

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 7942-406/2019

Objednatel znaleckého posudku: CURATORES v.o.s., insolvenční správce
dlužníka: Obecně prospěšná společnost na
záchranu hradu Prostiboř
Sokolská 1802/32 120 00 Praha 2

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Kopec, Prostiboř, okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 19.02.2019

Zpracováno ke dni: 26.02.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 26.02.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny zemědělské stavby bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 71 v obci Prostiboř, katastrální území Prostiboř, okres Tachov pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zem. stavba bez č.p./č.ev. v obci Prostiboř, okres Tachov
Adresa předmětu ocenění: Kopec, Prostiboř, okres Tachov
Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Tachov
Obec: Prostiboř
Katastrální území: Prostiboř
Počet obyvatel: 140

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **709,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{111,00}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 19.02.2019.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, informace sdělené Ing. Ždychem, statutárním orgánem vlastníka nemovitosti.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Obecně prospěšná společnost na záchranu hradu Prostiboř, K Merfánům 178/47, Nová Hospoda, 31800 Plzeň.

Nemovitosti:

Zemědělská stavba bez č.p./č.ev. vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 71 v obci Prostiboř, katastrální území Prostiboř, okres Tachov.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná stavba je přízemní zemědělskou stavbou, má jedno nadzemní podlaží, bez podzemního podlaží a podsklepení. Letopočet na objektu uvádí, že objekt byl postaven v roce 1820.

Základy jsou kamenné – mělké založení bez izolací, konstrukce objektu je kamenná s vnitřní dřevěnou pomocnou nosnou konstrukcí, tloušťka stěn je cca 90 cm. Tvar střechy je sedlový, střešní konstrukce z dřevěných trámů – nejsou řešeny pochozí půdní podlahy ani stropní podbití, střešní krytina je tvořena bobrovkou, objekt je bez klempířských prvků. Vnější omítky jsou vápenocementové. Štítové stěny s barokními prvky. Vnitřní omítky nejsou řešeny, výplně otvorů chybí. Objekt není napojen na žádné sítě. Jedná se o zemědělský objekt, který je v současné době využíván ke skladování balíků sena.

Objekt je v katastru nemovitostí evidován jako nemovitá kulturní památka s omezeními, které ze stavu této ochrany vyplývají.

Zastavěná plocha je 360 m². Podlahová plocha je o rozloze 330,70 m².

Na stavbě byly provedeny rekonstrukce pomocných nosných a střešních trámů a krytiny (2008), opravy barokních štítů (2005), vnější omítky (2010 – 2012). Na štítech stavby jsou patrné známky vlhkosti z důvodu zatékání srážkové vody, v místech je degradována fasáda. Stav stavby je dobrý.

Pozemek je bez porostů a je bez oplocení. Pozemek je rovinatý. Přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věčné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno.

Stavba je situována v malé vesnici Kopec, náležející k obci Prostiboř, a to východně cca 1 km od této obce. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu a v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět. V okolí domu se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního využití - nutnost dojíždět, v okolí garáže nejsou žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v místě se pobočka České pošty

nenachází - nutnost dojezdu. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. V místě je pouze zastávka autobusových spojů (v obci Prostiboř).

Oceňovaná nemovitost není zatížena věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou uvedeny zápisy o zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – tyto závady se nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	přízemní zemědělský objekt
	Zastavěná plocha	360 m ²
	Podlahová plocha	330,70 m ²
	Počet nadzemních podlaží	1
	Počet podzemních podlaží	---
	Rok výstavby	1820
	Zdroj informace o době výstavby	dle letopočtu uvedeného na objektu
	Rozsah rekonstrukce	dřevěné konstrukce, střecha, střešní krytina, fasáda
	Základy	kamenné, mělké založení bez izolací
	Konstrukce	kamenná
	Stropy	dřevěné trámové – nepochozí bez stropního podbití
	Tloušťka stěn	cca 90 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	chybí
	Typ oken	---
	Vrata	chybí
	Elektřina	---
	Vodovod	---
	Svod splašek	---
	Plynovod	---
	Řešení vytápění	---
	Podlahy	cihly, hlína
	Popis stavu objektu	dobrý
Vady objektu	zatékání do štitových stěn	
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů

	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu není zřízeno
Popis okolí	Popis okolí	řídce obydlená oblast
	Poloha v obci	vesnice Kopec náležející k obci Prostiboř
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v místě se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů (obec Prostiboř)
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou uvedeny zápisy o zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti – tyto závady se nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.02.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění dle cenového předpisu a postup dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - nemovitá kulturní památky	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,454}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,700}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,01

3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup pouze přes pozemky jiných vlastníků, bez zřízeného věcného břemene	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,240}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,109}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,168}$$

1. Zemědělská stavba

Ocenění nákladovým způsobem

Zemědělská stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
Vrchní stavba	25,90*13,90	=	360,01

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
Vrchní stavba	360,01 m ²	3,70 m	1 332,04
Součet	360,01 m²		1 332,04

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 332,04 / 360,01	= 3,70 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	360,01 / 1	= 360,01 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
Vrchní stavba	$(25,90 * 13,90) * (3,70)$	=	1 332,04 m ³
Zastřešení	$(25,90 * 13,90) * (7,90/2)$	=	1 422,04 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	1 332,04 m ³
Zastřešení	Z	1 422,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 754,08 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100	0,46	6,03
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	C	13,80	100	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	3,90	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	C	3,00	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					49,03

Koefficient vybavení K₄:**0,4903****Výpočet opotřebení analytickou metodou**

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koefficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	P	13,10	100,00	0,46	6,03	12,30	199	250	79,60	9,7908
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100,00	1,00	30,40	62,00	199	250	79,60	49,3520
4. Krov, střecha	S	7,00	100,00	1,00	7,00	14,28	11	70	15,71	2,2434
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	5,91	11	50	22,00	1,3002
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,70	100,00	1,00	2,70	5,51	8	30	26,67	1,4695
Opotřebení:										64,2 %

OceněníZákladní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 115,-

Koefficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koefficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

* 0,9383

Koefficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

* 0,8676

Koefficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,4903

Polohový koefficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koefficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,1890

Základní cena upravená [Kč/m³]= **1 388,15****Plná cena:** 2 754,08 m³ * 1 388,15 Kč/m³= **3 823 076,15 Kč**

Koefficient opotřebení: (1- 64,2 % /100)

* 0,358

Zemědělská stavba - zjištěná cena= **1 368 661,26 Kč****Rekapitulace nákladových cen:**

Zemědělská stavba

= 1 368 661,26 Kč

Nákladové ceny - celkem= **1 368 661,26 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Porovnávání nemovitosti pro stanovení obvyklé výše nájmu

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí	K1 poloha	K2 velikost	K3 využití	K4 stav	K5 vybavení	K6 úvaha znalce	IO	cena oceň. objektu Kč	cena oceň. objektu po redukcí (Kč/IO)
1	15,71	0,90	14,14	1,05	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	14,14	15,75
2	20,00	0,90	18,00	1,05	0,90	1,00	0,95	1,10	1,00	0,99	18,00	18,23
3	20,00	0,90	18,00	1,05	0,97	1,05	1,00	1,12	1,00	1,20	18,00	15,03
4	21,11	0,90	19,00	1,05	1,00	1,15	1,20	1,15	1,00	1,67	19,00	11,40
5	20,00	0,90	18,00	1,10	0,97	0,85	1,05	1,03	1,00	0,98	18,00	18,35

Celkem průměr	15,75
Výběrová směrodatná odchylka	2,84
Minimum	11,40
Maximum	18,35

K1 - koeficient za polohu objektu
K2 - koeficient za velikost objektu
K3 - koeficient za konstrukci objektu
K4 - koeficient za celkový stav objektu
K5 - koeficient za vybavení objektu
K6 - koeficient dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce pramenu ceny - u inzerovaných nemovitostí přiměřeně redukováno
IO - index odlišnosti (součin koeficientů odlišnosti K1 - K6)

