

6 Závěr

6.1 Citace odborné zadané otázky

Na základě písemné objednávky jsme byli my, znalecká kancelář STATIKUM s.r.o., [č. 15545881 (dále jen „Zpracovatel“)], požádáni společností GIBEON a.s., IČ: 29317177, se sídlem Račeroviclá 920, Podkášteří, 674 01 Třebíč, dále také „Zadavatel“, abychom vypracovali znalecký posudek („Znalecký posudek“ nebo „Posudek“) ve věci doložení přiměřenosti protřipnění za jednu akci o jmenovité hodnotě 10 000 Kč vydaných společností Dobrosev a.s. Zadavatel uvazuje o uplatnění svého práva nuceného přechodu účastnických cenných papírů společností Dobrosev a.s. – takzvaný squeeze out.

Ocenění bude provedeno k 30.6.2022.

6.2 Odpověď

Na základě výše uvedeného jsme dospěli k závěru, že výsledek lze stanovit ve smyslu §58 odst. (2) Vyhlašky č. 503/2020 Sb., tak že tržní hodnota akcie o jmenovité hodnotě 10 000 Kč vydané společností Dobrosev a.s.

40 401 Kč

Slovy: čtyřicet tisíc čtyřista jedna korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Všecké podmínky jsou uvedeny v kapitole 1.5.

- ke znaleckému ocenění nebyl konzultant přibrán
- Znalecký posudek zpracoval – Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Libor Buček a Ing. Martin Bilík Ph.D. – znalec, který je zároveň oprávněn na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek
- Odměna byla sjednána smluvní

P Ř Í L O H Y

Příloha č. 1: Výpis z obchodního rejstříku	3 listy
Příloha č. 2: Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Společnosti k 30.6.2022	9 listů
Příloha č. 3: Finanční plán Společnosti 2022-2027	4 listů
Příloha č. 4: Náklady vlastního a cizího kapitál Společnosti	1 list
Příloha č. 5: Výpočet hodnoty akcií Společnosti metodou DCF	1 list
Příloha č. 6: Ocenění nemovitostí	365 listů
Příloha č. 7: Ocenění BPS	6 listů
Příloha č. 8: Ocenění movitého majetku	50 listů
Příloha č. 9: Agricultural Outlook 2022-2031, ANNEX C, Table C.11 World prices	1 list
Příloha č. 10: Rozdělení nákladů BPS	7 listů

Příloha č. 1 – Výpis z obchodního rejstříku

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, Mložka 1849

Datum vzniku a zápisu:	16. dubna 1996
Spisová značka:	B 1849 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	Dobrosev, a.s.
Sídlo:	Střežská 188/3, 588 12 Dobronín
Identifikační číslo:	634 93 837
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět činnosti:	podnikání v zemědělské výrobě, včetně prodeje nezpracovaných zemědělských výrobků na účely zpracování a dalšího prodeje
Předmět podnikání:	zednictví hostinská činnost opravy silničních vozidel činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence opravy ostatních dopravních prostředků a pracovních strojů výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona silniční motorová doprava-nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny, - nákladní mezinárodní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti do 3,5 tuny včetně, - vnitrostátní příjezdní osobní výroba elektřiny
Statutární orgán - představenstvo:	
místopředseda představenstva:	PETR KUBÍK, dat. nar. 22. května 1976 Zahradní 396/2, 750 02 Bochoř Den vzniku funkce: 23. července 2020 Den vzniku členství: 30. června 2020
člen představenstva:	RENÁTA PAVLÍČKOVÁ, dat. nar. 9. dubna 1976 Pávovská 3101/11, 586 01 Jihlava Den vzniku členství: 30. června 2020
člen představenstva:	LIBOR POSPÍCHAL, dat. nar. 2. března 1988 Indusova 203, 588 13 Polná Den vzniku členství: 30. června 2020
člen představenstva:	Ing. JAN GANZWOHLE, dat. nar. 25. února 1984 Ke Hříšti 429/19, 588 12 Dobronín Den vzniku členství: 30. června 2020
předseda představenstva:	Bc. ONDŘEJ KOČÍ, dat. nar. 5. listopadu 1981

č.p. 131, 594 53 Vlkov

Den vzniku funkce: 30. června 2022

Den vzniku členství: 30. června 2022

Způsob jednání:

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo.

