

Znalecký posudek č. 3780-520/13

o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budov pro dopravu na pozemcích jiného vlastníka v k.ú. Zámělič, obec Poběžovice.

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 9 stran včetně titulního listu a 2 stran příloh. Zadavateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Obytcích dne 14.7.2013

NÁLEZ:

A. Znalecký úkol:

Na základě objednávky č. 2013/N65691/372 je vypracován znalecký posudek o tržní hodnotě (obvyklé ceně) nemovitosti – budov pro dopravu na pozemcích jiného vlastníka v k.ú. Zámělič, obec Poběžovice.

Nemovitosti

Objekt pro dopravu bez čp/če na st.p.č. 78;

Objekt pro dopravu bez čp/če na st.p.č. 79 a 92;

vše na LV č. 476 pro katastrální území Zámělič, obec Poběžovice – částečný výpis z KN pořízený dálkovým přístupem.

B. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.7.2013.

C. Podklady pro vypracování posudku:

-částečný výpis z KN Katastrálního úřadu - informativní

-snímek z katastrální mapy 1:1000

- nájemní smlouva

-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. 476 pro k.ú. Zámělič.

Vlastníkem je společnost **České dráhy, a.s. se sídlem Praha 1 – Nové Město, nábrž.**

Ludvíka Svobody 1222/12, IČ 709 94 226.

E. Celkový popis nemovitosti:

Odstavná hala bez č.p./č.e. se nachází v okrajové západní části obce Zámělič vpravo od komunikace, která vede ve směru od Horšovského Týna přes Meclov, Zámělič a dále do Poběžovic v těsné blízkosti železniční tratě Domažlice-Planá u Mariánských Lázní a železniční vlečky. Příjezd k odstavné hale je po zpevněné komunikaci -

pozemek (ostatní plocha - silnice) p.č. 1017 vedený na LV č. 50 ve vlastnictví

Plzeňského kraje - Správa a údržba silnic. a dále přes pozemek (ostatní plocha - jiná plocha) p.č. 1016 vedený na LV č. 469 ve vlastnictví BP-Traťové stavby spol. s r.o.

Poběžovice. Okolní zástavbu tvoří další komerční objekty ve vlastnictví jiných vlastníků.

Jedná se o odstavnou halu využívanou pro opravárenství traťové mechanizace s provozní částí, sklady, kanceláři a sociálním zařízením. Možnost napojení na

inženýrské sítě jako el. proud, plynovod i telefon. Napojení na veřejný vodovod ani kanalizaci není možný.

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) Odstavná hala na st.p.č. 78:

Jedná se o ocelovou jednodílnou montovanou halu s vestavbou skladovacích prostorů, s dílnami a administrativní a sociální částí, které jsou konstrukčně nebo provozně propojeny a tvoří jeden funkční celek. Stavba je založena na betonových pasech a patkách s izolací proti zemní vlhkosti, nosná ocelová konstrukce z válcovaných profilů. Celá hala má zděný sokl, na který navazuje obvodový plášť typový ocelový z panelů PP v části s tepelnou izolací. Zastřešení je ocelovou sedlovou střechou, která je nezateplená. Objekt je prosvětlen světlíky vedenými kolmo ke hřebenu střechy haly. Střešní krytina je z trapézového vlnitého plechu a v části z pásů z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky břizolitové škrábané a vnější úprava obvodového pláště je nátěry. Vrata plechová dvoukřídlová. Dveře v obvodovém plášti a v prostoru dílen a vestavby skladů převážně plechové, dveře v administrativní a sociální části dřevěné hladké do ocelových zárubní. Elektroinstalace světelná i motorová. Bleskosvod ano. Podlahy v odstavné hale, dílnách a vestavbě skladovacích prostor z betonové mazaniny, podlahy v administrativní a sociální části z PVC a keramické. Rozvod plynu ano. Vytápění je ústřední plynovými kotli včetně ohřevu TUV. V hale je umístěn mostový jeřáb.

V hale je provedena zděná vestavba skladovacích prostorů a administrativní a sociální část na celou šíři rozponu haly. Vestavba je provedena z armoporitových tvárníc tl. do 30,cm. Stropy železobetonové montované z ŽB panelů. Schodiště železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem v části je schodiště ocelové bez podstupnic. Okna dřevěná zdvojená. Dveře hladké do ocelových zárubní. Vnitřní obklady hygienických zařízení keramické. Podlaha je betonová s povrchem z keramické dlažby a PVC. Elektroinstalace světelná a motorová. Rozvody studené a teplé vody. Vnitřní vybavení hygienických zařízení sprchové kouty, pisoáry, umyvadla a WC kombi.

Stavba byla stavebně dokončena včetně vestavby skladovacích prostor a administrativní a sociální části od roku 1993.

Současný technický stav je úměrný udanému stáří při předpokládané životnosti obdobných staveb při pravidelné údržbě 60 roků. Na objektu jsou viditelné trhliny způsobené pravděpodobně sedáním.

