

**Stanovení tržní hodnoty nemovitostí v k.ú.  
Klatovy, Horšov a Horšovský Týn  
ve vlastnictví společnosti Drůbežářský závod Klatovy a.s.**

## Obsah:

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>3</b>
1.1	Účel a předmět ocenění .....	3
1.2	Rozhodné datum ocenění .....	3
1.3	Podkladové materiály .....	3
1.4	Použitá literatura .....	4
<b>2</b>	<b>IDENTIFIKACE NEMOVITOSTI</b> .....	<b>5</b>
2.1	Areál Klatovy .....	5
2.2	Areál Horšov .....	7
2.3	Analýza silných a slabých stránek Nemovitosti .....	9
<b>3</b>	<b>METODY OCENĚNÍ</b> .....	<b>10</b>
3.1	Metody ocenění nemovitostí .....	10
<b>4</b>	<b>ANALÝZA HODNOTY</b> .....	<b>12</b>
4.1	Volba metody .....	12
4.2	Výpočet porovnávací metodou .....	12
<b>5</b>	<b>ZÁVĚREČNÝ VÝROK</b> .....	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>14</b>

## Obrázky:

Obrázek č. 1:	Mapa s lokalizací obou Areálů .....	5
Obrázek č. 2:	Fotomapa Areálu Klatovy .....	6
Obrázek č. 3:	Územní plán s umístěním Areálu Klatovy .....	6
Obrázek č. 4:	Fotomapa Areálu Horšov .....	8
Obrázek č. 5:	Územní plán s umístěním Areálu Horšov .....	8

# 1 Úvod

## 1.1 Účel a předmět ocenění

Toto ocenění bylo vypracováno za účelem stanovení tržní hodnoty níže uvedených nemovitostí:

- Areálu zpracování drůbeže v obci Klatovy tvořeného:

Stavbami č.p. 220 ( bydlení), č.p. 369 ( občanská vybavenost), č.p. 649 ( bydlení), a stavbami bez č.p./č. (celkem 19) tvořícími výrobní haly technické zázemí a pozemky parc.č. st. 817/6, 817/7, 817/8, 817/10, 1411, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2958, 2959, 2960, 2961, 4020, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4839, 4957, 6221, 6229, 6273 a parc.č. 575/1, 575/2, 575/3, 575/4, 575/5, 575/6, 583/2, 604/1, 604/2, 604/4, 604/5, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/13, 604/14, 604/15, 604/17, 604/18, v k.ú. Klatovy, Obec Klatovy, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2294 (*Dále též jako „Areál Klatovy“*);

- Areálu chovu drůbeže nacházející se severně od obce Horšov tvořeného:

Stavbami bez č.p./č. (celkem 11) tvořícími haly výkrmu a zázemí a pozemky parc.č. 1800/1, 1800/2, 1800/3, 1808/1, 1808/3, 1808/4, 1808/5, 1808/6, 1808/7, 1808/8, 1808/10, 1808/11, 1808/12, 1808/13, 1808/14, 1808/15, 1808/16, 1811, 1812, 2478/1, 2478/2, 2478/3, v k.ú. Horšov, Obec Horšovský Týn, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1314;

a dále stavbami bez č.p./č. (celkem 4) tvořícími haly výkrmu a zázemí a pozemky parc.č. 1819/1, 1819/2, 1819/3, 1819/4, 1819/5, 1819/7, 1821/24, 1821/25, 5212 v k.ú. Horšovský Týn, Obec Horšovský Týn, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1667 (*Dále též jako „Areál Horšov“*);

vše ve vlastnictví společnosti Drůbežářský závod Klatovy a.s. se sídlem 5. května 112, Klatovy IV, 339 01, Klatovy 1 (*Areál Klatovy a Areál Horšov dále též jako „Nemovitost“*).

Vymezení předmětu ocenění je provedeno v kapitole č. 2: *Identifikace Nemovitosti*.

**Toto ocenění je přílohou Znaleckého posudku č. XXX-XXX/201X Stanovení výchozí ceny akcie společnosti Drůbežářský závod Klatovy a.s. při veřejné dražbě obchodníkem cennými papíry.**

*Pozn. Pozemek parc. č. 1819/8, k.ú. Horšovský Týn, na kterém se nachází jedna z oceňovaných staveb v Areálu Horšov, je ve vlastnictví České Republiky. tento pozemek není předmětem ocenění a právní vztah stavby na pozemku ČR je zahrnut v tomto ocenění.*

## 1.2 Rozhodné datum ocenění

Hodnota Nemovitosti je stanovena k rozhodnému datu ocenění: **31. 10. 2011.**

## 1.3 Podkladové materiály

Šetření bylo provedeno na základě relevantních dokumentů, které byly předány zástupcem Společnosti a na základě osobně sdělených informací. Mezi nejvýznamnější dokumenty patří:

- ✓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2294, katastrální území Klatovy.
- ✓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1314, katastrální území Horšov.
- ✓ Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1667, katastrální území Horšovský Týn.

