

ZNALECKÝ POSUDEK A OCENĚNÍ

o ceně nemovitostí –

**pozemku parc.č.2875/5 – ostatní plocha, parc.č. 2875/6 – ostatní plocha a
dále parcely č.2875/11 – ostatní plocha a parc.č.2875/12 – ostatní plocha**

vzniklých oddělením z parc.č.2875/1

podle geometrického plánu č.4995-41/2014

zaps. na LV č.1 pro obec České Budějovice a k.ú. České Budějovice 3

vlastník :

Statutární město České Budějovice,

nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice

Vypracoval : Ing.Petr Pokorný

**soudní znalec z oboru ekonomiky,
odvětví ceny a odhady nemovitostí**

České Budějovice, Budivojova 13

České Budějovice dne 15.5.2014

Objednatel posudku : Statutární město České Budějovice

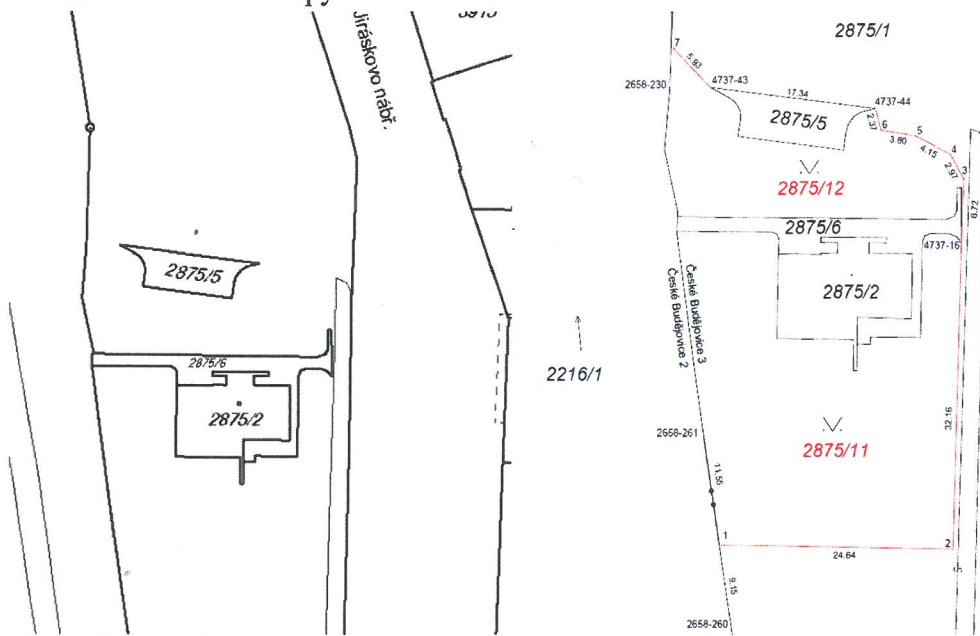
Důvod posudku : stanovení administrativní a obvyklé ceny

Cenový předpis : zák. č. 151/97 Sb. v platném znění a jeho prov. vyhl.č.441/2013 Sb.

Podklady posudku :

1. výpis údajů z katastru nemovitostí pro k.ú.České Budějovice 3
2. kopie katastrální mapy
3. zjištění situace a aktuálního stavu na místě
4. územní plán lokality
5. nájemní smlouva k pozemků vč. dodatku č.1 a č.2
6. sdělení odboru územního plánování k prodeji
7. sdělení odboru ochrany životního prostředí
8. vyjádření odboru SVS k výstavbě hřiště

Snímek z katastrální mapy + návrh dle GP :



Celkový popis.

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 1 u KÚ pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice v obci České Budějovice a katastrálním území České Budějovice 3.

Předmětem ocenění jsou pozemky v okolí bývalého objektu veřejných WC, dnes kavárna Lanna(s věcným břemenem strpění a provozování veřejných WC), v blízkosti Dlouhého mostu, resp. křižovatky Jiráskovo nábřeží a Husova ulice.

Pozemky tvoří svým způsobem jeden celek, jde o parkoviště před kavárnou Lanna, zeleň mezi parkovištěm a kavárnou, bezprostřední okolí kavárny, které je oplocené a užívá se jako letní terasy, posezení, dětské hřiště a okolní zeleň. Všechny pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha.

