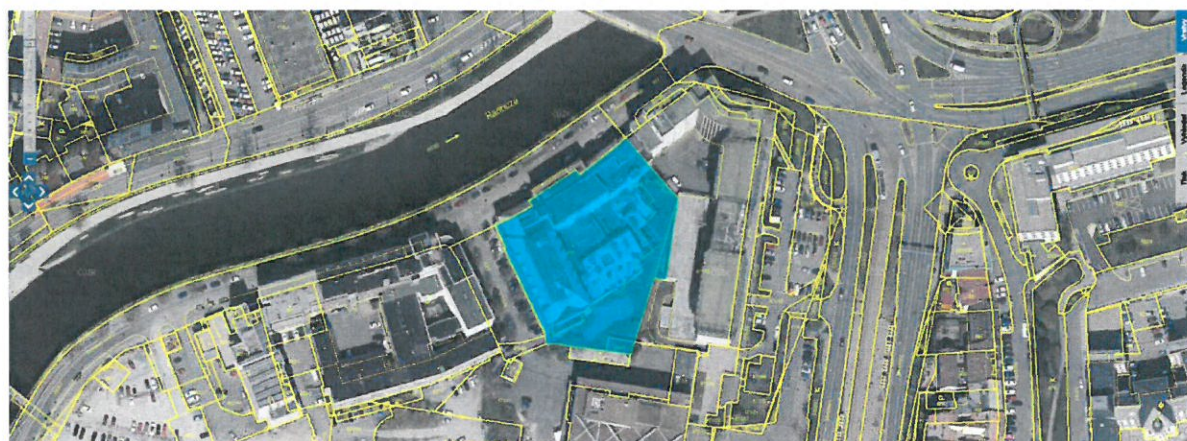
- mapy
- půdorysy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy



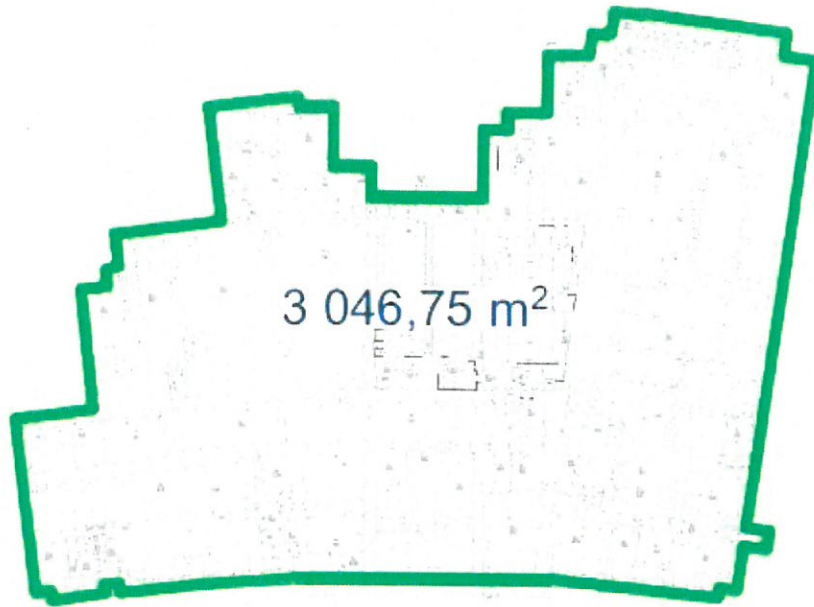


Územní plán - mimo záplavové území

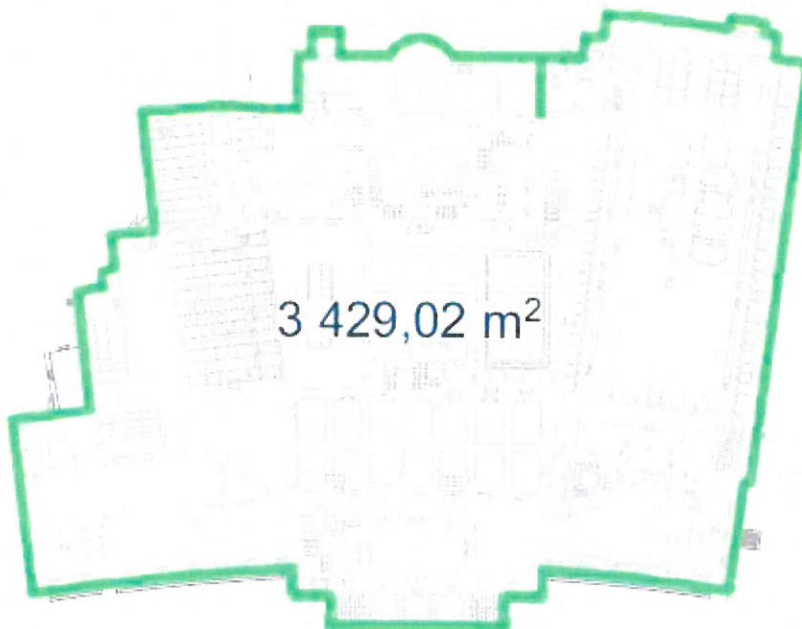


půdorysy

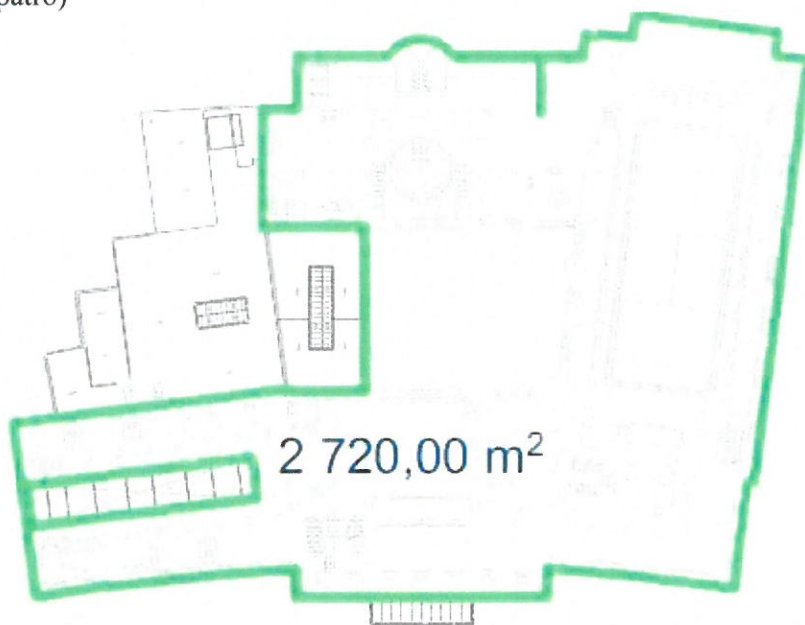
1 PP (suterén)



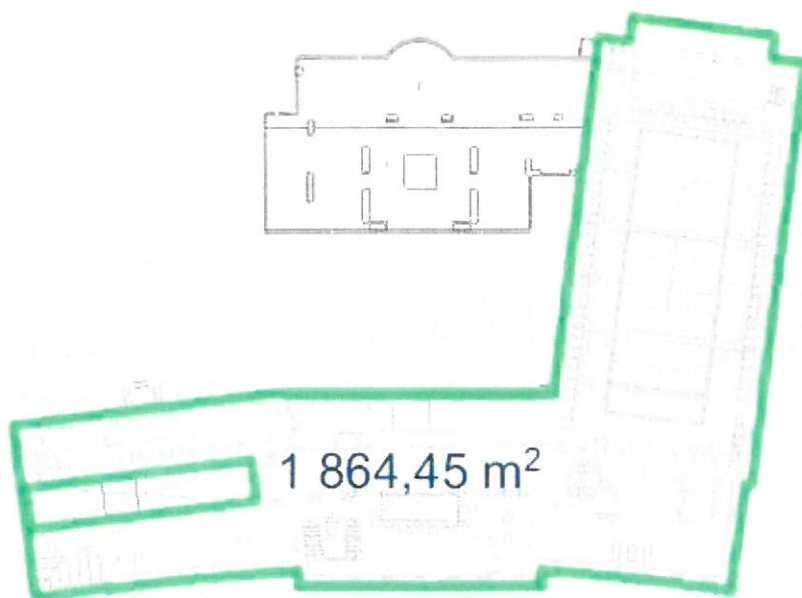
1 NP (přízemí)



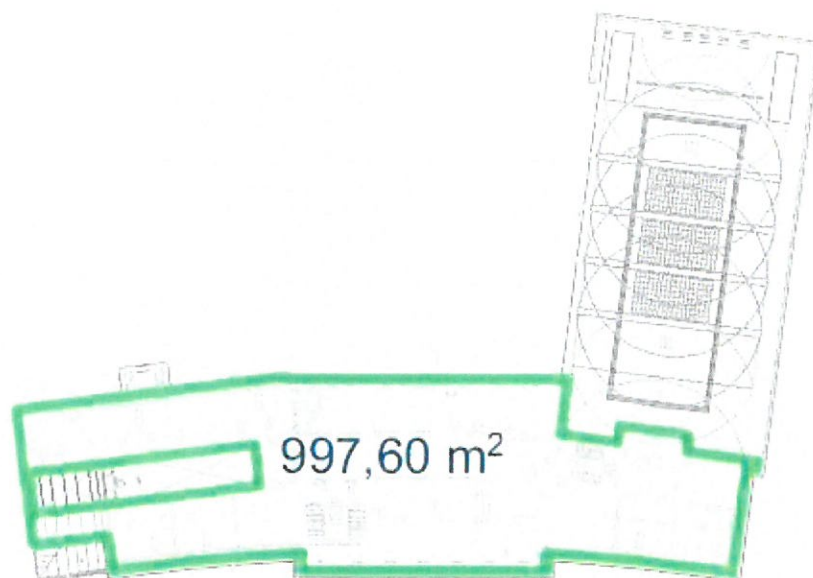
2 NP (1 patro)



