

Znalecký posudek č. 14/2024

stanovení obvyklé ceny pozemku parcelní číslo st. 1, na němž stojí a jehož součástí je stavba č.p. 1, rodinný dům, pozemku st. 50, na němž stojí stavba bez čp/če, zemědělská stavba, pozemku st. 52, na němž stojí stavba bez čp/če, garáž, pozemku 4/1, pozemku 8, pozemku 9, pozemku 10, pozemku 11, pozemku 13/1, pozemku 14/3, pozemku 15/1, pozemku 46/28, pozemku 46/31, pozemku 248/7 a pozemku 249/2, list vlastnictví č. 516, , vše evidované v katastru nemovitostí v obci 556203 Hlavňovice, katastrální území 639109 Pích.

Objednatel posudku: Mgr. Bc. David Vandrovec
Tehovská 1237/25, Praha 10
insolvenční správce dlužníka Lindham tale s.r.o., IČ: 14130424, se
sídlem Rybná 24, 110 00 Praha 1

Účel posudku: Stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí pro účely insolvenčního
řízení vedeného u Městským soudem v Praze, sp.zn.: MSPH 96 INS
9834 / 2023

Datum místního šetření: 9.2.2024

Datum vypracování: 22.3.2024

Ocenění provedeno k datu: **22.3. 2024**

Vypracoval: Ing. Michal Spousta, Ph.D.
Polská 1395/22
120 00 Praha 2
mobil: 608 323 016
e-mail: michalspousta@email.cz
www.znalecspousta.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 26 stran textu a 38 stran příloh. Objednateli se posudek předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Praze dne 22.3. 2024

Obsah

A. ÚVOD	- 3 -
A.1 DEFINICE ZNALECKÉHO ÚKOLU	- 3 -
A.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	- 4 -
A.3 PŘÍLOHY	- 4 -
A.4 ZÁKLADNÍ OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY	- 4 -
A.5 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM	- 5 -
B. NÁLEZ	- 6 -
B.1 POLOHA A POPIS PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	- 6 -
B.1.1 Popis Rodinného domu	- 7 -
B.1.2 Popis Mlékárny	- 8 -
B.1.3 Popis pozemků Předmětu ocenění	- 8 -
B.2 VĚCNÁ PRÁVA SLOUŽÍCÍ VE PROSPĚCH NEMOVITOSTÍ	- 12 -
B.3 VĚCNÁ PRÁVA ZATĚŽUJÍCÍ NEMOVITOSTI VČETNĚ SOUVISEJÍCÍCH ÚDAJŮ	- 12 -
B.4 POZNÁMKY A DALŠÍ OBDOBNÉ ÚDAJE	- 12 -
B.5 PLOMBY A UPOZORNĚNÍ	- 13 -
B.6 NABÝVACÍ TITULY A JINÉ PODKLADY ZÁPISU	- 13 -
B.7 VZTAH BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK (BPEJ) K PARCELÁM	- 13 -
C. POSUDEK	- 14 -
C.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ	- 14 -
C.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI POROVNÁVACÍ METODOU	- 14 -
C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí	- 15 -
C.2.2 Stanovení jednotkového tržního ceny srovnávacích nemovitostí - JTCS	- 17 -
C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC	- 17 -
C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělské usedlosti	- 18 -
C.3 REKAPITULACE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI POROVNÁVACÍ METODOU - 18 -	
C.4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU	- 18 -
C.4.1 Databáze srovnávacích nemovitostí	- 19 -
C.4.2 Stanovení jednotkového tržního ceny srovnávacích nemovitostí - JTCS	- 21 -
C.4.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC	- 21 -
C.4.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělských pozemků	- 22 -
C.5 REKAPITULACE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ POROVNÁVACÍ METODOU - 22 -	
C.6 REKAPITULACE STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTÍ	- 23 -
C.7 ZÁVĚR A VÝROK ZNALCE	- 24 -
D. ZNALECKÁ DOLOŽKA	- 26 -

A. ÚVOD

A.1 Definice znaleckého úkolu

Znaleckým úkolem je vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovitých věcí včetně příslušenství, přičemž nemovitými věcmi se rozumí následující nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 516, vše evidované v katastru nemovitostí v obci 556203 Hlavňovice, katastrální území 639109 Pích:

- pozemek parcelní číslo st. 1, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 776 m² (dále také „Pozemek 1), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba č.p. 1, rodinný dům (dále také „Rodinný dům“);
- pozemek parcelní číslo st. 50, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 38 m² (dále také „Pozemek 50), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba (dále také „Mlékárna“);
- pozemek parcelní číslo st. 52, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 27 m² (dále také „Pozemek 52), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba bez čp/če, garáž (dále také „Garáž“);
- pozemek parcelní číslo 4/1, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 27 416 m² (dále také „Pozemek 4/1);
- pozemek parcelní číslo 8, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 47 505 m² (dále také „Pozemek 8);
- pozemek parcelní číslo 9, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 216 m² (dále také „Pozemek 9);
- pozemek parcelní číslo 10, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 108 m² (dále také „Pozemek 10);
- pozemek parcelní číslo 11, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 5 201 m² (dále také „Pozemek 11);
- pozemek parcelní číslo 13/1, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 40 125 m² (dále také „Pozemek 13/1);
- pozemek parcelní číslo 14/3, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 128 m² (dále také „Pozemek 14/3);
- pozemek parcelní číslo 15/1, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 479 m² (dále také „Pozemek 15/1);
- pozemek parcelní číslo 46/28, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, výměra 670 m² (dále také „Pozemek 46/28);

- pozemek parcelní číslo 46/31, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, výměra 692 m² (dále také „Pozemek 46/31“);
- pozemek parcelní číslo 248/7, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 98 m² (dále také „Pozemek 248/7“);
- pozemek parcelní číslo 249/2, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 154 m² (dále také „Pozemek 249/2“).

(Pozemek 1, Pozemek 46/28, Pozemek 46/31, Pozemek 50, Pozemek 52, Pozemek 248/7, Pozemek 249/2 včetně staveb, které jsou jejich součástí dále také „Zemědělská usedlost“)

(Pozemek 4/1, Pozemek 8, Pozemek 9, Pozemek 10, Pozemek 11, Pozemek 13/1, Pozemek 14/3 a Pozemek 15/1 dále také „Zemědělské pozemky“)

(vše dále také „Nemovitosti“ nebo „Předmět ocenění“)

Pozn.: Garáž není předmětem ocenění, jelikož se fakticky nenachází na pozemku.

