

Znalecký posudek č. 3744-484/13

o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budov a pozemků v k.ú. Klatovy, obec Klatovy.

Zadavatel: **CLANROY a.s.**
Václavské náměstí 802/56
110 00 Praha 1
IČ: 264 26 927

Účel posudku: **Odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé**
(ust. § 13 zák. č. 26/2000 Sb, o veřejných dražbách)

Zpracovatel: **Hana Mouliková**
Obytce 41
339 01 Klatovy

Znalec v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí a
oceňování podniků na základě jmenovacího dekretu
Krajského soudu v Plzni č. Spr. 1424/95 s rozšířením
č. Spr. 83/99

Posudek obsahuje 12 stran včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Obytcích dne 23.6.2013

NÁLEZ:

A. Znalecký úkol:

Na základě objednávky č. 2013/N58003/363 ze dne 5.6.2013 je vypracován znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budov a pozemků v k.ú. Klatovy, obec Klatovy.

Nemovitosti

Objekt čp. 912 na st.p.č. 1946; objekt bez čp/če na st.p.č. 4923; objekt bez čp/če na st.p.č. 4926; objekt bez čp/če na st.p.č. 4927; objekt bez čp/če na st.p.č. 4930; objekt bez čp/če na st.p.č. 4932; objekt bez čp/če na st.p.č. 1942; objekt bez čp/če na st.p.č. 1943; objekt bez čp/če na st.p.č. 6366;

dále pozemky st.p.č. 1942 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 53 m²; st.p.č. 1943 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 116 m²; st.p.č. 1946 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 554 m²; st.p.č. 4923 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 454 m²; st.p.č. 4926 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1 383 m²; st.p.č. 4927 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 17 m²; st.p.č. 4930 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 550 m²; st.p.č. 4932 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 117 m²; st.p.č. 6366 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 124 m²;

p.p.č.1497/1 - ostatní plocha (jiná plocha) o výměře 4 327 m² oddělená od p.p.č.1497/1 dle GP č. 5705-198/2012 ze dne 4.10.2012;

p.p.č. 1501/1 – ostatní plocha (dráha) o výměře 9 235m²;

p.p.č. 1501/2 – ostatní plocha (manipulační plocha) o výměře 568m²;

p.p.č. 1501/3 – ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 1 483 m² oddělená od p.p.č.1497/3 dle GP č. 5705-198/2012 ze dne 4.10.2012;

p.p.č. 2306/25 – ostatní plocha (dráha) o výměře 13 287 m² oddělená od p.p.č. 2306/18 dle GP č. 5705-198/2012 ze dne 4.10.2012;

vše na LV č. 37 pro katastrální území Klatovy, obec Klatovy – částečný výpis z KN pořízený dálkovým přístupem.

Spolu se stavbami a pozemky jsou předmětem prodeje inženýrské stavby, venkovní úpravy a technologie kotelny v následujícím rozsahu:

Koleje:

Kolej č. 30, 30b a 30d vč. železničního spodku, kolej č. 32, 32a, 32b, 32c, kolej č. 93

Železniční výhybky:

Výhybka č. 307, 308, 309 vč. železničního spodku

Kanalizace

- kanalizace dešťová DN 300, beton, 167 m,
- kanalizace dešťová DN 400, beton, 272 m,
- kanalizace splašková DN 300, kamenina, 360 m,
- revizní šachty, prefabrikát, hl. do 2,0 m, 12 + 12 = 24 ks
- stáří 20 let

Vodovod

- trasa vodovodu k ústředním dílnám, PE 63/6,7 dl. 151 m, stáří 22 let - nefunkční
- trasa vodovodu k provozní budově, DN 50, potrubí ocelové dl. 35 m , stáří 42 let
- vodoměrná šachta, 1 ks stáří 42 let

Plynovod

- trasa plynovodu k ústředním dílnám, STL DN 50, dl. 28 m, stáří 12 let potrubí uloženo pod zpevněnou plochou
- trasa plynovodu k provozní budově, STL DN 80, potrubí ocelové dl. 51 m , stáří 12 let
- pilíř pro uzávěr plynu, zděný z cihel u čp. 912 (uzávěr plynu pro kotelnu)