Obvyklá výše nájmu 15,75 Kč/m²

Obvyklá výše nájmu po zaokrouhlení 16,00 Kč/m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu: Budovy pro zemědělství
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,00 %
Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Obvyklý nájem	330,00	192,-	5 280,-	63 360,-
Výnosy celkem				63 360,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 63 360,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 10 800,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 360,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 360,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 10 800,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	540,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:		
63 360,00 * 40 %	-	25 344,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	37 476,- Kč
Míra kapitalizace 6,50 %	/	6,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	576 553,80 Kč
Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování		
Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	1 368 661,26 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	576 553,80 Kč
Rozdíl	R =	792 107,46 Kč
Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):		
CV + 0.20 R	=	734 975,29 Kč
Zemědělská stavba - zjištěná cena	=	734 975,29 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,240$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,700 * 1,000 * 0,240 = 0,168$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	111,-	0,168		18,65
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 71	360	30,00	10 800,-
Stavební pozemek - celkem			360		10 800,-

Pozemek - zjištěná cena celkem = **10 800,- Kč**

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Zemědělská stavba	734 975,30 Kč
2. Pozemek	10 800,- Kč

Výsledná cena - celkem: **745 775,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **745 780,- Kč**

II) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké 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, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Zemědělská stavba bez čp/če v obci Prostiboř, okres Tachov

Zemědělská stavba bez čp/če, Kopec, obec Prostiboř						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - vybavení	K6 - pozemek
Oceňovaný objekt	Kopec, Prostiboř, okres Tachov	330.7 m ²	Dobrý	Kamenná	Chybí vrata, bez přípojek sítí	360 m ²
1	Černovír, okres Ústí nad Orlicí	264 m ²	Před rekonstrukcí	Zděná	Elektřina	1271 m ²
2	Manětín, okres Plzeň sever	344 m ²	Dobrý	Zděná	Elektřina	344 m ²
3	Brniště, okres Česká Lípa	360 m ²	Dobrý	Zděná	Pravděpodobně bez přípojek	360 m ²
4	Lobendava, okres Děčín	384 m ²	Před rekonstrukcí	Zděná	Elektřina	1600 m ²
5	Jarov, okres Plzeň sever	280 m ²	Dobrý	Zděná	Elektřina, voda, plyn na hranici pozemku	950 m ²

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí	K1 poloha	K2 velikost	K3 využití	K4 stav	K5 vybavení	K6 pozemek	K7 úvaha znalce	IO	cena oceň. objektu Kč	cena oceň. objektu po redukcí (Kč/IO)
1	325 000,00	0,85	276 250,00	1,00	0,94	1,00	0,70	1,02	1,16	1,00	0,78	276 250,00	354 828,28
2	420 000,00	0,85	357 000,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,02	1,00	1,00	0,89	357 000,00	402 298,85
3	700 000,00	0,85	595 000,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1,02	1,00	1,00	0,83	595 000,00	720 164,61
4	550 000,00	0,85	467 500,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,02	1,20	1,00	0,86	467 500,00	545 634,92
5	890 000,00	0,85	756 500,00	1,00	0,95	1,00	0,92	1,05	1,11	1,00	1,02	756 500,00	742 651,77

Celkem průměr	553 115,69
Výběrová směrodatná odchylka	177 446,36
Minimum	354 828,28
Maximum	742 651,77

K1 - koeficient za polohu objektu
K2 - koeficient za velikost objektu
K3 - koeficient za konstrukci objektu
K4 - koeficient za celkový stav objektu
K5 - koeficient za vybavení objektu
K6 - koeficient za velikost pozemku
K7 - koeficient dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce pramenu ceny - u inzerovaných nemovitostí přiměřeně redukováno
IO - index odlišnosti (součin koeficientů odlišnosti K1 - K7)

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu průměrné nemovitosti na

553.115,69 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

553.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle oceňovacího předpisu

745.780,-- Kč

II. Výsledek dle srovnávací metody

553.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

590.000 Kč

Slovy: pětsetdevadesát tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.02.2019

D. Znalecká doložka

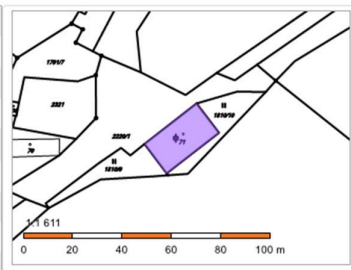
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 7942-406/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 71
Obec:	Prostiboř [541486]
Katastrální území:	Prostiboř [733717]
Číslo LV:	153
Výměra [m ²]:	360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 71