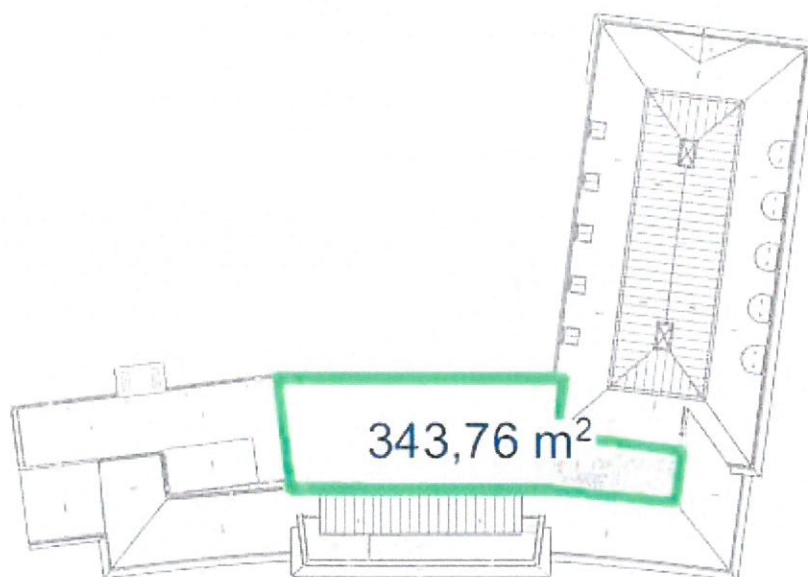
3 NP (2 patro)

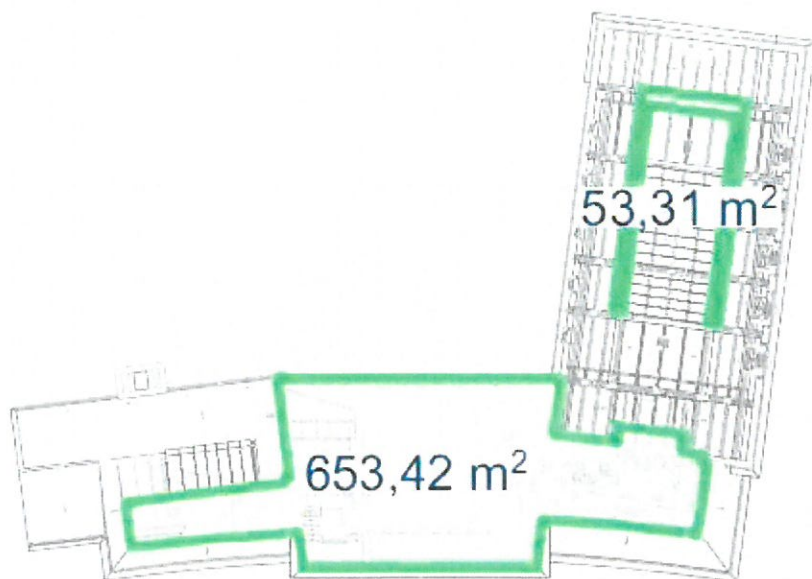


4 NP (3 patro)

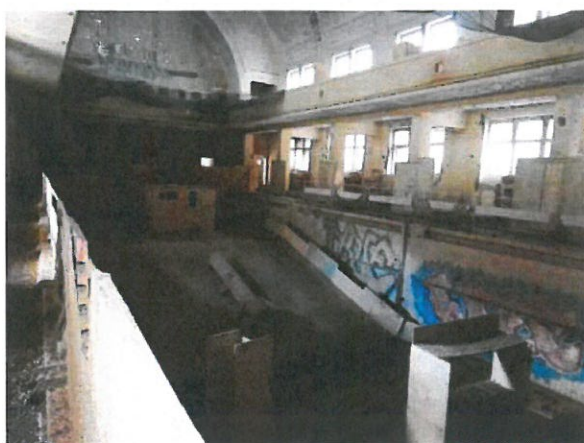


podkroví





fotodokumentace









Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 31.03.2022