Plynovod STL DN 50; Plynovod STL DN 80; Pilíř pro uzávěr plynu

Technologie kotelny provozní budovy

Kotelna je situována v I.PP provozní budovy. Zkušební provoz kotelny byl zahájen v roce 1997, trvalý provoz pak v roce 1998. Vlastní technologické vybavení kotelny tvoří :

- plynový litinový teplovodní článkový kotel VIADRUS G 100 E o výkonu 120 kW, průtok 12,54 m³/h – 3 ks
- plynový zásobníkový ohřívák vody QADRIGA QT-75-120-NE-FU, obsah 290 l. 35 kW, 4,44 m³/h – 1 ks
- regulační řada ALZ-6/AB – 1 ks

Montovaný dvouplášťový komín, provedení nerez o výšce 9,0 m je součástí provozní budovy čp. 912.

Na některé pozemky se váže věcné břemeno zřizování a provozování optického komunikačního kabelu Ministerstva vnitra a ČD Telematika a.s.; právo chůze a jízdy; zřizování a provozování podzemních inženýrských sítí (viz LV).

Kromě uvedených skutečností na nemovitostech neváznou žádné jiné závazky nebo omezení.

B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3.4.2013 za přítomnosti zástupců Českých drah, a.s. a CLANROY a.s.

C. Podklady pro vypracování posudku:

- částečný výpis z KN Katastrálního úřadu - informativní
- snímek z katastrální mapy 1:1000
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém v den prohlídky

D. Vlastnické a evidenční údaje:

Oceňovaná nemovitost je v KN zapsána na listu vlastnictví č. 37 pro k.ú. Klatovy. Vlastníkem je společnost **České dráhy, a.s. se sídlem Praha 1 – Nové Město, nábr. Ludvíka Svobody 1222/12, IČ 709 94 226.**

E. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je situována v prostoru železniční stanice Klatovy. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu vhodnou pro současný způsob využití areálu. Poloha není rušena jinými vlivy a je v souladu s územním plánem města.

Jedná se o areál bývalé SDC Klatovy. Původní objekt traťmistrovského okrsku z roku 1949 byl od roku 1977 rozšiřován o objekty opravárenské základny, provozní prostory mostního okrsku, Drahstavu a dalších jednotek SDC. Dopravně je areál napojen na kolejiště žst. Klatovy, pro silniční dopravu je areál přístupný ze silnice III/18513 Klatovy – Tajanov. Areál je napojen na městský vodovod, kanalizaci a plynovod. Přípojka elektro je přes síť ČD. Na areál navazují prostory depa kolejových vozidel.

F. Obsah posudku:

1. Úvod
2. Popis objektů a parametry
3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory
4. Stanovení postupu ocenění
5. Nákladový způsob zjištění tržní hodnoty nemovitostí
6. Výnosový způsob zjištění tržní hodnoty nemovitostí
7. Závěr
8. Znalecká doložka

POSUDEK:

1. Úvod:

Tržní ocenění nemovitosti bude sloužit jako podklad pro dobrovolnou dražbu.

2. Popis objektů a parametry:

a) Provozní budova SBBH na st.p.č. 4923:

Objekt na pozemku parc.č. 4923 byl postaven v roce 1978. Účelem stavby bylo vybudování prostoru pro provoz SBBH včetně skladování materiálu.

Konstrukci objektu tvoří lehká ocelová konstrukce typu UNIMONT o rozpětí 8,00 m. Obvodové a příčné zdi jsou vyzděny z cihelného zdiva. Stropní konstrukce je z dřevěných trámů s podbíjením. Vnitřek objektu je příčkami rozdělen na jednotlivé místnosti – garáž, truhlárnu, 4 x sklad, kancelář a otevřený přístřešek. Světlá výška místností je 3,30 m. Kancelář je vytápěna UT z kotelny administrativní budovy. Dešťové vody ze střechy jsou svedeny do stávající kanalizace před objektem.