- / Kopie z katastrální mapy obce Klatovy a Horšovský Týn.
- / Územní plán obce Klatovy.
- / Územní plán obce Horšovský Týn.

Dále byla použita veřejně dostupná data z Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Ministerstva financí ČR, Českého statistického úřadu (ČSÚ), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK), internetového portálu justice.cz, z internetových stránek realitních serverů (např. www.reality.cz, www.ceskereality.cz) a z dalších zdrojů zveřejněných na internetu.

#### **1.4 Použitá literatura**

1. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2008. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
2. ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, a.s., 2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
3. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
4. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty pozemků. Praha: IOM 2007. 256 s. ISBN978-80-245-1211-2.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: Ceduk, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

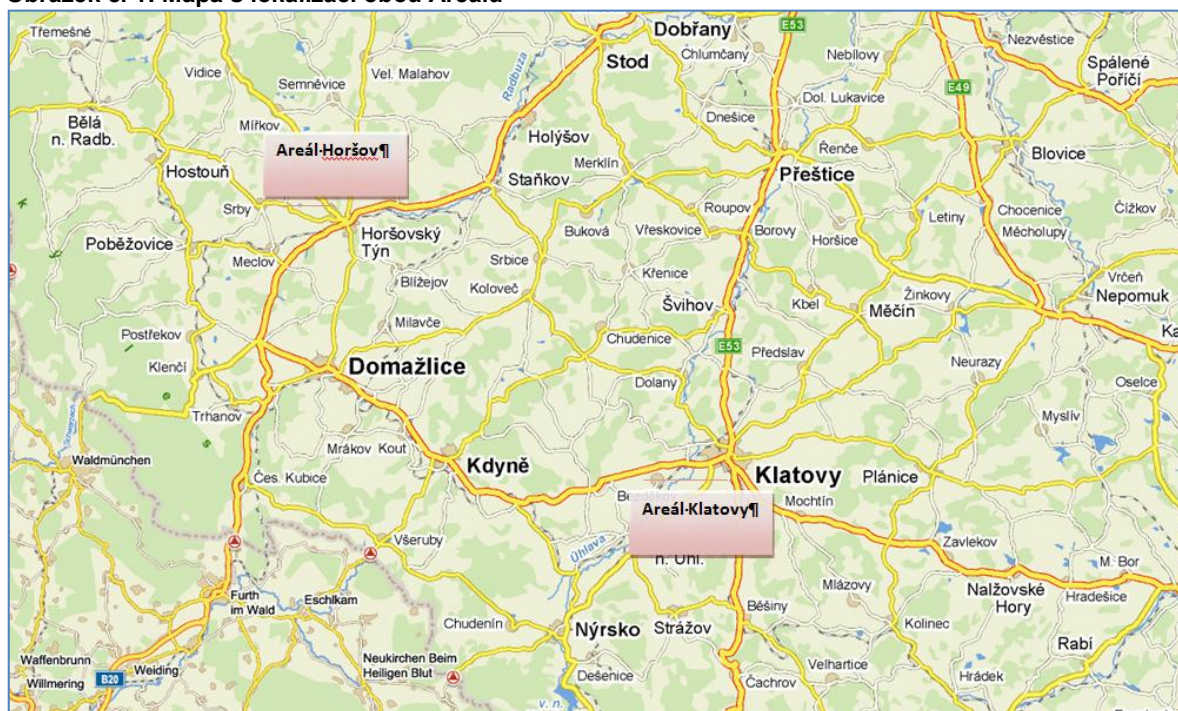
#### **Zákony a vyhlášky**

6. Obchodní zákoník, Zákon č. 513/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
8. Znalecký standard č. 1/2005 Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství.

## 2 Identifikace Nemovitosti

Oceňovaná Nemovitost je tvořena dvěma areály nacházející se v Západočeském kraji. Areál Klatovy se nachází v jižní části obce Klatovy Kromě samotného areálu jatek a zpracovatelského závodu se zde nachází administrativní zázemí a objekt ubytovny/hotelu. Areál Horšov se nachází severovýchodně od obce Horšov na hranici katastrálních území Horšov a Horšovský Týn. Slouží především k chovu drůbeže.

