ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3044-3.54/16

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s., insolvenční dlužník Hanuš Václav, č.p. 4, 517 33 Trnov, okres Rychnov nad Kněžnou

Účel znaleckého posudku: Stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci zemědělského areálu č.p. 4 a č.p. 82 se souvisejícími pozemky a příslušenstvím, v k.ú. Trnov, obec Trnov, pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška, obec Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou, za účelem insolvenčního řízení

Dle 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., 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. dle stavu ke dni 17. 5. 2016 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 17 včetně titulního listu, 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 10. 6. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu nemovité věci areálu zemědělských staveb s objektem bydlení a bývalým objektem občanské vybavenosti č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 5, St. 6/1, St. 6/2 a St. 6/6 a pozemků p.č. 4/1, 6, 7, 632/14, 632/15, 632/16, 751/3, 768, 769, 771, 772/1, 3073, 3075, 3076, 3077 a 3078, a zemědělských staveb na pozemcích p.č. St. 6/3, St. 6/8, St. 6/9 a St.6/10 jiného vlastníka, v k.ú. Trnov, obec Trnov, dále pozemky p.č. 3012, 3046, 3047, 3048, 3051, 3139, 3168, 3171, 3174 a 3291 v k.ú. Masty a pozemek p.č. 3125 v k.ú. Hroška, obec Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou

Katastrální území :	Trnov	Katastrální území :	Masty a Hroška
Obec :	Trnov	Obec :	Bílý Újezd
Okres :	Rychnov nad Kněžnou	Okres :	Rychnov nad Kněžnou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	areál zemědělských staveb s objektem bydlení a bývalým objektem občanské vybavenosti č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a souvisejících pozemků v k.ú. Trnov, obec Trnov, pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška, obec Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou
Adresa předmětu ocenění:	Trnov č.p. 4 a č.p 82, 517 33 Trnov
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obce:	Trnov a Bílý Újezd
Katastrální území:	Trnov, Masty a Hroška

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 17. 5. 2016 za přítomnosti insolvenčního dlužníka

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN KÚ pro Královéhradecký kraj pro katastrální území Trnov, LV č. 494, pro katastrální území Masty, LV č. 448 a pro katastrální území Hroška, LV č. 340, vyhotovené dálkovým přístupem k datu 10. 3. 2016
- výřezy katastrálních map k.ú. Trnov, k.ú. Masty a k.ú. Hroška v oblasti oceňovaných nemovitostí pořízené elektronickým přístupem
- prohlídka staveb areálu s příslušenstvím a pozemků
- provedená analýza pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Hanuš Václav, č.p. 4, 517 33 Trnov, r.č. 680924/1527.

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci areálu zemědělských staveb s objektem bydlení, občanské vybavenosti a staveb ostatních a příslušenství, včetně pozemkových parcel zastavěné plochy a nádvoří, zahrady, ostatní plochy, orné půdy a trvalých travních porostů předložil objednatel posudku jen výpisy z KN. Na předaných výpisech z KN, kromě zástavních práv a exekučních příkazů, jsou k pozemkům v k.ú. Trnov p.č. St. 5 a St. 6/6 zapsána věcná břemena braní vody a pozemkům p.č. 751/3, 771 a 3073 věcné břemeno chůze a jízdy. Věcná břemena braní vody nejsou aktuální vzhledem ke skutečnosti, že objekt vodárny na p.č. St. 5 již není funkční a technologie vodárny odebrána. Ocenění věcného břemena chůze a jízdy zapsané ve prospěch nemovitostí areálu jiného vlastníka v sousedství a pozemků v majetku ČR, je uvedeno v bodu D. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou předmětného areálu.

Posuzované nemovitosti zemědělského areálu se nacházejí na okraji severní zástavby, ale v podstatě svými hlavními objekty jsou situovány do centrální části obce a oba hlavní přístupy vyúsťují na silniční komunikaci procházejících obcí. Obec Trnov s rozšířenou pravomocí je situována přibližně 6 km od známého Opočna, přístupná místními komunikacemi, s dopravní obsluhou autobusovou dopravou. Silniční komunikace č. 14 vyššího stupně spojující Dobrušku a Rychnov nad Kněžnou je vzdálená cca 5 km. V obci se nachází pošta, obchod a mateřská školka, z veřejných inženýrských sítí jsou k dispozici rozvody elektřiny, plynu a vody a pouze dešťová kanalizace. Areál je napojen na rozvody elektřiny a vody, splaškové vody jsou svedeny do centrální jímky na vyvážení, plyn není zaveden. Vytápění vybraných objektů je teplovodní z centrálního zdroje, kotle na pevné palivo umístěného v objektu na p.č. St. 6/1 a zahrnuje prostor bydlení insolvenčního dlužníka a obě hlavní budovy, t.j. č.p. 4 a č.p. 82 s přístavbami. Část prostor užívaných k bydlení je vytápěna elektroakumulačními kamny, případně přímotopem. Předmětné stavby jsou ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu, některé části dlouhodobě mimo provoz, všeobecně bez pravidelné údržby a oprav. Stavby tvoří uzavřený prostorný dvůr se zpevněným povrchem uzavřený dvoukřídlými vraty mezi oběma hlavními objekty. Dva kravíny navazující na severní straně na hospodářské stavby a mléčnice jsou postaveny na pozemcích jiného vlastníka (ČR). Přístup k této části areálu je zajištěn souběžnou komunikací na vlastním pozemku patřící k areálu. Stavby areálu s příslušenstvím a souvisejícími pozemky tvoří jednotný funkční celek s jedním připojovacím místem inženýrských sítí a je k datu prohlídky dne 17. 5. 2016, v zásadě funkční a užívaný. Při šetření na místě bylo zjištěno, že zřejmě došlo k chybnému zápisu v katastru nemovitostí u objektu bydlení a objektu občanské vybavenosti, kdy stavba zjevně charakteru bydlení postavená na pozemku p.č. St. 6/2 a k tomuto účelu užívaná má označení jako stavba občanské vybavenosti. Dále k areálu náleží soubor pozemků různého charakteru přiléhajících k jeho východní straně, včetně zpevněné komunikace umožňující přístup do areálu jiného vlastníka, obsluhu oceňovaného areálu a přístupy k polnostem na okraji zástavby obce.

Pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška se nacházejí ve vzdálenější lokalitě obce Bílý Újezd, situované při silniční komunikaci č. 14 spojující Dobrušku a Rychnov nad Kněžnou. Jedná se o pozemky zemědělské půdy a pozemky trvalého travního porostu.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

1.1. k.ú. Trnov

1.1.1. Zemědělský areál č.p. 4 a č.p. 82

Nález:
Jedná se o soubor zemědělských staveb, objektu bydlení a objektu občanské vybavenosti, (dřívější hospody resp. kulturního domu), s jejich příslušenstvím a souvisejícími pozemky. Do souboru pozemků souvisejících s areálem nejsou zahrnuty pozemky p.č. 3075, 3076, 3077 a 3078, které sice navazují na zadní část areálu, ale mají charakter nebo jsou užívány jako zemědělsky obdělávaná půda.

Stručný popis:

a, Dílenský a skladový objekt bez č.p. stojící na části pozemku p.č. St. 6/1 včetně příslušenství.
Jde o zděnou stavbu pravidelného půdorysu se sedlovou střechou na dřevěném krovu krytou taškovou krytinou, s mansardovým průčelím o dvou nadzemních podlažích, které bylo v části podkroví (2. NP) upraveno a přestavěno pro bydlení vlastníka - insolvenčního dlužníka (2 + kk), se zřízeným přímým vstupem s venkovními schody. V přízemí se nacházejí dílenské a skladové prostory a kotelna s kotlem na pevná paliva. Značná plocha podkrovního prostoru umožňuje další vyžití ke skladování nebo k jiným účelům. Stavba ve zhoršeném stavu, (s vyjímkou prostoru upraveného pro bydlení), zvětralé omítky, chybějící klempířské prvky, netěsnosti střešního pláště, patrné účinky zemní vlhkosti, objekt je ale funkční, původně zřejmě sloužil k ustájení dobytka, podkrovní prostor pro skladování píce. Stáří nebylo doloženo a je odhadováno na cca 80 - 90 roků.

b, Dům – objekt bydlení stojící na pozemku p.č. St. 6/2 (způsobem užívání není objektem občanské vybavenosti ale objektem bydlení) včetně příslušenství.
Jde o zděnou, z části podsklepenou stavbu o dvou nadzemních podlažích, pravidelného půdorysu, s valbovou střechou na dřevěném krovu krytou taškovou krytinou. Jedná se zřejmě o původní stavení rezidenčního bydlení majitele statku, které bylo v minulosti upraveno na několik malometrážních bytů pro ubytování zaměstnanců. Celkem 5 bytů 3 x 1+1, 2+1 a garsoniéra. Objekt je relativně v uspokojivém stavebním stavu, bytové jednotky se základním sociálním vybavením, ústředním teplovodním vytápěním z kotelny vedlejšího objektu a centrální přípravou TUV, okna dřevěná zdvojená, obklady a dlažby v sociálních zařízeních, z větší části udržované vnitřní prostory. Částečné podsklepení nižší stavební výšky s klenutým zastropením není užíváno, jen příležitostně k odkládání nepotřebných věcí. Z uspokojivého stavu se ale vymyká střešní plášť, který je na mnoha místech netěsný, srážková voda již narušila část konstrukce krovu, konstrukce jedné mansardy je zhroucená a je zřejmě snížená i únosnost některých prvků krovu. Tato část stavby vyžaduje urychlenou opravu. Stáří nebylo doloženo a je odhadováno na cca 70 roků.

c, Objekt občanské vybavenosti stojící na pozemku p.č. St. 6/6 (převažujícím způsobem užívání není objektem bydlení ale objektem občanské vybavenosti) včetně příslušenství
Jde o zděnou stavbu o dvou nadzemních podlažích s několika přístavbami, složenou valbovou střechou na dřevěném krovu krytou taškovou krytinou. Původní stavba byla zřejmě přízemní zděná stavba s klenutými stropy a silným obvodovým zdivem s funkcí hostince s výčepem a tanečním sálem, která byla později přestavěna pro víceúčelové využití jako kulturní dům.

V současné podobě, se jedná o dvoupodlažní objekt, v přízemí s restauračním provozem, sociálním zařízením a původně administrativním zázemím, nyní účelově upraveném pro bydlení se samostatným vstupem. V patře přístupném přístavbou schodiště se nachází společenský sál s podiem, klubová místnost s barem a sociální zařízení. Objekt je tedy složen z původní stavby, její nástavby a přístaveb různého využití. Hlavní přístavbou je kuchyň s přípravnou a sklady v přízemí a klubovou místností s barem a jídelním výtahem v patře, a schodiště se sociálním zařízením. Další přístavbou je dvoupodlažní stavba s využitým podkrovím se samostatným vstupem navazující na přístavbu kuchyně. Tato přístavba je upravena a užívána k bydlení s tím, že ve 2. NP a podkroví se nacházejí 2 byty o velikosti 2 + 1, v přízemí 2 byty 1 + kk a 2 místnosti užívané jako garsoniéry. Tato část stavby nebyla zpřístupněna z důvodu nepřítomnosti uživatelů bytových prostor. Dvoupodlažní přístavba s pultovou střechou na opačné straně základní stavby (severovýchodní nároží), navazující na přístavbu schodiště, je opět účelově upravena pro malometrážní bydlení se samostatnými vstupy, přičemž byt ve 2. NP je přístupný venkovním ocelovým schodištěm. Stavba jako celek je sice funkční, ale prakticky bez údržby a oprav, vnitřní prostory zanedbané užívané jen příležitostně k soukromým účelům, zařízení je zastaralé, morálně opotřebované, provoz kuchyně je zcela odstaven. Na zdivu budovy se projevují účinky zemní vlhkosti, část fasádních omítek situovaných do areálu není vůbec provedena, u západního průčelí je mezi původní stavbou a přístavbou zřetelná statická trhlina. U prostor užívaných k bydlení nebylo doloženo užívání v souladu s kolaudovaným stavem budovy. Objekt vyžaduje rekonstrukci nebo alespoň rozsáhlejší opravy a intenzivní údržbu, ale je funkční.

