

Znalecký posudek č.718/1/2015

**O ceně nemovitostí objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 1681 (LV č. 3069) bez
pozemku v k.ú. Klobouky u Brna, obec Klobouky u Brna, okres Břeclav.**



**Posudek vypracoval :
Ing. Josef Matějčíček CSc., soudní znalec,
bytem 602 00 Brno, Bohuslava Martinů 50**

V Brně 30.4.2015

Objednatel posudku : : Mgr. Radovan Indra
Čechyňská 16
602 00 Brno
insolvenční správce

Účel posudku : Zjištění aktuální tržní ceny nemovitostí k datu duben 2015

Datum místního šetření : 29.9.2014

Datum, ke kterému je provedeno ocenění : 30.4.2015

Použitý oceňovací předpis : - zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb. a 303/2013 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádí tento zákon

Zvláštní požadavky objednatele: Provést stanovení aktuální tržní ceny haly vepřína v k.ú. Klobouky u Brna

Tento znalecký posudek včetně příloh obsahuje 21 stran a předává se ve třech vyhotoveních.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

- 1.1.1 Výzva k vypracování znaleckého posudku ze dne 21.3.2015
- 1.1.2 Znalecký posudek č 716/12/2014
- 1.1.3 Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů v platném znění
- 1.1.4 Vyhláška 441/2013 Sb., ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb. kterou se provádí tento zákon
- 1.1.5 Teorie oceňování nemovitostí – Prof.Ing. Albert Bradáč, DrSc.- Nakladatelství CERM Brno 2009

1.2 Požadavek zadavatele

Na soubor nemovitostí pana Josefa Šedivého byl vypracován v roce 2014 znalecký posudek č. 716/12/2014. Požadavek zadavatele je, provést stanovení aktuální tržní ceny pouze haly pro zemědělskou výrobu pro rok 2015

1.3 Postup znalce

Jako základ pro stanovení aktuální ceny znalec použije původní posudek z roku 2014 s tím, že v novém posudku bude respektována úprava dle nové vyhl.č. 199/2014 Sb. a zvýšené opotřebení stavby o jeden rok oproti stavu roku 2014.

2. Posudek

2.1 Zjištěné skutečnosti :

Oceňované nemovitosti se nachází :

Kraj: Jihomoravský

Okres: Břeclav

Obec: Klobouky u Brna

Katastrální území: Klobouky u Brna (666408)

List vlastnictví číslo: 1073

Vlastník: Šedivý Josef, Kašnice 28, 691 72

Město Klobouky u Brna má k 1.2.2014 2 414 obyvatel.

2.2 Místní šetření dne 29.9.2014

Tohoto šetření se zúčastnili mimo znalce pan Šedivý Josef a Šedivý – mladší..

Při místním šetření znalec provedl pohovor s majiteli, kteří poskytli některé informace, prověřil technický stav a vybavení objektu, provedl fotodokumentaci.

Znalec konstatuje, že zejména objekt vepřinu vykazuje vysoké opotřebení a známky snížené údržby.

K datu hodnocení 2015 je stav objektu nezměněn.

2.3 Celkový popis nemovitosti

Objekt bez čp/če - zem.stav - na pozemku p.č. 1681

Jedná se o přízemní, nepodsklepený, zděný zemědělský objekt pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného přibližně obdélníkového tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Klobouky u Brna, jako samostatně stojící. Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění. Parkování je možné na negarantovaném místě (komunikace). Objekt je přístupný přes pozemky jiných vlastníků (přístup není právně zajištěn).

Dle sdělení povinného je objekt napojen na inženýrské sítě: elektro, vodovod, septik. Dle informací ČSÚ v obci Klobouky u Brna je napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z prostorů určených pro živočišnou produkci. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka, z roku 1953. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění.

Dle katastru nemovitostí je u uvedené nemovitosti omezení vlastnického práva celou řadou konkurzních, exekučních a soudních práv a příkazů.

2.4 Vlastní ocenění

Předmětem ocenění je

- objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 1681 (LV č. 3069) bez pozemku

Stanovení obvyklé ceny (obecné, tržní)

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Dle současné právní úpravy je v zákonu č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku obvyklá cena definována v §2 takto :

„ Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Zákon sice dále pro nemovitosti stanoví jiné způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací příp. jejich kombinace) při tom ovšem zákon ani prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. nestanoví přesný postup pro určení ceny, ale mají snahu co nejvíce se přiblížit ceně obvyklé, obecné. Závazná metodika pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny neexistuje.

