ZNALECKÝ POSUDEK
Č. 2185 - 33/019

O ceně nemovitostí: objektu k bydlení č. p. 9, na pozemku parcela číslo 145 a stavby garáže bez č.p./č.ev. na parcele č. 143 v obci Silůvky, ulice Trávníky, katastrální území Silůvky, okres Brno – venkov včetně pozemků p.č. 143, 144 a 145 příslušenství na LV 438

OBJEDNAVATEL: EURODRAŽB.CZ a.s.
Adresa objednavatele: Čimická 780/61, Čimice, 181 00 Praha 8
ZHOTOVITEL: Ing. Miloslava Danová
Adresa zhotovitele: Na Rybníkách 244, 664 46 Silůvky

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro prodej v insolvenčním řízení

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ CELKEM	**3 790 000 Kč**
OBVYKLÁ CENA GARÁŽE VČ. POZ: A ZAHRADY	**258 000 Kč**
OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU VĚTNE POZ.	**3 532 000 Kč**

Datum místního šetření: 21.6.2019 Stav ke dni: 21.6.2019

Počet stran: 30 Počet příloh: 9 Počet vyhotovení: 2

V Silůvkách dne 24.6.2019

Ing. Miloslava DANOVÁ znalkyně v oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby občanské a průmyslové

Ing. Miloslava Danová

ÚVOD

0.1 Použitá metodika ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis. Existuje pouze odborná literatura, resp. znalecké standardy.
Pro stanovení obvyklé ceny které je v souladu se Znaleckým standardem č.VI „Obecné zásady oceňování majetku" a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí" je stanovena následující metodika:

1) Zjištění ceny časové
2) Zjištění ceny obvyklé
3) Odborný odhad obvyklé ceny podle úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

0.2 Definice pojmů

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování č. 151/1997 Sb. v akt. znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Porovnávací cena je cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí vdaném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metod a výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška), bez použití koeficientu polohy a trhu.

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) -jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m^2 zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Tržní cena - skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

1. NÁLEZ

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

1. Výpis z katastru nemovitostí vyhotoveno dálkovým přístupem dne 25.6.2019
2. Kopie katastrální mapy
3. Informace objednavatele posudku
4. Vyhláška MF č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.
5. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění
6. Výsledky z místního šetření
7. Povodňová mapa
8. Realitní internetové stránky a periodika, vlastní databáze znalce
9. Údaje o dosažených cenách nemovitosti podle řízení, vydal dne 21.6.2019 KÚ pro JM kraj Katastrální pracoviště Brno -venkov

1.2 Identifikace nemovitosti

Nemovitost	Rodinný dům		
Adresa nemovitosti	Trávníky č.p.9, 66446 Silůvky		
Katastrální území	Silůvky		
Stavby	Objekt k bydlení č.p. 9 na p.č. 145		
	Garáž bez č.p./č.ev. na p.č. 143		
Pozemky	p.č. 143	zastavěná plocha a nádvoří	29 m^2
	p.č. 144	zahrada	114 m^2
	p.č. 145	zastavěná plocha a nádvoří	184 m^2
Vlastník staveb	Marek Burian, Anenská 48, 664 46 Silůvky		
Vlastník pozemků	Marek Burian, Anenská 48, 664 46 Silůvky		
Spoluvlastnický podíl	1/1		
List vlastnictví	438		

1.3 Popis oceňovaného areálu

Oceňovaný objekt rodinný dům č.p. 9 se nachází v obci Silůvky, katastrální území Silůvky, v okrese Brno – venkov, kraj Jihomoravský. Obec Silůvky se rozkládá v Bobravské vrchovině, na okraji přírodního parku Bobrava. V obci žije 828 obyvatel. Obcí protéká potok Bobrava. Nachází se cca 20 km JZ od Brna. Obcí prochází komunikace II.třídy č. 152 z Brno do Ivančic. Obec je součástí IDS. Dopravu zajišťují autobusové linky, v obci je železniční stanice. V obci je základní občanská vybavenost: OÚ, MŠ, ZŠ

prvního stupně, obchod se smíšeným zbožím, hasičská zbrojnice, knihovna, dům s pečovatelskou službou, Orlovna, Sokolovna.

Základní údaje o obci	
Status obce	obec
Katastrální území	Silůvky
Počet částí	1
Kraj	Jihomoravský
okres	Brno - venkov
Obec s rozšířenou působností	Šlapanice
Počet obyvatel	828
Dopravní dostupnost	Silnice II. třídy č. 152

Občanská vybavenost	
OÚ	Ano
škola	ZŠ nižšího stupně, MŠ
zdravotnické zařízení	Ne
policie	Ne
poštovní úřad	Ne
obchod s potravinami	Ano
restaurace, pohostinství	Ano
ostatní	Hasiči, knihovna
sportovní možnosti	Sportovní hřiště, Sokolovna, Orlovna

Inženýrské sítě		
Inženýrské sítě	**V obci**	**přípojky k nemovitosti**
Elektrická síť	ano	ano
Kanalizace	ano	ano
Plynofikace	ano	ano
Vodovodní síť	ano	ano