Obrázek č. 1: Mapa s lokalizací obou Areálů



### 2.1 Areál Klatovy

Areál Klatovy se nachází mezi ulicí 5. května a železniční tratí Klatovy - Horažďovice a je tvořen především halami jatek a maso-zpracovatelského závodu. Součástí areálu je podniková prodejna a administrativní zázemí se sídlem vedení společnosti Drůbežářský závod Klatovy a.s. Severně od samotného areálu se nachází budova ubytovny/hotelu Karafiát sloužící především pro pracovníky DKZ či běžným hostům.

Areál Klatovy je velmi dobře dopravně přístupný ulice 5. května tvoří jednu z hlavních dopravních tepen města Klatovy a umožňuje dobré napojení na komunikace ve směru Plzeň, resp. Domažlice a Strakonice. V docházkové vzdálenosti se nachází vlaková zastávka Klatovy město a zastávka autobusu.

Součástí Areálu Klatovy jsou i dostatečné plochy pro parkování nacházející se jak přímo v areálu, tak u komunikace 5. května.

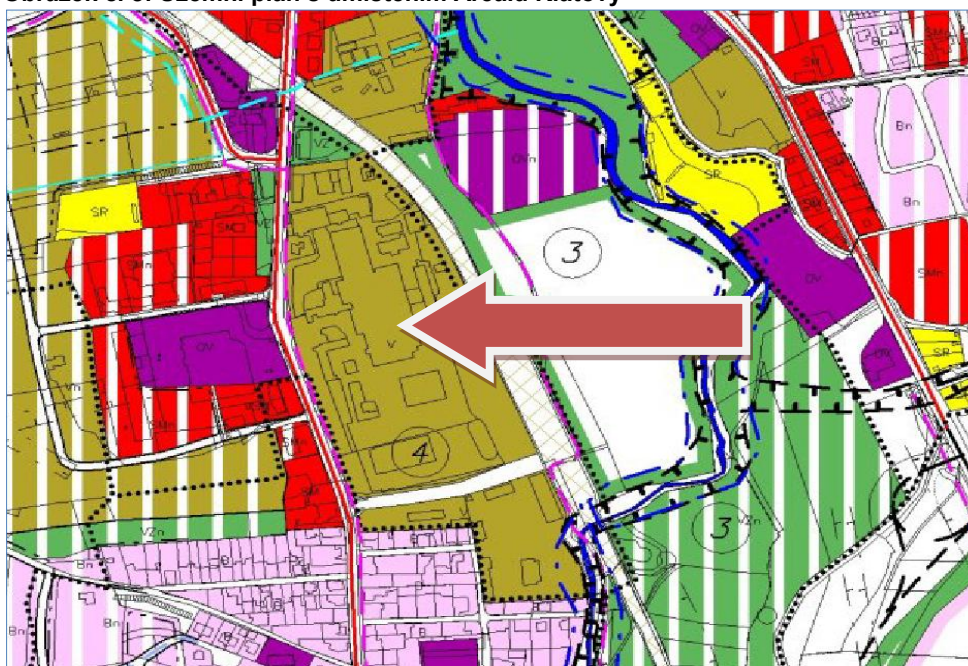
Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí neváznou na Areálu Klatovy žádná věcná břemena či zástavní práva.

**Obrázek č. 2: Fotomapa Areálu Klatovy**



Podle územního plánu města Klatovy je Areál Klatovy umístěn v ploše území pro výrobu, a tedy plně v souladu s územním plánem. Severní část s hotelem Karafiát je umístěna v území veřejné zeleně.

**Obrázek č. 3: Územní plán s umístěním Areálu Klatovy**



STAV	NÁVRH	VÝHLED	
			území bydlení
			území se smíšenou funkcí
			území smíšené centrum
			území pro výrobu
			území pro výrobu – fotovoltaická výroba elektřiny
			plochy občanské vybavenosti
			plochy pro sport a rekreaci
			plochy veřejné zeleně

Dle platné vyhlášky města Klatov č. 2/2006 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru města Klatov

#### Území pro výrobu (V)

- a) Území je určeno pro zařízení výroby, průmyslu a služeb, které by mohlo mít rušivé účinky pro bydlení
- b) V území je přípustné umísťovat:
- obchodní (nákupní střediska), administrativní a správní budovy a zařízení
  - zařízení vědy a výzkumu
  - všechny druhy zařízení průmyslu, výroby, skladů, stavební dvory a zařízení pro údržbu technického vybavení a komunikací
  - veřejné čerpací stanice pohonných hmot

#### Plochy veřejné zeleně (VZ)

- a) Plochy zeleně jsou podrobněji rozčleněny na: veřejnou zeleň v zastavěném území a pozemky určené k plnění funkcí lesa
- b) Podrobnější určení je provedeno odkazem v textové a grafické části
- c) Plochy zeleně je přípustné využívat jen ve shodě s jejich podrobnějším určením. Na těchto plochách nebudou umísťovány žádné stavby, kromě staveb liniových, při jejichž umísťování je nutné brát ohled na stávající vzrostlé dřeviny a další prvky sadových úprav.