Se změnou právního prostředí, která byla způsobena zejména schválením a nabytím účinnosti zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a zejména pak zák.č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě došlo k otevření pohledu na dotčené pozemky i z jiného úhlu než pouze strohému „úředního“ ocenění. Na pozemky je nutno pohlížet z hlediska jejich eventuální možné funkce a potenciálního účelu využití.

Důležitým faktorem však zůstává dle §2 zák.č.526/1990 Sb., o cenách v platném znění, že „*prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk.*“ Rovněž „*kupující nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu výrazně přesahující oprávněné náklady.*“

Pro stanovení obvyklé ceny bude znalcem provedeno jejich ocenění metodami :

- srovnávací – z inzercí nabízených k prodeji na internetu
- nákladovou dle vyhl .
- a na základě těchto hodnot a jejich vyhodnocení bude stanovena obvyklá cena nemovitostí

2.4.1 Stanovení obvyklé ceny porovnáním (komparativní metoda) s cenami v inzerci

Databáze nabízených zemědělských objektů (budov a hal) V ČR

Vzhledem k tomu, že od data zpracování původního posudku neuplynulo ani půl roku, znalec neprováděl nové šetření a použil již jednou zjištěné výsledky i v tomto posudku.

Průzkumem na internetu znalec zjistil, že v Jihomoravském kraji je nabízeno k odprodeji jen 7 objektů hal a budov pro živočišnou velkovýrobu a proto provedl šetření v celé ČR Z databáze vyloučil novostavby a menší objekty, především zemědělské usedlosti, případně prodeje celých bývalých i současných zemědělských areálů .
Získal tak tuto databázi :

Lokalita	plocha Celk./zast. m ²	cena tis. Kč	popis
1. Kyjovice (Znojmo)	454/454	500	stodola, cihelná dobrý stav, sít
2. Dyje (Znojmo)	3599/901	990	kravín, podkroví, polovina poz. Cihla dobrý stav
3. Pavlov (Břeclav)	0/973	100	vepřín, jen skelet, špatný, bez poz.

4.	Střelice u Jevišovic	1482/516	600	cihla dobrý stav
5.	Lanžhot(Břeclav)	3000/1000	1 100	cihlový dobrý, sítě,komun.sklad.pl.
6.	Újezd u Boskovic	17050/4844	4 000	areál, 2 budovy zem., další budovy Sítě, šatny, sklady apod, plochy
7.	Vidonín (Žďár n.S.)	850/850	990	vepřín, cihla dobrý stav
8.	Kosičky(Hradec Kr.)	3500/2000	650	2 budovy
9.	Jindřichov(Bruntál)	1070/1070	450	rozestavěná hala
10.	Č.Třebová	689/689	800	bývalý kravín, dnes víceúč.budova
11.	Pravonín (Benešov)	974/974	760	býv. vepřín a přístavba
12.	Hrádek(Klatovy)	3340/894	470	býv. ovčín
13.	Třebeň (Cheb)	3402/1677	649	vepřín, dobrý stav
14.	Uzenice (Strakonice)	5585/3500	2 280	2 kravíny, další obytná, sklady, sítě Dobrý stav x)
15.	Fulnek	1240/820	399	budova
16.	Manětín	2680/2100	1 990	3 bud. dobrý stav, sítě , plochy x)
17.	Sosnová	800/800	1 400	po rekonstrukci x)
18.	Bílá Lhota (Olomouc)	7 175/856	1 700	areál, budova patro, cihla x)
19.	H.Cerekev	3327/1000	1 100	areál, kravín dobrý stav,rek. x)
20.	Lipová	1000/770	1 800	budova 2 patra dobrá x)
21.	Majetín	1070	2 150	budovy v zástavbě sklady,sítě, Dobrý stav x)
22.	Morkovice	6468/3250	1 400	bytové domy a další budovy x)

x) z databáze vyřazeny pro nesrovnatelnost s posuzovanými nemovitostmi

úprava komparativní metodou

1.	nadsazenost inzerce	10 %
2.	vlastní pozemek	10 %
3.	další pozemky	do 1 tis. m ² 5 % , nad 1000 m ² 10 %
4.	další vybavenost	od -10 % po + 30 %