Stáří objektu je 43 let. Budova je po roce 2000 bez trvalého využití a bez pravidelné údržby. Kovové části konstrukce jsou místy zarezlé. Venkovní osvětlení poškozené. Opláštění haly a svody dešťové vody jsou v několika místech mechanicky poškozeny. Venkovní prostor kolem haly je zarostlý náletovou vegetací.



b) Provozní budova čp. 912 na st.p.č. 1946:

Objekt na pozemku parc.č. 1946 byl postaven v roce 1949 jako provozní budova traťmistrovského okrsku Klatovy. Následně byl objekt několikrát přestavován a modernizován. Jedná se o objekt s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím zděné konstrukce. Objekt je napojený na vodovod, kanalizaci, plyn (oceněno včetně uzávěru plynu v přízděném pilíři, který je předmětem prodeje) a elektrickou síť.

Stávající stav lze funkčně rozdělit následovně :

- administrativní část budovy upravena pro potřeby SDC Klatovy je umístěna v I.NP
- obytná část situována v II.NP

- provozní část objektu v I.PP a části I:NP.
- přístavba provozního skladu v I.NP

V roce 2004 - 2005 byla provedena rekonstrukce objektu. Byla provedena výměna oken za okna plastová, provedena rekonstrukce UT s napojením na novou plynovou kotelnu vybudovanou v I.PP, přestavba sociálního zařízení a oprava střechy a fasády. V administrativní části budovy byly provedeny rozvody počítačové sítě a centrální zabezpečení objektu s napojením na bezpečnostní agenturu.

Dešťové vody ze střechy jsou svedeny do stávající kanalizace před objektem. Venkovní plocha podél boční zdi je zpevněna v I:PP chodníkem z betonové dlažby a v I.NP zpevněnou plochou ze silničních panelů.

Stáří objektu je 62 let. Budova byla v roce 2004 zrekonstruována a je udržována v dobrém technickém stavu. V I. PP provozní části objektu začíná vzlínat vlhkost do zdí, u dvou místností je totálně zborcená podlaha vlivem vzlínání vlhkosti. Část skleněných výplní oken je rozbitá.



c) **Dílna na st.p.č. 4926:**

Objekt na pozemku parc.č. 4926 byl postaven v roce 1988. Účelem stavby bylo rozšíření kapacity pro údržbu a opravy kolejových vozidel zajišťujících údržbu a opravy železničního svršku a spodku pro tehdejší Jihozápadní dráhu. Hala je situována v prostoru mezi provozní budovou a silnicí III. tř. Klatovy – Tajanov.

Jedná se o typovou ocelovou jednolodní halu, typu NHKG HP 18/J o výšce haly 9,05 m s příčnými světlíky. Konstrukce haly je zateplená. Součástí haly je mostový jeřáb o nosnosti 12,5 t. V hale jsou dvě montážní koleje s podúrovňovými prohlídkovými a montážními jamami. Hala je napojena na kolejiště ŽST Klatovy odbočnou výhybkou č. 309 z koleje č. 32. Vjezd silničních vozidel do haly je řešen zpevněnou plochou ze silničních panelů. Panelová plocha je přes obě koleje před a za halou.

Dle původního záměru měla stavba pokračovat přístavbou po obou stranách haly, kde byly řešeny prostory pro opravárenskou činnost a sociální a provozní zařízení. Tato část již nebyla realizována a hala je bez vlastního sociálního zařízení.

Dešťové vody ze střechy jsou svedeny provizorně do terénu.