Umístění nemovitosti v obci	
Poloha	centrum obce
Převládající zástavba	řadová výstavba původních rodinných domů
Konfigurace terénu	V místě stavby terén rovinný, směrem do zahrady prudký svah
Dopravní podmínky	Příjezd ze zpevněné, druhořadé, slepé komunikaci, příjezd z druhé strany (ul. Na nivách)
Parkovací možnosti	V garáži na vlastním pozemku
Orientace pozemku ke světovým stranám	JZ do ulice, SV do dvora
Dostupnost infrastruktury v obci	V docházkové vzdálenosti
Vzdálenost od zastávky autobusu	170 m
Vzdálenost od zastávky vlaku	700 m

Vlastní nemovitost	
Typ stavby	Krajní v řadové zástavbě, dvoupodlažní

	rodinný dům se sedlovou střechou bez obytného podkroví, dvorní křídlo má střechu pultovou
podlažnost	1.NP a 2.NP
technická hodnota	průměrná
statické poruchy	nezjištěny
možnost dalšího rozšíření	Půdní vestavba
příslušenství	vedlejší stavby, venkovní úpravy, studna, garáž
předzahrádka	není
zahrada	p.č.144

Vyhodnocení rizik nemovitosti
Rizika spojená s právním stavem nemovitosti • Nemovitost je řádně zakreslena v katastru nemovitostí • Skutečné užívání (hlavní stavby) není v rozporu s její kolaudací – tj. bydlení • K nemovitostem je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup • Nemovitost je umístěna na vlastním pozemku • **Komentář: Rizika nezjištěna.**
Rizika spojená s umístěním nemovitosti: • Nemovitost se nenachází v zóně záplavového území • Nemovitost není v území se zhoršeným životním prostředím – hluk, vibrace apod. • Nemovitost není v území s ekologickým zatížením – vody, ovzduší, půdy • Nemovitost není v území s ostatními přírodními riziky – radon, zápach, hmyz, sesuvy půdy • Přívod médií je bezproblémový • Neleží v chráněné krajinné oblasti **Komentář: Rizika nezjištěna.**
Věcná břemena o obdobná zatížení: • Věcné břemeno užívání – není • Předkupní právo – ano • Zástavní právo – ano • Zajišťovací převod práva – ne • Exekuce – ano • Právo stavby - není **Komentář: Na nemovitosti vázne omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní, zahájení exekuce, zákaz zcizení a zatížení. Viz Výpis z katastru nemovitostí v příloze.**
Ostatní rizika:
• Stavba je trvale užívaná. • Stavba není pronajatá. • Stavba není rozestavěná. Pouze rozestavěná koupelna v 2.NP. • Stavba nevykazuje viditelné technické vady, statické poruchy. • Stavebně technický stav průměrný, odpovídající jeho stáří a průběžné technické údržbě. **Komentář: Riziko nezjištěno.**

2 POSUDEK I

2.1 Ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.2 Rodinný dům

Objekt je rodinný dům v řadové zástavbě, jedná se o zděný, nepodsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou bez obytného podkroví. Do dvora má střechu pultovou. Na dům navazuje vedlejší stavba s kotelnou, skladem a zemními sklepy. Pozemek je v místě stavby rovinný, směrem do zahrady p.č. 144 a p.č.143 se prudce svažuje do ulice Na Nivách.
V domě je bytová jednotka 6 + 1 + příslušenství.

2.3 Stáří a technický stav objektu

Stáří stavby	Původní část je cca z roku cca 1930, nástavba 2.NP z roku 1960.
Přístavby ve dvoře	Z roku 1930
Výměny konstrukcí	- Výměna oken v roce 2010 - Vnější omítka z ulice a zateplení štítové stěny v roce 2011 - Výměna klempířských konstrukcí v roce 2011 - Výměna radiátorů a kotle vytápění v roce 2000 - Výměna podlah v 1.NP v r. 2013 - Výměna vnitřních rozvodů elektra, vody a odpadů v roce 2015
Zjištěné závady	Vlhkost nezjištěna, statické poruchy nezjištěny
Celkový technický stav	Průměrný odpovídající stáří a běžné technické údržbě.

2.4 Konstrukční řešení:

Základy	Betonové s izolací proti zemní vlhkosti
Zdivo	cihelné tl. 45 cm, štítové zdivo tl. 30 cm
Stropní konstrukce	1.NP a 2.NP dřevěná trámová s rákosovou omítkou Kotelna cihelná klenba
Krov	Dřevěný, střecha sedlová bez valeb a střecha pultová ve dvoře
Krytina	pálená
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnější omítka	Z ulice zateplené štítové zdivo, omítka vápenná dvouvrstvá

Vnitřní omítka	štuková
Okna	plastová
Dveře	Dřevěné plné i prosklené, dřevěná zárubeň
Podlahy	1.NP plovoucí laminátová podlaha, keramická dlažba 2.NP parkety
Keramické obklady stěn	V kuchyni, koupelně a na WC
Zdroj studené vody	Veřejný vodovod a studna v zahradě
Zdroj teplé užitkové vody	Elektrický boiler umístěný v koupelně
Rozvody vody	V plastovém potrubí
Odpady	V plastovém potrubí do veřejné kanalizace
Vybavení koupelny	Vana ocelová smaltovaná, umyvadlo keramické
WC	Samostatné s horní nádržkou
Vybavení kuchyně	Sporák kombinovaný el. + ZP
Schody na půdu	Betonové s obkladem z teraca
Vytápění	Ústřední s kotlem na ZP, radiátory ocelové deskové
Elektroinstalace	230 a 400V

