

Znalecký posudek č. 3779-519/13

o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budovy čp. 634 a pozemku v k.ú. Božkov, obec Plzeň.

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 a 3 strany příloh. Zadavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Obytcích dne 10.8. 2013

NÁLEZ:

A. Znalecký úkol:

Na základě objednávky č. 2013/N55913/ 365 ze dne 10.6.2013 je vypracován znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budovy čp. 634 a pozemku v k.ú. Božkov, obec Plzeň.

Nemovitosti

Objekt čp. 634 na st.p.č. 1389/133; pozemek st.p.č. 1389/133 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 739 m² na LV č. 1436 pro katastrální území Božkov, obec Plzeň – částečný výpis z KN pořízený dálkovým přístupem.

Spolu se stavbou a pozemkem je předmětem prodeje kanalizace splašková a dešťová.

Na 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 nevážnou žádné jiné závazky nebo omezení.

B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.6.2013 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. 1436 pro k.ú. Božkov. 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 Božkov. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu vhodnou pro současný způsob využití.

Jedná se o provozní budovu ČD, která navazuje na budovu montážního střediska a plynovou kotelnu.

Objekt byl budován ve třech etapách s dokončením v roce 1983. Jedná se o třípodlažní objekt na železobetonové základové desce. Předmětem tohoto ocenění je rovněž vodovodní přípojka a dešťová kanalizace včetně kanalizačních šachtic, která odvádí vody svedené ze střechy.

Předmětem ocenění je rovněž pozemek č. 1389/133 zastavěný stavbou.

V současné době jsou zřízena 3 věcná břemena a to:

- v budově je umístěn rozvaděč SŽDC, s.o. pro kotelnu
- v budově je umístěná telefonní ústředna a rozvody ČD – Telematika, a.s.
- po prodeji bude zřízeno věcné břemeno vedení, údržbu a opravy vodovodní a kanalizační přípojky po pozemku č. 1389/1, který není předmětem dražby

Věcná břemena jsou oceněna paušální částkou v hodnotě 3x 10.000,-- Kč.

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.

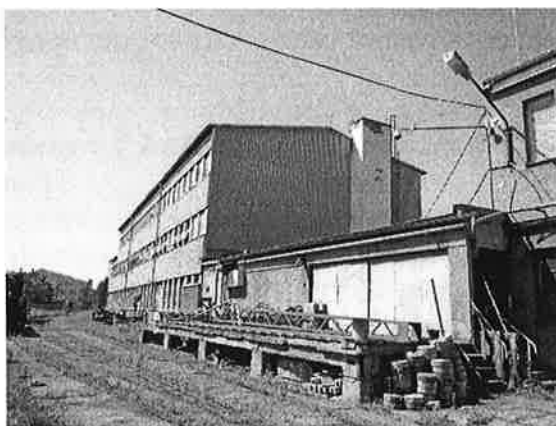
2. Popis objektu a parametry:

a) Provozní budova čp. 634 na st.p.č. 1389/133:

Objekt byl budován ve třech etapách s dokončením v roce 1983. Jedná se o třípodlažní objekt na železobetonové základové desce. Hlavní nosné konstrukce jsou železobetonové plošné, stropy z PZD do traverz, schodiště ocelové, 2 nákladní výtahy, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina dvouplášťová z profilovaného plechu, vnitřní i vnější omítky sěrkové, podlahy betonové s dlažbou, PVC nebo textilní krytinou, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké v ocelových zárubních, vytápění z plynové kotelny. Objekt je napojen na vodovod, kanalizaci a síť elektro.

Z 2. nadzemního podlaží je vybudováno únikové ocelové schodiště na rampu – vstup na rampu bude řešen zřízením věcného břemena.

Stáří objektu je 30 let. Je pronajato 1 a 2. nadzemní podlaží, 3. podlaží je bez využití.



3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:

3.1. Vymezení tržního segmentu:

Budova v k.ú. Božkov, obec Plzeň na vlastním pozemku.

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:

Objekt na okraji města.

Dobrá dopravní dostupnost.

Nevýhody:

Objekt v ochranném pásmu dráhy.

Přístup do objektu po pozemku ČD.

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 nákladu 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
Budova čp. 634 na st.p.č. 1389/133	m3	7 438	5887	1,037	0,93	0,865	0,9	0,5	0,8	0,5	0,7	0,65	2 991 658
kanalizace splašková	m	65											48 750
kanalizace dešťová	m	110											5 500
součet													3 045 908

Pozemek zastavěný stavbou je oceněn cenou v místě obvyklou. S ohledem na ocenění pro dobrovolnou dražbu jsou ceny upraveny koeficientem (Kdr), který je obvyklý ve výši 0,65.

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

č. parc	druh	výměra	Kč/m2	celkem	Kdr	TC
1389/133	zastavěná plocha a nádvoří	739	1200	886 800	0,65	576 420
součet		739		886 800		576 420

Reálná (tržní) hodnota staveb a pozemků činí 3.622.330,-- 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 výrobu
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
výrobní a kancelářské prostory	1 200,00	270,-	324 000,-
chodby a sociální zařízení, sklady	573,00	200,-	114 600,-
Výnosy celkem			438 600,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 438 600,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

$438\,600,00 \cdot 40\% = 175\,440,00$

Odpočet nákladů procentem z nájemného: - 175 440,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 263 160,- Kč

Míra kapitalizace 7,50 % / 7,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 508 800,- Kč

Cena stanovená výnosovým způsobem 3.508.800,-- Kč

Věcná břemena jsou oceněna paušální částkou 10.000,-- Kč/ks.

Věcná břemena celkem činí 30.000,-- Kč.

Cena po odpočtu věcných břemen činí 3.478.800,-- Kč

7. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je použita metoda výnosová s odpočtem hodnoty věcných břemen jako nejlépe vypovídající.

Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti – budovy čp. 634 a pozemku v k.ú. Božkov, obec Plzeň činí (po zaokrouhlení):

3.480.000,-- Kč

Slovy: třimilionyčtyřistaosmdesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Hana Mouliková
Obytce 41
339 01 Klatovy

V Obytcích 10.8.2013



Hana Mouliková

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. 3779 znaleckého deníku.

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 634
Obec:	Plzeň [5547911]
Část obce:	Božkov [122297]
Katastrální území:	Božkov [722294]
Číslo LV:	1436
Na parcele:	1389/133
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	stavba pro dopravu

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
České dráhy, a.s.	nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

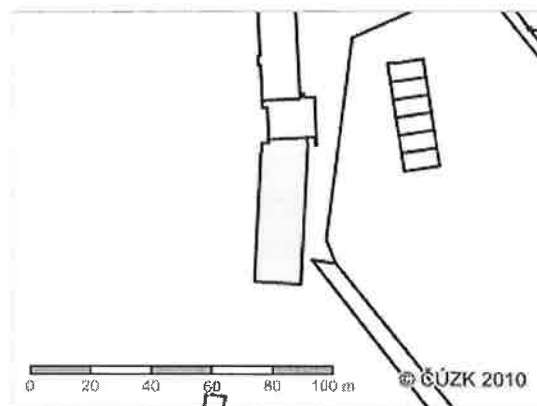
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.07.2013 08:16:46.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#)

Informace o parcele

Parcelní číslo:	1389/133
Obec:	Plzeň [554791]
katastrální území:	Božkov [722294]
Číslo LV:	1436
Výměra [m ²]:	739
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	č.p. 634



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
České dráhy, a.s.	nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.07.2013 08:16:46.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město](#)