d, Objekt vodárny bez č.p. stojící na pozemku p.č. St. 5.
Jde o zděnou, přízemní stavbu pravidelného půdorysu, s pultovou střechou, v současnosti nevyužívanou, neudržovanou, ve velmi zhoršeném stavebnětechnickém stavu. Jedná se objekt původní vodárny pro areál, v současnosti nefunkční a bez technologie a instalací.

e, Objekt dřívějších kanceláří bez č.p. stojící na části pozemku p.č. 769.
Jde o montovanou přízemní nepodsklepenou stavbu dřevěné konstrukce (prefabrikovaných dílů) se sedlovou asymetrickou střechou s plechovou krytinou, postavenou na ploše z betonových panelů, a zděnou přístavbou vstupní verandy, původně realizovanou pro potřeby administrativy, nyní účelově upravenou a užívanou pro bydlení. Je zavedena voda, odpadní potrubí, vytápění je elektroakumulační, jsou provedeny teplovodní rozvody s radiátory. Nebylo doloženo užívání v souladu s kolaudovaným stavem, ani kolaudace stavby, stáří je odhadováno na cca 25 - 30 roků.

f, Stodoly stojící na části pozemku p.č. St. 6/1
Jde o třítraktový objekt o půdorysu písmene „U“ se sedlovými střechami krytými taškovou krytinou. Jeho nosné konstrukce jsou zděné, obvodový plášť doplňují dřevěné výplně a konstrukce a vrata, podstřešní prostor dřevěného krovu je volný bez zastropení, s výjimkou pravostranné sekce, kde je jednoduché dřevěné zastropení podepřené sloupy s ocelovým průvlakem. Ve středové části je stavba doplněna otevřeným přístřeškem s pultovou střechou. Celek je užíván ke skladování slámy, píce, krmiva a uložení zemědělské techniky, případně volnému ustájení. Stavebně technický stav odpovídá způsobu užívání a nepravidelně prováděné údržbě, stáří je odhadováno na cca 80 roků. Objekt uzavírá dvorní část areálu a na obě severní nároží zvnějšku navazují dva objekty ustájení dobytka.

g, Objekt ustájení stojící na pozemku p.č. St. 6/8 jiného vlastníka
Jde o zděnou přízemní stavbu, pravidelného půdorysu, se sedlovou střechou krytou taškovou krytinou, fasádní omítky jsou zvětralé, celkově objekt ve zhoršeném stavebním stavu, ale funkční a užívaný k ustájení.

h, Objekt ustájení stojící na pozemku p.č. St. 6/9 jiného vlastníka
Jde o zděnou přízemní stavbu, pravidelného půdorysu, se sedlovou střechou krytou taškovou krytinou, bez fasádních omítek, uvnitř se zastropením podepřeným ocelovými sloupy, s prostorem upraveným a užívaným pro chov prasat. Objekt je značně opotřebovaný, vzhledem ke způsobu využití ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu, narušenými povrchy a projevujícími se účinky zemní vlhkosti a agresivních fekálií.

i, Objekt mléčnice stojící na pozemku p.č. St. 6/3 jiného vlastníka
Jde o zděnou přízemní stavbu, pravidelného půdorysu, s valbovou střechou na dřevěném krovu krytou taškovou krytinou, fasádní omítky jsou provedeny jen na části zdiva, značně opotřebovaný s narušenou střešní krytinou, neudržovaný.

Tyto objekty (g,h,i) tvoří, spolu s pozemkem p. č. 770 – dvůr a pozemkem p.č. St. 6/10 - zpevněná plocha dřívějšího hnojiště vedle objektu kravína, sekci staveb postavených na pozemcích jiného vlastníka (ČR, St. pozemkový úřad), ovšem s přístupem jen přes pozemky v majetku insolvenčního dlužníka zajištěným věcným břemenem

1.1.2. Pozemky

Jedná se o pozemky zastavěné výše uvedenými stavbami, pozemky ostatní plochy s provedenými venkovními úpravami přímo související s provozem areálu jako manipulační, komunikační a parkovací plochy a pozemky orné půdy navazující na plochy areálu.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**výměra v m^2**
St. 5	Zastavěná plocha a nádvoří	104
St. 6/1	Zastavěná plocha a nádvoří	2 412
St. 6/2	Zastavěná plocha a nádvoří	166
St. 6/6	Zastavěná plocha a nádvoří	556
4/1	ostatní plocha – neplodná půda	1 621
6	ostatní plocha - zeleň	840
7	Zahrada	122
632/14	Trvalý travní porost	1 205
632/15	Trvalý travní porost	302
632/16	Trvalý travní porost	2 721
751/3	Ostatní plocha – ostatní komunikace	965
768	Ostatní plocha – manipulační plocha	3 414
769	Ostatní plocha – manipulační plocha	346
771	Ostatní plocha – manipulační plocha	6 590
772/1	Ostatní plocha – jiná plocha	335
3073	Ostatní plocha – manipulační plocha	389
3075*	Orná půda	7 740
3076*	Ostatní plocha – jiná plocha	2 858
3077*	Ostatní plocha – jiná plocha	1 000
3078*	Orná půda	5 526
Celkem		**39 212**

* Z tohoto výčtu pozemků jsou z ocenění zemědělského areálu vyjmuty pozemky p.č. 3075, 3076, 3077 a 3078 které mají charakter zemědělské půdy nebo jsou takto využívané, jako pozemky přímo nesouvisející s areálem. Tyto čtyři pozemky jsou pak oceňovány společně s pozemky zemědělské půdy v k.ú. Masty a Hroška v bodě 2.2.

2. Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny)

Jako vstupní data byly použity údaje z výpisu z katastru nemovitostí a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o nemovitosti specifické, převažujícím způsobem určené a užívané ve spojení se zemědělstvím a situaci panující na příslušném segmentu trhu, kde převažuje zájem o pozemky obecně, přičemž ale zájem o staré hospodářské budovy spojené s chovem dobytka nebo skladováním plodin je nízký a prakticky se téměř neobchodují.

Pro porovnávací metodu byla provedena rozsáhlá analýza příslušného segmentu trhu zaměřená na realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů oceňovaného zemědělského areálu a jejich současnou nabídku prostřednictvím regionálních realitních kanceláří a sítě Internetu. Údaje o realizovaných prodejích ve sledovaném období však nebyly nalezeny. Vzhledem k tomu, že ani v současné nabídce se objektivně srovnatelné nemovitosti nenacházejí, nemohla být porovnávací hodnota stanovena. Je to způsobeno především tím, že obdobné velké zemědělské areály, se běžně na trhu neobchodují. Nákladový způsob ocenění nebyl použit z důvodu jeho nedostatečné vypovídací schopnosti ve vztahu k reálné tržní hodnotě předmětného majetku.
Ke stanovení tržní hodnoty nemovitostí zemědělského areálu v k. ú. Trnová byl tedy použit výnosový způsob ocenění.

V případě pozemků charakteru zemědělské půdy, tj. pozemků p.č. 3075, 3076, 3077 a 3078, které sice navazují na pozemky areálu, ale lze je hodnotit jako samostatně využívanou zemědělskou půdu byl pro stanovení jejich tržní hodnoty použit nákladový a porovnávací způsob ocenění. Stejným postupem byla stanovena tržní hodnota pozemků v k.ú. Masty a k.ú. Hroška.
Pozemky charakteru zemědělské půdy v k.ú. Trnov a pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška jsou tedy samostatně oceňovány v oddíle 2.2.1 až 2.2.3.

2.1. Zemědělský areál č.p. 4 a č.p. 82 v k.ú. Trnov

Tržní hodnota majetku stanovená výnosovým způsobem ocenění

Komentář

Hodnota nemovitostí stanovená výnosovou metodou je odvozena od výnosu-zisku, který dané nemovitosti mohou produkovat. V tomto případě je uvažováno s jejich klasickým pronájmem jako bezpečnou formou ekonomického využití nemovitostí. Je nutné konstatovat, že vlastník – insolvenční dlužník nepředložil žádné nájemní smlouvy ani účetní podklady o příjmech z pronájmu prostor užívaných k bydlení jinými osobami, ani jinou dokumentaci a podklady k nemovitostem které užívá k vlastní hospodářské činnosti. Výnosová hodnota byla stanovena na základě simulovaného pronájmu užitných ploch oceňovaných staveb.

Základem pro zjištění odčerpatelného výnosu z nemovitostí je stanovení nájemného. Jedná se o čisté nájemné, bez úhrad za služby, spojené s užíváním nemovitostí (energie, vodné, stočné, telekomunikace, náklady na obvyklou údržbu spojenou s užíváním prostor v nájemním vztahu, atd.), o kterých se předpokládá, že je bude nájemce hradit přímo dle skutečné spotřeby. Je nutné konstatovat, že v daném případě se jedná soubor objektů se

společnými rozvody energií (vody, elektřiny, odvody splaškových vod do jímky na vyvážení, teplovodními rozvody vytápění) s centrálním místem měření odběru, jen s částečnými podružnými měřiči spotřeby, obtížně objektivně zjistitelné intenzity užívání a stavebně technického stavu a nákladů na jejich provozování, opravy a běžnou údržbu. Vzhledem k nízkému standardu bytových ploch, celkovému stavu instalací a stavebně technickému stavu objektů, jsou tyto plochy považovány za hůře pronajímatelné, resp. jen případným zájemcům s nižšími požadavky na kvalitu bydlení. Obtížně pronajmutelné jsou i ostatní provozní plochy, zejména objektu občanské vybavenosti, u něhož je za současné situace obtížné nalézt jiný způsob využití. V nabídce pronájmů je dlouhodobě nabídka komerčního objektu o 2 NP se všemi přípojkami inženýrských sítí plynovou kotelnou, halou velkým sálem a sklady a kancelářskými prostorami o celkové užitné ploše 1000 m^2 v zachovalejším stavu za cenu 180,- Kč/m^2/rok.
Pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty je tedy nutné stanovit výši nájemného, které v relaci se současnou poptávkou a nabídkou na trhu v dané lokalitě a dále uvažovat i s určitým výpadkem části nájemného způsobeným prodlevou při případném ukončení pronájmu a vyhledáním nového nájemce, nezbytnou údržbou, resp. úpravou prostor před realizací pronájmu atd. V daném případě bylo simulováno nájemné stanovené na základě zprůměrňovaných nabídek pronájmů provozních a skladovacích ploch a zemědělských objektů. Výpadek nájemného odhadujeme v daném případě ve výši až 25 % z celkových předpokládaných příjmů z pronájmu jednotlivých objektů. Po provedené podrobné analýze příslušného segmentu trhu je pro výpočet výnosové hodnoty uvažováno roční nájemné za pronájem ploch užívaných k bydlení ve výši 520,- Kč/m^2, provozních a temperovaných skladových ploch s potřebným administrativním a sociálním zázemím ve výši 200,- resp. 150,- Kč/m^2 u dílenského a skladového objektu s bytem insolvenčního dlužníka na p.č. St. 6/1, u ploch ustájení a skladových pro zemědělství ve výši 90,- Kč/m^2 a u nezastavěného pozemku dvora užívaného převážně jako komunikační, manipulační a parkovací plocha ve výši 2,- Kč/m^2, které lze s ohledem na lokalitu a jejich užitné parametry považovat za ceny objektivně dosažitelné. Zhotovitel nemá k dispozici údaje o nákladech spojených s provozováním staveb, jejich údržbou a opravami (zřejmě ani nejsou objektivní údaje zjistitelné), náklady tedy byly stanoveny odborným odhadem procentním podílem uvažovaného příjmu z pronájmu.