2.2.1 Výměry pro ocenění

1.NP	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	3,18	63,83	202,98
Přístavba I s pultovou střechou - schodiště	5,90	12,09	71,33
Přístavba II se sedlovou střechou	3,18	17,27	54,92
Přístavba III s pultovou střechou	4,23	28,50	120,56
Celkem		**121,69**	**449,79**

2.NP	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	2,80	63,83	178,72
Přístavba II se sedlovou střechou	2,80	17,27	48,36
Celkem		**81,1**	**227,08**

Zastřešení	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	3,40	63,83	108,51
Přístavba II se sedlovou střechou	2,40	17,27	20,72
Celkem			**129,23**

Rekapitulace	ZP m^2	OP m^3

1.NP	121,69	449,79
2.NP	81,10	227,08
zastřešení		129,23
Celkem		**806,10**

2.2.3 Zjištění charakteru stavby

Dům splňuje podmínky rodinného domu (§ 13 odst. 2 vyhl. č.441/2013 Sb.). Jedná se o **rodinný dům typu B** - dům zděný, nepodsklepený s 2.NP.

2.2.4 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

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×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07339	100	0,07339	0,07338	88	175	0,50286	3,69024
2	Zdivo	0,16134	100	0,16134	0,16134	88	140	0,62857	10,14158
2	Zdivo	0,06915	100	0,06915	0,06915	58	140	0,41429	2,86470
3	Stropy	0,05209	100	0,05209	0,05209	88	140	0,62857	3,27441
3	Stropy	0,02605	100	0,02605	0,02605	58	140	0,41429	1,07908
3	Stropy	0,00868	100	0,00868	0,00868	88	140	0,62857	0,54574
4	Střecha	0,03494	100	0,03494	0,03494	58	110	0,52727	1,84204
4	Střecha	0,01344	100	0,01344	0,01344	88	110	0,80000	1,07494
4	Střecha	0,00537	100	0,00537	0,00537	58	110	0,52727	0,28339
5	Krytina	0,01984	100	0,01985	0,01984	58	60	0,90000	1,78605
5	Krytina	0,01323	100	0,01323	0,01323	88	60	0,90000	1,19070
6	Klempířské konstrukce	0,00413	100	0,00413	0,00413	7	60	0,11667	0,04824
6	Klempířské konstrukce	0,00413	100	0,00413	0,00413	58	60	0,90000	0,37210
7	Vnitřní omítky	0,04486	100	0,04486	0,04486	88	65	0,90000	4,03721
7	Vnitřní omítky	0,01922	100	0,01922	0,01922	58	65	0,89231	1,71545
8	Fasádní omítky	0,01282	100	0,01282	0,01282	7	45	0,15556	0,19937
8	Fasádní omítky	0,01922	100	0,01922	0,01922	58	45	0,90000	1,73023
9	Vnější obklady	0,00413	100	0,00413	0,00413	0	45	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,00713	100	0,00713	0,00713	5	40	0,12500	0,08915
10	Vnitřní obklady	0,01664	100	0,01664	0,01664	38	40	0,90000	1,49767
11	Schody	0,02481	100	0,02481	0,02481	58	140	0,41429	1,02770
12	Dveře	0,01705	100	0,01705	0,01705	58	65	0,89231	1,52177
13	Okna	0,02687	100	0,02687	0,02687	8	65	0,12308	0,33076
13	Okna	0,05375	100	0,05375	0,05375	58	65	0,89231	4,79588
14	Podlahy obytných místn.	0,01137	100	0,01137	0,01137	5	50	0,10000	0,11369

14	Podlahy obytných místn.	0,01137	100	0,01137	0,01137	58	50	0,90000	1,02325
15	Podlahy ostatních místn.	0,01137	100	0,01137	0,01137	5	50	0,10000	0,11369
16	Vytápění	0,04548	100	0,04548	0,04548	18	40	0,45000	2,04651
17	Elektroinstalace	0,04238	100	0,04238	0,04238	3	40	0,07500	0,31783
18	Bleskosvod	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03101	100	0,03101	0,03101	3	40	0,07500	0,23256
20	Zdroj teplé vody	0,01860	100	0,01860	0,01860	38	40	0,90000	1,67442
21	Instalace plynu	0,00517	100	0,00517	0,00517	18	40	0,45000	0,23256
22	Kanalizace	0,02894	100	0,02894	0,02894	3	45	0,06667	0,19295
23	Vybavení kuchyní	0,00517	100	0,00517	0,00517	18	40	0,45000	0,23256
24	Vnitřní vybavení	0,05271	100	0,05271	0,05271	38	45	0,84444	4,45131
25	Záchod	0,00413	100	0,00413	0,00413	38	45	0,84444	0,34913
26	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení stavby				**100,00 %**	**Opotřebení analytickou metodou**				**56,12 %**