Za představenstvo jedná jménem společnosti a společnost zavazuje samostatně předseda nebo místopředseda představenstva, nebo jeden člen představenstva, který k tomu byl písemně pověřen představenstvem.

Za společnost podepisuje předseda nebo místopředseda představenstva, nebo jeden člen představenstva, který k tomu byl představenstvem písemně pověřen. Všichni tak činí způsobem, že k vypsané obchodní firmě společnosti, či otisku razítka připojí svůj podpis s uvedením jména a funkce.

Dozorčí rada:**člen dozorčí rady:**

PAVEL CINK, dat. nar. 29. července 1972

Sřtřežská 188/3, 588 12 Dobronín

Den vzniku členství: 30. června 2020

člen dozorčí rady:

JAROSLAV JAKOUBEK, dat. nar. 17. září 1972

Polenská 363/39, 588 12 Dobronín

Den vzniku členství: 30. června 2020

předseda dozorčí**rady:**

JANA BLAŽKOVÁ, dat. nar. 16. dubna 1966

Slezská 676/23, Horní Kosov, 586 01 Jihlava

Den vzniku funkce: 30. června 2022

Den vzniku členství: 30. června 2022

Akcie:

10 000 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

Základní kapitál: 100 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

Byly předloženy stanovy upravené valnou hromadou konanou dne 1. 7. 1996.

Valná hromada schválila dne 22.6.2001 úplné znění stanov společnosti.

Valná hromada schválila dne 8.6.2012 změnu stanov článku 4, článek 16 odst. 1, článek 30 odst. 2

Valná hromada schválila dne 21.6.2013 změnu stanov čl.4., čl.6 odst. 2, čl.8 odst.1, čl.33, čl.36, čl.44 a čl.49 a schválila úplné znění stanov.

Valná hromada schválila dne 19.07.2013 změnu stanov čl.6 odst.2

Valná hromada schválila dne 27.6.2014 úplné znění stanov společnosti.

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

**Příloha č. 2 – Rozvaha a výkaz zisku a ztráty Společnosti k
30.6.2022**

Výkaz zisku a ztráty

- druhové členění
v Plněm rozsahu
k 30.06.2022
(v celých tisících Kč)

IČ: 63493837
Název a sídlo účetní jednotky
Dobrosev, a.s.

Střítěžská 188/3
58812 Dobronín

REGISTRACE
Místo : KS Brno, oddíl B, vložka 1849
Spis :

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY - DRUHOVÉ ČLENĚNÍ		Skutečnost v účetním období	
a	b	f.	1
I	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	52767
II	Tržby za prodej zboží	02	2
A	* Výkonová spotřeba	03	40761
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	2
A.2	Spotřeba materiálu a energie	05	28389
A.3	Služby	06	12370
B	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-8466
C	Aktivace (-)	08	-5700
D	* Osobní náklady	09	10739
D.1	Mzdové náklady	10	7971
D.2.*	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2768
D.2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2379
D.2.2	Ostatní náklady	13	389
E	* Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	11284
E.1.*	Úpravy hodnot dlouhodobého a hmotného majetku	15	11199
E.1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého a hmotného majetku - trvale	16	11199
E.1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého a hmotného majetku - dočasné	17	0
E.2	Úpravy hodnot zásob	18	0
E.3	Úpravy hodnot pohledávek	19	85
III*	Ostatní provozní výnosy	20	16854
III.1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	3252
III.2	Tržby z prodaného materiálu	22	146
III.3	Jiné provozní výnosy	23	13456
F*	Ostatní provozní náklady	24	3455
F.1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	2268
F.2	Prodává materiálu	26	0
F.3	Daně a poplatky	27	41
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1146
*	Provozní výsledek hospodaření: I.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F	30	17550