## **2.2 Areál Horšov**

Areál Horšov se nachází necelých 1 000 metrů severovýchodně od obce Horšov a slouží především k chovu drůbeže určené pro jateční porážku v Areálu Klatovy. Jihovýchodně od Areálu Horšov se nachází vodní nádrže cizího vlastníka, příjezd do areálu vede od obce Horšov.

Areál Horšov je díky své poloze hůře dopravně přístupný.

Nejbližší obec Horšov je obsluhována autobusovými spoji, obcí neprochází železniční trať.

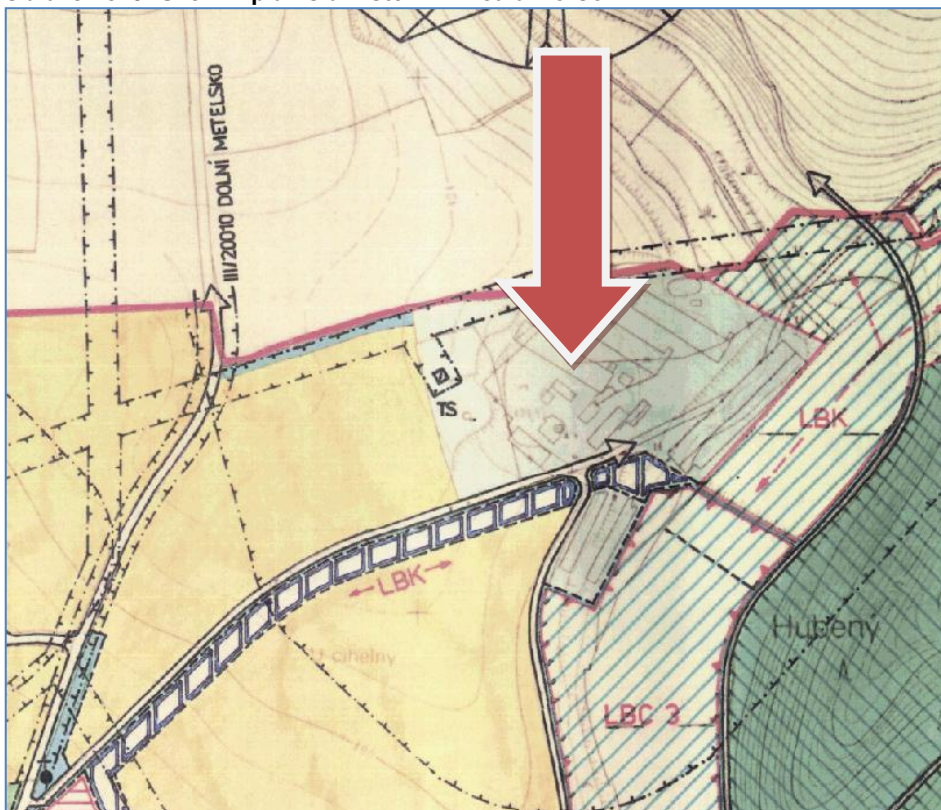
Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí nevážnou na Areálu Klatovy žádná věcná břemena či zástavní práva.

Obrázek č. 4: Fotomapa Areálu Horšov

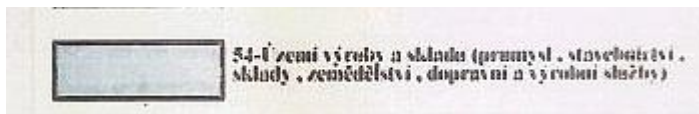


Podle územního plánu obce Horšovský Týn je Areál Horšov umístěn v ploše území pro výrobu, a skladů (průmysl, stavebnictví, sklady, zemědělství, dopravní a výrobní služby) a tedy plně v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 5: Územní plán s umístěním Areálu Horšov







## **2.3      *Analýza silných a slabých stránek Nemovitosti***

### **I. Silné stránky**

- / Zavedená a fungující Nemovitost - oba Areály plně funkční,
- / Dobrý technický stav Areálu Klatovy.

### **II. Slabé stránky**

- / Jednostranné výrobní zaměření (produkce drůbežího masa),
- / Horší poloha Areálu Horšov.