Výpočet ceny - rodinný dům zděný, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2, se 2 NP							
Rodinný dům podle § 13 a přílohy č. 11 vyhlášky			typ	B	nepodsklepený		
Střecha				sklonitá	bez podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 11vyhlášky	ZC'	Kč/m³	1 975,00			
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,000			
Koeficient řadového domu		Křad		1,00			
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m³	1 975,00			
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	806,10			
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K_5	-	0,80			
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky, dle SKP)	K_i	-	SKP 46.21.11	2,192		
Koeficient vybavení stavby							

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,07100	100	0,07100	1,00	0,07100
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm - 1.NP	S	0,22300	70	0,15610	1,00	0,15610
2	Zdivo	cihelné tl. 45 cm - 2.NP	S	0,22300	30	0,06690	1,00	0,06690
3	Stropy	dřevěné, trámové s rákosovou omítkou	S	0,08400	60	0,05040	1,00	0,05040
3	Stropy	dřevěné, trámové s rákosovou omítkou	S	0,08400	30	0,02520	1,00	0,02520
3	Stropy	cihelná klenba do ocelových nosníků	S	0,08400	10	0,00840	1,00	0,00840
4	Střecha	krov dřev. vázaný, střecha sedlová	S	0,05200	65	0,03380	1,00	0,03380
4	Střecha	střecha pultová	S	0,05200	25	0,01300	1,00	0,01300

4	Střecha	střecha pultová - nad schodištěm	S	0,05200	10	0,00520	1,00	0,00520
5	Krytina	pálená	S	0,03200	60	0,01920	1,00	0,01920
5	Krytina	pálená	S	0,03200	40	0,01280	1,00	0,01280
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	50	0,00400	1,00	0,00400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu vč. parapetů	S	0,00800	50	0,00400	1,00	0,00400
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové - 1.NP	S	0,06200	70	0,04340	1,00	0,04340
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové - 2.NP	S	0,06200	30	0,01860	1,00	0,01860
8	Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé z ulice	S	0,03100	40	0,01240	1,00	0,01240
8	Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé ze dvora	S	0,03100	60	0,01860	1,00	0,01860
9	Vnější obklady	chybí	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	v kuchyni u linky	S	0,02300	30	0,00690	1,00	0,00690
10	Vnitřní obklady	v koupelně, na WC	S	0,02300	70	0,01610	1,00	0,01610
11	Schody	betonové s obkladem teraco	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
12	Dveře	dřevěné plné i prosklené	S	0,03300	50	0,01650	1,00	0,01650
13	Okna	plastová do ulice	S	0,05200	50	0,02600	1,00	0,02600
13	Okna	dřevěná dvojitá do dvora	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
14	Podlahy obytných místn.	plovoucí laminátová podlaha, dřevěná desková + textilní krytina - 1.NP	S	0,02200	50	0,01100	1,00	0,01100
14	Podlahy obytných místn.	parkety v 2.NP	S	0,02200	50	0,01100	1,00	0,01100
15	Podlahy ostatních místn.	keramická dlažba	S	0,01100	100	0,01100	1,00	0,01100
16	Vytápění	ústřední s kotlem na ZP, radiátory ocelové deskové	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
17	Elektroinstalace	220/380V, jističe	S	0,04100	100	0,04100	1,00	0,04100
18	Bleskosvod	chybí	C	0,00600	100	0,00600	0,00	0,00000
19	Rozvod vody	v plastovém potrubí	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	elektrický boiler	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
21	Instalace plynu	zaveden zemní plyn	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
22	Kanalizace	v plastovém potrubí	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák el. + ZP	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
24	Vnitřní vybavení	vana ocelová smaltovaná, umyvadlo keramické	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
25	Záchod	WC s horní nádržkou	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
26	Ostatní	chybí	C	0,03600	100	0,03600	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					CHYBA01!		0,96750
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,96750
Zákl. cena upravená		ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3				3 350,80
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1930
Stáří			S	roků				88

Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	56,12
Výchozí cena		CN	Kč	2 701 079,88
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	2 701 079,88
Odpočet na opotřebení	56,12 %	O	Kč	-1 515 846,03
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		**C_N**	**Kč**	**1 185 233,85**

2.3 Vedlejší stavba – dílna

2.3.1 Popis

Vedlejší stavba je jednopodlažní průchozí do zemního sklepa, zděná stavba se sedlovou střechou, která naproti rodinného domu.