Pozemek parc.č.2875/5 o výměře 59 m² je parkovištěm-zpevněnou plochou, kterou investoval A-stav Bohemia s.r.o. Parkoviště je označeno : na povolení kavárny Lanna, příjezd odbočením z Jiráskova nábřeží je označen zákazovou značkou(rovněž na povolení).

Pozemek parc.č.2875/6 o výměře 95 m² je bezprostřední okolí objektu kavárny, přímo přiléhá k zastavěné ploše objektu.

Nově vzniklý pozemek parc.č.2875/12 o výměře 303 m² je pozemek ostatní plochy označený jako zeleň, nachází se mezi kavárnou a parkovištěm.

Nově vzniklý pozemek parc.č.2875/11 o výměře 737 m² je pozemek ostatní plochy označený jako zeleň, nachází se především na jižní a západní straně kavárny, kde jsou na tomto pozemku i terasy, posezení a dětské hřiště. Prostor je oplocen a je užíván výhradně ke kavárně.

Pozemek je v podstatě rovinný, na úrovni ulice Jiráskovo nábřeží. Protipovodňové mobilní stěny jsou za tímto objektem, který tedy těmito stěnami chráněn není.

Z hlediska územního plánování jsou všechny plochy zahrnuty do územního plánu jako nezastavitelné území zeleně svého druhu, což znamená přípustné zastavění objekty, které charakterem odpovídají využívání ploch zeleně, a také, v souladu se současnou zástavbou, umožňují mj.kavárny do 250 m² zastavěné plochy.

Pozemky se (zčásti) užívají na základě nájemní smlouvy. Pozemky byly získány do nájmu mj. za účelem rekonstrukce a výstavby nového objektu, v souladu s vítězným návrhem vybraným Radou města(dle podkladů vlastníka kavárny). Nájemné činí 6000 Kč/rok. Nájemní smlouva je uzavřena do 28.2.2031 a podle posledního dodatku(č.2) se týká plochy 278 m².

Vlastní ocenění :

1) Ocenění na bázi cenového předpisu(platný pro r.2014)

Ocenění pozemků

1. Ocenění pozemků

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nájemní smlouva	II	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,931$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,05
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná - stavba s komerční využitelností	III	0,10
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,738$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,931 * 1,000 * 0,738 = 0,687$$

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 § 4 odst. 1	2 410,-	0,687		1 655,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2875/6	95,00	1 655,67	157 288,65
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	2875/11	737,00	1 655,67	1 220 228,79
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					1 377 517,44

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace	
III Účelové komunikace	0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
II V kat úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	0,90
P3. Komerční využití	
II Možnost komerčního využití	1,05
P4. Povrch komunikace	
I Se zpevněným povrchem	1,00

Úprava základní ceny pozemků komunikací P1 * P2 * P3 * P4 = 0,473

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	2 410,-	0,473 1,000	1 139,93

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	2875/5	59,00	1 139,93	67 255,87
Ostatní stavební pozemek - celkem					67 255,87

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2a - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, odstavné, rekreační plochy				
§ 9 odst. 2a	2 410,-	0,70		1 687,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2a	rekreační plocha	2875/12	303,00	1 687,00		511 161,-
Jiný pozemek - celkem						511 161,-

Pozemky - zjištěná cena = 1 955 934,31 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky	1 955 934,- Kč
1. Ocenění pozemků celkem	1 955 934,- Kč
	<hr/>
Celkem	1 955 934,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, zaokrouhleno **1 955 930,- Kč**

2) Obvyklá cena.

Cena podle cenového předpisu v žádném případě není cenou obvyklou. Shora uvedené výpočty tak dávají pouze orientační mantinel a jsou výpočtem podle metodiky MFČR. Primárně slouží jako základ daně z převodu nemovitosti.

Obvyklá cena pozemku je určována trhem, je-li to možné, uplatní se zpravidla cena srovnávací.

Výpočet dle nabídky pozemků určených pro komerční výstavbu ve srovnatelné lokalitě ve srovnání se stavebně nepřipravenými pozemky nelze provést, neboť nelze identifikovat relevantně srovnatelný pozemek.

Zvláštnost případu spočívá v situaci, že jde o pozemek z hlediska územního plánování nezastavitelný; přesto je na něm přípustná stavba a to až do dvojnásobku velikosti stávajícího objektu (za předpokladu stejného účelu užití), případně dalších staveb, velmi specifický a omezených výčtem přípustných a podmíněných staveb dle ÚPm.