## **3 Metody ocenění**

### **3.1 Metody ocenění nemovitostí**

V teorii i praxi oceňování nemovitostí se využívají různé metody pro stanovení hodnoty nemovitosti, které lze sdružit do tří základních metod:

- / nákladová,
- / výnosová,
- / porovnávací.

V následujícím textu se budeme stručně zabývat popisem základních charakteristik jednotlivých metod.

Hodnotu nemovitosti lze stanovit na základě několika obecně používaných metod. Na jedné straně je volba metody závislá na účelu ocenění (k jakému účelu je hodnota zjišťována), na straně druhé je však nezbytné přihlídnout k charakteristikám oceňované nemovitosti (např. druh a využití nemovitosti).

#### **3.1.1 Nákladová metoda**

Nákladová metoda stanovuje náklady na reprodukci určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se nejprve stanoví tzv. reprodukční hodnota, která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění. Zjištěná výchozí cena se upraví o míru opotřebení, které zohledňuje ekonomickou i morální zastaralost, a výsledná hodnota je věcnou hodnotou. K věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků.

Výpočet reprodukční hodnoty stavby je prováděn např. pomocí technicko – hospodářských ukazatelů, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod.

Výše opotřebení staveb se stanoví v % na základě celkového stavu stavby s přihlédnutím zejména ke stáří stavby, předpokládané životnosti, údržbě, provedeným stavebním změnám a opravám, závadám a způsobu užívání.

#### **3.1.2 Výnosová metoda**

Základem pro odvození tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou je stanovení reálného výnosu, efektu pro vlastníka. Ocenění se sestává ze stanovení výše tohoto reálného výnosu, zohlednění faktorů ovlivňujících předpokládaný vývoj v budoucnosti a stanovení současné hodnoty těchto výnosů.

Tato skupina metod vychází z důsledného využití poznatku, že hodnota statku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. U hospodářských statků, ke kterým patří i nemovitost, jsou tímto užitekem očekávané příjmy. Výnosové ocenění odpovídá na otázku ohledně ocenění nemovitosti bezprostředně. Při hledání tržní hodnoty musíme klást otázku, jaké výnosy u oceňované nemovitosti očekává příslušný trh. Při subjektivním oceňování zjišťujeme, jaké výnosy očekává konkrétní subjekt.

Výnosové ocenění by mělo být provedeno u všech nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, zejména u nemovitostí s provozními prostory.

Základem pro výpočet je stanovení předpokládaných provozních výnosů, které vlastník nemovitosti očekává. Je důležité zvážit, zda hrozí možný výpadek nájemného a zohlednit tuto skutečnost do předpokládaných výnosů. Předpokládané výnosy se sníží o fixní i variabilní náklady související s provozem nemovitosti. U fixních nákladů se jedná zejména o daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti, u variabilních zejména o dodávky energií (elektřina, voda, plyn), správu nemovitostí, drobné opravy a údržbu, náklady na úklid, likvidace odpadu apod.

Kromě nákladů na drobné opravy je nutné zohlednit obnovovací investice na průběžnou výměnu stavebních komponentů s krátkodobější životností, které se opotřebovávají a zastarávají rychleji než stavba sama (např. střešní krytina, podlahové krytiny, povrchové úpravy, zařizovací předměty, aj.)

Výslednou hodnotu (čistý provozní výnos) nemovitosti získáme diskontováním rozdílu mezi výnosy a náklady. Diskontní sazba přepočítává budoucí hodnotu čistého provozního výnosu na současnou hodnotu a zároveň zohledňuje také rizikovost spojenou s dosažením tohoto výnosu. Diskontní sazbu můžeme také chápat jako náklad na vložený kapitál, respektive očekávanou výnosnost, kterou investor požaduje za investovaný kapitál.

### **3.1.3 Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách. Při porovnání je nutno brát v úvahu podobnost porovnávaných nemovitostí a jejich odlišnosti zohlednit v ceně.

## **4 Analýza hodnoty**

### **4.1 Volba metody**

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané Nemovitosti jsme použili porovnávací metodu.

Porovnávací metoda je založena na porovnání Nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v obdobné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by Nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost užitné plochy, velikost a stav okolního pozemku, využitelnost, dopravní dostupnost a technický stav). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními faktory. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocení jejich vlivu korekčními faktory lze stanovit tržní hodnotu oceňované Nemovitosti.

Výnosová metoda nebyla použita z důvodu, že nemovitost není pronajata třetím osobám, ale slouží plně účelu svého vlastníka.

Nákladová metoda nebyla použita, protože dle našeho názoru nevypovídá o tržní hodnotě oceňované nemovitosti.