A.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, obec 556203 Hlavňovice, katastrální území 639109 Pích, list vlastnictví č. 516 ze dne 25. 1. 2024
- Kupní smlouva uzavřená mezi Radkem Matějčkem (prodávající) a společností Lindham tale s.r.o. (kupující) dne 8.6.2022
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Fotodokumentace předaná zástupcem objednatele

A.3 Přílohy

- Výpis z katastru nemovitostí, obec 556203 Hlavňovice, katastrální území 639109 Pích, list vlastnictví č. 516 ze dne 25. 1. 2024
- Snímek katastrální mapy Předmětu ocenění
- Ocenění Nemovitostí dle cenového předpisu
- Fotodokumentace

A.4 Základní obecné předpoklady a omezující podmínky

Informace a podklady poskytnuté pro potřeby ocenění některým ze zúčastněných považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.

Ačkoli mám za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsem nashromáždil ze spolehlivých zdrojů, nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných. Neprováděl jsem žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokumentů, ze kterých jsem ve znaleckém posudku vycházel.

A.5 Právní předpisy související s oceňováním

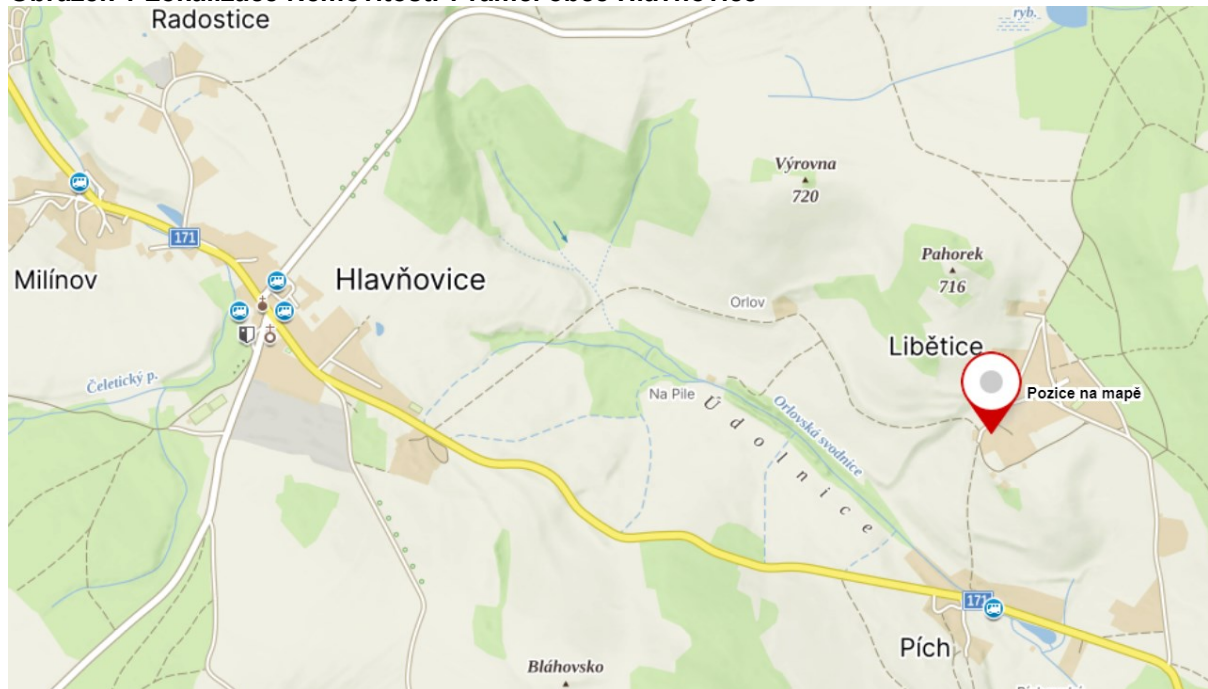
V rámci stanovení obvyklé ceny Předmětu ocenění bylo postupováno dle platných právních předpisů České republiky vždy k datu ocenění.

B. NÁLEZ

B.1 Poloha a popis Předmětu ocenění

Znalec provedl místní šetření za účasti majitele nemovitostí.

Obrázek 1 Lokalizace Nemovitostí v rámci obce Hlavňovice



Zdroj: www.mapy.cz

Obec Hlavňovice se nachází v okrese Klatovy, kraj Plzeňský. Části obce jsou: Hlavňovice, Častonice, Čeletice, Cihelna, Horní Staňkov, Javoříčko, Libědice, Milínov, Pích, Přestanice, Puchverk, Radostice, Suchá, Zámýšl a Zvíkov.

Nemovitosti jsou dostupné z místní komunikace navazující na silnici II. třídy č. 171. Autobusová zastávka Hlavňovice, Pích je vzdálena přibližně 1,5 km od Nemovitostí.

Okolní zástavbu tvoří nemovitosti pro zemědělství a bydlení.

B.1.1 Popis Rodinného domu

Rodinný dům, resp. jeho obytná část disponuje jedním podzemním podlažím (dále také „PP“), jedním nadzemním podlažím (dále také „NP“) a podkrovím. Navazující částí je objekt dílny, jehož půdní prostor je přístupný z obytné části. Dalším navazujícím objektem je objekt stáje a kravína s mlékárnou. Tento soubor navazujících objektů tvoří tvar písmene U.

Obytná část

Svislé nosné konstrukce jsou zděné (dle zjištění kamenné). Vnější povrchová úprava je tvořena omítkou a ze severovýchodní světové strany bez úpravy. Vnitřní povrchová úprava je tvořena převážně omítkou a v rámci hygienického zázemí dále keramickým obkladem. Stropní konstrukce jsou klenbové nebo dřevěné trámové. Střešní konstrukce je sedlového tvaru. Střešní krytina je plechová imitující tašky. Okna jsou původní dřevěná, vyjma střešních oken, která jsou instalována v rámci rekonstrukce. Vnitřní dveře chybí nebo jsou z materiálu bázi dřeva a do ocelových zárubní. Nášlapné vrstvy podlah jsou v návaznosti na druhu prostor. Vytápění bylo ústřední, přičemž aktuálně řešeno lokálně na tuhá paliva z důvodu nefunkčnosti kotle na tuhá paliva.

Objekt byl částečně rekonstruován (před více jak 10 lety): střešní krytina, hygienické zázemí, elektrické rozvody 25%, vnitřní vodovod 25%, povrchové úpravy apod.

Objekt je napojen na vodovod, elektřinu a kanalizaci (dle majitele nemovitostí sdělena pochybnost o napojení na kanalizační řad, nebylo možné ověřit skutečný stav), TUV pomocí bojleru.

Dílna

Svislé nosné konstrukce jsou zděné (dle zjištění kamenné). Vnější povrchová úprava je tvořena omítkou. Vnitřní povrchová úprava je tvořena převážně omítkou. Přirozené osvětlení je zajištěno skleněnými tvarovkami. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střešní konstrukce je sedlového tvaru. Střešní krytina je plechová imitující tašky. Vrata jsou ocelová. Podlaha je betonová.

Objekt je napojen na rozvod elektřiny.