Výpočet ročního nájemného:

Objekt	Zastavěná plocha (m^2)	Užitná (podlahová) plocha (m^2)	Sazba (Kč/m^2)	Koeficient využitelnosti	Hodnota (Kč)
objekt vodárny na pozemku p.č. St. 5	86,80	74	90	0,75	4 995,00
dílenský objekt bez č.p. na pozemku p.č. St. 6/1	471,60	401	150	0,75	45 112,50
dům objekt bydlení na pozemku p.č. St. 6/2	169,50	254	520	0,80	105 664,00
objekt obč. vybavenosti na pozemku p.č. St. 6/6 provozní část	422,90	634	200	0,75	95 100,00
objekt obč. vybavenosti na pozemku p.č. St. 6/6 bytová část	127,20	191	520	0,80	79 456,00
objekt dřívějších kanceláří na části pozemku p.č. 769	54,90	44	200	0,75	6 600,00

stodoly na části pozemku p.č. St. 6/2 celkem	1 514,10	1 287	90	0,75	86 872,50
stáje pro dojnice s mléčnicí na pozemcích p.č. St. 6/3, 6/8 a 6/9	1 669	1 419	90	0,75	95 782,50
mezisoučet		4 298			519 582,50
Venkovní skladové, komunikační a manipulační plochy nezastavěné		3 414	2	0,75	5 121,00
Celkem		**-**	**-**	**-**	**524 703,50**

Roční výdaje
V daném případě byly tyto náklady stanoveny ve výši 25 % z celkového uvažovaného ročního výnosu z pronájmu a jsou do nich zahrnuty i náklady spojené s užíváním pozemků p.č. St. 6/3, St. 6/8, St. 6/9 a St. 6/10 jiného vlastníka, na nichž jsou postaveny kravíny a mléčnice.

Výpočet ročního výnosu (Z)

Příjem z nájemného	–	524 704,- Kč
Výdaje (náklady)	–	131 176,- Kč
Roční výnos (Z)	**–**	**393 528,- Kč**

Výpočet výnosové hodnoty V
Výnosová hodnota nemovitosti dosažitelná kapitalizováním odčerpatelného ročního výnosu Z při úrokové míře kapitalizace **r** stanovené ve výši 9,50 % (do míry kapitalizace se promítá zvýšená riziková míra odrážející místní podmínky a rizikovost návratu investic do nezbytných oprav a modernizace).

V = Z * 100 / r = 393 528,- * 100 / 9,50 = 4 142 400,-Kč

Hodnota zemědělského areálu č.p. 4 a č.p. 82 stanovená výnosovým způsobem ocenění: 4 142 400,- Kč

2.2. Pozemky charakteru zemědělské půdy v k.ú. Trnov a pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška

2.2.1. Pozemky charakteru zemědělské půdy – katastrální území Trnov

Jedná se o část pozemků navazujících na pozemky zemědělského areálu, ale lze je hodnotit jako samostatně využívanou nebo využitelnou zemědělskou půdu

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m^2
3075	Orná půda	7 740
3076	Ostatní plocha – jiná plocha	2 858
3077	Ostatní plocha – jiná plocha	1 000
3078	Orná půda	5 526
Celkem		**17 124**

2.2.2. Pozemky - katastrální území Masty

Jedná se o zemědělské pozemky o celkové výměře 45 440 m^2, nacházející se v katastrálním území Masty. Pozemky se nacházejí na různých místech mimo zastavěnou část tohoto katastrálního území a nejsou zcelené. Užívány jsou k pěstování zemědělských plodin, případně pro zelené krmivo a seno. Pozemek p.č. 3046 charakteru lesa je ostrůvek smíšeného dřevního porostu mezi polnostmi. Pozemek p.č. 3171 je v podstatě nevyužívaný pozemek, částečně s náletovým dřevním porostem situovaný v blízkosti místní vodoteče, jíž se svým západním okrajem dotýká. Pozemky jsou vesměs přístupné z místních komunikací a polních cest a nenacházejí se na nich ve větší míře sloupy elektrovodných zařízení. Pozemky jsou v kategorii nízké bonity půdy.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Způsob ochrany**	**výměra v m^2**
3012	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond	6 844
3046	Lesní pozemek	Zemědělský půdní fond	538
3047	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond	875
3048	Zahrada	Zemědělský půdní fond	1 155
3051	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond	10 310
3139	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond	4 232
3168	Orná půda	Zemědělský půdní fond	11 347
3171	Vodní plocha zamokřená plocha	Rozsáhlé chráněné území	1 277
3174	Trvalý travní porost	Zemědělský půdní fond	671
3291	Orná půda	Zemědělský půdní fond	8 280
Celkem			**45 440**

2.2.3. Pozemek - katastrální území Hroška

Jedná se o pozemek ve tvaru trojúhelníku, rovinný až mírně svažitý, využívaný jako součást skupiny pozemků zemědělské půdy obhospodařované společným způsobem. Pozemek je bez výskytu sloupů elektrovodních zařízení, dobře přístupný z místní komunikace ústící na silnici č. 14 Bílý Újezd - Podbřezí.