### **4.2 Výpočet porovnávací metodou**

Pro výpočet tržním porovnáním bylo vycházeno z nabídkových obchodních transakcí prodejů, které byly nabízeny jako výrobní a provozní areálu (Areál Klatovy) či výrobní a zemědělské areály (Areál Horšov), a to především v Plzeňském kraji.

Při porovnání byly vzaty v úvahu specifika a omezení námi oceňované Nemovitosti pomocí korekčních koeficientů.

Samotný výpočet tržním porovnáním viz *Příloha d: Výpočet hodnoty Areálu Klatovy porovnávací metodou* pro Areál Klatovy a *Příloha e: Výpočet hodnoty Areálu Horšov porovnávací metodou* pro Areál Horšov.

**Hodnota Areálu Klatovy stanovená porovnávací metodou po zaokrouhlení činí 82 000 000 Kč.**

**Hodnota Areálu Horšov stanovená porovnávací metodou po zaokrouhlení činí 22 000 000 Kč.**

## **5 Závěrečný výrok**

Na základě použitých podkladů a předpokladů uvedených v tomto ocenění jsme dospěli k závěru, že tržní hodnota Nemovitostí:

Areálu zpracování drůbeže v obci Klatovy tvořeného:

Stavbami č.p. 220 ( bydlení), č.p. 369 ( občanská vybavenost), č.p. 649 ( bydlení), a stavbami bez č.p./č. (celkem 19) tvořícími výrobní haly technické zázemí a pozemky parc.č. st. 817/6, 817/7, 817/8, 817/10, 1411, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2958, 2959, 2960, 2961, 4020, 4234, 4235, 4236, 4237, 4238, 4239, 4839, 4957, 6221, 6229, 6273 a parc.č. 575/1, 575/2, 575/3, 575/4, 575/5, 575/6, 583/2, 604/1, 604/2, 604/4, 604/5, 604/6, 604/7, 604/8, 604/9, 604/10, 604/11, 604/12, 604/13, 604/14, 604/15, 604/17, 604/18, v k.ú. Klatovy, Obec Klatovy, jak je zapsáno na LV (list vlastnictví) č. 2 294;

Areálu chovu drůbeže nacházející se severně od obce Horšov tvořeného:

Stavbami bez č.p./č. (celkem 11) tvořícími haly výkrmu a zázemí a pozemky parc.č. 1800/1, 1800/2, 1800/3, 1808/1, 1808/3, 1808/4, 1808/5, 1808/6, 1808/7, 1808/8, 1808/10, 1808/11, 1808/12, 1808/13, 1808/14, 1808/15, 1808/16, 1811, 1812, 2478/1, 2478/2, 2478/3, v k.ú. Horšov, Obec Horšovský Týn, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1314;

a dále stavbami bez č.p./č. (celkem 4) tvořícími haly výkrmu a zázemí a pozemky parc.č. 1819/1, 1819/2, 1819/3, 1819/4, 1819/5, 1819/7, 1821/24, 1821/25, 5212 v k.ú. Horšovský Týn, Obec Horšovský Týn, jak je zapsáno na listu vlastnictví č. 1667;

vše ve vlastnictví společnosti Drůbežářský závod Klatovy a.s. se sídlem 5. května 112, Klatovy IV, 339 01, Klatovy 1, činí k datu ocenění 31. října 2011:

**104 000 tis. Kč**

**Slovy: sto čtyři miliony korun českých**

Nakládání s obsahem ocenění a oceněním jako celkem se řídí zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů; jeho obsah ani jeho jednotlivé části nesmí být reprodukovány, ukládány do vyhledávacího systému či převáděny do jakékoli formy pro používání v zobrazovacích zařízeních a přístrojích za účelem kopírování, zaznamenání nebo k jiným účelům bez předchozího písemného souhlasu podepsaného Zhotovitele.

## **6 Přílohy**

Příloha a: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2294, k. ú. Klatovy

Příloha b: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1314, k. ú. Horšov

Příloha c: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1667, k. ú. Horšovský Týn

Příloha d: Výpočet hodnoty Areálu Klatovy porovnávací metodou

Příloha e: Výpočet hodnoty Areálu Horšovy porovnávací metodou

**Příloha a: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2294, k. ú.  
Klatovy**



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

Vyhotoveno elektronickým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: 020322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 2294

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Drůbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, 339 01 Klatovy 1	45359989	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 817/6	1038	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 817/7	177	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV	
St. 817/8	30	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 817/10	33	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV	
St. 1411	135	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2091	489	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2092	9356	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2093	751	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2094	185	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2095	413	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2958	812	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2959	312	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2960	1508	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 2961	896	zastavěná plocha a nádvoří	stavba bez LV	
St. 4020	439	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4234	2222	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4235	124	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4236	464	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4237	286	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4238	359	zastavěná plocha a nádvoří		