Stáje

Svislé nosné konstrukce jsou zděné (dle zjištění kamenné). Vnější povrchová úprava je tvořena omítkou. Vnitřní povrchová úprava je tvořena převážně omítkou. Střešní konstrukce je sedlového tvaru. Střešní krytina je plechová imitující tašky. Vrata jsou ocelová. Podlaha je standardního provedení.

Objekt je napojen na rozvod elektřiny a vodovodu.

Kravín

Pozemek 4/1, Pozemek 8 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu trvalý travní porost. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice jsou tyto pozemky evidovány v druhu NS_{ZL} – Plochy přírodní s funkcí zemědělskou, lesní. Přes tento pozemek vede nadzemní vedení VVN 110 kV.

Pozemek 9, Pozemek 10 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice jsou tyto pozemky evidovány v druhu NP – Plochy nezastavěného území, přírodní.

Pozemek 11 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha se způsobem využití neplodná půda. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice je tento pozemek evidován v druhu NS_{ZL} – Plochy přírodní s funkcí zemědělskou, lesní. Přes tento pozemek zasahuje ochranné pásmo nadzemního vedení VVN 110 kV.

Pozemek 13/1, Pozemek 14/3 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu trvalý travní porost se způsobem ochrany zemědělský půdní fond. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice jsou tyto pozemky evidovány v druhu NS_{ZL} – Plochy přírodní s funkcí zemědělskou, lesní.

Pozemek 15/1 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice je tento pozemek evidován v druhu NS_{ZL} – Plochy přírodní s funkcí zemědělskou, lesní.

Pozemek 46/28, Pozemek 46/31 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice jsou tyto pozemky evidovány v druhu VS_Z - plochy výroba a skladování (zemědělská výroba).

Pozemek 248/7, Pozemek 249/2 je evidován v rámci katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha. Dle územně plánovací dokumentace obce Hlavňovice jsou tyto pozemky evidovány v druhu VP – místní komunikace, veřejná prostranství.

f.18. Plochy přírodní - Np

Hlavní využití :

- nezastavěné území kulturní krajiny vymezené za účelem zajištění podmínek ochrany přírody a krajiny (plochy NP, CHKO - I. a II. zóna), plochy EVL, pozemky biocenter a biokoridorů)

Přípustné využití :

- plochy s možnou zemědělsky produkční funkcí, se zvýšenými zájmy ochrany přírody nad zájmy ostatními
- zvláště chráněná maloplošná území
- zvláště chráněná území velkoplošná
- přírodní parky
- památné stromy s OP
- biocentra nadregionální, regionální, lokální
- biokoridory nadregionální, regionální, lokální
- registrované významné krajinné prvky
- hospodaření dle plánů péče o zvláště chráněná území, dle projektů a opatření v procesu ÚSES
- změna kultury v prvcích ÚSES
- výsadba nebo doplnění geograficky původních a stanovištně vhodných dřevin
- likvidace invazních a nemocných druhů
- stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- vodní nádrže, tůně, mokřady na vodních tocích, budované za účelem zvýšení retenčních schopností území
- drobné (doplňkové) stavby zemědělského charakteru (např. seníky, přístřešky pro dobytek apod., za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- rekreační využití kulturní krajiny pouze v případě, že nedojde k poškození stávajících přírodních hodnot v území
- vedení cyklistických, turistických a běžeckých tras po stávajících komunikacích
- výstavba liniových staveb technické infrastruktury a dopravní infrastruktury zajišťující dopravní přístupnost krajiny a to za podmínek upřesněných orgány ochrany přírody
- výstavba vodních děl na vodních tocích , jsou-li tato díla ve veřejném zájmu a v souladu s ochranou přírody
- výstavba zařízení technické infrastruktury s upřednostněním ekologických forem

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména zakládání skládek, těžba nerostných surovin, odvodňování pozemků, činnosti způsobující výrazné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů, rozsáhlé terénní úpravy apod.

f.20. Plochy smíšené - NS (Z, P, L)

- jsou vymezené v nezastavěné kulturní krajině v místech, kde dochází ke kumulaci několika výše uvedených funkcí a není účelné plochy těchto funkcí samostatně rozlišovat ;

- indexem jsou označeny přípustné funkce v těchto plochách :

- Z** - funkce zemědělská
- L** - funkce lesní
- P** - funkce přírodní

- rozhodování o využití území v těchto plochách podléhá kombinaci výše uvedených podmínek (bod f.16., f.17., f.18.) a individuálnímu posouzení

ÚP Hlavňovice nestanovuje plochy, ve kterých je ve veřejném zájmu vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, v platném znění ;

f.12. Plochy veřejných prostranství - VP

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru

Přípustné využití :

- prostory (koridory) místních komunikací, shromažďovací prostory, náves, náměstí, ulice, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- Zemědělská výroba - VSz

Hlavní využití :

- objekty a zařízení zemědělských areálů a farem živočišné výroby

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro chov dobytka, drůbeže, ovcí
- stavby a zařízení pro chov koní, vysoké lesní zvěře
- stavby a zařízení lesnické a rybářské výroby
- stavby pro mechanizační prostředky včetně odstavných ploch
- stavby a zařízení pro úpravu a skladování plodin (síla, sušičky apod.)
- stavby pro skladování plodin (seníky, stodoly apod.)
- stavby pro obchodní účely specializované na prodej zemědělských produktů a potřeb
- sklady hnojiv a chemických přípravků
- prodejny integrované do staveb s odlišnou hlavní funkcí
- byty (služební a pohotovostní, byty vlastníků zařízení) integrované do objektu s odlišnou hlavní funkcí
- stavby pro bydlení v rodinných farmách
- stavby pro ubytování a stravování v rodinných farmách zaměřených na agroturistiku
- činnosti související s chovem hospodářských zvířat (např. výcvikové jezdecké aktivity na koních)
- provozovny doplňkové drobné výroby a výrobních služeb
- čerpací stanice pohonných hmot (část Zvíkov : ČS PHM na pozemku konkrétního podnikatelského subjektu, sloužící pouze jeho potřebám, nikoliv komerčním účelům pro veřejnost)
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového využití :

- doporučené stanovení rozmezí výměry stavebních pozemků : dle konkrétní potřeby
- intenzita využití stavebních pozemků : max 70%
- výšková regulace zástavby - max. podlažnost : 1-2 NP + podkroví
- charakter a struktura zástavby : objemové řešení a vnější architektonický výraz staveb bude odpovídat původní přirozené venkovské zástavbě sídla;

B.2 Věcná práva sloužící ve prospěch Nemovitostí

Bez zápisu

B.3 Věcná práva zatěžující Nemovitosti včetně souvisejících údajů

Nemovitosti zatěžují zástavní práva smluvní, zákazy zcizení a zatížení.

Věcná práva zástavní práva smluvní, zákazy zcizení a zatížení nebudou znalcem oceněna, jelikož tyto při prodeji v rámci dražby zaniknou zpeněžením věci.