IČ : 63493837

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY - DRUHOVÉ ČLENĚNÍ		Skutečnost v účetním období	
a	b	f.	1
IV	* Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31	0
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	32	0
IV.2	Ostatní výnosy z podílů	33	0
G	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0
V	* Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35	0
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládaná osoba	36	0
V.2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0
H	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0
VI	* Výnosové úroky a podobné výnosy	39	2620
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy ovládaná nebo ovládaná osoba	40	0
VI.2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2620
I	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0
J	* Nákladové úroky a podobné náklady	43	2293
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady ovládaná nebo ovládaná osoba	44	0
J.2	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	2293
VII	Ostatní finanční výnosy	46	253
K	Ostatní finanční náklady	47	136
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	444
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	17994
L	* Daň z příjmů	50	3397
L.1	Daň z příjmů splatná	51	3054
L.2	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	343
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	14597
M	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	14597
*	Čistý obrát za účetní období: I.+ II.+ III.+ IV.+ V.+ VI.+ VII.	56	72496

Právní forma	Akciová společnost
Předm. podnikání	Zemědělská výroba
Sestaveno:	23.08.2022
	- 68 -
	Podpisový záznam statutárního orgánu

Označení	A K T I V A	.ř.	06-22				12-21
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
a	b	1	2	3	4		
C	* Obezňná aktiva	037	195951	-229	195722	192666	
C.I	* Zásoby	038	68322	0	68322	60265	
C.I.1	Materiál	039	4688	0	4688	5662	
C.I.2	Nedokončená výroba a polotovary	040	34392	0	34392	10132	
C.I.3	* Výrobky a zboží	041	12654	0	12654	28992	
C.I.3.1	Výrobky	042	12654	0	12654	28992	
C.I.3.2	Zboží	043	0	0	0	0	
C.I.4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	16588	0	16588	15479	
C.I.5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0	
C.II	* Pohledávky	046	111324	-229	111095	90880	
C.II.1	* Dlouhodobé pohledávky	047	0	0	0	0	
C.II.1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0	
C.II.1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0	
C.II.1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0	
C.II.1.4	Odloužená daňová pohledávka	051	0	0	0	0	
C.II.1.5	* Pohledávky ostatní	052	0	0	0	0	
C.II.1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0	
C.II.1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0	
C.II.1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0	
C.II.1.5.4	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0	
C.II.2	* Krátkodobé pohledávky	057	111324	-229	111095	90880	
C.II.2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	9173	-229	8944	9763	
C.II.2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	88800	0	88800	38000	
C.II.2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0	
C.II.2.4	* Pohledávky ostatní	061	14151	0	14151	43037	
C.II.2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0	
C.II.2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0	
C.II.2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	1764	0	1764	2280	
C.II.2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	831	0	831	747	
C.II.2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	9547	0	9547	159	
C.II.2.4.6	Jiné pohledávky	067	2009	0	2009	39851	
C.III	* Krátkodobý finanční majetek	068	0	0	0	0	
C.III.1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0	
C.III.2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0	
C.IV.	* Peněžní prostředky	071	16305	0	16305	41541	
C.IV.1	Peněžní prostředky v pokladně	072	327	0	327	284	
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	073	15978	0	15978	41257	
D	* Časové rozlišení	074	357	0	357	10700	
D.1	Náklady příštích období	075	16	0	16	31	
D.2	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0	
D.3	Příjmy příštích období	077	341	0	341	10669	