Lokalita	plocha zast. m ²	cena tis. Kč	Redukce				výsl.cena v Kč Kč/ m ²	
			1.	2.	3.	4.		
1. Kyjovice	454	500	0,9	0,9	1,0	0,9	365	803
2. Dyje	901	990	0,9	0,95	0,9	0,9	686	760
3. Pavlov	973	100	0,9	1,0	1,0	1,3	117	120
4..Střelice u Jevišovic	516	600	0,9	1,0	0,95	1,0	513	994
5.Lanžhot	1000	1 100	0,9	0,9	0,9	0,8	642	642
6.Újezd u Boskovic	4844	4 000	0,9	0,9	0,8	0,8	2 333	482
7.Vidonín	850	990	0,9	0,9	1,0	1,0	802	943
8.Kosičky	2000	650	0,9	0,9	0,9	1,0	474	729
9. Jindřichov	1070	450	0,9	0,9	1,0	1,2	437	409
10.Č.Třebová	689	800	0,9	0,9	1,0	0,9	583	846
11.Pravonín	974	760	0,9	0,9	1,0	1,0	616	632
12.Hrádek	894	470	0,9	0,9	0,9	1,0	381	426
13.Třebeň	1677	649	0,9	0,9	0,9	1,0	473	282
14.Fulnek	820	399	0,9	0,9	0,95	1,0	307	374

Průměr	1262	890	624	603
Max. cena				994
Min. cena				120

Cena objektu – z inzerce nabízených srovnatelných
zemědělských objektů v ČR, prům. plocha 1200 m² 624 000 Kč
přepočtených na 1 m² zastavěné plochy- vážený průměr 603 Kč/ m²

Při stanovení ceny ovšem nelze použít průměr, ale je nutno vzít do úvahy jejich skutečný stav, který je v posuzovaném případě vyjádřen maximálním opotřebením. Z uvedeného důvodu krátí znalec uvedenou průměrnou cenu o 40 %, tedy 603 x 0,60 = 362 Kč/m²

při ploše hodnocené nemovitosti 1076 m²,
(bez pozemků) bude cena vepřina činit
1076 m² x 362 Kč/m² = **389 512 Kč**

2.4.2 Srovnávací metody

Objekt budovy bez čp/če - zem. stav na pozemku p.č. 1681

Ocenění budovy, haly

Cena stavby budovy, haly (CS) nákladovým způsobem podle § 10 se určí

CS = CS_n x pp

Kde

CS ... cena stavby

CS_n... Cena stavby nákladovým způsobem v Kč

pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle poloha a trhu, který se určí podle vzorce

pp = It x Ip

It... index trhu podle § 4 odst. (1)

Ip... index polohy podle § 4 odst. (1)

Dle § 11

Cena stavby nákladovým způsobem se určí dle vzorce

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

Kde

CS_n ... cena stavby nákladovým způsobem

ZCU ... základní cena stavby dle užití dle § 11 až 21

P_{mj} ... počet měrných jednotek

o ... opotřebení stavby

Dle § 12

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

Kde

ZCU ... základní cena upravená

ZC ... základní cena dle pořil.č. 8

K1 ...	koeficient přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce příl.č. 10
K2 ...	-,-,- 6,60 podle velikosti prům.plochy podlaží
	Dle vzorce $K2 = 0,92 + \frac{\text{PZP}}{\text{PZP}}$
	kde PZP ... průměrná zastavěná plocha
K3 ...	-,-,- 2,80 podle průměrné výšky pro haly
	dle vzorce $K3 = \frac{\text{V}}{\text{V}} + 0,30$
	2,10 podle průměrné výšky pro budovy
	dle vzorce $K3 = \frac{\text{V}}{\text{V}} + 0,30$
K4 ...	Kde v = průměrná výška podlaží v m koeficient vybavení stavby podle vzorce podle vzorce $K4 = 1 + (0,54 \times n)$ Kde n = součet cenových podílů ... kde ..viz text vyhl.
K5 ...	koeficient polohový dle příl. č. 20
Ki ...	koeficient inflace dle příl. č.41

Vlastní výpočet

Objekt bez čp/če - zem. stav na pozemku p.č. 1681

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova:	O2. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Polohový koeficient:	1,000
Kód klasifikace CZ-CC:	127131 Budovy pro živočišnou produkci
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci
Koeficient změny ceny stavby:	2,120

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,81 m

Zastavěná plocha: $11,50 \times 88,45 + 5,04 \times 10,23 + 3,34 \times 2,13 = 1\,075,85 \text{ m}^2$

Průměrná výška podlaží (PVP): = 4,81 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = $1\,075,85 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $11,50 \times 88,45 \times 4,81 + 5,04 \times 10,23 \times 2,86 + 3,34 \times 2,13 \times 3,52 = 5\,065,11 \text{ m}^3$