B.4 Poznámky a další obdobné údaje

V rámci tohoto oddílu je evidováno zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).

B.5 Plomby a upozornění

Bez zápisu.

B.6 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Viz výpis z katastru nemovitostí.

B.7 Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Viz výpis z katastru nemovitostí.

C. POSUDEK

C.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí, kdy se jedná o rodinný dům včetně zemědělských staveb a příslušných pozemků a dále zemědělských pozemků předmětu ocenění, bude provedeno ocenění porovnávacím způsobem, které dle názoru Znalce, nejlépe vystihuje obvyklou cenu Předmětu ocenění.

Ocenění bude provedeno zvlášť pro stavby (Rodinný dům a zemědělské stavby) včetně příslušných pozemků a zvlášť pro zemědělské pozemky předmětu ocenění. K datu ocenění lze na místním trhu nalézt dostatečný počet srovnávacích objektů, proto bude pro ocenění použita metoda porovnávací, která je jednou z nejběžněji užívaných metod v oceňovatelské praxi. Porovnávací nemovitosti musí mít srovnatelné parametry s oceňovanými nemovitostmi, případné odlišnosti nemovitostí jsou vyřešeny vhodnou aplikací koeficientů porovnávací metody. Ocenění bylo provedeno pouze z veřejně dostupných zdrojů a podkladů.

Pro stanovení obvyklé ceny Nemovitostí bude použita indexová porovnávací metoda s použitím standardní jednotkové tržní ceny, která je podrobně popsána v odborné literatuře a je transparentní metodou určení obvyklé ceny nemovitostí. Tato metoda vzhledem ke své podstatě umožňuje do ocenění promítnout cenový vývoj, a tedy aktuální situaci na trhu k datu ocenění.

Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání. Oceňované nemovitosti jsou porovnávány se standardními nemovitostmi přesně definovaných vlastností a jejich cenou. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitostí. Tyto nemovitosti by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitost oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

Cena standardní nemovitosti je stanovena komparací se srovnávacími nemovitostmi. Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardní a srovnávací nemovitosti je užito tzv. indexu srovnávací nemovitosti (I_s), pomocí kterého je stanovena jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti (JTC_s). Obdobně je pro zohlednění odlišností standardní a oceňované nemovitosti, a stanovení jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti (JTC_o), použit tzv. index oceňované nemovitosti (I_o).

V rámci přílohové části bude jako provedeno doplňkové ocenění dle cenového předpisu.

C.2 Stanovení obvyklé ceny Zemědělské usedlosti porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost – Rodinný dům včetně zemědělských staveb včetně příslušných pozemků předmětu ocenění a příslušenství, je porovnávána se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí zemědělská usedlost v Hlavňovicích - Pích a obdobné lokalitě, v horším technickém stavu, standardně vybavený, s cenou vztaženou k 3Q/2023 a dále, s velikostí pozemků do 2 500 m², s příslušenstvím nemovité věci bez dopadu na cenu a

bez přítomnosti dalších vlivů. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a realizovaných cen). Jednotkou je zde metr čtvereční užité plochy objektu.

C.2.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí včetně příslušenství byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, technický stav nemovitosti, vybavení, vývoj cen, velikost pozemků, příslušenství nemovité věci a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka C-1 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková/ realizovaná cena [Kč/ks]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Technický stav nemovitosti	Vývoj cen	Vybavení	Velikost pozemků	Příslušenství nemovité věci	Další vlivy
1	4 813 000,00	1,00	4 813 000,00	730,45	Hlavňovice - Zámyšl	dobrý	1Q2020	standardní	do 2 500 m ²	bez dopadu na cenu	bez vlivu
2	2 850 000,00	1,00	2 850 000,00	387,30	Velhartice - Nemilkov	dobrý	2Q2018	standardní	do 2 500 m ²	bez dopadu na cenu	bez vlivu
3	1 500 000,00	1,00	1 500 000,00	374,40	Bělčice - Tisov	horší/špatný	4Q2017	standardní	do 2 500 m ²	bez dopadu na cenu	hospodářské stavení, velký rozsah

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o cenu realizovanou.

*) Vývoj cen pozemků byl stanoven na základě HB indexu.

C.2.2 Stanovení jednotkového tržního ceny srovnávacích nemovitostí - JTCS

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_7$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byla poté vypočtena tržní cena srovnávacích nemovitostí – JTCS.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient technického stavu nemovitosti
k_3	...	koeficient vývoje cen
k_4	...	koeficient vybavení
k_5	...	koeficient velikosti pozemků
k_6	...	koeficient příslušenství nemovité věci
k_7	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka C-2 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTCS

i	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	k_5	k_6	k_7	I_s	JTCS [Kč/m ²]
1	4 813 000,00	730,45	6 589,09	1,00	1,10	0,69	1,00	1,00	1,00	1,00	0,76	8 669,86
2	2 850 000,00	387,30	7 358,64	1,00	1,10	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	0,66	11 149,45
3	1 500 000,00	374,40	4 006,41	1,00	0,80	0,56	1,00	1,00	1,00	0,90	0,40	10 016,03

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byla určena jejich výsledná cena (JTCS) – viz Tabulka C-2. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena z důvodu přílišné odlehlosti jednotkových tržních cen od průměru všech použitých hodnot.

Tabulka C-3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	8 669,86
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	11 149,45
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	1 013,53
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	8 931,58
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	10 958,64
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	9 945,11

Zdroj: vlastní výpočet

C.2.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělské usedlosti

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_7$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti I_0 a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti JTC_0 .

Tabulka C-4 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělské usedlosti

Lokalita	Hlavňovice - Pích
Technický stav nemovitosti	horší/částečná rekonstrukce
Vývoj cen	1Q2024
Vybavení	standardní
Velikost pozemků	2 501 - 5 000 m ²
Příslušenství nemovité věci	bez dopadu na cenu
Další vlivy	hospodářská stavení, velký rozsah
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,05
k_3	1,00
k_4	1,00
k_6	1,10
k_7	1,00
k_8	0,90
Index odlišnosti oceňovaného objektu I_0	1,04
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]	10 342,91

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

C.3 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Zemědělské usedlosti porovnávací metodou

Tabulka C-5 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Zemědělské usedlosti porovnávací metodou

Položka	Užitná plocha [m ²]	Jednotková tržní cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Rodinný dům včetně zemědělských staveb	944,55	10 342,91	9 769 399,66

Zdroj: vlastní výpočet

C.4 Stanovení obvyklé ceny Zemědělských pozemků porovnávací metodou

Oceňovaná nemovitost – zemědělský pozemek, je porovnávána se standardní nemovitostí přesně definovaných vlastností. Standardní nemovitostí se rozumí pozemek v Hlavňovicích - Pích a obdobné lokalitě, s cenou vztaženou k roku 2023 a dále a bez přítomnosti dalších vlivů. Cena standardní nemovitosti je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a realizovaných cen). Jednotkou je zde metr čtvereční výměry pozemku.