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0322 Klatovy

Obec: 555771 Klatovy

Kat.území: 665797 Klatovy

List vlastnictví: 2294

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

St. 4239	966 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4839	190 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 4957	297 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 6221	320 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 6229	308 zastavěná plocha a nádvoří		
St. 6273	1008 zastavěná plocha a nádvoří		
575/1	1860 zahrada		zemědělský půdní fond
575/2	2 zahrada		zemědělský půdní fond
575/3	19 zahrada		zemědělský půdní fond
575/4	104 zahrada		zemědělský půdní fond
575/5	848 ostatní plocha	ostatní komunikace	
575/6	104 zahrada		zemědělský půdní fond
583/2	621 ostatní plocha	jiná plocha	
604/1	6884 ostatní plocha	jiná plocha	
604/2	2605 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/4	16973 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/5	48 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/6	953 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/7	223 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/8	464 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/9	348 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/10	685 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/11	942 ostatní plocha	manipulační plocha	
604/12	1216 ostatní plocha	jiná plocha	
604/13	277 ostatní plocha	jiná plocha	
604/14	3567 ostatní plocha	jiná plocha	
604/15	5840 ostatní plocha	jiná plocha	









**Příloha b: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1314, k. ú.  
Horšov**



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0321 Domažlice  
Katastrální území: 644960 Horšov

Obec: 553671 Horšovský Týn

List vlastnictví: 1314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Drůbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, 339 01 Klatovy 1	45359989	

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1800/1	7095	zahrada		zemědělský půdní fond
	1800/2	101	zastavěná plocha a nádvoří		
	1800/3	681	ostatní plocha	jiná plocha	
	1808/1	25711	trvalý travní porost		ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně, zemědělský půdní fond
	1808/3	201	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/4	237	ostatní plocha	jiná plocha	
	1808/5	848	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/6	2463	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/7	2454	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/8	13	ostatní plocha	jiná plocha	
	1808/10	2052	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/11	2052	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/12	2052	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/13	63	ostatní plocha	jiná plocha	
	1808/14	422	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/15	2435	zastavěná plocha a nádvoří		
	1808/16	17	zastavěná plocha a nádvoří		
	1811	581	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1812	804	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	2478/1	419	ostatní plocha	ostatní komunikace	
	2478/2	439	ostatní plocha	ostatní komunikace	







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0321 Domažlice  
Kat.území: 644960 Horšov

Obec: 553671 Horšovský Týn  
List vlastnictví: 1314

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě



Listina

- o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby Drúbežářský závod Klatovy a. s. - Kolaudační souhlas Č.j. MUHT-12558/2008 ze dne 26.11.2008.

Z-15197/2008-401

Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1

- o Rozhodnutí vodoprávního orgánu o ochranném pásmu vodního díla (zák.č.254/2001 Sb.) MěÚ Horšovský Týn Č.j. MHT-8676/2008 Právní moc ke dni 03.09.2008.

Z-15197/2008-401

Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1

- o Ohlášení o odstranění budovy MěÚ Horšovský Týn Č.j. MUHT-2754/2009 ze dne 11.03.2009.

Z-14070/2009-401

Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1800/1	51200	7095
1808/1	51200	25711
1811	56701	581
1812	51200	804

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 16.01.2012 11:16:56

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 96/2012, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ... dne 16.1.2012

Podpis ..... Razítko

JUDr. Ivana Šedová,  
notářská kandidátka  
pověřená JUDr. Ivanou Kondrovou  
notářkou v Brádci Králové



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

**Příloha c: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1667, k. ú.  
Horšovský Týn**



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

vytvořeného dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kraj: CZ0321 Domažlice

Obec: 553671 Horšovský Týn

Kat.území: 644871 Horšovský Týn

List vlastnictví: 1667

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, 339 01 Klatovy 1	45359989	

#### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1819/1	20920	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1819/2	936	zastavěná plocha a nádvoří		
	1819/3	946	zastavěná plocha a nádvoří		
	1819/4	2186	ostatní plocha	jiná plocha	
	1819/5	2430	zastavěná plocha a nádvoří		
	1819/7	12	zastavěná plocha a nádvoří		
	1821/24	32	orná půda		zemědělský půdní fond
	1821/25	655	orná půda		zemědělský půdní fond
	2512	159	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

#### Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
bez čp/če		zem.stav		1819/2
bez čp/če		zem.stav		1819/3
bez čp/če		zem.stav		1819/5
bez čp/če		tech.vyb		1819/7
				1819/8,
				LV:10002