Označení	P A S I V A	.ř.	06-22			12-21
			období	období	období	
a	b	5	6	6		
A	* PASIVA CELKEM	078	515577	517447		
A	* Vlastní kapitál	079	360049	378200		
A.I	* Základní kapitál	080	100000	100000		
A.I.1	Základní kapitál	081	100000	100000		
A.I.2	Vlastní podíly (-)	082	0	0		
A.I.3	Změny základního kapitálu	083	0	0		
A.II	* Ažio a kapitálové fondy	084	20850	20850		
A.II.1	Ažio	085	0	0		
A.II.2	* Kapitálové fondy	086	20850	20850		
A.II.2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	20850	20850		
A.II.2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a záva-	088	0	0		
A.II.2.3	Oceňovací rozdíly z prec. při přem.obch.korpo-	089	0	0		
A.II.2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	090	0	0		
A.II.2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obch. korpo-	091	0	0		
A.III	* Fondy ze zisku	092	38235	37063		
A.III.1	Ostatní rezervní fondy	093	37062	36162		
A.III.2	Statutární a ostatní fondy	094	1173	901		
A.IV.	* Výsledek hospodaření minulých let	095	180367	201997		
A.IV.1	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta min.1	096	186367	201997		
A.IV.2	Jiný výsledek hospodaření minulých let	097	0	0		
A.V	* Výsledek hospodaření běžného účetního období+/-	098	14597	18370		
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku/-	099	0	0		
B + C	* Čizi zdroje	100	155528	139145		
B.I	* Rezervy	101	1829	306		
B.I.1	Rezerva na důchody a podobné závazky	102	0	0		
B.I.2	Rezerva na daň z příjmů	103	1529	0		
B.I.3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	104	0	0		
B.I.4	Ostatní rezervy	105	300	306		
C.	* Závazky	106	153699	138845		
C.I	* Dlouhodobé závazky	107	82663	103222		
C.I.1.1	* Vydané dluhopisy	108	0	0		
C.I.1.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	109	0	0		
C.I.1.1.2	Ostatní dluhopisy	110	0	0		
C.I.2	Závazky k úvěrovým institucím	111	69925	90827		
C.I.3	Dlouhodobé přijaté zálohy	112	0	0		
C.I.4	Závazky z obchodních vztahů	113	0	0		
C.I.5	Dlouhodobé směnky k úhradě	114	0	0		
C.I.6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	115	0	0		
C.I.7	Závazky - podstatný vliv	116	0	0		
C.I.8	Odloužený daňový závazek	117	12738	12395		
C.I.9	* Závazky - ostatní	118	0	0		
C.I.9.1	Závazky ke společníkům	119	0	0		
C.I.9.2	Dohadné účty pasivní	120	0	0		
C.I.9.3	Jiné závazky	121	0	0		

Označení	P A S I V A	Běžné účetní období		Minulé období
		.f. 5	6	
C.II	* Krátkodobé závazky	122	71036	35623
C.II.1	* Vydané dluhopisy	123	0	0
C.II.1.1	Vyměnitelné dluhopisy	124	0	0
C.II.1.2	Ostatní dluhopisy	125	0	0
C.II.2	Závazky k úvěrovým institucím	126	20976	28818
C.II.3	Krátkodobé přijaté zálohy	127	17	45
C.II.4	Závazky z obchodních vztahů	128	11463	3059
C.II.5	Krátkodobé směnky k úhradě	129	0	0
C.II.6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	130	0	0
C.II.7	Závazky - podstatný vliv	131	0	0
C.II.8	* Závazky ostatní	132	38580	3701
C.II.8.1	Závazky ke společníkům	133	32339	0
C.II.8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	134	0	0
C.II.8.3	Závazky k zaměstnancům	135	1174	1159
C.II.8.4	Závazky ze sociálního zabezp. a zdravot. poj.	136	578	549
C.II.8.5	Stát - daňové závazky a dotace	137	449	1339
C.II.8.6	Dohadné účty pasivní	138	3992	605
C.II.8.7	Jiné závazky	139	48	49
D	* Časové rozlišení pasiv	140	0	22
D.1	Výdaje příštích období	141	0	22
D.2	Vynosy příštích období	142	0	0

Právní forma	Akciová společnost
Předm. podnikání	Zemědělská výroba
Sestaveno:	23.08.2022
	Podpisový záznam statutárního orgánu

Kontrolní tabulka

KONTROLA SESTAVENÍ ROZVAHY		Období	
		Ř. sledované	Minulé
A-P	Aktiva minus pasiva	143	0
X395	Vliv nevyrovnaní účtu 395	144	0
X7XX	Vliv nevyrovnaní účtů 701, 702, 710	145	0
CELKEM	Rozdíl celkem	146	0