C.4.1 Databáze srovnávacích nemovitostí

Srovnávací objekty byly částečně převzaty z databáze Znalce.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu a další parametry. Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí včetně příslušenství byly srovnávány obdobné nemovitosti v obdobných lokalitách.

Informace o všech srovnávacích objektech v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje celkem 3 objekty, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Potřebnými parametry byly tyto (nejsou řazeny podle velikosti vlivu na výslednou hodnotu): lokalita, vývoj cen a přítomnost dalších vlivů.

Tabulka C-6 Databáze srovnávacích nemovitostí

i	Nabídková/realizovaná cena [Kč/ks]	KRC	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Lokalita	Vývoj cen	Další vlivy
1	185 000,00	1,00	185 000,00	10 384,00	Hlavňovice - Pích	2020	bez vlivu
2	90 000,00	1,00	90 000,00	5 107,00	Hlavňovice - Pích	2020	bez vlivu
3	421 613,00	1,00	421 613,00	18 331,00	Hlavňovice - Pích	2021	bez vlivu

Zdroj: vlastní výpočet

Pozn.: KRC - koeficient redukce na pramen ceny zohledňuje skutečnost, že se jedná o cenu realizovanou.

*) Vývoj cen pozemků byl stanoven na základě indexu cen vývoje cen zemědělských pozemků.

C.4.2 Stanovení jednotkového tržního ceny srovnávacích nemovitostí - JTCS

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_3$ byl pro každou srovnávací nemovitost vypočten index odlišnosti srovnávací nemovitosti od nemovitosti standardní I_s . Z něj byla poté vypočtena tržní cena srovnávacích nemovitostí – JTCS.

k_1	...	koeficient lokality
k_2	...	koeficient vývoje cen
k_3	...	koeficient dalších vlivů

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

Tabulka C-7 Stanovení jednotkové tržní ceny srovnávacích nemovitostí – JTCS

i	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k_1	k_2	k_3	k_4	I_s	JTCS [Kč/m ²]
1	185 000,00	10 384,00	17,82	1,00	0,74	0,00	1,00	0,74	24,08
2	90 000,00	5 107,00	17,62	1,00	0,74	0,00	1,00	0,74	23,81
3	421 613,00	18 331,00	23,00	1,00	0,86	0,00	1,00	0,86	26,74

Zdroj: vlastní výpočet

C.4.3 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Na základě indexů jednotlivých srovnávacích nemovitostí (I_s) z databáze byla určena jejich výsledná cena (JTCS) – viz Tabulka C-7. Žádná ze srovnávacích nemovitostí nebyla ze srovnání vyloučena z důvodu přílišné odlehlosti jednotkových tržních cen od průměru všech použitých hodnot.

Tabulka C-8 Stanovení standardní jednotkové tržní ceny – SJTC

Celkový počet srovnávacích nemovitostí	3
Počet použitých srovnávacích nemovitostí	3
Minimum použitých hodnot [Kč/m ²]	23,81
Maximum použitých hodnot [Kč/m ²]	26,74
Směrodatná odchylka [Kč/m²]	1,32
Průměr minus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	23,56
Průměr plus směrodatná odchylka [Kč/m ²]	26,20
Průměr použitých hodnot [SJTC] [Kč/m²]	24,88

Zdroj: vlastní výpočet

C.4.4 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělských pozemků

Na základě koeficientů odlišnosti $k_1 - k_3$ oceňované nemovitosti byl určen její index odlišnosti l_0 a jednotkové tržní ceny oceňované nemovitosti JTC_0 .

Tabulka C-9 Stanovení jednotkové tržní ceny Zemědělských pozemků

Lokalita	Hlavňovice - Pích
Vývoj cen	1Q2024
Další vlivy	ucelený soubor
Koeficienty odlišnosti	
k_1	1,00
k_2	1,00
k_3	1,20
Index odlišnosti oceňovaného objektu l_0	1,20
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTC_0 [Kč/m²]	29,86

Zdroj: vlastní výpočet

Rozmezí jednotlivých koeficientů bylo stanoveno na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity odborné publikace.

C.5 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Zemědělských pozemků porovnávací metodou

Tabulka C-10 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Zemědělských pozemků porovnávací metodou

Položka	Výměra [m ²]	Jednotková tržní cena oceňované nemovitosti [Kč/m ²]	Obvyklá cena [Kč]
Pozemek 4/1	27 416,00	27,37	750 375,92
Pozemek 8	47 505,00	27,37	1 300 211,85
Pozemek 9	216,00	27,37	5 911,92
Pozemek 10	108,00	27,37	2 955,96
Pozemek 11	5 201,00	27,37	142 351,37
Pozemek 13/1	40 125,00	27,37	1 098 221,25
Pozemek 14/3	128,00	27,37	3 503,36
Pozemek 15/1	479,00	27,37	13 110,23
Celkem			3 316 641,86

Zdroj: vlastní výpočet

C.6 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Nemovitostí

Tabulka C-11 Rekapitulace stanovení obvyklé ceny Nemovitostí

Položka	Obvyklá cena [Kč]
Rodinný dům včetně zemědělských staveb	9 769 399,66
Zemědělské pozemky	3 316 641,86
Celkem	13 086 041,52

Zdroj: vlastní výpočet

C.7 Závěr a výrok Znalce

Znaleckým úkolem bylo vypracování znaleckého posudku pro účely ocenění nemovitých věcí včetně příslušenství, přičemž nemovitými věcmi se rozumí následující nemovité věci evidované v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 516, vše evidované v katastru nemovitostí v obci 556203 Hlavňovice, katastrální území 639109 Pích:

- pozemek parcelní číslo st. 1, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 776 m² (dále také „Pozemek 1), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba č.p. 1, rodinný dům (dále také „Rodinný dům“);
- pozemek parcelní číslo st. 50, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 38 m² (dále také „Pozemek 50), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba bez čp/če, zemědělská stavba (dále také „Mlékárna“);
- pozemek parcelní číslo st. 52, druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 27 m² (dále také „Pozemek 52), na pozemku stojí a jeho součástí je stavba bez čp/če, garáž (dále také „Garáž“);
- pozemek parcelní číslo 4/1, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 27 416 m² (dále také „Pozemek 4/1);
- pozemek parcelní číslo 8, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 47 505 m² (dále také „Pozemek 8);
- pozemek parcelní číslo 9, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 216 m² (dále také „Pozemek 9);
- pozemek parcelní číslo 10, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 108 m² (dále také „Pozemek 10);
- pozemek parcelní číslo 11, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – neplodná půda, výměra 5 201 m² (dále také „Pozemek 11);
- pozemek parcelní číslo 13/1, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 40 125 m² (dále také „Pozemek 13/1);
- pozemek parcelní číslo 14/3, druh pozemku – trvalý travní porost, způsob ochrany – zemědělský půdní fond, výměra 128 m² (dále také „Pozemek 14/3);
- pozemek parcelní číslo 15/1, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – ostatní komunikace, výměra 479 m² (dále také „Pozemek 15/1);
- pozemek parcelní číslo 46/28, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, výměra 670 m² (dále také „Pozemek 46/28);
- pozemek parcelní číslo 46/31, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – manipulační plocha, výměra 692 m² (dále také „Pozemek 46/31);

- pozemek parcelní číslo 248/7, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 98 m² (dále také „Pozemek 248/7“);
- pozemek parcelní číslo 249/2, druh pozemku – ostatní plocha, způsob využití – jiná plocha, výměra 154 m² (dále také „Pozemek 249/2“).