Stáří objektu je 23 let. Hala je po roce 2000 bez trvalého využití a bez pravidelné údržby. Využitelnost a technický stav haly je negativně ovlivněn neprovedením další etapy výstavby. Boční obvodové zdi jsou bez omítek a veškeré dveře a vrata v nich nejsou tepelně izolována. Nutno obnovit nátěry kovových částí konstrukce haly. Část oken je rozbita, veškeré dveře poškozeny. Venkovní osvětlení nefunkční. Vytápění haly je nefunkční. Svody dešťové vody jsou v několika místech mechanicky poškozeny a schází. Venkovní prostor kolem haly je zarostlý náletovou vegetací.



d) Montážní hala na st.p.č. 4930:

Objekt na pozemku parc.č. 4930 byl postaven v roce 1977. Účelem stavby bylo vybudování krytého prostoru pro odstavení kolejových vozidel zajišťujících údržbu a opravy železničního svršku. Zastřešená hala dále umožnila opravy této mechanizace bez ohledu na povětrnostní podmínky.

Jedná se o typovou ocelovou montovanou halu, výrobek RND Jeseník situovanou mezi kolejemi č. 30 a 30b. Hala je napojena na kolejiště ŽST Klatovy odbočnou výhybkou č. 303 z koleje č. 30 v km 49,200 trati Plzeň – Železná Ruda.

Vjezd silničních vozidel do haly je řešen komunikací se živičným povrchem odbočující ze stávající účelové komunikace. Hala je bez vlastního sociálního zařízení. Dešťové vody ze střechy jsou svedeny do stávající kanalizace za kolejí č. 30.

Stáří objektu je 34 let. Hala je po roce 2000 bez trvalého využití a bez pravidelné údržby. Kovové části konstrukce jsou bez ochranného nátěru zarezlé, část oken je rozbita, venkovní

osvětlení poškozené. Opláštění haly a svody dešťové vody jsou v několika místech mechanicky poškozeny, část venkovního obložení z trapézových plechů bylo vyříznuto a zcizeno. Venkovní prostor kolem haly je zarostlý náletovou vegetací.



e) Administrativní budova na st.p.č. 1946:

Objekt na pozemku parc.č. 1946 byl v roce 1979 přistavěn ke stávajícímu objektu provozní budovy. Účelem stavby bylo vybudování kancelářských prostor pro okrsek Klatovy.

Jedná se o dvoupodlažní objekt. Obvodové zdivo je z cihelného zdiva. V I.PP jsou situovány dvě garážová stání o délce 10,0 m. V I.NP jsou umístěny 4 kanceláře, místnost pro archiv a sociální zařízení.

Dešťové vody ze střechy jsou svedeny do stávající kanalizace před objektem. Venkovní plocha podél boční zdi je zpevněna chodníkem z betonové dlažby. Objekt byl v roce 2004-2005 zrekonstruován. Byla provedena výměna oken za okna plastová, provedena rekonstrukce UT s napojením na novou plynovou kotelnu, přestavba sociálního zařízení a oprava střechy a fasády.

Stáří objektu je 32 let. Budova byla v roce 2004 zrekonstruována a je udržována v dobrém technickém stavu. V I.PP v důsledku dlouhodobého nevětrání začíná vzlínat podzemní voda do obvodového zdiva.

f) Garáž na st.p.č. 4927:

Objekt na pozemku parc.č. 4927 byl postaven v roce 1979. Jedná se o typovou konstrukci garážového stání – výrobce firma Jihokov.

Konstrukci garáže tvoří plechový skelet uložený na silničních panelech bez zateplení. Stáří objektu je 30 let. Budova je po roce 2000 bez trvalého využití a bez pravidelné údržby. Kovové konstrukce je zrezivělá. Venkovní prostor kolem haly je zarostlý náletovou vegetací.

Stáří objektu je 32 let. Budova je po roce 2000 bez trvalého využití a bez pravidelné údržby. Kovové konstrukce je zrezivělá. Venkovní prostor kolem haly je zarostlý náletovou vegetací.

3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:

3.1. Vymezení tržního segmentu:

Budovy v k.ú. Klatovy na vlastních pozemcích.

3.2. Analýza trhu a cenotvorné faktory:

V daném segmentu trhu s nemovitostmi je v současné době převaha nabídky a poptávky. Tato skutečnost má za následek snížení cen, takže tržní ceny neodpovídají nákladům vynaloženým na vybudování objektů. Na tržní cenu tohoto typu má vliv zejména její umístění, parametry, stav, vybavení a využitelnost.