1 NÁLEZ

1.1 Předmět ocenění

Úkolem Zpracovatele je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí, které jsou ve vlastnictví společnosti Dobrosev, a.s. a jsou zapsány na:

- LV č. 1064, k.ú. a obec Štoky,
- LV č. 24, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 12/22,
- LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice,
- LV č. 13, k.ú. Horní Věžnice, obec Věžnice, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 15/16,
- LV č. 314, k.ú. Horní Věžnice, obec Věžnice,
- LV č. 172, k.ú. Antonínův Důl, obec Jihlava,
- LV č. 120, k.ú. a obec Brzkov,
- LV č. 162, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/9,
- LV č. 169, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 4/16,
- LV č. 444, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3,
- LV č. 647, k.ú. a obec Dobronín,
- LV č. 961, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4,
- LV č. 994, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- LV č. 1064, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 1090, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 38/72,
- LV č. 1116, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 38/72,
- LV č. 1122, k.ú. a obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 2/3,
- LV č. 338, k.ú. Střelecká, obec Dobronín,
- LV č. 529, k.ú. Střelecká, obec Dobronín, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- LV č. 157, k.ú. Kamenná u Jihlavy, obec Kamenná,
- LV č. 163, k.ú. Kamenná u Jihlavy, obec Kamenná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 191, k.ú. Kamenná u Jihlavy, obec Kamenná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4,
- LV č. 192, k.ú. Kamenná u Jihlavy, obec Kamenná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 213, k.ú. Kamenná u Jihlavy, obec Kamenná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 58, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 7/9,
- LV č. 132, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 155, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Pohá,

- LV č. 162, k.ú. Nové Dvory u Kamenné, obec Polná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4,
- LV č. 258, k.ú. a obec Polná, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2,
- LV č. 1515, k.ú. a obec Polná,
- LV č. 36, k.ú. Sřtřež u Jihlavy, obec Sřtřež, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4,
- LV č. 266, k.ú. Sřtřež u Jihlavy, obec Sřtřež,
- LV č. 113, k.ú. a obec Věžnička, spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3,
- LV č. 114, k.ú. a obec Věžnička,
- LV č. 167, k.ú. Ždírec na Moravě, obec Ždírec.

Výše uvedené listy vlastnictví jsou nedílnou součástí této přílohy.

1.2 Místní šetření

Prohlídka předmětných nemovitých věcí byla provedena dne 14.07.2022 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře STATIKUM s.r.o. a zástupce vlastníka nemovitých věcí.

1.3 Předpoklady a omezující podmínky

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými a omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření pravosti a správnosti podkladů předaných zadavatelem. Údaje o skutečnostech obsažených v tomto ocenění se považují za pravdivé a správné.
2. Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo část tohoto ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
3. Zhotovitel nepřebírá odpovědnost za nepředvídatelné změny v podmínkách. Nepředpokládá, že by důvodem k přezkoumání tohoto ocenění mělo být zohlednění události nebo podmínek, které by se vyskytly následovně po datu zpracování.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se u podnikání či jiných činností dotčených subjektů plný soulad se všemi aplikovanými zákony a předpisy v ČR.
5. Toto ocenění zohledňuje všechny skutečnosti známé zhotoviteli, které by mohly ovlivnit dosažené závěry.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současně ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu tohoto ocenění.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené v tomto ocenění jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v ocenění uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele tohoto ocenění.
8. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

9. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích právk, služebností nebo břemen kromě těch, které jsou vyznačeny v listinách osvědčujících vlastnictví anebo které byly eventuálně sděleny zhotoviteli.
10. Toto ocenění je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenesena v jakémkoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto ocenění pro účely v něm uvedené.
11. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.
12. Kopie kupních smluv z katastru nemovitých věcí, použitých při ocenění, nejsou z důvodů ochrany osobních údajů přiloženy k tomuto ocenění a jsou uloženy v archivu zpracovatele.
13. Výsledek ocenění představuje střední hodnotu intervalu pravděpodobně obvyklé ceny (tržní hodnoty). Interval obvyklé ceny (tržní hodnoty) obecně považujeme v rozmezí $\pm 10\%$ od odhadované střední hodnoty.