**Znalec stanovil na základě tohoto znaleckého posudku a použité metody ocenění k datu
ocenění obvyklou cenu Nemovitostí ve výši**

(po zaokrouhlení na desetitisíce Kč)

13 090 000,00 Kč

(Slovy: třináct milionů devadesát tisíc korun českých)

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.08.2014 č.j. Spr 2868/2013-28 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a stavby průmyslové, rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 28.11.2014 č.j. Spr 2055/2014-11 pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby zemědělské a pro odvětví stavební odvětví různá se specializací občanské stavby.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 14/2024 znaleckého deníku.

V Praze dne 22. 3. 2024

Otisk kulaté pečeti:



.....
Ing. Michal Spousta, Ph.D.

Znalec pro obor ekonomika

Polská 1395/22

120 00 Praha 2

PŘÍLOHA Č. 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 96 INS 9834 / 2023 pro David Vandrovec, Mgr. Bc.

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 556203 Hlavňovice
Kat.území: 639109 Pích List vlastnictví: 516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lindham tale s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	14130424	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1	1776	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Libětice, č.p. 1, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1				
St. 50	38	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50				
St. 52	27	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 52				
4/1	27416	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
8	47505	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
9	216	ostatní plocha	neplodná půda	
10	108	ostatní plocha	neplodná půda	
11	5201	ostatní plocha	neplodná půda	
13/1	40125	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
14/3	128	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
15/1	479	ostatní plocha	ostatní komunikace	
46/28	670	ostatní plocha	manipulační plocha	
46/31	692	ostatní plocha	manipulační plocha	
248/7	98	ostatní plocha	jiná plocha	
249/2	154	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 12.5.2022 do souhrnné výše 10.000.000,- Kč

- zapisuje se ve stejném pořadí - 1. pořadí

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 11:35:02

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 556203 Hlavňovice
Kat.území: 639109 Pích List vlastnictví: 516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

FINDIGO CZ s.r.o., Vinohradská 1597/174, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 03421970

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 50, Parcela: St. 52, Parcela: 10, Parcela: 11,
Parcela: 13/1, Parcela: 14/3, Parcela: 15/1, Parcela: 248/7, Parcela: 249/2,
Parcela: 4/1, Parcela: 46/28, Parcela: 46/31, Parcela: 8, Parcela: 9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 09:00:00. Zápis
proveden dne 22.07.2022.

V-4219/2022-404

Pořadí k 27.06.2022 09:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 12.5.2022
do souhrnné výše 8.000.000,- Kč

- zapisuje se ve stejném pořadí - 1. pořadí

Oprávnění pro

Holiday Pro, s.r.o., Donatellova 2003/6, Strašnice,
10000 Praha 10, RČ/IČO: 06286763

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 50, Parcela: St. 52, Parcela: 10, Parcela: 11,
Parcela: 13/1, Parcela: 14/3, Parcela: 15/1, Parcela: 248/7, Parcela: 249/2,
Parcela: 4/1, Parcela: 46/28, Parcela: 46/31, Parcela: 8, Parcela: 9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 09:00:00. Zápis
proveden dne 22.07.2022.

V-4219/2022-404

Pořadí k 27.06.2022 09:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 12.5.2022
do souhrnné výše 17.600.000,- Kč

- zapisuje se ve stejném pořadí - 1. pořadí

Oprávnění pro

MS Investment & Development s.r.o., Petržilkova
2261/24, Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 09602917

Povinnost k

Parcela: St. 1, Parcela: St. 50, Parcela: St. 52, Parcela: 10, Parcela: 11,
Parcela: 13/1, Parcela: 14/3, Parcela: 15/1, Parcela: 248/7, Parcela: 249/2,
Parcela: 4/1, Parcela: 46/28, Parcela: 46/31, Parcela: 8, Parcela: 9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 12.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2022 09:00:00. Zápis
proveden dne 22.07.2022.

V-4219/2022-404

Pořadí k 27.06.2022 09:00

o Zástavní právo smluvní

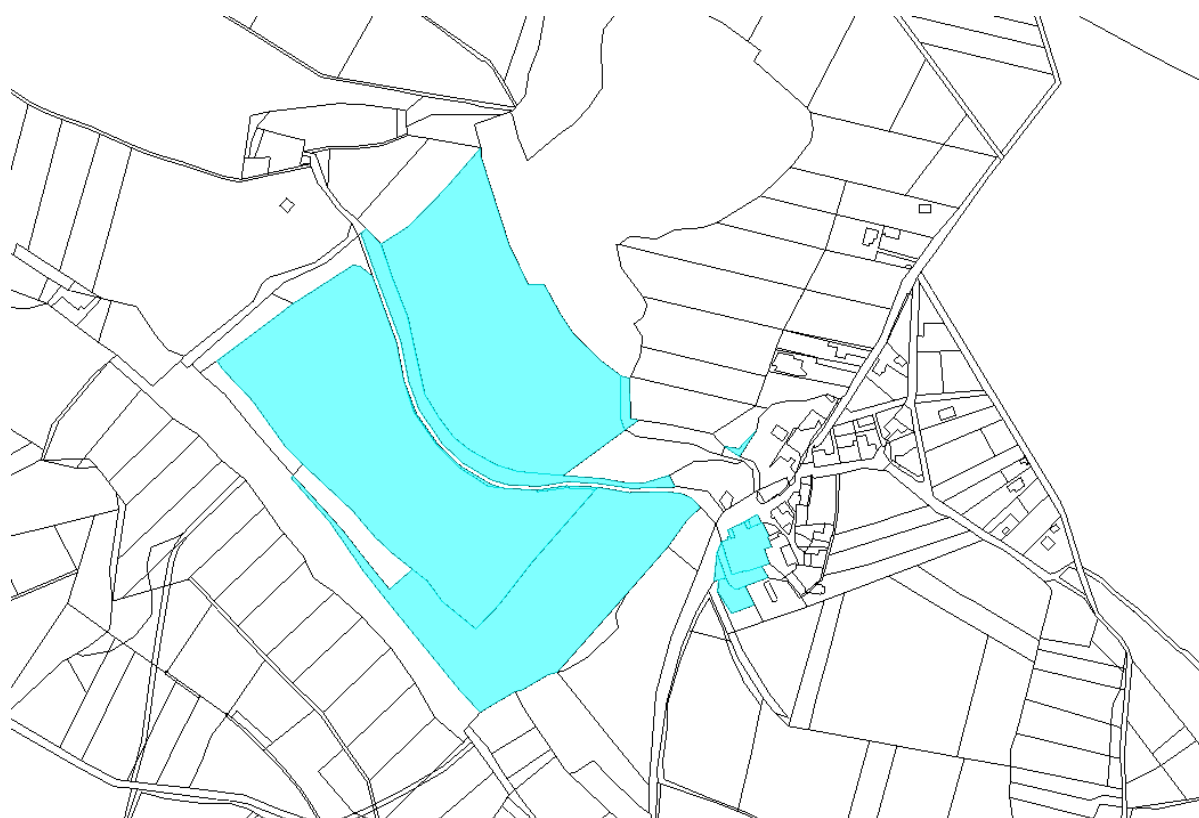
k zajištění pohledávek dle smlouvy o zřízení zástavního práva uzavřené dne 12.5.2022
do souhrnné výše 3.204.000,- Kč