Obecně lze konstatovat, že ceny standardních stavebních parcel v této lokalitě, v těsné návaznosti na centrum jsou nejméně ve výši 3000 Kč/m², což však není tento případ.

Vztah k nájemní smlouvě:

nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou do 28.2.2031 ve výši ročně 6000 Kč/278 m², tj. cca 22 Kč/m²/rok.

Nájem byl sjednán za účelem výstavby a provozování kavárny, přilehlé venkovní terasy, parkoviště. Stavba je řádně kolaudována, lze tedy předpokládat pokračování vztahu. Navíc zde existuje věcné předkupní právo k stávající zastavěné ploše a bude zřízeno k odkupovaným pozemkům.

Při obvyklé kapitalizaci 3-6% z ceny pozemku vychází cena v rozmezí cca 440-730 Kč/m², což odráží patrně podporu záměru změny prostředí býv. objektu veřejných WC. Nicméně do ceny podstatným způsobem zasahuje (nejméně co do výměry pronajaté), neboť prodejnost věci je úzce svázána s jejím užitkem, resp. výnosem.

V ocenění se také nepřihlíží ke zhodnocení pozemků stavbami investora, tj. k zpevnění ploch, terénním úpravám, hřiště apod. ani se nepřihlíží k samotnému faktu, že výstavbou atraktivní a navštěvovaná kavárny oproti předchozímu neutěšenému stavu došlo nejen k zvelebení území, ale obecně výraznému zvýšení obchodního potenciálu.

Výpočet na bázi Naegeliho metody(poměr ceny stavby a pozemku):

Oceňované pozemky

Název	Výměra [m ²]
Celková výměra oceňovaných pozemků	1 194 m²

Hlavní stavba na pozemku stojící

Reprodukční cena(odhadem 40-50 tis/m ² ZP):	5 600 000,00 Kč
Zastavěná plocha hlavní stavbou:	124 m ²
Využití pozemku pro stavbu provozní ve městech nad 100 000 obyvatel	
Podíl provozních prostor: 100%	

Tabulka tříd polohy

Název klíče	Třída	Popis
I - Všeobecná situace	6	nejlepší obchodní místa ve středně velkých městech a významných lázních, vedlejší ulice v centru velkoměst, nákupní centra ve velkých obytných částech s dobrými příjezdovými možnostmi vně velkoměst
II - Intenzita využití pozemku	4	komfortní rodinné domy, obytné bloky s malými byty, apartmá, terasové domy, byty v osobním vlastnictví, skladové místnosti, 3-5 podlaží, vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením, klimatizací, pohyblivým zařízením
III - Dopravní relace k velkoměstu	5	nákupní ulice na území velkého města, nákupní centra větších předměstí, čilý chodecký provoz, centrum veřejné dopravy (vlak, autobus, tramvaj, podzemní dráha)
IV - Obytný sektor	4	obytné bloky pro střední a vyšší nároky, domy terasové s podloubím, individuálně vybudované a vybavené byty v osobním vlastnictví, rodinné domky, motely
V - Průmysl, administrativa, prodej	4	expediční sklady zdravotnických a kosmetických odvětví, jednotlivé prodejní plochy, bankovní a pojistné agentury, ateliéry, kanceláře a praxe svobodných povolání ve spojení s bydlením vlastníků
VI - Povyšující faktory	0,5	
VII - Redukující faktory	nejsou	
Výsledná třída polohy:	5,10	

Výpočet ceny

Podíl ceny stavebního pozemku z celkové ceny:	18,05 %
Výměra stavebního pozemku:	372 m ²
Cena stavebního pozemku:(5600000 Kč * 18,05 %) / (100,00 % - 18,05 %) =	1 233 435,02 Kč
Jednotková cena stavebního pozemku:	1 233 435,02 Kč / 372 = 3 315,69 Kč/m ²
Výměra ostatních pozemků:	822 m ²

Jednotková cena ostatních pozemků:
Cena ostatních pozemků:

$$3\,315,69 * 0,25 = 828,92 \text{ Kč/m}^2$$

$$681\,372,24 \text{ Kč}$$

Průměrná jednotková cena pozemku: 1 603,69 Kč/m²

Výsledná cena = 1 914 807,26 Kč

Vyhodnocení :

Cílové ceny pozemků zahrnutých územním plánem jako zastavitelné a zároveň stavebně připravené se zpravidla pohybují v rozmezí 1400-2500 Kč/m² v závislosti na tvaru, poloze, zasíťování a možnostech zastavění (druhu zástavby) a intenzitě využití (zastavitelné plochy, podlažnost apod.)