1.4 Výčet podkladů

- Informace a fotodokumentace z místního šetření
- Informace z katastru nemovitostí
- Územní plány předmětných obcí
- Údaje z webových stránek www.mapy.cz, www.dppcr.cz, www.risy.cz
- Inventurní výpis majetku Dobrosev, a.s.
- Specifikace ubytovny Zdirec
- Vzorové smlouvy o nájmu nebytových prostor a o ubytování
- Zápis o předání a převzetí staveniště ze dne 21.6.2022
- Znalecký posudek č. 7303-012/2021 ze dne 11.03.2021, vypracoval Ing. Antonín Falýnek
- Znalecký posudek č. 7302-011/2021 ze dne 09.03.2021, vypracoval Ing. Antonín Falýnek
- Znalecký posudek č. 7301-010/2021 ze dne 09.03.2021, vypracoval Ing. Antonín Falýnek
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňovací vyhláška, v platném znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění

- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitosti, VIII. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydány Českou Bankovní Asociací
- Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí vydány Českou Bankovní Asociací
- Metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení, vypracovalo Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

1.5 Popis postupu při zpracování dat

V rámci své činnosti jsme provedli zpracování podkladů z pohledu stavu nemovitosti k datu ocenění. Provedli jsme analýzu trhu a vytvořili databázi nabídkových či realizovaných prodejů nemovitostí. Pro potřeby komparativní metody je realizovaná cena vzorových nemovitostí převedena na jednotnou cenovou úroveň. Pro výpočet bylo nutné provést komparaci, na základě které jsme stanovili tržní hodnotu nemovitosti.

1.6 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- Výpočet výměr
- Analýza trhu realizovaných prodejů a nabídkových cen srovnatelných nemovitostí a odhad hodnoty oceňovaných nemovitostí

1.7 Areál č. 1, zapsaný na LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

Tabulka č. 1 – Identifikace nemovitých věcí – Areál č. 1, LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

LV č.	Kat. území	Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku – způsob využití	Součástí pozemku je stavba:	Podíl
297	Dolní Věžnice	st. 64/1	2 497	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	1/1
		st. 76	17	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 82	1 243	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		st. 83/1	2 380	zastavěná plocha a nádvoří	bez č.p./č.e., zem. stavba	
		54/7	260	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		54/21	83	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		54/24	2	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		54/25	1	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		180/6	1 169	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
		207/5	2 521	ostatní plocha – manipulační plocha	x	
1018/12	26	ostatní plocha – ostatní komunikace	x			
1083	1 526	ostatní plocha – jiná plocha	x			
1090	220	ostatní plocha – jiná plocha	x			
1091	499	ostatní plocha – jiná plocha	x			
1092	99	ostatní plocha – jiná plocha	x			

1.7.1 Popis lokality

Místopis

Věžnice je obec v okrese Havlíčkův Brod v Kraji Vysočina. Žije zde přibližně 430 obyvatel. Obec se nachází asi 4 km severozápadně od Polné v údolí řeky Slapanky v území od samoty u rybníka Kukle až ke kamennému mostu v blízkosti mlýna Lutrián. Území obce se skládá ze dvou katastrálních území, Dolní Věžnice a Horní Věžnice.

Doprava

Obcí prochází silnice III. třídy. Kolem obce vede silnice II/350 (Štoky – Šachotín – Veprůvá – Herálec), silnice II/351 (Česká Bělá – Brzkov – Kamenice – Třebíč – Třebenice) a silnice II/348 (Rozkoš – Štoky – Dobronín – Polná – Měřín).

Obec je dopravně obsluhována příměstskými linkovými autobusy. V obci není zastoupena železniční doprava, nejbližší vlaková stanice se nachází v obci Kamenice.