Účel stavby: sklad, sklep, kotelna

Stáří stavby: 1930

Konstrukční řešení:

Konstrukční systém: zděný
Základy: betonové
Zdivo: smíšené cihla a kámen tl. 30 cm
Stropní konstrukce: cihelná klenba, PZD desky
Střecha: sedlová, krov dřevěný
Krytina: pálená, zčásti bobrovka
Klempířské konstrukce: pozinkovaný plech
Podlahy: betonová mazanina
Okna: jednoduché, ocelové
Dveře: dřevěné
Omítky: vápenná dvouvrstvá
Elektroinstalace:světelná i motorová

2.3.2 Výpočet výměr

1.NP	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	2,75	28,03	77,08
Celkem			**77,08**

Zastřešení	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Výška půdní nadezdívky	2,17	28,03	60,83
Výška hřebene nad půdní nadezdívkou	1,62	28,03	22,70
Celkem			**83,53**

Rekapitulace	ZP m^2	OP m^3
1.NP	28,03	77,08
zastřešení		83,53
Celkem	**28,03**	**160,61**

2.3.3 Určení charakteru objektu

Objekt tvoří příslušenství stavby hlavní a splňuje podmínku, že zastavěná plocha 28,03 m^2 je menší než 100 m^2 a doplňuje užívání stavby hlavní. Jedná se o stavbu vedlejší **typu A** – stavba zděná, s krovem umožňujícím zřízení podkroví.

2.3.4 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny			**Vedlejší stavba**				
Vedlejší stavba podle § 16 a přílohy č. 14 vyhlášky				typ	A	zděná	nepodsklepená
Střecha						sklonitá	podkroví nezřízeno
Rok odhadu							2018
Rok pořízení resp. kolaudace							1930
Stáří			S	roků			88
Základní cena	dle typu z příl. č. 14 vyhlášky		ZC'	Kč/m^3			1 250,00
Koeficient využití podkroví			Kpod				1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod		ZC	Kč/m^3			1 250,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3			160,61
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-			0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 dle SKP)		Ki	-		SKP 46.21.19.9	2,142
Koeficient vybavení stavby							

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové	S	0,06200	100	0,06200	1,00	0,06200
2	Obvodové stěny	zděné z cihel a kamene tl. 30 cm	S	0,30400	100	0,30400	1,00	0,30400
3	Stropy	cihlená klenba, PZD	S	0,19300	100	0,19300	1,00	0,19300
4	Krov	střecha sedlová	S	0,10800	100	0,10800	1,00	0,10800
5	Krytina	pálená + bobrovka	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
6	Klempířské práce	žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úprava povrchů	vápenné dvouvrstvé	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
8	Schodiště	betonové	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
9	Dveře	dřevěné	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Okna	jednoduchá	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		1,00000

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		1,00000
Zákl. cena upravená	ZC x K4 x K5 × Ki × pp	ZCU	Kč/m^3		2 142,00
Rok odhadu					2018
Rok pořízení					1930
Stáří		S	roků		88
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		85,00
Výchozí cena		CN	Kč		344 026,62
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		344 026,62
Odpočet na opotřebení	85,00 %	O	Kč		-292 422,63

Cena po odpočtu opotřebení		Kč	51 603,99
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	C_N	**Kč**	**51 603,99**

2.4 Garáž

2.4.1 Popis

Garáž je jednopodlažní, podsklepená, zděná stavba s plochou střechou, která je na parcele č. 143.

Účel stavby: garáž, sklad

Stáří stavby: cca 1970

Konstrukční řešení:

Konstrukční systém: zděný
Základy: betonové
Zdivo: 1.PP kamenné, 1.NP zděné ze škvárobetonových tvárnic tl. 30 cm
Stropní konstrukce: 1.PP monolitický beton, 1.NP prefabrikovaná střešní deska
Střecha: plochá
Krytina: živičná
Klempířské konstrukce: pozinkovaný plech
Podlahy: betonová
Okna: jednoduchá dřevěná
Dveře: dřevěné
Vrata: ocelová dvoukřídlá
Omítky: 1.PP chybí, 1.NP vápenná dvouvrstvá
Elektroinstalace: světelná i motorová

2.4.2 Výpočet výměr

1.PP	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	2,40	33,67	80,81

1.NP	Výška m	ZP m^2	OP m^3
Hlavní objekt	2,57	28,86	74,17

Rekapitulace	ZP m^2	OP m^3
1.PP	33,67	80,71
1.NP	28,86	74,17
Celkem		**154,88**

2.4.3 Určení charakteru objektu

Garáž je stavba hlavní **typu B** – stavba zděná, podsklepená, s krovem neumožňujícím zřízení podkroví.

2.4.3 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny	Garáž							
Garáž podle § 15 a přílohy č. 13 vyhlášky				typ	B	zděná		podsklepená
Střecha						plochá		bez podkroví
Rok odhadu								2018
Rok pořízení resp. kolaudace								1970
Stáří			S	roků				48
Základní cena	dle typu z příl. č. 13 vyhlášky		ZC'	Kč/m³				1 235,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod		ZC	Kč/m³				1 235,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m³				154,88
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)		K_5	-				0,80
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41, dle SKP)		Ki	-		SKP 46.21.19.9		2,164
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové	S	0,07800	100	0,07800	1,00	0,07800
2	Obvodové stěny	zděné z kamene a škvárobetonových tvárnic	S	0,32700	100	0,32700	1,00	0,32700
3	Stropy	monolitické betonové a prefabrikovaná střešní deska	S	0,27600	100	0,27600	1,00	0,27600
4	Krov	bez krovu	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
5	Krytina	živičná	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,02600	100	0,02600	1,00	0,02600
7	Úpravy povrchů	1.PP chybí	C	0,05400	60	0,03240	0,00	0,00000
7	Úpravy povrchů	vápenná dvouvrstvá	S	0,05400	40	0,02160	1,00	0,02160
8	Dveře	dřevěné	S	0,01400	100	0,01400	1,00	0,01400
9	Okna	jednoduchá	S	0,01200	100	0,01200	1,00	0,01200
10	Vrata	ocelová dvoukřídlá	S	0,04400	100	0,04400	1,00	0,04400
11	Podlahy	betonové	S	0,08000	100	0,08000	1,00	0,08000
12	Elektroinstalace	světelná, popř. motorová	S	0,04600	100	0,04600	1,00	0,04600
13	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,96760
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,96760
Zákl. cena upravená		ZC x K4 x K5 × Ki × pp	ZCU	Kč/m³				2 068,76
Rok odhadu								2018
Rok pořízení								1970
Stáří			S	roků				48
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				60,00
Výchozí cena			CN	Kč				320 409,55

Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	320 409,55
Odpočet na opotřebení	60,00 %	O	Kč	-192 245,73
Cena po odpočtu opotřebení			Kč	128 163,82
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		**C_N**	**Kč**	**128 163,82**

2.5 Studna

Studna je kopaná, skružená, hloubky 13 m, s čerpadlem.

Studna kopaná			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	13,00
Rok odhadu			2018
Rok pořízení			1970
Stáří		roků	48
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	48,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	cena (Kč)
0.00 až 5.00 m	5,00	1 950,00	9 750,00
5.00 až 10.00 m	5,00	3 810,00	19 050,00
nad 10.00 m	3,00	5 200,00	15 600,00
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	44 400,00
Stupeň dokončení studny	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	44 400,00
Opotřebení studny	48,00 %	Kč	-21 312,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	studna	Kč	23 088,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 16		2 772,00
Výchozí cena		Kč	2 772,00
Stupeň dokončení čerpadla	odborným odhadem	%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	2 772,00
Opotřebení čerpadla	48,00 %	Kč	-1 330,56
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	čerpadlo	Kč	1 441,44
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, pp	*studna + čerpadlo*	*Kč*	*24 529,44*
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 20		0,80
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 41	SKP 46.25.22.2	2,382
Cena ke dni odhadu		**Kč**	**46 743,30**

2.6 Venkovní úpravy

Oceněny zjednodušeným způsobem podle § 18 odst.2 vyhl. Jedná se o oplocení, přípojky IS, oplocení z drátěného pletiva, venkovní schody, zpevněná plocha.

Venkovní úpravy		
Rodinný dům	Kč	1 185 233,85
Garáž	Kč	128 163,82
Vedlejší stavba	Kč	51 603,99
Celkem	Kč	1 365 001,66
Cena venkovních úprav tvoří 3,5 – 5 % z ceny stavby	%	3,5
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	**47 775,06**

Zemní sklep

zemní sklep			
Umístění:		za vedlejší stavbou	
Popis:		zemní sklep	
Technický stav:			
Výměra L:		=	42,46
SKP			CZ - CC 242
Koeficient změny cen staveb (příl. 41)	Ki	-	2,370
Rok odhadu	S	rok	2018
Rok pořízení	Z	rok	1930
Stáří	S	roků	88
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5 17	ZC	Kč/jedn.	1 800,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,80
Základní cena upravená	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	3 412,80
Výchozí cena	CN = ZCU × L	Kč	144 907,49
Stupeň dokončení stavby (odborným odhadem)		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	144 907,49
Opotřebení	85,00 %	Kč	-123 171,37
Cena ke dni odhadu	**zemní sklep**	**Kč**	**21 736,12**

2.7 Pozemky stavební

Pozemky p.č. 143 a 145 jsou stavební, pozemek p.č. 144 zahrada je v jednotném funkčním celku. Budou oceněny porovnávacím způsobem. Cenové porovnání je provedeno porovnáním obdobných pozemků ve srovnatelné lokalitě v oceňovaném období.

Stavební pozemek - Silůvky	
Popis	Pozemek určený k výstavbě rodinného domu o velikosti 383 m^2 v obci Silůvky + vypracovaný projekt RD dle územního plánu. Podstatné části projektu RD budou prezentovány na prohlídce. Na hranici pozemku jsou veškeré inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace, plynovod). Pozemek má vlastní studnu. V případě zájmu o projekt RD je cena pozemku s projektem 1,45 mil Kč. Rozměry pozemku: uliční šíře je cca 10 metrů, délka je cca 40 metrů. Obec Silůvky leží přibližně 15 km jihozápadně od Brna, má přibližně 800 obyvatel. V obci se nachází obchod s potravinami, kadeřnictví, pneuservis, cukrárna, restaurace
fotodokumentace	

Plocha pozemku	383 m^2
Cena pozemku	**Skutečně realizovaná cena 1 329 000 Kč tj. 3 470 Kč/m^2**

Stavební pozemek Silůvky	
Popis	Stavební pozemek o celkové výměře 410 m^2. Pozemek se nachází v obci Silůvky na ulici Pod lípami a je jako jediný nezastavěný. Inženýrské sítě - vodovod, plyn a kanalizace - v komunikaci podél pozemku, elektřina - doposud kabelem vzduchem. Pozemek je ve svahu a pro stavbu je nutno počítat s odvozem zeminy jako u ostatních sousedních domů. Na pozemku stojí zděná funkční garáž.
fotodokumentace	
Plocha pozemku	410 m^2
Cena pozemku	**870 000 Kč tj. 2 122 Kč/m^2**