- zapisuje se jako 2. v pořadí

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.
strana 2

PŘÍLOHA Č. 2



PŘÍLOHA Č. 3

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku.

Obsah

1. Pozemky – § 4, 6, 9
2. Rodinný dům – § 13
3. Stáje – § 12
4. Hala – § 12
5. Dílna – § 16
6. Mlékárna – § 16
7. Venkovní úpravy – § 18
8. Porosty – § 40 - § 47

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příklad po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,939$$

1. Pozemky – § 4, 6, 9

Pozemky

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Hlavňovice		
Název okresu	Klatovy		
Základní cena výchozí	ZC _v	=	2 337,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam	IV. Ostatní obce	0,60

obce			
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy		0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn		0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka		0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)		0,85
Základní cena pozemku	$ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	365,- Kč/m ²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
-------------------------	------------------------------	---	-------

Index polohy	I_P	=	0,939
--------------	-------	---	-------

Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	0,939
--------------------------	---------------------------------	---	-------

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I = 342,7350 \text{ Kč/m}^2$
------------------------	---

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1	Pozemek 1	1 776	608 697,36

50	Pozemek 50	38	13 023,93
52	Pozemek 52	27	9 253,85
46/28	Pozemek 46/28	670	229 632,45
46/31	Pozemek 46/31	692	237 172,62
248/7	Pozemek 248/7	98	33 588,03
Součet		3 301	1 131 368,24

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
4		
Index cenového porovnání	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$	= 0,210

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 76,6500 \text{ Kč/m}^2$
ZCU je omezena na 77 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
249/2	Pozemek 249/2	154	11 804,10

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	

4/1	Pozemek 4/1	85041	26 157	1,95	1,9500	51 006,15
4/1	Pozemek 4/1	93641	1 259	2,21	2,2100	2 782,39
8	Pozemek 8	85041	3 457	1,95	1,9500	6 741,15
8	Pozemek 8	93641	44 048	2,21	2,2100	97 346,08
13/1	Pozemek 13/1	93641	39 828	2,21	2,2100	88 019,88
13/1	Pozemek 13/1	94068	297	1,16	1,1600	344,52
14/3	Pozemek 14/3	85041	128	1,95	1,9500	249,60
Součet			115 174			246 489,77

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) / 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
10	Pozemek 10	108	0 %	14,6000	1 576,80
11	Pozemek 11	5 201	0 %	14,6000	75 934,60
15/1	Pozemek 15/1	479	0 %	14,6000	6 993,40
9	Pozemek 9	216	0 %	14,6000	3 153,60
Součet		6 004			87 658,40

Součet cen všech typů pozemků = 1 477 320,51 Kč

Pozemky – zjištěná cena 1 477 320,51 Kč

2. Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ A
Konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Typ střechy	se sklonitou střechou
Podkroví	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1. NP
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny cen staveb K_i	3,082

Podlaží

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.PP	2,35 m	50,00 m ²
1.NP	3,00 m	210,00 m ²
Podkroví	2,60 m	210,00 m ²
Součet	<u>7,95 m</u>	= <u>470,00 m²</u>

Obestavěný prostor OP

1.PP	2,45 × 50	=	122,50 m ³
1.NP	3,00 × 210+2,2×50	=	740,00 m ³
Podkroví	3,0/2 × 210+210	=	525,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	<u>1 387,50 m³</u>

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní
2. Zdivo	21,20 %	Standardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha	7,30 %	Standardní
5. Krytina	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Podstandardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Podstandardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
16. Vytápění	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
21. Instalace plynu	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050
23. Vybavení kuchyně	-0,54 × 0,50 %	- 0,0027
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		<u>= 0,9642</u>

Ocenění

Základní cena ZC		2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví K _{vp}	×	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9642

Polohový koeficient K_5	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	3,0820	
Základní cena upravená ZC_U	=	<u>6 097,38 Kč/m³</u>	

Cena stavby OP × ZC_U = 8 460 114,75 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	100 roků
Opotřebení	O	=	60,000 %
Odpočet opotřebení	8 460 114,75 Kč × 60,000 %	–	5 076 068,85 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	<u>3 384 045,90 Kč</u>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,939
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	3 384 045,90 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,939
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	<u>3 177 619,10 Kč</u>

Rodinný dům – zjištěná cena 3 177 619,10 Kč

3. Stáje – § 12

Přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala	typ L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód SKP	46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

1.NP

Výška			10,40 m
Zastavěná plocha			429,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	=		10,40 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=		429,00 m ²

Obestavěný prostor OP

Hlavní část

1.NP	$3,5 \times 429 + 7/2 \times 429$	=	3 003,00 m ³
------	-----------------------------------	---	-------------------------

Přístavba

1.NP	$58 \times 3,5$	=	203,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	<u>3 206,00 m³</u>

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	26,20 %	Standardní
3. Stropy	8,90 %	Nevyskytuje se
4. Krov, střecha	10,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,90 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,00 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	2,40 %	Standardní
13. Okna	4,30 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
14. Povrchy podlah	4,70 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	1,40 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	1,30 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,10 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 8,90 \%$	– 0,0890
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
13. Okna	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	– 0,0430
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,10 \%$	– 0,0510
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		<u>= 0,7520</u>

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄	0,8000
--	--------

Ocenění

Základní cena ZC		1 930,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0750	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9354	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) † 0,6	×	0,6000	
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,8000	
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230	
Základní cena upravená ZC _U	=	2 252,85 Kč/m ³	