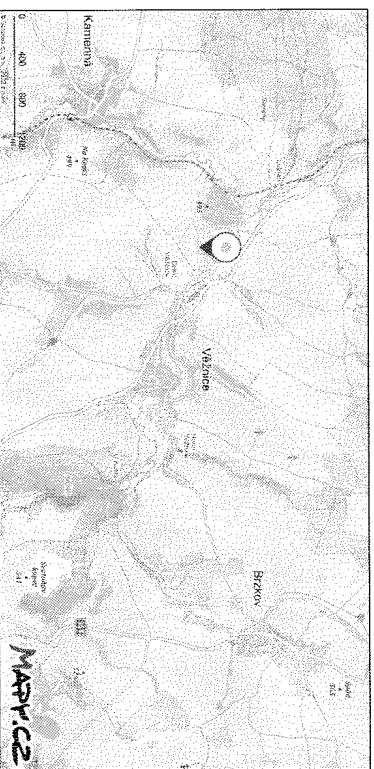
Občanská a technická vybavenost

Obec disponuje omezenou občanskou vybaveností. Nachází se zde obecní úřad, pošta, mateřská a základní škola (pouze první stupeň), obchody s potravinami, dům s pečovatelskou službou, pohostinská činnost, sportovní areál, dětské hřiště, a další služby.

V obci je rozvedena elektřina, vodovod a kanalizace.

1.7.1.1 Lokalizace přednětů ocenění

Oceňovaný areál se nachází v severozápadní okrajové části obce Věžnice. V okolí se nacházejí především zemědělské pozemky.



Obrázek č. 1 – Situace (mapy.cz) – Areál č. 1, LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

1.7.1.2 Napojení na inženýrské sítě

Areál je napojena na elektrinu a soukromý vodovod (pro areál ZD).

1.7.1.3 Přístup a příjezd

Přístup k oceňovanému areálu je možný z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem. Některé pozemky v rámci areálu, přes které je přístup k oceňovaným stavbám, jsou ve vlastnictví cizího vlastníka; přístup přes pozemky cizího vlastníka není právně ošetřen, tzn. není zřízeno věcné břemeno.

Tabulka č. 2 – Přístup a příjezd přes pozemky – Areál č. 1, LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice

Parc. č.	Druh pozemku	Vlastník
1018/13	Ostatní plocha – ostatní komunikace	Obec Věžnice, č. p. 9, 58252 Věžnice

1.7.1.4 Dopravní dostupnost

V docházkové vzdálenosti do 15 minut pěšky se nachází autobusová zastávka.

V dojezdové vzdálenosti do 10 minut autem se nachází silnice II/350, silnice II/348, silnice II/351, silnice II/352 a silnice II/353.

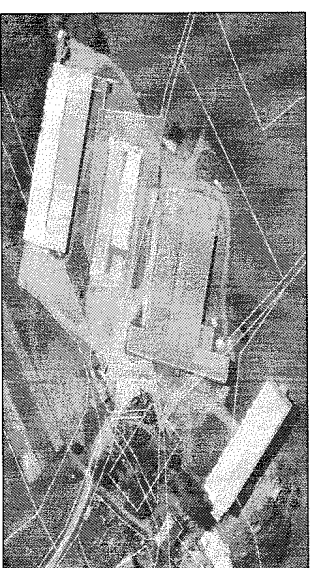
1.7.2 Popis přednětů ocenění

Jedná se o zemědělský areál nacházející se v severozápadní okrajové části obce Věžnice. Areál je využíván jako zemědělské středisko se stájem, sklady a dílnami.

Oceňované pozemky jsou jako celek nepravidielného tvaru, mírně svažité a jsou společně oploceny. Na pozemcích se nachází výše uvedené zemědělské stavby, zpevněné plochy, kvědací rampa, dva silážní žlaby, hnojiště, travní porost, dřeviny, oplocení.

Areál je oplocen. Objekty v areálu lze napojit na rozvod elektrické energie 240/400V. Je zde míštní zdroj vody. Kanalizace je svedena do jímek.

Jedná se o soubor staveb různého stáří, přičemž je většina staveb v původní stavu a neprošly žádnými významnými stavebními úpravami a rekonstrukcemi.



Obrázek č. 2 – Orto-foto mapa (sgi-nahlizenidokn.cz) – Areál č. 1, LV č. 297, k.ú. Dolní Věžnice, obec Věžnice