Cca v roce 2007 byla zřízena plynová kotelna včetně plynové přípojky na náklady nájemce.

Výčet místností jednotlivých místností:

- v 1. PP - kotelna

- v 1. NP - hala, kancelář, sklad, schodiště, chodba, 3x dílna, myčka, vodárna, bývalá uhelna, kotelna, umývárna obsluhy kotelny, sklad, šatna M, umývárna M, předsíňka WC M, WC M, úklidová komora, chodba se schodištěm, zádveří, vrátnice

ve 2. NP: sklad, chodbu, halu se schodištěm, 3x kancelář, archiv, kuchyňka, předsíňka WC M, WC Ž, předsíňka WC Ž

b) Sklad PHM na st.p.č. 79 a 92:

Jedná se o samostatně stojící objekt, který je nepodsklepený, přízemní, bez využitelného podkroví umístěný na pozemku st.p.č. 79 a 92 (bez pozemků - pozemky jiného vlastníka) a je užíván jako sklad. (dříve sklad PHM). Střecha je plochá.

Základy - pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce zděné z armaporitového zdiva tl. do 30 cm. Krov chybí. Stropy prefabrikované železobetonové montované. Krytina z živičných pásů vícevrstvá. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné hlazené Vnější omítky břizolitové škrábané. Vnější obklad soklu chybí

Okna ze sklobetonových tvárníc - luxfer. Dveře plechové. Podlahy z betonové mazaniny. Vytápění chybí. Elektroinstalace pouze světelný proud. Bleskosvod chybí.

Stáří objektu je stanoveno na základě sdělených předložených dokladů na 19 roků. Objekt užíván od roku 1993.

Současný technický stav je úměrný udanému stáří při předpokládané životnosti obdobných staveb při pravidelné údržbě 60 roků.

Dispozičně budova zahrnuje:

v 1. NP: 4x sklad

3. Analýza ocenění a cenotvorné faktory:

3.1. Vymezení tržního segmentu:

Budovy v k.ú. Zámělič na pozemcích jiného vlastníka.

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:

Objekty se nacházejí v ochranném pásmu dráhy.

Budovy na pozemcích jiného vlastníka.

Velmi nízká poptávka po tomto druhu nemovitostí.

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 snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená 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 vybavení objektů (K4), opotřebením stavby (Ko), lokality (Kpol), využitelností (Kv) a prodejnosti v lokalitě (Kp).

Jelikož se stavby nacházejí na pozemcích jiného vlastníka je použit korekční koeficient Kcp v hodnotě 0,8.

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.	Kč/m.j.	Kvyb	Ko	Kpol	Kv	Kp	Kcp	Kdr	celkem
Odstavná hala bez čp/če na st.p.č. 78	10 373	4 350	0,9	0,5	0,5	0,85	0,2	0,8	0,65	897 488
Sklad PHM bez čp/če na st.p.č. 79	310	3 970	0,9	0,5	0,5	0,85	0,5	0,8	0,65	61 197
Studna										20 000
součet										978 684

Reálná (tržní) hodnota staveb a pozemků činí 978.680,-- 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 objektů, které bylo poskytnuto od ČD. Užitná plocha jednotlivých objektů byla zjištěna zjednodušeným způsobem, a to ze zastavěné plochy s použitím koeficientu 0,8.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství

Míra kapitalizace (dle příl. č. 16):

7,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
užitná plocha - hala	189,00	457,-	86 373,-
užitná plocha - sklad	61,00	457,-	27 877,-
Výnosy celkem			114 250,-

Ocenění

Celkové výnosy z pronajímaných prostor:

= 114 250,- Kč

Odpočet nákladů procentem ze zjištěného nájemného:

114 250,00 * 40 % = 45 700,00

Odpočet nákladů procentem z nájemného:

- 45 700,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4:

= 68 550,- Kč

Míra kapitalizace 7,00 %

/ 7,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 979 285,70 Kč

Cena stanovená výnosovým způsobem

= 979.290,- Kč

7. Závěr :

Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění jsou použity hodnoty obou metod po zaokrouhlení. Tržní hodnota (obvyklá cena) nemovitosti – budov pro dopravu na pozemcích jiného vlastníka v k.ú. Zámělíč, obec Poběžovice.

980.000,-- Kč

Slovy: devětsetosmdesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Hana Moulíková
Obytce 41
339 01 Klatovy

V Obytcích 14.7.2013



Hana Moulíková

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. 3780 znaleckého deníku.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.06.2013 15:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554111 Poběžovice

území: 722880 Zámělič

List vlastnictví: 476

v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

Nemovitosti

Typ stavby	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Část obce, č. budovy			
bez čp/če	doprava		St. 78, LV:469
bez čp/če	doprava		St. 79, LV:469
			St. 92, LV:242

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.)

Z-6181/2004-401

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

RČ/IČO: 70994226

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

otovil:

Vyhotoveno: 12.06.2013 15:57:41

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Řízení PÚ:

hotoveno dálkovým přístupem

dpis, razítko:



