

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

č. 7-1599/2016

o ceně nemovitostí v katastrálním území Vrbovec, obec Vrbovec, okres Znojmo, zapsaných na LV 755 v příslušném spoluvlastnickém podílu.

pozemek KN 2097 zast.plocha o výměře 144m²
pozemek KN 2099 zast.plocha o výměře 395m²
pozemek KN 7731 ost.plocha, manip.pl. o výměře 1016m²
pozemek KN 7732 ost.plocha, ost.kom. o výměře 529m²
Zemědělská stavba bez čp/če na pozemcích KN 2097 a 2095
Zemědělská stavba bez čp/če na pozemcích KN 2099

Objednatel posudku: GAUTE, a.s.
Lidická 26
602 00 Brno

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Vyhláška č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
Ocenění je zpracováno pro „účely zpeněžení veřejnou dražbou dle zák. 26/2000 Sb.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 5.srpna 2016

Datum místního šetření: 10. listopadu 2015

Počet stran textu : 27

Počet stran příloh : 2

Počet vyhotovení : 2

Posudek vypracoval:

Ing.Bartošek Martin
Mezihorní č. 381
664 82 Říčany u Brna
Tel: +420 603 817 181
e-mail: martin.bartosek@bm-czech.cz

Ing. Martin Bartošek
Mezihorní 381
664 82 Říčany u Brna
IČ: 62117165 DIČ: CZ7105313787
Tel.: +420546427459 +420603817181

V Říčanech 5.8. 2016

Obsah posudku: A) Nález

B) Ocenění za pomoci Vyhlášky č. 345/2015

C) Vyjádření k Ceně obvyklé Realitní agenturou

D) Odhad Ceny obvyklé

A) Nález

Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí – LV 755 pro k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec, okres Znojmo.
- Kopie z katastrální mapy

Doklady o vlastnictví

- Výpis z katastru nemovitostí LV 755 pro k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec, okres Znojmo.

Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a měřením nemovitosti bylo provedeno dne 10.11.2015.

Předpisy pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění.

Malý lexikon obcí 2015 – platnost do od 1.1.2016

Literatura

BRADÁČ A. a kol.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VI. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2004

BRADÁČ A., FIALA J., HALLEROVÁ A., HÁBA J., SKÁLA M., VITULOVÁ N.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde Praha, a.s., 2002

BRADÁČ A., HALLEROVÁ A., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2005*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2005

Jiné

Laserový měřič vzdálenosti Bosch PLR-30

Satelitní navigační přístroj Garmin pro stanovení lomových bodů parcel

Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění v tomto posudku jsou pozemky a stavby v zemědělském areálu Oseva, při komunikaci E55, v části jež prochází k.ú. Vrbovec.

Obec a okolí nemovitosti

Počet obyvatel:	1158
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	ano
Školy:	ano
Poštovní úřad:	ano
Obecní úřad:	ano
Stavební úřad:	ano
Kulturní zařízení:	hospoda, kulturní dům,
Sportovní zařízení:	Hřiště , stadion
Životní prostředí:	dobré
Poptávka nemovitostí:	průměrná
Územní plán	ano
Kanalizace možnost napojení	ano
Plyn – možnost napojení	ano
Elektřina – možnost napojení	ano
Doprava bus	ano
MHD	ne
Doprava vlak	ano
Hotely ap.:	ano

B) Posudek - ocenění podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhlášky č. 345/2015 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění.

1. Pozemky se stavbou

1.1.1. Parcela KN 2097 – Stavební pozemky - §4

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 2097 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 144m², nacházející se v areálu OSEVA při komunikaci E55 Znojmo-Hatě, v části obce Vrbovec, jež je nesrostlá se zbytkem obce.

Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbami zemědělských budov, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §4, Vyhlášky 345/2015 Sb.

Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě se zanedbatelným ohrožením povodněmi. V dané lokalitě je po obdobných nemovitostech nižší poptávka, než je nabídka. Lokalita je komerčně výhodně rozložená, leží přímo u hlavní komunikace, volím tedy Znak č. 6, Indexu polohy Ip v hodnotě „0,05“.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 podle tabulky č. 2 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O1	Velikost obce podle počtu obyvatel	1001 – 2000	III.	0,75
O2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní obce	IV.	0,60
O3	Poloha obce	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II.	1,03
O4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)*	Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II.	0,85
O5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	Železniční, nebo autobusová zastávka	III.	0,90
O6	Občanská vybavenost v obci	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II.	0,98

Index trhu IT - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000

Součet znaků č. 1 až 4 =	-0,030	Index IT =	0,970
---------------------------------	---------------	-------------------	--------------

Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro zemědělství					
Zemědělství					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4					
Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hod.	Použitá hod.
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Zemědělství	I	0,30	0,30
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0,01	0,01
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0,01	0,01
5	Parkovací možnosti*	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II.	0,00	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná poloha	III.	0 až 0,10	0,05
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 =			Index IP =		
0,070			0,321		

Index omezujících vlivů pozemku IO - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásma	I.	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =			Index IO =		
0,00			1,000		

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním

celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.			
Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 14			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Znojmo
Obec (městská část)			Vrbovec
Typ obce			obec
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 158
Katastrální území			Vrbovec
Pozemek		p.č.	KN 2097
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m2	144
Druh pozemku dle KN			zast.pl.
Druh pozemku dle skutečnosti			zast.pl.
Stavba na parcele			zemědělská stavba
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σv_{pi}	m2	144
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m2, koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m2	1 625,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,75
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,03
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			0,85
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZCV \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m2	564,66
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	IT	--	0,970
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	IO	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	IP	--	0,321

Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	I	--	0,311
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m2	175,61
Posuzuje se JFC jako pozemek nezast., určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m2	175,61
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m2)	ZCU	Kč/m2	175,61
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m2	144
Cena pozemku bez staveb		Kč	25 287,84

Celková cena pozemku KN 2097 činí 25.287,84.-Kč.

1.1.2. Parcela KN 2099 – Stavební pozemky - §4

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 2099 v druhu pozemku zastavěná plocha o výměře 395m², nacházející se v areálu OSEVA při komunikaci E55 Znojmo-Hatě, v části obce Vrbovec, jež je nesrostlá se zbytkem obce.

Pozemek tvoří zastavěnou plochu se stavbami zemědělských budov, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §4, Vyhlášky 345/2015 Sb. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě se zanedbatelným ohrožením povodněmi. V dané lokalitě je po obdobných nemovitostech nižší poptávka, než je nabídka. Lokalita je komerčně výhodně rozložená, leží přímo u hlavní komunikace, volím tedy Znak č. 6, Indexu polohy I_p v hodnotě „0,05“.

Koeficienty I_t , I_p , $O1-O6$, IO viz. bod 1.1.1. tohoto posudku

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.			
Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 14			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Znojmo
Obec (městská část)			Vrbovec
Typ obce			obec
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 158
Katastrální území			Vrbovec

Pozemek		p.č.	KN 2097
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m2	395
Druh pozemku dle KN			zast.pl.
Druh pozemku dle skutečnosti			zast.pl.
Stavba na parcele			zemědělská stavba
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku (JFC) se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	Σvpi	m2	395
Pokud součet výměr všech pozemků v JFC se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m2, koeficient	<i>R</i>	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	<i>ZCV</i>	Kč/m2	1 625,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,75
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,03
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)			0,85
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m2	564,66
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	<i>IT</i>	--	0,970
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	<i>IO</i>	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství - viz též § 48a)	<i>IP</i>	--	0,321
Index cenového porovnání $I = IT \times IO \times IP$	<i>I</i>	--	0,311
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m2	175,61
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m2	175,61
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m2)	<i>ZCU</i>	Kč/m2	175,61
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m2	395
Cena pozemku bez staveb		Kč	69 365,95

Celková cena pozemku KN 2099 činí 69.365,95.-Kč.

1.2. Zemědělská stavba bez čp/če na pozemcích KN 2097, 2095 a 2099

Předmětem ocenění v tomto bodu je stavba objektu složeného ze tří konstrukčních systémů, z nichž dva tvoří stavbu zapsanou na listu vlastnictví - stavba bez čp/če nacházející se na pozemku KN 2099 a nedokončenou stavbu na pozemcích KN 2095 a 2097. Vše je rozloženo za západním okrajem obce Vrbovec, přímo u komunikace E55. Stavba se částečně nachází na pozemku cizího vlastníka, v areálu tvořeného pozemky ve vlastnictví majitele stavby a cizích vlastníků.

Stavba haly (Bod 1.1.) na pozemku KN 2097 a 2095 měla sloužit pro údržbu nákladních automobilů, je tedy pro účely ocenění zaříděná jako typ „I“, dle Přílohy č. 9, Vyhl. 345/2015 Sb., je samostatně nepronažmutelná, neboť je částečně přístupná přes pozemky cizích vlastníků, je tedy s ohledem na ustanovení §31, odst. 1, písm c) Vyhl. 345/2015 Sb., užito pro ocenění §12, Vyhl. 345/2015 Sb., tato část stavby pochází z roku 1991.

Část stavby (Bod 1.2.) na pozemku KN 2099 měla sloužit pro parkování a údržbu zemědělských strojů, je tedy pro účely ocenění zaříděná jako typ „I“, dle Přílohy č. 9, Vyhl. 345/2015 Sb., je samostatně nepronažmutelná, neboť je též částečně přístupná přes pozemky cizích vlastníků, je tedy s ohledem na ustanovení §31, odst. 1, písm c) Vyhl. 345/2015 Sb., užito pro ocenění §12, Vyhl. 199/2014 Sb. tato část je původem z roku 1957, částečně rekonstruována v roce 1988.

Část stavby (Bod 1.3.) na pozemku KN 2099 měla sloužit jako bistro, je tedy pro účely ocenění zaříděná jako typ „H“, dle Přílohy č. 8, Vyhl. 345/2015 Sb., je samostatně nepronažmutelná, neboť není dosud vybavena pro účel svého užití, je poškozena dlouhodobým neužíváním, je částečně přístupná přes pozemky cizích vlastníků, je tedy s ohledem na ustanovení §31, odst. 1, písm c) Vyhl. 345/2015 Sb., užito pro ocenění §12, Vyhl. 345/2015 Sb. tato část je původem z roku 1957, částečně rekonstruována v roce 1988.

Celá stavba je situována v areálu s rozdílnými vlastníky, volím hodnotu Znaků č.2, Indexu trhu It na hodnotu „-0,03“. Poptávka po nemovitostech obdobného typu je nižší než nabídka, volím tedy Znak č. 1, Indexu trhu It v hodnotě „-0,03“. Stavba má výhodnou pozici přímo u komunikace E55, volím tedy hodnotu Znaků č.6, Indexu polohy Ip na hodnotu „0,05“. Stavba není napojena přímo na inženýrské sítě, tyto jsou v sousedním areálu. Stavba má pouze přivedené podružné odbočky z inženýrských sítí, které jsou v soukromém vlastnictví 3. osoby.

1.2.1. Stavba pro údržbu nákladních automobilů - §12

Stavba objektu je zděné, nepodsklepené konstrukce s plochou střechou, omítky venkovní i vnitřní jednoduché, klempířské konstrukce úplné, z pozinku, vrata plechová, okna dvojítrá dřevěná. Napojení inženýrských sítí je realizováno skrze podružné odbočky v soukromém vlastnictví 3. osoby.

Koeficienty použité pro ocenění

K5 – 0,90 - obce 1001-2000 obyvatel

Ki – 2,133 – budovy pro opravy a údržbu vozidel

K4 viz. výpočet níže

Obestavěný prostor části celkem – 828m³

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 4			$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i \right)$		
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro sklady, dopravu a spoje					
Sklady, doprava a spoje					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Sklady, doprava a spoje	I	0,45	0,45
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0 až 0,10	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit na některé sítě v obci	II.	0	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0 až 0,08	0,04
5	Parkovací možnosti*	Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	II.	0,00	0,00
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná poloha	III.	0 až 0,10	0,05
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 =		0,040	Index I_P =		0,491

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1			$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$		
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 =		-0,060	Index I_T =		0,940

Výpočet ceny - hala		Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)			Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14b					
Hala podle § 12 a přílohy č. 9		garáže: opravy, údržba	typ	I				123
Základní cena		dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky	ZC	Kč/m ³				2 124,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³				828,00
Průměrná výška podlaží			PVP	m				6,00
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m ²				153,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	zděné				1,075
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)		K ₂	-				0,96314
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60)		K ₃	-				0,76667
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-				0,90
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-				2,133
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)		IT	-				0,940
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)		IP	-				0,491
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				0,462
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč				0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené		= CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)	PK	-				0,00000
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	St	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,11300	100	0,11300	1,00	0,11300
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,23900	100	0,23900	1,00	0,23900
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,10100	100	0,10100	1,00	0,10100
5	Krytiny střech	šablonová	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600

7	Úprava vnitř. povrchů	omítky chybí	c	0,06300	100	0,06300	0,00	0,00000
8	Úprava vněj. povrchů	omítka hladká	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	betonové	c	0,00800	100	0,00800	0,00	0,00000
11	Dveře	kovové, dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	kovová	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
13	Okna	Dvojitá	n	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
15	Vytápění	chybí	c	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová - chybí	c	0,06300	100	0,06300	0,00	0,00000
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod pouze studené vody- chybí	c	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace, popř. od umyvadel, WC a podlahových vpustí- chybí	c	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se- chybí	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	malé průtokové ohřivače, popř. bojler	c	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se- chybí	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací bez umývátek, pisoáry - chybí	c	0,02200	100	0,02200	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se- chybí- chybí	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	Vše chybí	c	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	nejdou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,79754

Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,79754
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	2 581,35
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x K _p	ZCU	Kč/m ³	1 191,40
Rok odhadu					2016
Rok pořízení					1991
Stáří			S	roků	25
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	100
Opotřebení stavby			O	%	25,00
Výchozí cena stavby			CN	Kč	2 137 357,80
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	2 137 357,80
Odpočet na opotřebení stavby	25,00 %		O	Kč	-534 339,45
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	1 603 018,35
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	1 603 018,35
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _N	Kč	1 603 018,35
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč	739 857,09

Cena části budovy za použití Oceňovací vyhlášky činí 739.857,09.-Kč.

1.2.2. Stavba pro parkování a údržbu zemědělských strojů - §12

Stavba objektu je zděné, nepodsklepené konstrukce s plochou střechou, omítky venkovní i vnitřní jednoduché, klempířské konstrukce úplné, z pozinku, vrata plechová, okna dvojitá dřevěná. Napojení inženýrských sítí je realizováno skrze podružné odbočky v soukromém vlastnictví 3. osoby. Vzhledem k různému stáří jednotlivých konstrukcí (původní objekt pochází z roku 1957 a rekonstrukce proběhla v roce 1988) je výpočet opotřebení proveden analyticky.

Koeficienty It a Ip viz.bod 1.2.1. tohoto posudku

Koeficienty použité pro ocenění

K5 – 0,90 - obce 1001-2000 obyvatel

Ki – 2,133 – budovy pro opravy a údržbu vozidel

K4 viz. výpočet níže

Obestavěný prostor části – 649,34m³

Výpočet ceny - hala			Název			Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)					Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN14b				
Hala podle § 12 a přílohy č. 9			garáže: opravy, údržba		typ	I			123
Základní cena			dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky		ZC	Kč/m³			2 124,00
Obestavěný prostor objektu					OP	m³			649,34
Průměrná výška podlaží					PVP	m			3,30
Průměrná zastavěná plocha podlaží					PZP	m²			196,77
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)		K ₁	zděné				1,075
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)		K ₂	-				0,95354
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.80 / PVP, min. 0,60)		K ₃	-				1,14848
Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)		K ₅	-				0,90
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)		K _i	-				2,133
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)		IT	-				0,940
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)		IP	-				0,491
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP				pp	-				0,462
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené									xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)					CK	Kč			0,00
Podíl ceny konstrukce neuvedené		= CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)			PK	-			0,00000
Koeficient vybavení stavby		výpočet (S = standardní provedení, P = podstandardní, N = nadstandardní, C = chybí)							
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,11300	100	0,11300	1,00	0,11300	
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,23900	100	0,23900	1,00	0,23900	
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200	
4	Krov, střecha	plochá střecha	S	0,10100	100	0,10100	1,00	0,10100	
5	Krytiny střech	šablonová	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	
6	Klempířské	žlaby a svody z	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600	

	konstrukce	pozinkovaného plechu						
7	Úprava vnitř. povrchů	omítka vápenné dvouvrstvé	p	0,06300	100	0,06300	0,46	0,02898
8	Úprava vněj. povrchů	omítka hladká	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
9	Vnitřní obklady keram.	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
10	Schody	betonové	c	0,00800	100	0,00800	0,00	0,00000
11	Dveře	kovové, dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
12	Vrata	kovová	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
13	Okna	jednoduchá kovová, dřevěná	n	0,05100	100	0,05100	1,54	0,07854
14	Povrchy podlah	cementový potěr	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
15	Vytápění	temperování lokálními topidly- chybí	c	0,01100	100	0,01100	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	s	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod pouze studené vody- chybí	c	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	bez kanalizace, popř. od umyvadel, WC a podlahových vpustí- chybí	c	0,00900	100	0,00900	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se- chybí	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	malé průtokové ohřivače, popř. bojler- chybí	c	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, WC splachovací bez umývátek, pisoáry v malém rozsahu- chybí	c	0,02200	100	0,02200	0,00	0,00000
24	Výtahy	neuvažují se	c	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
25	Ostatní	Rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, okenice, mříže	c	0,04000	100	0,04000	0,00	0,00000
26	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,88952

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Živ.pr vku C	Opotřeben í B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,12703	100	0,12703	0,12703	59	140	0,41429	5,26292
2	Svislé konstrukce	0,26868	100	0,26868	0,26868	59	100	0,58000	15,58368
3	Stropy	0,10343	100	0,10343	0,10343	59	100	0,58000	5,99874
4	Krov, střecha	0,11354	100	0,11354	0,11354	59	90	0,64444	7,31725
5	Krytiny střech	0,03260	100	0,03260	0,03260	59	60	0,90000	2,93417
6	Klempířské konstrukce	0,00675	100	0,00675	0,00675	59	55	0,90000	0,60707
7	Úprava vnitř. povrchů	0,03258	100	0,03258	0,03258	28	65	0,41538	1,35328
8	Úprava vněj.	0,03597	100	0,03597	0,03597	28	45	0,60000	2,15847

	povrchů								
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,03485	100	0,03485	0,03485	28	65	0,41538	1,44761
12	Vrata	0,02698	100	0,02698	0,02698	28	40	0,67500	1,82120
13	Okna	0,08829	100	0,08829	0,08829	28	65	0,41538	3,66759
14	Povrchy podlah	0,05509	100	0,05509	0,05509	28	50	0,54000	2,97464
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	lektrinstalace	0,07082	100	0,07082	0,07082	28	40	0,67500	4,78067
17	Bleskosvod	0,00337	100	0,00337	0,00337	59	40	0,90000	0,30353
18	Vnitřní vodovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				100,00 %	Opotřebení analytickou metodou			58,10 %	

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,88952
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	4 269,91
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	ZCU	Kč/m ³	1 970,73
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1957
Stáří		S	roků	59
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení stavby		O	%	58,10
Výchozí cena stavby		CN	Kč	2 771 171,59
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	2 771 171,59
Odpočet na opotřebení stavby	58,10 %	O	Kč	-1 610 050,69
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	1 161 120,90
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp			Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp			Kč	1 161 120,90
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS _N	Kč	1 161 120,90
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	535 903,74

Cena části budovy za použití Oceňovací vyhlášky činí 535.903,74.-Kč.

1.2.3. Stavba budovy pro občerstvení - §12

Stavba objektu je zděné, nepodsklepené konstrukce s plochou střechou, omítky venkovní i vnitřní jednoduché, klempířské konstrukce úplné, z pozinku, vrata plechová, okna dvojitá dřevěná. Napojení inženýrských sítí je realizováno skrze podružné odbočky v soukromém vlastnictví 3. osoby. Vzhledem k různému stáří jednotlivých konstrukcí (původní objekt pochází z roku 1957 a rekonstrukce proběhla v roce 1988) je výpočet opotřebení proveden analyticky.

Koeficienty použité pro ocenění

K5 – 0,90 - obce 1001-2000 obyvatel

Ki – 2,133– budovy pro obchod a služby

K4 viz. výpočet níže

Obestavěný prostor části – 657,77m³

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3			$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$		
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby pro obchod a administrativu					
Budovy pro obchod a administrativu					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Budovy pro obchod a administrativu	I	0,65	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Stavby pro zemědělství	VII.	-0,05	-0,05
3	Poloha pozemku v obci	Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV.	-0,03	-0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	II.	-0,08	-0,08
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III.	-0,02	-0,02
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce	II.	-0,01 až -0,06	-0,06
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,05	0,05
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00

11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,190
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,190
Index polohy I_P					0,527

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1	$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$
---	--

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel, program ABN14b

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	-0,01 až -0,06	-0,03
2	Vlastnické vztahy	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I.	-0,03	-0,03
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 5 =		-0,060	Index I_T =		0,940

Výpočet ceny - budova		Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)			Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14b				
Budova - § 12 a příloha č. 8		Budovy pro obchod a služby	typ	H		CZ-CC	123
Základní cena		dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³			2 669,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³			657,77
Průměrná výška podlaží			PV P	m			2,81
Průměrná zastavěná plocha podlaží			PZP	m ²			117,13
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné			0,939
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-			0,97635
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-			1,04733

Koeficient polohový		(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-				0,90
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-				2,133
Index trhu		(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-				0,940
Index polohy		(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-				0,527
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP			pp	-				0,495
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)			CK	Kč				0,00
Podíl ceny konstr. neuvedené	=	CPK/(ZC×OP×K1×K2×K3×K5×Ki)	PK	-				0,00000
Koeficient vybavení stavby								
Pol . č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Sta nd.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06100	100	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	p	0,15300	100	0,15300	0,46	0,07038
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
4	Krov, střecha	krov dřevěný, kovový, ŽB, plochá střecha	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	vícevrstvá svařovaná živičná	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	100	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady	S	0,07300	100	0,07300	1,00	0,07300
8	Úprava vněj. povrchů	břízolitová omítka škrábaná, vápenné dvouvrstvé omítky, nástříky obklady	s	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelén ap. - chybí	c	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
10	Schody	jakékoliv kromě dřevěné konstrukce- chybí	c	0,02700	100	0,02700	0,00	0,00000
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení, dýhované, náplňové	S	0,03700	100	0,03700	1,00	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	zdvojená, dvojitá špaletová, kromě plastových	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, parkety, běžná ker. dlažba, textilní krytiny vpichované	p	0,03300	100	0,03300	0,46	0,01518
15	Vytápění	ústřední nebo dálkové, akumulární nebo plynová kamna- chybí	c	0,04800	100	0,04800	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	s	0,05900	100	0,05900	1,00	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	s	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	s	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní	rozvod zemního plynu nebo	c	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000

	plynovod	svítiplynu- chybí						
21	Ohřev vody	centrální - průtokové ohřivače (karmy), bojler, kombin. s ÚT- chybí	c	0,02000	100	0,02000	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	běžné sporáky a varné jednotky velkokuchyní - elektrické a plynové- chybí	c	0,01900	100	0,01900	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, pisoáry, vše běžného provedení	c	0,04200	100	0,04200	0,00	0,00000
24	Výtahy	běžné osobní a nákladní s odpovídajícím počtem stanic- chybí	c	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách, okenice, mříže	p	0,04400	100	0,04400	0,46	0,02024
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,67080

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$100 \times A \times B / C$
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,09377	100	0,09377	0,09377	59	175	0,33714	3,16121
2	Svislé konstrukce	0,10818	100	0,10818	0,10818	59	140	0,42143	4,55919
3	Stropy	0,12451	100	0,12451	0,12451	59	140	0,42143	5,24714
4	Krov, střecha	0,09530	100	0,09530	0,09530	59	110	0,53636	5,11164
5	Krytiny střech	0,04458	100	0,04458	0,04458	59	60	0,90000	4,01193
6	Klempířské konstrukce	0,00922	100	0,00922	0,00922	28	55	0,50909	0,46952
7	Úprava vnitř. povrchů	0,11221	100	0,11221	0,11221	28	65	0,43077	4,83371
8	Úprava vněj. povrchů	0,05073	100	0,05073	0,05073	28	45	0,62222	3,15624
9	Vnitřní obklady keram.	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
10	Schody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
11	Dveře	0,05687	100	0,05687	0,05687	59	65	0,90000	5,11867
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,08915	100	0,08915	0,08915	28	65	0,43077	3,84049
14	Povrchy podlah	0,02333	100	0,02333	0,02333	28	50	0,56000	1,30669
15	Vytápění	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	Elektroinstalace	0,09069	100	0,09069	0,09069	21	40	0,52500	4,76128
17	Bleskosvod	0,00461	100	0,00461	0,00461	28	40	0,70000	0,32280

18	Vnitřní vodovod	0,04919	100	0,04919	0,04919	28	35	0,80000	3,93507
19	Vnitřní kanalizace	0,04765	100	0,04765	0,04765	21	45	0,46667	2,22374
20	Vnitřní plynovod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
21	Ohřev vody	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	25	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,90000	2,71556
Celkem		1,00		1,00000	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				100,00 %					53,20 %

Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,67080
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³	3 300,12
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³	1 634,81
Rok odhadu					2016
Rok pořízení					1957
Stáří			S	roků	59
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení stavby			O	%	53,20
Výchozí cena stavby bez pp			CN	Kč	2 170 719,93
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp			CND	Kč	2 170 719,93
Odpočet na opotřebení stavby	53,20 %		O	Kč	-1 154 823,00
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	1 015 896,93
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp				Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp				Kč	1 015 896,93
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS _N	Kč	1 015 896,93
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp			CS	Kč	503 255,02

Cena části budovy za použití Oceňovací vyhlášky činí 503.255,02.-Kč.

Celková cena budovy za použití Oceňovací vyhlášky činí 1.779.015,70.-Kč.

2. Parcela KN 7732 – Stavební pozemky - §4

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 7732 v druhu pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 529m², nacházející se v areálu OSEVA při komunikaci E55 Znojmo-Hatě, v části obce Vrbovec, jež je nesrostlá se zbytkem obce.

Pozemek tvoří plochu komunikace u staveb zemědělských budov, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §4, odst. 3, Vyhlášky 345/2015 Sb. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě se zanedbatelným ohrožením povodněmi. V dané lokalitě je po obdobných nemovitostech nižší poptávka, než je nabídka. Lokalita je komerčně výhodně rozložená, leží přímo u hlavní komunikace.

Koeficienty O1-O6 viz. bod 1.1.1. tohoto posudku

Ocenění stavebního pozemku komunikace v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 4 odst. 3)				
Vypočteno oceňovacím programem ABN 14				
Kraj				Jihomoravský
Okres				Znojmo
Obec (městská část)				Vrbovec
Typ obce				Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí				1 158
Katastrální území				Vrbovec
Pozemek		p.č.		KN 7732
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²		529
Druh pozemku dle KN				Ostatní plocha - komunikace
Druh pozemku dle skutečnosti				Komunikace
Stavba na parcele				Komunikace
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky				Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZCV	Kč/m ²		1 625,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)				
Koeficienty úpravy základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce				
O1.....koeficient velikosti obce				0,75
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce				0,60
O3.....koeficient polohy obce				1,03
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)				0,85
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce (městská, autobusová a železniční doprava)				0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci				0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$			Kč/m ²	564,66
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 3)				
Pi.....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.				
1 - Kategorie a charakter pozemních komunikací,	Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy	III.	-0,50	-0,50

veřejného prostranství a drah	letišť v délce do 1200 m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace			
2 - Charakter a zastavěnost území	V kat. úz. mimo sídelní část obce* v nezastavěném území	IV.	-0,20	-0,20
3 - Povrchy	Komunikace se zpevněným povrchem	I.	0,00	0,00
4 - Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	I.	0,00	0,00
5 - Komerční využití	Možnost komerčního využití	II.	1 až 1,15	1,00
Index cenového porovnání		<i>I</i>	-	0,300
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	ZCU	Kč/m2	169,40
Jedná se o veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy ?	(4) Omezení podle odstavce 3 neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívaná s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch		ano / ne	ne
Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy minimum	$ZC \times 0,15$	$ZCU_{min.}$	Kč/m2	Nepoužije se
Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem nebo dráhy maximum	$ZC \times 0,75$	$ZCU_{max.}$	Kč/m2	Nepoužije se
ZCU po ev. zohlednění omezení			Kč/m2	169,40
Minimum podle § 4 odst. 6			Kč/m2	30,00
Použitá základní cena upravená		ZCU	Kč/m2	169,40
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)			m2	529
Cena pozemku			Kč	89 612,60

Celková cena pozemku KN 7732 činí 89.612,60.-Kč.

3. Parcela KN 7731 – Jiné pozemky - §9

Předmětem ocenění v tomto bodu je pozemek KN 7731 v druhu pozemku ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1016m², nacházející se v areálu OSEVA při komunikaci E55 Znojmo-Hatě, v části obce Vrbovec, jež je nesrostlá se zbytkem obce.

Pozemek tvoří manipulační plochu u staveb zemědělských budov, je tedy s přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem pro účely ocenění použito ustanovení §9, odst. 2, Vyhlášky 345/2015 Sb. Pozemek je rozložen na rovině, v lokalitě se zanedbatelným ohrožením povodněmi. V dané lokalitě je po obdobných nemovitostech nižší poptávka, než je nabídka. Lokalita je komerčně výhodně rozložená, leží přímo u hlavní komunikace, volím tedy Znak č. 6, Indexu polohy Ip v hodnotě „0,05“.

Koeficienty O1-O6, viz. bod 1.1.1. tohoto posudku

Index polohy IP - příloha č. 3, tabulka č. 4	
--	--

Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Inženýrské stavby					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 4					
Vypočteno tabulkovým proceroem MS Excel, program ABN14b					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Inženýrské stavby	I	0,60	0,60
2	Převažující zástavba v okolí pozemku	Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	VI.	0,00	0,00
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II.	0,00	0,00
4	Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou) *	Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III.	0 až 0,05	0,04
5	Parkovací možnosti*	Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	III.	0 až 0,02	0,02
6	Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná poloha	III.	0 až 0,10	0,05
7	Vlivy ostatní neuvedené***	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 7 =			0,160		
			Index IP =		0,666

Ocenění jiného pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. (§ 9 odst. 2)			
Vypočteno oceňovacím programem ABN 16			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Znojmo
Obec (městská část)			Vrbovec
Typ obce			Obec ostatní
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			1 158
Katastrální území			Vrbovec
Pozemek		p.č.	KN 7731
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	1016
Druh pozemku dle KN			ost.pl.manip.pl.
Druh pozemku dle skutečnosti			ost.pl.manip.pl.
Stavba na parcele			hala
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Znojmo
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _v	Kč/m ²	1 625,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty úpravy cen, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,75
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,60
O3.....koeficient polohy obce			1,03
O4.....koeficient technické infrastruktury v obci			0,85
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce			0,90
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			0,98
Základní cena $ZC = ZC_v \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$ (zaokrouhлено dle § 3 odst. 2 oceňovací vyhlášky)		ZC	Kč/m ²
Index trhu (dle textu za tab. č. 1 přílohy č. 3 = 1,000)		I _T	1,000

Index polohy (příloha č. 3, tab. 4, sloupec h)	I_p		0,666
Základní cena upravená	$= ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$	ZCU	Kč/m ²
Minimální cena - v § 9 odst. 2			Kč/m ²
Použitá ZCU	ZCU	Kč/m ²	188,00
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	1 016
Cena pozemku		Kč	191 008,00

Celková cena pozemku KN 7731 činí 191.008.-Kč.

Celková cena pozemků a budovy v oceňovaném areálu, za pomoci oceňovací Vyhlášky č. 345/2015 Sb., činí 2.154.290,24.-Kč.

C) Vyjádření k Ceně obvyklé Realitní agenturou

Vyjádření k ceně obvyklé je výsledkem porovnání obdobných nemovitostí jak ve vlastní databázi Realitní agentury (dále RA), tak v databázích spolupracujících Realitních agentur. Dále je při vyjádření zohledněna více jak dvacetiletá zkušenost při prodeji a pronájmu komerčních nemovitostí.

Posuzované nemovitosti se nacházejí v obci Vrbovec, v místě jež leží západně od vlastní obce, v bývalém zemědělském areálu při komunikaci E55. Stavba leží částečně na pozemcích jiného vlastníka, přístup i příjezd je částečně přes pozemky jiného vlastníka. Stavba má přivedené podružné odbočky inženýrských sítí ze sousedního areálu, které jsou v soukromém vlastnictví 3. osoby. Stavba je v současné době velmi obtížně využitelná, především z důvodu ztíženého přístupu, příjezdu, napojení sítí a rozestavěnosti a poškozením od lokálního požáru. Jako pozitivní je třeba hodnotit fakt, že se jedná o stavbu s částečně relativně nízkým stářím, zděnou, bez vážnějších závad, v bezprostřední blízkosti hlavního tahu na Rakousko.

S přihlédnutím k výše uvedenému se jeví jako reálná cena budovy včetně pozemků 2.500.000.- Kč.

BERKA • NEMO
realitní agentura
638 00 Brno, Soběšická 124



RA Jiří Berka,
Soběšická 124, Brno 638 00,
IČO: 46 33 63 54

D) Odhad Ceny obvyklé

Cena stanovená za pomoci Oceňovací Vyhlášky č. 345/2015 Sb., činí 2.154.290,24.-Kč.

Cena stanovená ve vyjádření Realitní agentury k Ceně obvyklé činí 2.500.000.-Kč.

Na základě výše uvedeného odhaduji Cenu obvyklou budov bez čp/če s pozemky KN 2097, KN 2099, KN 7731 a KN 7732, vše v k.ú. Vrbovec, obec Vrbovec, na 2.300.000.- Kč.

Slovy dvamilionytřístatisíckorunčeských.

V Říčanech dne 5.8.2016

Martin Bartošek, Ing.

Ing. Martin Bartošek

Mezihorní 381

664 82 Říčany u Brna

IČ: 62117165 DIČ: CZ7105313787

Tel.: +420546427459 +420603817181

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem ověřil jako znalec jmenovaný rozhodnutím čj. Spr. 356 ze dne 7.11.2005 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí)

V Brně 5.8. 2016

Martin Berka, Ing.



Prohlašuji, že zpracované ocenění zohledňuje všechny mě známé a zjištěné skutečnosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého posudku dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Brně, ze dne 25. května 1998 č.j. Spr. 1347/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací zemědělské pozemky a trvalé porosty. Obor zemědělství, pro odvětví zemědělská odvětví různá, se specializací hygiena a bonitace půd, pozemkové úpravy.

Držitel Koncesní listiny vydané dne 28.2. 2006 v Rosicích, Odbor živnostenský úřad pod č.j. : MURS-SP 3454/2006-OZU/4, ev.č.: 370303-6939. Oceňování majetku pro: a) věci movité, b) věci nemovité, c) nehmotný majetek, d) finanční majetek
Osvědčení : 862004 Technické ználectví v oboru ekonomiky stavebnictví

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1599/2016 ve znaleckém deníku.

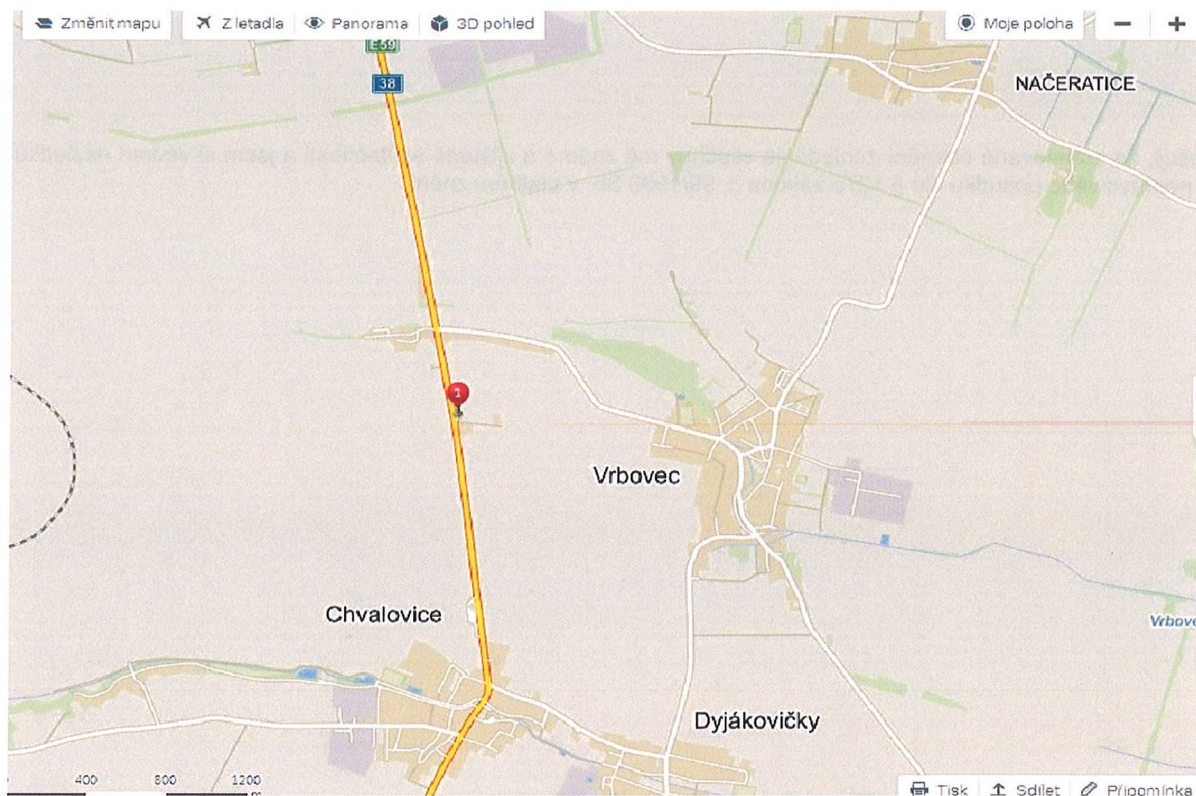
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 1509/2016

V Říčanech dne 5.8.2016

Znalec: Ing. Martin Bartošek
Mezihorní č.381
664 82 Říčany u Brna



Snímek z mapy zachycující lokalitu s oceňovanými pozemky



Snímek z katastrální mapy s ortofoto průmětem

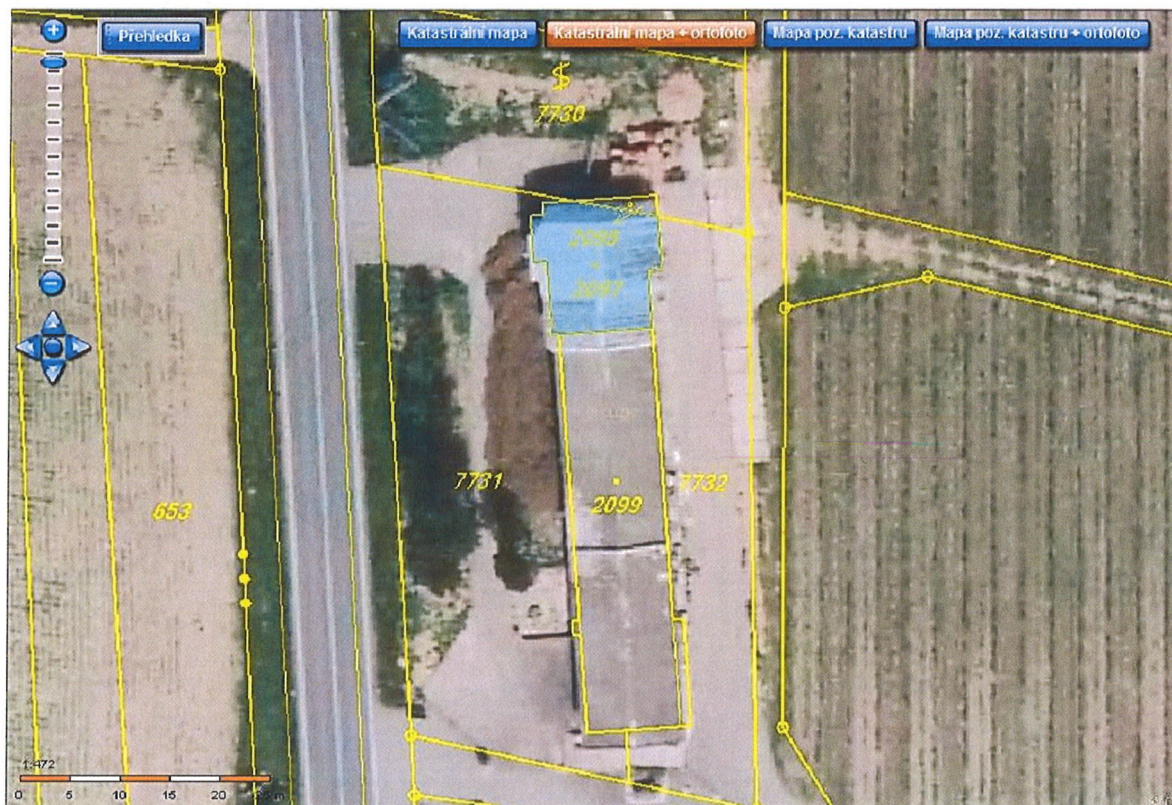


Foto budovy na pozemku KN 2095, 2097, 2099