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Obecně prospěšná společnost na záchranu hradu Prostiboř, K Merfánům 178/47, Nová Hospoda, 31800 Plzeň	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

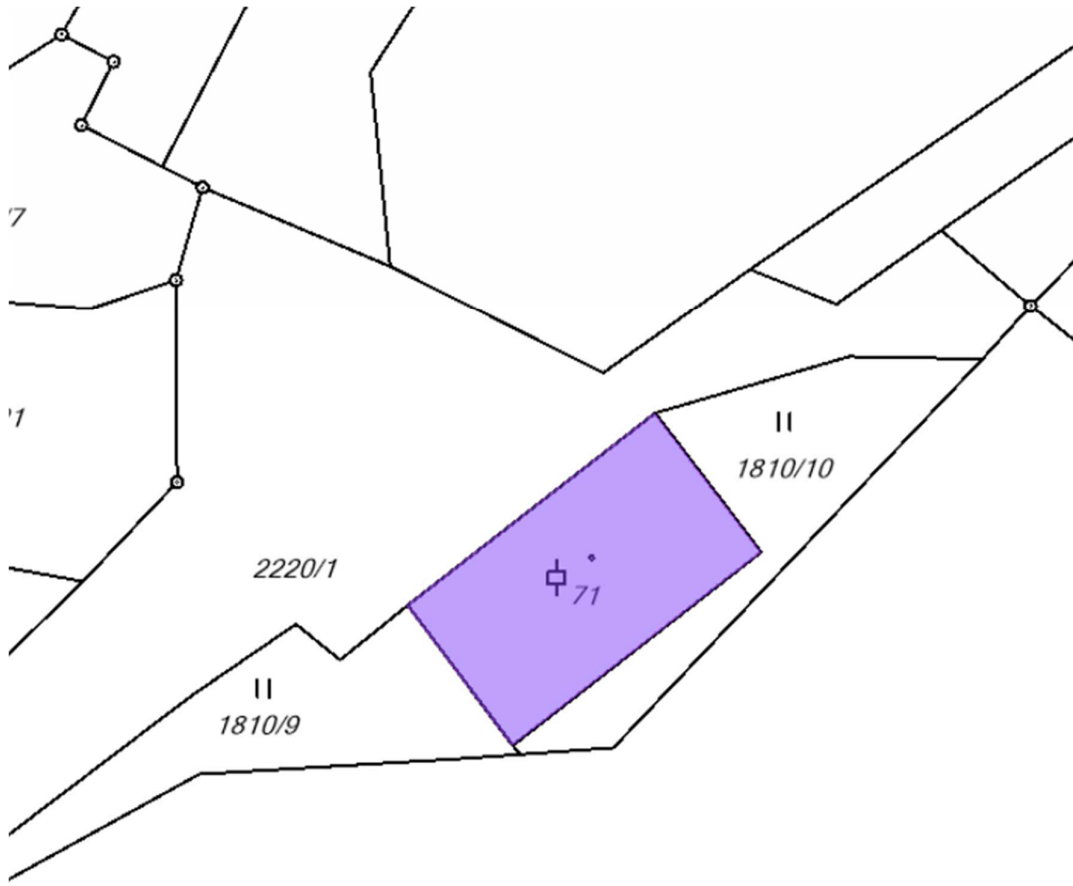
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

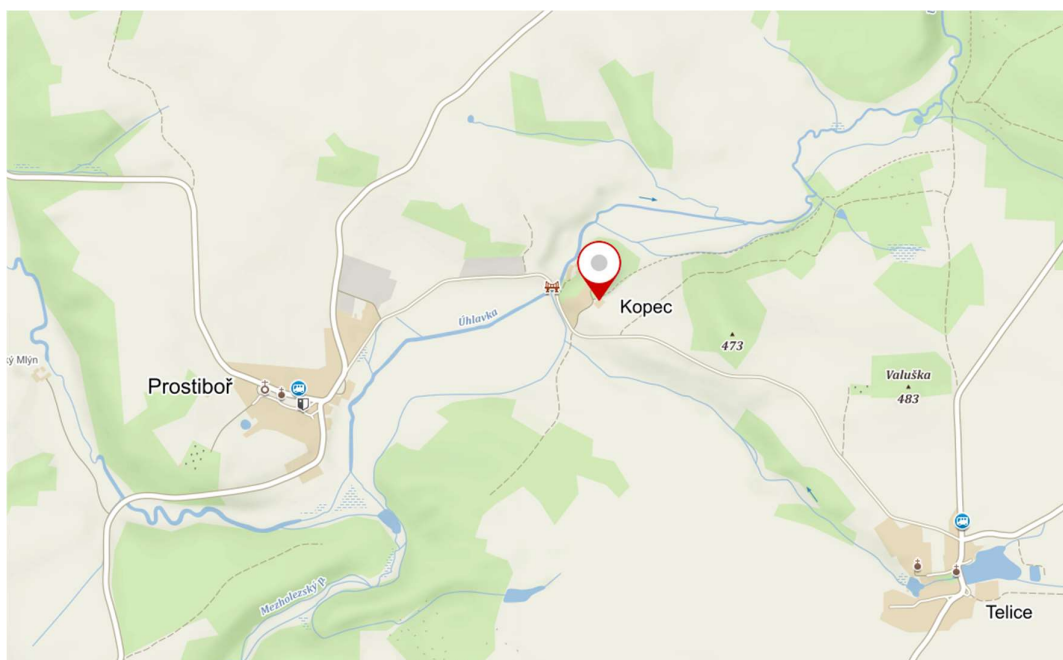
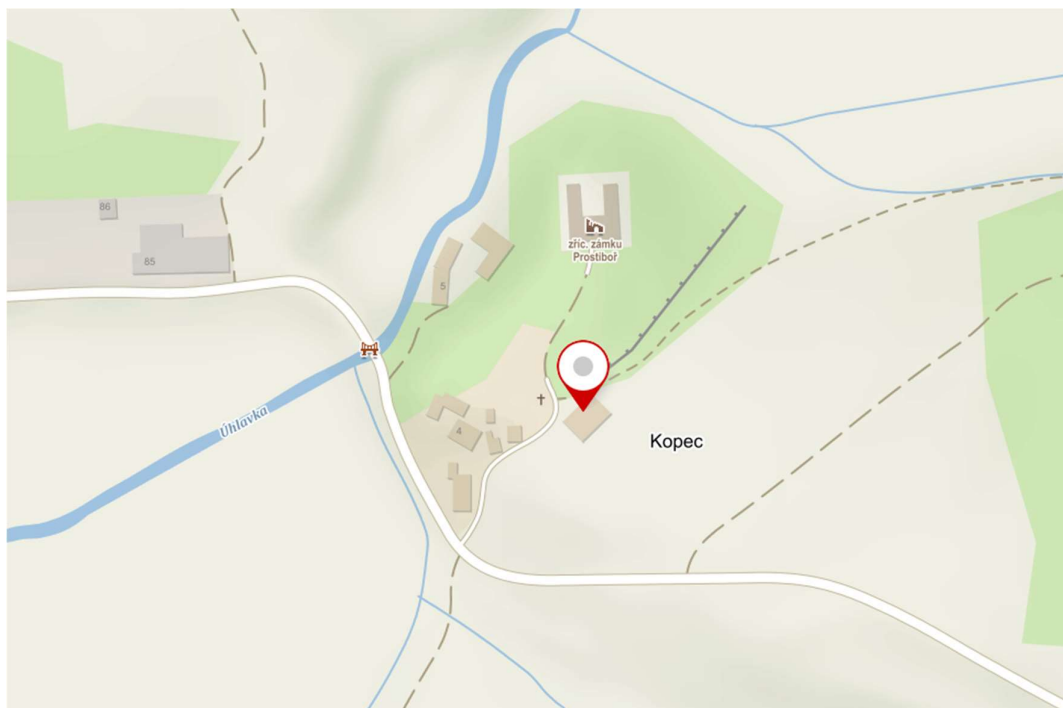
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Obecně prospěšná společnost na záchranu hradu Prostiboř

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



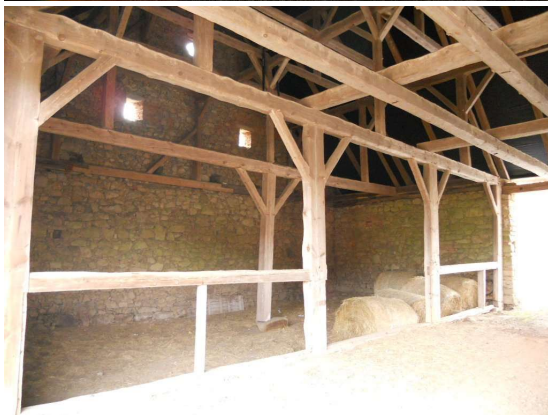
Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled



Interier



Interier



Interier



Interier



Střešní konstrukce



Zatékání do štítu budovy

Srovnávané nemovitosti - prodeje

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1



Prodej zemědělského objektu 264 m² Ústí nad Orlicí - část obce Černovír, okres Ústí nad Orlicí 325 000 Kč (1 231 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k prodeji zemědělský objekt - stodolu a pozemky o výměře 1271 m² v obci Černovír. Elektrický proud je přiveden do stodoly, zdroj vody na hranici pozemku. Střešní vazba v dobrém stavu, střešní krytina je zhotovena z pálených tašek. Stodola je vhodná k využití např. jako skladový prostor, ustájení pro koně nebo pro zemědělské účely. Je možnost přikoupení pozemku o výměře 1700 m², který sousedí v blízkosti stávající stodoly. Doporučuji prohlídku. Financování Vám rádo zajistí naše hypocentrum. Více informací u makléře. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti.

Celková cena:	325 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zastavěná:	272 m ²
Cena za m ² :	1 231 Kč	Užitná plocha:	264 m ²
ID zakázky:	628978	Plocha podlahová:	264 m ²
Aktualizace:	23.02.2019	Parkování:	4
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Přízemní	Výtah:	✗
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2



Zobrazit 8 fotografií v galerii

Prodej zemědělského objektu 344 m²

Manětín, okres Plzeň-sever [Panorama](#)

420 000 Kč (1 221 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Prodej zděné haly v centru obce Manětín Nabízíme prodej skladových hal, v centru obce Manětín. Hala je možno zakoupit samostatně. Hala je o velikosti 344 m², s přívodem elektriky. Je zděná, stojí samostatně se vstupními vraty. Zdravá střecha. K objektu vede asfaltová příjezdová komunikace v majetku obce.

Zlevněno:	420 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Centrum obce
Cena za m ² :	1 221 Kč	Typ domu:	Přízemní
Původní cena:	600 000 Kč	Podlaží:	1
ID zakázky:	N00050	Plocha zastavěná:	344 m ²
Aktualizace:	22.02.2019	Užitná plocha:	344 m ²
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	400V
Stav objektu:	Dobrý	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3



Zobrazit 4 fotografie v galerii

Prodej zemědělského objektu 360 m²

Brniště, okres Česká Lípa

700 000 Kč (1 944 Kč za m²)

Prodej stavebního pozemku v okrajové části obce Luhov, ve směru na Brniště. Osluněný pozemek je situován v rovinném profilu, přímo u hlavní komunikace. Součástí nabídky je též zemědělská stavba (stodola), s plošnou výměrou 360 m², s vysokými vjezdovými vraty. Nádvoří před stodolou má zpevněný povrch, upravený pro pojezd těžší techniky.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N80732.