3.3. Výhody a nevýhody oceňované nemovitosti:

Výhody:

Objekty na okraji města, velmi dobrá dopravní dostupnost.

Nevýhody:

Rozlehlý komplex budov a pozemků.

Nová průmyslová zóna Pod Borem s možností podnikání.

4. Stanovení postupu ocenění:

Způsoby oceňování majetku a služeb jsou uvedeny v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, který rovněž definuje obvyklou cenu.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se uvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

ZÁKLADNÍ POJMY

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák.č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Srovnávací hodnota – je hodnota je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé byl použit nákladový a výnosový způsob.

Porovnávací způsob není pro tento případ vhodný, v nabídkách RK nejsou srovnatelné objekty.

5. Nákladový způsob zjištění tržní hodnoty nemovitostí:

Základní ceny podle způsobu využití jsou stanoveny platným cenovým předpisem. Tyto ceny jsou dále upravovány dle typu konstrukce (K1), závislosti výšek jednotlivých nadzemních podlaží a zastavěné plochy K2 a K3, vybavení objektů (K4), opotřebením stavby (Ko), lokality (Kpol), prodejnosti v lokalitě (Kp) a využitelností (Kv).

S ohledem na ocenění pro dobrovolnou dražbu jsou ceny upraveny koeficientem (Kdr), který je obvyklý ve výši 0,65.

Výpočet reálné (tržní) hodnoty staveb je proveden v následující tabulce:

název objektu	m.j.	počet	Kč/m.j.	K1	K2	K3	Kvyb	Ko	Kpol	Kp	Kv	Kdr	celkem
Admin.budova na st.p.č. 6366	m3	772	5950	0,939	0,97	0,965	0,92	0,7	0,5	0,3	0,8	0,65	202 805
Prov. budova čp. 912 na st.p.č. 1946	m3	7 133	4 820	0,939	0,927	0,954	0,9	0,6	0,5	0,3	0,8	0,65	1 202 545
Skład na st.p.č. 4923	m3	1 132	3 450	0,948	0,945	0,99	0,6	0,6	0,5	0,3	0,4	0,65	48 630
Montážní hala na st.p.č. 4926	m3	17 676	3660	0,948	0,92	0,6	0,6	0,5	0,5	0,3	0,4	0,65	396 094
Bývalé dílny na st.p.č. 4930	m3	3 918	3485	0,948	0,932	0,75	0,72	0,5	0,5	0,3	0,4	0,65	127 034
Garáž na st.p.č. 4927	m3	45	2216	1	1	1	0,8	0,3	0,5	0,3	0,4	0,65	933
Skład na st.p.č. 1942	m3	159	4660	0,939	0,976	1	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4	0,65	3 178
Skład na st.p.č. 1943	m3	348	4660	0,939	0,976	1	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4	0,65	6 955
Skład na st.p.č. 4932	m3	351	4660	0,939	0,976	1	0,4	0,3	0,5	0,3	0,4	0,65	7 015
železniční spodek,svršek, výhybky	m												831 600
komunikace s krytem živičným	m2												206 000
komunikace ze silničních panelů	m2												112 800
kanalizace dešťová DN 300	m	167	4124	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	33 575
kanalizace dešťová DN 400	m	272	4344	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	57 601
kanalizace splašková DN 300	m	360	4124	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	72 376
revizní šachta hl. 2m	ks	24	12820	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	14 999
vodovod Pe 63/6,7	m	151	3161	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	23 269
vodovod DN 50	m	35	3161	1	1	1	1	0,4	0,5	0,3	1	0,65	4 315
vodoměrná šachta	ks	1	5983	1	1	1	1	0,4	0,5	0,3	1	0,65	233
plynovod STL DN 50	m	28	1106	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	1 510
plynovod STL DN 80	m	51	1399	1	1	1	1	0,5	0,5	0,3	1	0,65	3 478
technologie kotelny													55 000
součet													3 411 947

Oceňované pozemky nejsou zahrnuty v cenové mapě pozemků města Klatov. Jako základ byla použita cena z cenové mapy v těsné blízkosti předmětné lokality, která činí 600,--Kč/m2. Některé pozemky jsou dotčeny věčným břemenem, jejich cena je upravena Koef VB.