#### B1 Jiná práva - Bez zápisu

#### C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

#### D Jiné zápisy - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Osvědčení notáře o prohlášení o vlastnictví věci NZ 45/1997

POLVZ:106/1997

Z-4800106/1997-401

Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1

o Velká privatizace - smlouva o převodu 327/1992

POLVZ:110/1997

Z-4800110/1997-401

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2012 10:55:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553671 Horšovský Týn  
Kat.území: 644871 Horšovský Týn List vlastnictví: 1667  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*

- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1  
o Kolaudační rozhodnutí 1633/1984  
POLVZ:243/1997 Z-4800243/1997-401
- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1  
o Smlouva (dohoda) V1 1646/1999  
POLVZ:549/1999 Z-4800549/1999-401
- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1  
o Smlouva kupní Právní účinky vkladu práva ke dni 04.11.2004.  
V-3056/2004-401
- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1  
o Ohlášení o odstranění budovy MěÚ Horšovský Týn Č.j. MUHT-2754/2009 ze dne 11.03.2009.  
Z-14070/2009-401
- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1  
o Smlouva kupní Právní účinky vkladu práva ke dni 14.01.2010.  
V-113/2010-401
- Pro: Drúbežářský závod Klatovy a.s., ul. 5. května 112, Klatovy IV, RČ/IČO: 45359989  
339 01 Klatovy 1

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1819/1	56701	2043
	51500	18877
1821/24	51500	32
1821/25	51500	655
2512	51500	159

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován



**Příloha d: Výpočet hodnoty Areálu Klatovy porovnávací  
metodou**

P. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena (Kč)	počet m2	Nabídková cena (Kč/m2)	Koef. Nab. Ceny	Koef. Polohy	Koef. Tech. Stavu	Koef. Celkem	Upravená cena/m2 (Kč/m2)
1	Žatec	39 000 000	5 954	6 550 Kč	0,90	1,10	1,50	<b>1,50</b>	9 825 Kč/m2
2	Horšovský Týn	13 000 000	5 350	2 430 Kč	0,90	1,20	1,30	<b>1,40</b>	3 402 Kč/m2
3	Plzeň, Lobzy	45 900 000	4 450	10 315 Kč	0,90	0,80	1,10	<b>0,80</b>	8 252 Kč/m2
4	Plzeň, Bolevec	49 000 000	11 169	4 387 Kč	0,90	0,80	1,20	<b>0,90</b>	3 948 Kč/m2
5	Bavorov	1 990 000	835	2 383 Kč	0,90	1,20	1,60	<b>1,70</b>	4 051 Kč/m2
	<b>Vážený průměr z nabídek</b>								<b>5 896 Kč/m2</b>

#### Oceňovaná nemovitost

Lokalita	Celková hodnota (Kč)	Počet m2	Hodnota/m2 (Kč/m2)
<b>5. května, Klatovy</b>	<b>81 892 000 Kč</b>	<b>13 880,00</b>	<b>5 900 Kč/m2</b>



**Příloha e: Výpočet hodnoty Areálu Horšovy  
porovnávací metodou**

P. č.	Lokalita	Celk. nabídková cena (Kč)	počet m2	Nabídková cena (Kč/m2)	Koef. Nab. Ceny	Koef. Polohy	Koef. Tech. Stavu	Koef. Celkem	Upravená cena/m2 (Kč/m2)
1	Těšovice	5 500 000	6 420	857 Kč	0,90	1,10	1,30	<b>1,30</b>	1 114 Kč/m2
2	Bavorov	1 990 000	835	2 383 Kč	0,90	1,00	1,20	<b>1,10</b>	2 622 Kč/m2
3	Netolice	1 000 000	1 381	724 Kč	0,90	1,10	1,40	<b>1,40</b>	1 014 Kč/m2
4	Vodňany	2 200 000	1 900	1 158 Kč	0,90	1,00	1,50	<b>1,40</b>	1 621 Kč/m2
5	Putim	1 800 000	3 724	483 Kč	0,90	1,10	2,00	<b>2,00</b>	967 Kč/m2
6	Pašice	500 000	700	714 Kč	0,90	1,20	1,80	<b>1,90</b>	1 357 Kč/m2
	<b>Vážený průměr z nabídek</b>								<b>1 449 Kč/m2</b>

#### Oceňovaná nemovitost

Lokalita	Celková hodnota (Kč)	Počet m2	Hodnota/m2 (Kč/m2)
<b>Horšov</b>	<b>22 035 650 Kč</b>	<b>15 197,00</b>	<b>1 450 Kč/m2</b>