Stavební pozemek Silůvky	
Popis	Prodej stavebního pozemku cca 770 m2, šířka 14,2m , v obci Silůvky. Na hranici pozemku jsou všechny IS , plyn , elektrika, voda, kanalizace. Obec Silůvky leží přibližně 15 km jihozápadně od Brna na okraji přírodního parku Bobrava. V obci je částečná občanská vybavenost, mateřská škola.
fotodokumentace	

Plocha pozemku	770 m^2
Cena pozemku	**1 925 000Kč tj. 2500 Kč/m^2**

Obecná cena stavebních pozemků v podobné lokalitě se pohybuje od 2122 Kč/m^2 – 3470 Kč/m^2. Předpoklad obecné ceny oceňovaného pozemku s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, ploše pozemků, jejich šířce, řadové zástavbě, umístění v centru obce uprostřed uvažovaného rozpětí na **2800 Kč/m^2.** Pozemky jsou v jednotném funkčním celku.

Ocenění stavebního pozemku				
Parcela č.	Druh pozemku	Výměra m^2	ZC Kč/m^2	Cena Kč
143	Zastavěná plocha a nádvoří	29	450	13 050
144	zahrada	114	450	51 300
145	Zastavěná plocha a nádvoří	184	2800	515 200
Cena pozemků celkem				**579 550**

REKAPITULACE ČASOVĚ CENY

Objekt	Cena časová (věcná hodnota)
Rodinný dům	1 185 233,85
Garáž	128 163,82
Vedlejší stavby	51 603,99
Venkovní úpravy	69 511,18
Studna	46 743,30
Pozemky	579 550,00
Celkem	**2 060 806,14**
Celkem po zaokrouhlení	**2 060 810 Kč**

3 POSUDEK II

3.1 Ocenění cenovým porovnáním

nemovitost	**Rodinný dům 4 + 1 Silůvky, ulice Prachatičky č.p. 249**		
obec	**Silůvky**	Zastavěná plocha	78 m^2
Užitná plocha	156 m^2	Plocha pozemku celkem	313 m^2
popis	Pěkný, prostorný, rodinný dům, ideální bydlení pro rodinu s dětmi o velikosti		

	4+1 v Silůvkách, okr. Brno venkov. Jedná se o patrovou, podsklepenou stavbu se sedlovou střechou.V prvním podlaží se nachází vstupní chodba, prostorný obývací pokoj (23m2), na který navazuje velká kuchyně (18m2). Po pohodlném dřevěném schodišti se dostaneme do patra kde jsou situovány tři samostatné pokoje o velikosti 18m2, 18m2, 10m2, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Velkou část suterénu zabírá garáž, dále je zde kotelna a jedna sklepní místnost. Dům je v dobrém stavu, v r. 2017 došlo k výměně všech oken za plastová (trojsklo), v r. 2018 proběhla výměna všech svodů, okapů i oplechování, nová je i el. skříň. Dům je napojen na všechny IS, vytápění je ústřední plynovým kotlem, střecha je sedlová, střešní krytina taška pálená, krovy železné. Za zmínku stojí i studna. K domu patří uzavřený dvůr - zahrada o výměře 235 m^2.
fotodokumentace	

Řízení	**V – 2816/2019-703**
Cena	**3 500 000 Kč**
Jednotková cena	**22 436 Kč/m^2**

nemovitost	**Rodinný dům 4 + 1, Anenská č.p. 231**		
obec	**Silůvky**	Zastavěná plocha	519 m^2
Užitná plocha	160 m^2	Plocha pozemku celkem	972 m^2
popis	Rodinný dům v obci Silůvky v dojezdové vzdálenosti do města Brna. Dobrá dopravní dostupnost (auto, vlak), i občanská vybavenost (ZŠ, MŠ, obchody, služby, lékař). Dům pochází ze 70.let, je polořadový, celopodsklepený. Zdivo pálená cihla, el. 380 V, voda obecní i vlastní studna; odpady – septik (pod		

	ulicí u domu kanalizace), plyn vyveden na hranici pozemku, vytápění na tuhá paliva. Na domě prováděna pravidelná údržba (oproti původnímu stavu výměna oken za plastová), dlážděný vjezd, přístup k zahradě domu i z druhé strany polní cestou. Půdorys domu 9,85 (hloubka)*11,5 m (šíře), orientace domu SZ / JV. V suterénu domu, který je přístupný pouze z 1. NP, 3 místnosti (technické zázemí, sklad a dílna). V přízemí obývací pokoj 22,6 m2, ložnice 17,2 m2 (+šatna 2m2), kuchyně 18,4 m2 (+spíž 3m2) a sociální zázemí. V podkroví 2 pokoje (15,2 m2 a 16,2 m2) a menší místnost sloužící jako sklad, balkon. Podkroví je možné rozšířit o další pokoj – adaptací půdních prostor. Ve dvoře menší hospodářské stavení, přístřešek a sklípek na ovoce. V současné podobě má dům velmi nízké náklady (elektřina 1000,-/měsíc, voda 200,-, dřevo 6000 za topnou sezónu).
fotodokumentace	
Řízení	**V – 23471/2018-703**
Cena	**4 490 000 Kč**
Jednotková cena	**28 063 Kč/m^2**