S ohledem na ocenění pro dobrovolnou dražbu jsou ceny upraveny koeficientem (Kdr), který je obvyklý ve výši 0,65.

Výpočet reálné (tržní) hodnoty pozemků je proveden v následující tabulce:

č. parc	druh	výměra	Kč/m ²	koefVB	celkem	Kdr	TC
1942	zastavěná plocha a nádvoří	53	600	1	31 800	0,65	20 670
1943	zastavěná plocha a nádvoří	116	600	1	69 600	0,65	45 240
1946	zastavěná plocha a nádvoří	1 554	600	0,9	839 160	0,65	545 454
4923	zastavěná plocha a nádvoří	454	600	1	272 400	0,65	177 060
4926	zastavěná plocha a nádvoří	1 383	600	1	829 800	0,65	539 370
4927	zastavěná plocha a nádvoří	17	600	1	10 200	0,65	6 630
4930	zastavěná plocha a nádvoří	550	600	1	330 000	0,65	214 500
4932	zastavěná plocha a nádvoří	117	600	1	70 200	0,65	45 630
6366	zastavěná plocha a nádvoří	124	600	1	74 400	0,65	48 360
1497/1	ostatní plocha-jiná plocha	4 327	240	0,9	934 632	0,65	607 511
1501/1	ostatní plocha-dráha	9 235	100	0,9	831 150	0,65	540 248
1501/2	ostatní plocha-manipulační plocha	568	240	1	136 320	0,65	88 608
1501/3	ostatní plocha-ostatní komunikace	1 483	240	0,9	320 328	0,65	208 213
2306/25	ostatní plocha-dráha	13 287	100	0,9	1 195 830	0,65	777 290
součet		33 268			5 945 820		3 864 783

Reálná (tržní) hodnota staveb a pozemků činí 7.276.730,-- Kč

6. Výnosový způsob zjištění tržní hodnoty nemovitostí:

Výnosová hodnota představuje jistinu, kterou je třeba uložit u peněžního ústavu, aby při stanovené úrokové sazbě byly úroky z této jistiny stejné jako čistý výnos z pronájmu nemovitosti.

Ve výpočtu výnosové hodnoty se budoucí výnosy kapitalizují, tzn. hodnota budoucích výnosů se přepočítává na dnešní hodnotu např. diskontací příjmů nebo metodou věčné renty.

Základem pro ocenění výnosovým způsobem je reálné nájemné některých objektů, které bylo poskytnuto od ČD. Hodnoty byly použity pro všechny oceňované objekty dle způsobu využití.

Užitná plocha jednotlivých objektů byla zjištěna zjednodušeným způsobem, a to ze zastavěné plochy s použitím koeficientu 0,8.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro administrativu a skladování
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 6,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
kanceláře	420,00	300,-	126 000,-
sklady	3 436,00	150,-	515 400,-
byty	200,00	550,-	<u>110 000,-</u>
Výnosy celkem			751 400,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 751 400,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$751\,400,00 \cdot 40\% = 300\,560,00$

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 300 560,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 450 840,- Kč

Míra kapitalizace 6,00 % / 6,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem **≡ 7 514 000,- Kč**

7. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je použita metoda substanční (věcná) jako nejlépe vypovídající. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti – budov a pozemků v k.ú. Klatovy, obec Klatovy činí (po zaokrouhlení):

7.514.000,-- Kč

Slovy: sedmmilionůdvěstěčtyřicetpěttisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Hana Mouliková
Obytce 41
339 01 Klatovy

V Obytcích 23.6.2013

8. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Plzni ze dne 8.11.1995 č.j. Spr. 1424/95 pro základní obor EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady nemovitostí s rozšířením ze dne 11.1.1999 č.j. Spr. 83/99 pro oceňování podniků. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3744 znaleckého deníku.