Parcelní číslo	**Druh pozemku**	**Způsob ochrany**	**výměra v m^2**
3125	Orná půda	Zemědělský půdní fond	9 999

Celková výměra pozemků k.ú. Trnov, k.ú. Masty a k.ú. Hroška 72 563 m^2.

2.3. *Stanovení tržní hodnoty pozemků*

Jako vstupní data byly použity údaje z výpisu z katastru nemovitostí a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto zejména ke skutečnosti, že se jedná o pozemky v rozhodující výměře využívané k pěstování zemědělských plodin a píce. Ke stanovení jejich věcné hodnoty (nákladový způsob) byl použit postup dle cenového předpisu, který se v tomto případě jeví jako nejvhodnější. Jako druhá metoda byl použit porovnávací způsob ocenění.

2.3.1. *Nákladový způsob ocenění*

Věcná hodnota pozemků odvozená od platného cenového předpisu

ANALÝZA OCENĚNÍ
Stanovení věcné hodnoty je provedeno v administrativní ceně podle současně platného cenového předpisu. Úprava základní ceny je provedena dle přílohy č. 5 k Vyhl. č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.

Katastrální území Trnov:

Pozemek č.	**Druh pozemku**	**BPEJ**	**Výměra (m^2)**	**Základní cena (Kč/m^2)**	**Úprava základní ceny**	**Hodnota pozemku**
3075 část	orná půda	73 816	21	1,48	1,00	31,08
3075 část	orná půda	73 856	4 023	1,42	1,00	5 712,66
3075 část	orná půda	75 800	3 696	5,29	1,00	19 551,84
*3076	ost. plocha	-	2 858	5,07	1,00	14 490,06
*3077	ost. plocha	-	1 000	5,07	1,00	5 070,00
3078 část	orná půda	73 816	5 435	1,48	1,00	8 043,80
3078 část	orná půda	73 856	91	1,42	1,00	129,22
Celkem:	**-**		**17 214**	**-**		**53 028,66**
Celkem po zaokrouhlení:						**53 029,00**

*pozemky jsou užívány jako zemědělská půda

Rekapitulace věcné hodnoty:

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	Administrativní cena	53 028,66

Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	53 029,00 Kč

Katastrální území Masty:

Pozemek č.	**Druh pozemku**	**BPEJ**	**Výměra (m^2)**	**Základní cena (Kč/m^2)**	**Úprava základní ceny**	**Hodnota pozemku**
3012	Trvalý travní porost	72 914	6 844	4,22	1,00	28 881,68
3046	Lesní pozemek	-	538	3,55	1,00	1 909,90

3047	Trvalý travní porost	72 914	875	4,22	1,00	3 692,50
3048	Zahrada	72 914	1 155	4,22	1,00	4 851,00
3051	Trvalý travní porost	72 914	10 310	4,22	1,00	43 508,20
3139	Trvalý travní porost	75 800	4 232	5,29	1,00	22 387,28
3168 část	Orná půda	75 004	1	2,52	1,00	2,52
3168 část	Orná půda	75 014	11 346	2,09	1,00	23 713,14
3171	Vodní plocha zamokřená plocha	-	1 277	3,55	0,25 (min.1,- Kč/m^2)	1 277,00
3174	Trvalý travní porost	75 800	671	5,29	1,00	3 549,59
3291 část	Orná půda	75 004	5 302	2,52	1,00	13 361,04
3291 část	Orná půda	75 014	2 978	2,09	1,00	6 224,02
Celkem:	**-**		**45 440**			153 357,87
Celkem po zaokrouhlení:						**153 358,00**

Rekapitulace věcné hodnoty:

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	Administrativní cena	153 357,87

Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	153 358,00 Kč

Katastrální území Hroška:

Pozemek č.	**Druh pozemku**	**BPEJ**	**Výměra (m^2)**	**Základní cena (Kč/m^2)**	**Úprava základní ceny**	**Hodnota pozemku**
3125 část	trvalý travní porost	72 504	2 419	5,21	1,20	15 123,59
3125 část	trvalý travní porost	72 511	3 900	6,77	1,20	31 683,60
3125 část	trvalý travní porost	72 514	3 680	4,15	1,20	18 326,40
Celkem:	**-**		**9 999**	**-**		**65 133,59**
Celkem po zaokrouhlení:						**65 134,00**

Rekapitulace věcné hodnoty:

Pořadí	Metoda	Výpočtová hodnota
1	Administrativní cena	65 133,59

Věcná hodnota (po zaokrouhlení):	63 134,00 Kč

Rekapitulace hodnot:

Katastrální území Trnov	53 029,00
Katastrální území Masty	153 358,00
Katastrální území Hroška	63 134,00
Celkem	**269 521,00**

Celková hodnota pozemků charakteru zemědělské půdy v k.ú. Trnov a pozemků v k.ú. Masty a k.ú. Hroška stanovená nákladovým způsobem: 269 521,- Kč

2.3.2. Porovnávací způsob ocenění

Komentář
Pro porovnávací metodu byl proveden průzkum současné nabídky zemědělských pozemků nacházejících se v regionu Rychnovska. Z hlediska užitných parametrů se oceňovaným pozemkům přibližují:

1) Louka - Opočno
Trvalý travní porost o výměře 9 015 m^2 situovaný na okraji městské zástavby.
Cena - 99,00 Kč/m^2

2) Zemědělské pozemky - Semechnice
Pozemky zemědělské půdy o celkové výměře 15 461 m^2.
Cena - 55,95 Kč/m^2

3) Louka - Vamberk
Pozemek charakteru trvalého travního porostu o výměře 4 164 m^2.
Cena - 16,00 Kč/m^2

4) Zemědělské pozemky – Kounov-Nedvězí
Pozemky charakteru orná půda o celkové výměře 47 390 m^2.
Cena - 20,00 Kč/m^2

5) Zemědělský pozemek – Liberk
Pole o výměře 2 268 m^2.
Cena - 50,26 Kč/m^2

6) Zemědělské pozemky – Rychnov nad Kněžnou-Panská Habrová
Pozemky charakteru orná půda – pole o výměře 49 854 m^2.
Cena - 21,26 Kč/m^2

7) Zemědělský pozemek – Borohrádek
Pozemek charakteru orná půda o výměře 6 338 m^2.
Cena - 17,99 Kč/m^2

8) Zemědělské pozemky – Orlické Záhoří
Pozemky charakteru orná půda o výměře 28 120 m^2.
Cena - 50,00 Kč/m^2

9) Lesní pozemek – Synkov-Slemeno
Pozemek charakteru orná půda o výměře 12 080 m^2.
Cena - 19,29 Kč/m^2

10) Zemědělský pozemek – Sedloňov
Pozemek charakteru orná půda o výměře 9 471 m^2.
Cena - 20,10 Kč/m^2

11) Zemědělský pozemek – Deštné v Orlických horách
Pozemek charakteru orná půda o výměře 15 873 m^2.
Cena - 25,10 Kč/m^2

Vzhledem k tomu, že žádný z výše uvedených souborů pozemků se ve všech sledovaných parametrech (situování pozemku, přístupnost, ekologické zatížení, BPEJ, svažitost a expozice

ke světovým stranám, balvanitost, výskyt stožárů elektrovodných zařízení, potřeba odvodnění, lokalizace v chráněných území apod.) zcela nepodobá oceňovaným pozemkům, byl v tomto případě pro stanovení porovnávací hodnoty vypočten průměr jejich nabídkových cen za 1 m^2, který byl následně s ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové, nikoliv skutečně realizované, upraven korekčním koeficientem ve výši 0,85, který tuto skutečnost odpovídajícím způsobem zohledňuje. Z uvedených reprezentantů byl jako nevhodný pro porovnání vyřazen reprezentant č. 1 - louka u Opočna, do jehož ceny se zřejmě promítá blízkost ucelené zástavby a tedy potenciální možnost stavebního využití pozemku. Dále byla výsledná hodnota upravena koeficientem ve výši 0,80, a to z toho důvodu, že pozemky v k.ú. Masty nejsou zcelené a nacházejí na různých místech tohoto území.

Výpočet:
(55,95 + 16,00 + 20,00 + 50,26 + 21,26 + 17,99 + 50,00 + 19,29 + 20,10 + 25,10) / 10 x 0,85 x 0,80 = 20,12 Kč/m^2

Celková výměra oceňovaných pozemků 72 563 m^2 x 20,12 Kč/ m^2 = 1 459 968,- Kč

Porovnávací hodnota: 1 459 968,- Kč

Hodnota pozemků stanovená porovnávacím způsobem: 1 459 968,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Oceňované nemovité věci zemědělského areálu č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Trnov, pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška jsou v KN vedeny jako vlastnictví pana Václava Hanuše, insolvenční dlužník je pan Václav Hanuš, proto nebude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována (prodej menšinového podílu).

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o předmětných nemovitých věcí, tj. zemědělského areálu č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Trnov, pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška, bylo zjištěno, že mimo toto insolventní řízení jsou na nemovité věci uvaleny ještě další zástavní práva smluvní a exekutorská. Tyto právní závady nemají vliv a dopad na určení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci.
Na výpisu z KN pro katastrální území Trnov, LV č. 494 jsou k pozemkům p.č. St. 5 a St. 6/6 zapsána věcná břemena braní vody a pozemkům p.č. 751/3, 771 a 3073 věcné břemeno chůze a jízdy. Věcná břemena braní vody nejsou aktuální vzhledem ke skutečnosti, že objekt vodárny na p.č. St. 5 již není funkční a technologie vodárny odebrána.
Věcné břemeno chůze a jízdy zatěžuje pozemky p.č. 751/3, 771 a 3073 charakteru ostatní plocha o celkové výměře 7 944 m^2. Vzhledem k tomu, že nebyly nalezeny relevantní údaje o realizovaných prodejích a nabídkách srovnatelných pozemků (pouze 1 nabídka prodeje pozemku ve vzdálenější části Trnova, Záhornice s nabídkovou cenou 225,- Kč/m^2), nebylo možné objektivně přímo stanovit obvyklou cenu pozemků. Jako nejhodnější bylo v tomto případě zvoleno ocenění pozemků dle platného oceňovacího předpisu.

Dle metodiky platného oceňovacího předpisu jsou pozemky zatříděny dle § 9, odst. 2, této vyhlášky.

Základní cena (ZC) 1 m^2 stavebního pozemku obcí okresu Rychnov nad Kněžnou:
615,- Kč/m^2

Úprava základní ceny dané obce dle § 3
Koeficienty obce:

Velikost obce	0,65
Hospodářsko-správní význam obce	0,60
Poloha obce	0,80
Technická infrastruktura v obci	0,85
Dopravní obslužnost obce	0,90
Občanská vybavenost v obci	0,85

Základní cena stavebního pozemku obce
ZC = ZCv*0,65*0,60*0,80*0,85*0,90*0,85 = 124,77 Kč/m^2
Základní cena (ZC): 125,- Kč/m^2

Tabulka:

Pozemek p.č.	Základní cena Kč/m^2	Oceňovaná výměra (m^2)	Hodnota pozemku (Kč)
751/3	125	965	120 625,00
771	125	6 590	823 750,00
3073	125	389	48 625,00
Celkem		11 507	993 000,00

Celková hodnota pozemků pro stanovení hodnoty věcného břemene: 993 000,- Kč

Jako obvyklé nájemné za užívání pozemků ve smyslu věcného břemene bylo stanoveno nájemné ve výši 4,00 % z jejich celkové hodnoty.

<u>Výpočet ročního příjmu z nájemného (hodnoty věcného břemene):</u>
Věcná břemena chůze a jízdy jsou uzavřena bez časového omezení, tedy roční užitek je stanoven za dobu 5 roků.

Výchozí celková hodnota pozemků: 993 000,- Kč
993 000,- Kč x 4,00 % = 39 720,- Kč
39 720,- Kč x 5 roků = 198 600,- Kč

Hodnota věcného břemene práva chůze a jízdy zatěžující pozemky p.č. 751/3, 771, 3073: 198 600,- Kč

Předmětné nemovité věci jsou v době ocenění užívány insolvenčním vlastníkem a nájemci prostor užívaných k bydlení, část staveb je funkční v omezeném rozsahu. Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy, zhotovitel tedy předpokládá obvyklou výpovědní lhůtu v délce 3 měsíců, tedy prodej nemovitostí bez závazků.

E. ZÁVĚR

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny areálu zemědělských staveb s objektem bydlení a bývalým objektem občanské vybavenosti č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a pozemků souvisejících s areálem pozemků v k.ú. Trnov, obec Trnov, dále pozemků p.č. 3075, 3076, 3077 a 3078 v k.ú. Trnov užívaných jako zemědělská půda, pozemků p.č. 3012, 3046, 3047, 3048, 3051, 3139, 3168, 3171, 3174 a 3291v k.ú. Masty a pozemku p.č. 3125 v k.ú. Hroška, obec Bílý Újezd. Při odhadu tržní hodnoty předmětných nemovitých věcí vycházím ze stavu, v jakém se nacházejí k datu místního šetření, t.j. k 17. 5. 2016.

V daném případě se jedná o nemovitosti v zásadě určené a využívané v souvislosti a potřebami pro zemědělskou činnost, chov hospodářských zvířat a pěstování zemědělských plodin a píce převážně pro krmivo. Je zde patrný útlum projevující se na celkovém stavu objektů a způsobu jejich užívání, resp. nevyužití. Ze staveb areálu se poněkud vymyká patrový objekt dřívějšího kulturního domu, který je v základu relativně v uspokojivém stavebním stavu, ale prakticky není provozováván a je otázkou času, kdy se objeví následky dlouhodobě chybějící údržby. V ostatních případech se jedná o stavby ve zhoršeném stavebnětechnickém stavu, včetně objektu bydlení. Kladnou stránkou je ucelenost a rozloha areálu a velké nádvoří se zpevněným povrchem, umožňující snadnou manipulaci zemědělské techniky, vozidel a parkování, snadný přístup z místních komunikací a značná výměra souvisejících pozemků. V případě zemědělsky využívaných pozemků se jedná o pozemky poměrně nízké bonity, nezcelené, nacházející se na různých místech katastrálního území Masty a samostatně pozemek nacházející ve vzdálenější lokalitě Hrošky. Vesměs se ale jedná o pozemky s dobrým přístupem z místních komunikací. Dle názoru zhotovitele se jedná o nemovitosti jako celek obtížně umístitelné na trhu, zejména staveb, přičemž samotné pozemky jsou snáze obchodovatelné. Také se může projevit horší dopravní dostupnost, v případě hledání jiného využití objektů areálu, daná poměrnou odlehlostí místa od větších silničních tahů.

Při odhadu tržní hodnoty vychází zhotovitel z použitých metod ocenění, t.j., u zemědělského areálu v Trnově z hodnoty stanovené výnosovým způsobem ocenění, u pozemků zemědělské půdy z nákladového a porovnávacího způsobu ocenění. S přihlédnutím ke skutečnosti, že ceny půdy mají dlouhodobě vzestupnou tendenci a oceňované pozemky jsou v rozhodující výměře součásti zemědělského půdního fondu, se zhotovitel jednoznačně přiklání k tržní hodnotě pozemků stanovené porovnávacím způsobem ocenění.

<u>Zemědělský areál v k.ú. Trnov</u>

Cena stanovená výnosovým způsobem:	4 142 400,- Kč
Cena stanovená nákladovým způsobem:	metoda nepoužita
Cena stanovená porovnávacím způsobem:	metoda nepoužita

<u>Pozemky charakteru zemědělské půdy v k.ú. Trnov, Masty a Hroška</u>

Cena stanovená výnosovým způsobem:	metoda nepoužita
Cena stanovená nákladovým způsobem:	269 521,- Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem:	1 459 968,- Kč

Rekapitulace

Objekt	(Kč)
Zemědělský areál č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a souvisejících pozemků v k.ú. Trnov	4 142 400
Odpočet hodnoty věcného břemene práva chůze a jízdy zatěžující pozemky p.č. 751/3, 771 a 3073	- 198 600
Mezisoučet	3 943 800
Pozemky charakteru zemědělské půdy v k.ú. Trnov a pozemky v k.ú. Masty a k.ú. Hroška	1 459 968
Tržní hodnota (obvyklá cena)	**5 403 768**

Při odhadu tržní hodnoty předmětné nemovité věci vycházím ze stavu, v jakém se nachází k datu místního šetření, t.j. k 17. 5. 2016.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění je pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, navržena hodnota nemovité věci zemědělského areálu č.p. 4 a č.p. 82 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Trnov, obec Trnov a pozemků v k.ú. Masty a k.ú. Hroška, obec Bílý Újezd, okres Rychnov nad Kněžnou ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena) 5 400 000,- Kč

Slovy: Pětmilionůčtyřistatisíckorunčeských

Seznam příloh

- Kopie výpisů z katastru nemovitostí pro k.ú. Trnov, Masty a Hroška, LV č. 494, 448 a 340
- Zobrazení katastrálních map pořízené elektronickým přístupem
- Situace
- Fotodokumentace

Praha dne 10. 6. 2016

Vladimír Pauer
U nových domů III-1
140 00 Praha 4

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 8.6.1983 pod č.j. Spr. 968/83 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř.č. 3044-3.54/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.54/16