Cena stavby OP × ZC_U = 7 222 637,10 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	100 roků
Opotřebení	O	=	70,000 %
Odočet opotřebení	7 222 637,10 Kč × 70,000 %	–	4 735 715,98 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	2 486 921,12 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,939
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	2 486 921,12 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,939
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	2 335 218,93 Kč

Stáje – zjištěná cena 2 335 218,93 Kč

4. Hala – § 12

Přístavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Hala typ L. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce	zděná
Polohový koeficient K_s	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód SKP	46.21.15.2..2 haly pro živočišnou produkci
Koeficient změny cen staveb K_i	3,023

Podlaží

1.NP

Výška		4,50 m
Zastavěná plocha		334,00 m ²
Průměrná výška podlaží PVP	=	4,50 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP	=	334,00 m ²

Obestavěný prostor OP

Hlavní část

1.NP	$4,60 \times 334 + 2/2 \times 334$	=	1 870,40 m ³
------	------------------------------------	---	-------------------------

Přístavba

1.NP	$3,5 \times 82$	=	287,00 m ³
------	-----------------	---	-----------------------

Obestavěný prostor – celkem		=	<u>2 157,40 m³</u>
-----------------------------	--	---	-------------------------------

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	11,30 %	Standardní
2. Svislé nosné konstrukce	26,20 %	Standardní
3. Stropy	8,90 %	Standardní
4. Krov, střecha	10,30 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	5,90 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Úprava vnějších povrchů	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	0,70 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,00 %	Standardní
12. Vrata	2,40 %	Standardní
13. Okna	4,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	4,70 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	1,40 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	1,30 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienická vybavení	2,00 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy (u více podlažních hal)	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,10 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄		1,0000
Úprava koeficientu K ₄		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,70 \%$	– 0,0070
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 1,30 \%$	– 0,0130
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
23. Vnitřní hygienická vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,00 \%$	– 0,0200
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄		<hr/> = 0,9550

Ocenění

Základní cena ZC		1 930,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁	×	1,0750	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP)	×	0,9398	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,80 / PVP) † 0,6	×	0,9222	
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	0,9550	
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i	×	3,0230	
Základní cena upravená ZC _U	=	4 152,96 Kč/m ³	

Cena stavby OP × ZC_U = 8 959 595,90 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	100 roků
Opotřebení	O	=	70,000 %
Odpočet opotřebení	8 959 595,90 Kč × 70,000 %	–	5 437 387,47 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	3 522 208,43 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I _T	=	1,000
Index polohy	I _P	=	0,939
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS _N		=	3 522 208,43 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy pp = I _T × I _P		×	0,939
Cena stavby	CS = CS _N × pp	=	3 307 353,72 Kč

Hala – zjištěná cena 3 307 353,72 Kč

5. Dílna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–A
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP

Podkroví	nemá podkroví
Krov	umožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	0,962
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP

Výška	3,70 m
Zastavěná plocha	68,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	3,9×68	=	265,20 m ³
Střecha	68+3,5/2×68	=	187,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	452,20 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny	30,40 %	Standardní
3. Stropy	19,30 %	Standardní
4. Krov	10,80 %	Standardní
5. Krytina	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,90 %	Standardní
7. Úprava povrchů	4,90 %	Standardní
8. Schodiště	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře	3,10 %	Standardní
10. Okna	1,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Podlahy	6,80 %	Standardní
12. Elektroinstalace	4,90 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4		1,0000
Úprava koeficientu K_4		
8. Schodiště	$-0,54 \times 1,852 \times 3,80 \%$	- 0,0380
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4		<u>= 0,9620</u>

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4	×	0,9620
Polohový koeficient K_5	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750
Základní cena upravená ZC_u	=	<u>2 861,95 Kč/m³</u>
Cena stavby OP × ZC_u	=	1 294 173,79 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	100 roků
Opotřebení	O	=	60,000 %
Odpčet opotřebení			$1 294 173,79 \text{ Kč} \times 60,000 \%$
		-	776 504,27 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	<u>517 669,52 Kč</u>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,939
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	517 669,52 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,939
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	<u>486 091,68 Kč</u>

Dílna – zjištěná cena

486 091,68 Kč

6. Mlékárna – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba	typ I–B
Svislá nosná konstrukce	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Podkroví	nemá podkroví
Krov	neumožňující zřízení podkroví
Koeficient vybavení stavby K_4	1,000
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	1274 Budovy nebytové ostatní
Kód SKP	46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené
Koeficient změny cen staveb K_i	2,975

Podlaží

1.NP

Výška	2,80 m
Zastavěná plocha	38,00 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP $38 \times 2,8 + 2/2 \times 38$ = 144,40 m³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Standardní
5. Krytina	8,10 %	Standardní
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Standardní
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4

Základní koeficient K_4	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4	<u>= 1,0000</u>

Ocenění

Základní cena ZC		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i	×	2,9750	
Základní cena upravená ZC_U	=	<u>2 975,- Kč/m³</u>	
Cena stavby OP × ZC_U	=		429 590,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří	S	=	100 roků
Opotřebení	O	=	70,000 %
Odpočet opotřebení	429 590,- Kč × 70,000 %	-	300 713,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	<u>128 877,- Kč</u>

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	=	1,000
Index polohy	I_P	=	0,939
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	128 877,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		×	0,939
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	<u>121 015,50 Kč</u>

Mlékárna – zjištěná cena

121 015,50 Kč

7. Venkovní úpravy – § 18

Ocenění

Stavby

Rodinný dům	+	3 177 619,10 Kč
Dílna	+	486 091,68 Kč
Mlékárna	+	121 015,50 Kč
Cena staveb – celkem	=	3 784 726,28 Kč
Podíl z ceny staveb	×	3,5 %
Cena venkovních úprav	=	132 465,42 Kč

Venkovní úpravy – zjištěná cena

132 465,42 Kč

8. Porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny, vinná réva a okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
27 m ²	Pozemek 52	52	0,065	342,7350 Kč	601,50 Kč
98 m ²	Pozemek 248/7	248/7	0,065	342,7350 Kč	2 183,22 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem					= 2 784,72 Kč

Porosty – zjištěná cena

2 784,72 Kč

B. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky	1 477 320,51 Kč
2. Hlavní stavby	
2.1. Rodinný dům	3 177 619,10 Kč
2.2. Stáje	2 335 218,93 Kč
2.3. Kravín	3 307 353,72 Kč

3. Vedlejší stavby	
3.1. Dílna	486 091,68 Kč
3.2. Mlékárna	121 015,50 Kč
4. Venkovní úpravy	132 465,42 Kč
5. Porosty	2 784,72 Kč
<hr/>	
Výsledná cena činí celkem	11 039 869,58 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	11 039 870,- Kč

Zjištěná cena: 11 039 870,- Kč

Cena slovy: jedenáctmilionůtřicetdevěttisícosmsetsedmdesát Kč

PŘÍLOHA Č. 4