Celková cena:	700 000 Kč za nemovitost	Umístění objektu:	Okraj obce
Cena za m ² :	1 944 Kč	Typ domu:	Patrový
Poznámka k ceně:	Pomůžeme s financováním.	Podlaží:	2
ID zakázky:	N80732	Plocha zastavěná:	360 m ²
Aktualizace:	17.01.2019	Užitná plocha:	360 m ²
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Stav objektu:	Dobrý		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4



Prodej zemědělského objektu 384 m²

Lobendava - část obce Lobendava, okres Děčín

550 000 Kč (1 432 Kč za m²)

G MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme v obci Lobendava k prodeji dům veden jako zemědělská stavba s pozemkem o celkové výměře 1600 m² s příjezdem po obecní cestě. Pozemek je situován v klidné lokalitě na okraji obce, která má kompletní občanskou vybavenost a nabízí krásnou přírodu s možností mnoha výletů a koupalištěm v dosahu. V případě zájmu nás kontaktujte. S financováním a zajištěním všech potřebných dokumentací Vám pomůžeme.

Celková cena:	550 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	384 m ²
Cena za m ² :	1 432 Kč	Plocha podlahová:	384 m ²
ID zakázky:	594386	Parkování:	1
Aktualizace:	30.12.2018	Topení:	Jiné
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	120V, 230V
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✘
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Výtah:	✘
Plocha zastavěná:	384 m ²		

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5



Prodej zemědělského objektu 280 m²

Jarov - část obce Jarov, okres Plzeň-sever

890 000 Kč (3 179 Kč za m²)

G | MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Prodej prostorné cihlové stodoly ve velmi dobrém technickém stavu o zastavěné ploše 290 m² (12m x 24m) s pozemkem o celkové ploše 950 m² na konci obce Jarov u Blovic (Čábuzí). K dispozici elektřina, voda ze studny, plyn na hranici pozemku, do dvou let bude vybudovaná nová splašková kanalizace. Stodola částečně podsklepena. V okolí příroda a výhled do krajiny, klidné místo. Občanská vybavenost v obci Chocenice. Plzeň vzdálená 23 km. Doporučujeme prohlídku.

Celková cena:	890 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Cena za m ² :	3 179 Kč
ID zakázky:	658758
Aktualizace:	18.12.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Umístění objektu:	Polosamota
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1. podlaží z celkem 1 včetně 1 podzemního
Plocha zastavěná:	290 m ²

Užitná plocha:	280 m ²
Plocha podlahová:	280 m ²
Parkování:	2
Voda:	Místní zdroj
Elektřina:	230V
Doprava:	Silnice
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

Srovnávané nemovitosti – pronájem

Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 1



Pronájem skladového prostoru 700 m²

ulice Za Ohradou, Radnice - část obce Radnice
11 000 Kč za měsíc (15,71 Kč za m²/měsíc)

Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 2



Pronájem skladového prostoru 1 840 m²

Ježovy, okres Klatovy
36 800 Kč za měsíc (20 Kč za m²/měsíc)

Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 3



Pronájem skladového prostoru 500 m²

ulice Žatecká, Kralovice - část obce Kralovice
10 000 Kč za měsíc (20 Kč za m²/měsíc)

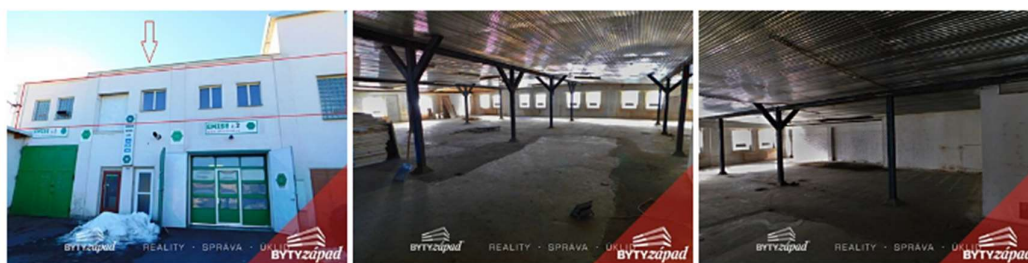
Záznam o pronájmu ji srovnávané nemovitosti č. 4



Pronájem skladového prostoru 450 m²

Strašice - část obce Strašice, okres Rokycany
9 500 Kč za měsíc (21,11 Kč za m²/měsíc)

Záznam o pronájmu srovnávané nemovitosti č. 5



Pronájem skladového prostoru 500 m²

Sušice, okres Klatovy
10 000 Kč za měsíc (20 Kč za m²/měsíc)