Zastřešení $11,50 \times 88,45 \times 4,65 \times 0,50 + 5,04 \times 10,23 \times 1,74 \times 0,50 + 3,34 \times$

$2,13 \times 1,08 \times 0,50 = 2\,413,63 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = $7\,478,74 \text{ m}^3$

Cena stavby CS

$CS = CS_n \times pp$

$pp = It \times Ip$

I_T ... index trhu se stanoví podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

kde P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3, tab.č.1

i Pořadové číslo indexu

I_T ... index trhu

P1 = poptávka výrazně nižší než nabídka - I = -0,06

P2 = pozemek i stavba jiného vlastníka - I = -0,03

P3 = změny v okolí – spíše negativní - II = -0,04

P4 = vliv právních vztahů – negativní - I = -0,04

P5 = ostatní neuvedené – snižující (stav objektu, omezený příjezd) - I = 0,20

P6 = zanedbatelné nebezpečí - IV = 1,0

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 1,0 \times (1,0 - 0,37) = \mathbf{0,63}$$

I_P ... index polohy se stanoví podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

kde P_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3, tab.č. 3

P1 ... Druh stavby = zemědělství - i 0,30

P2.... Převažující zástavba VI 0,01

P3... Možnost napojení na síť = některé - II 0,0

P4... dopravní dostupnost = kom. zpevněná - II 0,0

P5.. parkovací možnosti - omezené I -0,02

P6.. poloha z hled. Komerčního = nevýhodná IV -0,02

P7... vlivy neuvedené – snižující – jedná se o budovu uprostřed jiné zem. zástavby I -0,20

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 0,30 \times (1,0 - 0,23) = 0,30 \times 0,77 = \mathbf{0,231}$$

$$pp = 0,63 \times 0,231 = \mathbf{0,1455}$$

Stanovení CS_n

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{O}{100} \right)$$

$$P_{mj} = \mathbf{7\,478,74\,m^3}$$

O = opotřebení, rok pořízení 1953, stáří 62 let, životnost 100 let opotřebení 62 %, na základě detailní prohlídky při místním šetření a zjištění neprovádění údržby a oprav a velmi dezolátního stavu, zvyšuje znalec tuto hodnotu na maximálně přípustnou mez tj. **85 %**.

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$$

Základní jednotková cena (ZC):

2 695,- Kč/ m³

Koeficient konstrukce K₁: (příl.č.10)- zděná

0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) =

$$= 0,92 + (6,60/1076) =$$

0,9261

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) =

$$= 0,30 + (2,10/4,81) =$$

0,7366

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Vybavení:

č.	Název,	popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	smíšené	10,80 %	Podstandardní
2.	Svislé konstrukce	zděné, pošk	25,60 %	podstandardní
3.	Stropy	dřev.trám.s		
		rov.podhl.	11,70 %	Standardní
4.	Krov, střecha	vaznicová sedl	6,90 %	Standardní
5.	Krytiny střech	taška pálená	2,80 %	Standardní
6.	Klempířské konstr.	pozinkované pošk.	0,70 %	podstandardní
7.	Úprava vnitř.povrch.	vápenné hladké	4,40 %	podstandardní
8.	Úprava vněj.povrchů		3,10 %	Nevyskytuje se
9.	Vnitřní obkl.keram.		0,00 %	Neuvažuje se
10.	Schody		2,30 %	Nevyskytuje se
11.	Dveře	dřevěné náplň.	2,40 %	Standardní
12.	Vrata	plech.dřev.	1,80 %	Standardní
13.	Okna	dřevěná ,ocel	4,30 %	Standardní
14.	Povrchy podlah	betonové	3,20 %	Standardní
15.	Vytápění		0,00 %	Neuvažuje se
16.	Elektroinstalace	240V/400V	7,00 %	Standardní
17.	Bleskosvod	ano – nef.	0,30 %	Podstandardní
18.	Vnitřní vodovod	studená – užit.	2,40 %	podstandardní
19.	Vnitřní kanalizace	ano	2,30 %	Standardní
20.	Vnitřní plynovod		0,00 %	Neuvažuje se
21.	Ohřev vody		0,40 %	Nevyskytuje se
22.	Vybavení kuchyní		0,00 %	Neuvažuje se
23.	Vnitřní hygienické vybavení		2,30 %	Nevyskytuje se
24.	Výtahy		0,00 %	Neuvažuje se
25.	Ostatní		5,30 %	Nevyskytuje se
26.	Instalační prefabrikovaná jádra		0,00 %	Neuvažuje se

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 10,80 %	- 0,0583
3 svislé konstrukce	- 0,54 x 26,60 %	- 0,1436
6 klemp. konstr.	- 054 x 0,70 %	- 0,0038
7 vnitř.povrchy	- 054 x 4,4 %	- 0,0238
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 2,30 %	- 0,0230
17. Bleskosvod	-0,54 × 0,30 %	- 0,0016

21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	- 0,0530
		- 0,3651

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 1,0000 – 0,3651 = 0,6349

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici. Nižší hodnota je možná v případě zdůvodnění. V posuzovaném případě tato situace nastává z těchto důvodů :

1. Budova je ve velmi zanedbaném stavu.
2. Část zdiva se bortí
3. Budova a její technické vybavení je za hranicí životnosti
4. Budova postrádá další vybavení, jak ukazuje detailní výčet chybějících konstrukcí

Z uvedených důvodů znalec použije pro další výpočet hodnotu zjištěnou z detailního posouzení, tedy

Koeficient vybavení stavby K₄: × **0,6349**

Polohový koeficient K₅: **1,000**

Koeficient změny cen staveb K_i: (příl.č. 41) **2,120**

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i =$$

$$= 2\,695 \times 0,9390 \times 0,9261 \times 0,7366 \times 0,6349 \times 1,000 \times 2,120 = 2\,323,57 \text{ Kč/ m}^2$$

$$CSn = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{0}{100}\right) = 2\,323,57 \times 7\,478,74 \times \left(1 - \frac{85}{100}\right) = 2\,606\,606,39 \text{ Kč}$$

$$CS = CSn \times pp = 2\,606\,606,39 \times 0,1455 = 379\,261,23 \text{ Kč , zaokrouhleně}$$

Cena objektu vepřína 379 260 Kč

2.4.3 Výsledné zhodnocení znalce

Na základě zvoleného postupu znalec zjistil různými metodami tyto ceny posuzované nemovitosti :

Cena porovnávací

Cena objektu – z inzerce nabízených srovnatelných
zemědělských objektů v ČR , prům. plocha 1200 m² 624 000 Kč
přepočtených na 1 m² zastavěné plochy- vážený průměr 603 Kč/ m²

Při stanovení ceny ovšem nelze použít průměr, ale je nutno vzít do úvahy jejich skutečný stav, který je vyjádřen maximálním opotřebením. Z uvedeného důvodu krátí znalec uvedenou průměrnou cenu o 40 %, tedy 603 x 0,60 = 362 Kč/m²
při ploše hodnocené nemovitosti 1076 m²,
(bez pozemků) tj. 1076 x 362 = **389 512 Kč**

Cena administrativní nákladová

Cena

Budova vepřína

379 260 Kč

Cena obvyklá

Z porovnání obou cen lze učinit závěr, že rozdílnost obou cen je nepodstatná a že **cena obvyklá** bude spíše se blížit ceně zjištěné dle cenového předpisu, tedy výši

Budova vepřína

380 000 Kč

3. Závěr

Obvyklá cena nemovitostí objektu vepřína dle listu vlastnictví č. 1073 v k.ú. Klobouky u Brna k datu 30.4.2015 je

380 000 Kč

slovy : třistaodmdesáttisíc Kč

V Brně 30.4.2015

Ing. Josef Matějčiček ,CSc.

Přílohy :

	str.
1. Fotodokumentace	5
2. Mapa okolí stavby	1
3. Letecký snímek zájmového území	1
4. Informace o budově z KN	1
5. Snímek katastrální mapy	1
Celkem	9

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 20. února 1996 č.j. Spr. 3028/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové, vodní a pro základní obor vodní hospodářství, odvětví čistota vod, meliorace, rybářství a rybníkářství.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 718/1/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Brně 30.4.2015

Ing. Josef Matějčiček ,CSc.

Fotodokumentace



Foto č. 1 Celkový pohled na budovu vepřína



foto č. 2 pohled na levý bok budovy vepřína



Foto č. 3 Pohled na pravý bok budovy vepřína



Foto č. 4 nedokončenost boční stěny vepřína



foto č. 5 Vnitřní prostor vepřína



Foto č. 6 Další část vnitřního prostoru vepřína



Foto č. 7 Vstupní, oddělená část vepřína



Foto č. 8 Další část vepřína – neúplnost prací u vrat a oken



foto č. 9 chov selat



Foto č. 10 neúplnost stavebních prací na čelní stěně