V daném případě je z hlediska způsobu ocenění je přihlédnuto zejména k těmto stránkám pozitiv:

- velmi dobré obchodní místo z hlediska využití u kavárny, které zejména přilehlá terasa přináší značný potenciál
- vlastní parkoviště

negativa :

- stávající nájemní smlouva
- omezená zastavitelnost z hlediska ÚP (ZP do 250 m²)
- umístění v povodní ohroženém místě
- parkoviště přístupné dle dopravního značení jen na povolení

Pro oceňovaný případ je nutné přihlédnout nejen k investici vlastníka stavby do zhodnocení pozemku, ale dále i k nájemní smlouvě (obecná prodejnost vs. výnosovost), jakož i typu stavby a tvaru pozemku (závislosti intenzity využití pozemku, případně jeho potenciálu) na jeho ceně. Ta je daná skutečným využitím i územním plánem.

V obecném ohledu je nejcennější část přímo přiléhající ke kavárně, kde jsou terasy generující část obrátu při letním provozu a dále plochy parkoviště, když jde o lokalitu blízko centra s komplikovanou situací v parkování.

Zároveň však platí, že tyto plochy jsou zatíženy zmíněným nájemním vztahem. Další limity užívání, resp. využití pozemku spočívají v omezení plynoucí z ÚPm a z rizika povodně.

Ceny dle shora použitých metod Naegeliho a administrativní se vzácně shodují, což nemá žádnou vazbu ani vnitřní příčinu. Výnosová cena odvozena ze současného nájmu naopak cenu výrazně snižuje. Výnosová cena analogicky bez použití existence nájemní smlouvy by se dala odvíjet od alokace části výnosu na plochu podle výnosu z pronájmu parkovacích ploch, potažmo záboru veřejných prostranství. S ohledem na investici vlastníka uvažují pokles v rozmezí 20-50% takto :

pro parc.č.2875/5 nájem ve výši 500 Kč s alokací 50% na investice + vliv nájmu 22 Kč/m²/rok s vahou 1:1

pro parc.č.2875/11 20 Kč (zeleň) s navýšením na komerční využitelnost o 200%

pro parc.č.2875/6 160 Kč (cca 5% ceny stav. parcely dle Naegeliho metody)

pro parc.č.2875/12 20 Kč/m²/den pro 100 dní a 20% alokaci(investice, sleva) + vliv nájmu pro pronajatou plochu 22 Kč/m²/rok s vahou 1:1

pro zbývající plochu parc.č.2875/12 40 Kč(ccca 5% ceny ostatní stav. parcely dle Naegeliho metody)

společná kapitalizace 5%

Výsledná cena aritmetickým průměrem mezi touto a Naegeliho metodou, popisující rovněž závislost užítku(velikost stavby, potažmo cena stavby) pozemku, který stavbě poskytuje

Pomocný výpočet hodnoty :

parc.č.	JC	úprava	váha	výměra	výnos
2875/5	250 Kč	100%	50%	59	7 375 Kč
2875/5	22 Kč	100%	50%	59	649 Kč
2875/11	20 Kč	300%	100%	303	18 180 Kč
2875/6	160 Kč	100%	100%	95	15 200 Kč
2875/12	22 Kč	100%	50%	219	2 409 Kč
2875/12	2 000 Kč	20%	50%	219	43 800 Kč
2875/12	40 Kč	100%	100%	518	20 720 Kč
					108 333 Kč
kapitalizace					5%
VC					2 166 660 Kč
Naeg.met.					1 914 807 Kč
průměr					2 040 734 Kč

Rizika proti spekulaci chrání věcné předkupní právo(za stejnou cenu), které bude současně s prodejem zřízeno. Obdobnou ochrannou má poskytovat povinnost vyplývající z věcného břemena existence, resp. provozu veřejných WC v objektu.

S ohledem na výše uvedené odhaduji obvyklou cenu pozemků o celkové výměře 1194 m²

ve výši z a o k r o u h l e n o 2,040.000,- Kč

Znalecká doložka.

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek sestává z 9 listů a je zapsán pod poř.č.1889-59/2014 znaleckého deníku.

Ing. Petr Pokorný
 Budivojova 13
 České Budějovice

V Českých Budějovicích 15.5.2014