nemovitost	**Rodinný dům 5 + 1, Nádražní č.p. 125**		
obec	**Silůvky**	Zastavěná plocha	201 m^2
Užitná plocha	130 m^2	Plocha pozemku celkem	287 m^2
popis	Řadový rodinný dům 5+1 v obci Silůvky. Celková plocha nemovitosti je 287 m2, z toho je cca 80 m2 zastavěná plocha domu, letní pokoj + otevřená veranda (kryté venkovní posezení) 26 m2, dvůr 70 m2, předzahrádka 25 m2, zahrada 86 m2. Orientace domu vůči světovým stranám je SV-JZ-SZ. Dům byl postavený ve 30. letech minulého století, v 60. letech prošel dům rekonstrukcí a byla provedena nástavba patra, před pěti lety byla v uliční frontě zateplena fasáda vč. výměny oken a vstupních dveří za plastová, ve dvorním traktu proběhla rekonstrukce letního pokoje a otevřené verandy. Okna domu orientovaná do dvora jsou původní kastlová. Dům je cihlový, patrový, z větší části podsklepený, střecha je sedlová s dřevěnými krovy, střešní krytina: pálená taška; podlaha: v 1. NP betonová, ve 2. NP dřevěná; podlahová krytina: parkety, lino, dlažba; schodiště do patra: teraco; topení: ústřední plynové s radiátory, možno přepojit na kotel na TP; počet komínů: dva, jeden používaný (pro plynový kotel), druhý nepoužívaný. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě. K nemovitosti náleží garáž ve vzdálenosti cca 100 m od domu. Dispoziční řešení 1.NP: zádveří 1,5 m2, vstupní chodba 10 m2, obývací pokoj 20 m2, jídelna 18 m2, kuchyně 6,5 m2, spíž 1 m2, koupelna 4 m2, WC 1 m2, vstup do sklepa 3 m2, schodiště 8 m2. Dispoziční		

	řešení 2.NP: pokoje 9, 15 a 16 m2. Parkování: bezproblémové na komunikaci před domem; termín uvolení: dům je volný, ihned k dispozici; občanská vybavenost: základní; dopravní dostupnost: velmi dobrá, IDS JMK vlak i autobus; vzdálenost od Brna: 20 km, jízdní doba autem cca 20 min. Průkaz energetické náročnosti budovy je ve fázi zpracování, do doby jeho dodání je nemovitost ze zákona zařazena do energetické třídy G.
fotodokumentace	

Řízení	**V – 24505/2018-703**
Cena	**3 200 000 Kč**
Jednotková cena	**24 615 Kč/m^2**

nemovitost	**Rodinný dům RD 4 + kk, Pod Lipami č.p. 152**		
obec	**Silůvky**	Zastavěná plocha	254 m^2
Užitná plocha	132 m^2	Plocha pozemku celkem	355 m^2

popis	Prodej zrekonstruovaného RD 4+kk o CP 355m2. Dům prošel v roce 2016 kompletní rekonstrukcí. Obytná plocha je cca 132m2 . V podkroví o velikosti 125m2 je možně vybudovat další pokoje nebo samostatnou bytovou jednotku. Pod domem se nachází sklep o velikosti 21+m2 a na zahradě je původní klenutý sklep a studna s pitnou vodou. Silůvky jsou obec, která je velmi dobře dostupná do Brna. Je zde školka, škola, sportovní centrum a atd
fotodokumentace	

Řízení	**V – 81/2019 - 703**
Cena	**3 950 000 Kč**
Jednotková cena	**29 924 Kč/m^2**

nemovitost	**Garáž Nová Ves u Oslavan**
obec	**Nová Ves u Oslavan**
Zastavěná plocha plocha	**20m2**
popis	garáž v obci Nová Ves u Oslavan o velikosti 20m2. Garáž má evidenční číslo, zastavěná plocha a nádvoří činí celkem 45m2. Garáž je v pěkném udržovaném stavu s betonovou podlahou, dvoukřídlá plechová vrata. Garáž je bez elektřiny. Po obou stranách garáže jsou police na kovové konstrukci. Pozemek je ve vlastnictví majitele. Garáž je součástí garážového bloku, který se nachází na začátku Nové Vsi v blízkosti autobusové zastávky
fotodokumentace	

Cena	**120 000 Kč**
Jednotková cena	**6000 Kč/m^2**
nemovitost	**Garáž**
obec	**Ivančice**
zastavěná plocha	**18 m^2**
popis	Prodej garáže v řadové zástavbě o výměře 18m2. Evidenční číslo 394. Podlaha betonová bez přívodu elektřiny, ihned k užívání.
fotodokumentace	
Cena	**148 540 Kč**
Jednotková cena	**8252 Kč/m^2**
Obvyklá cena garáže v oceňované lokalitě se pohybuje 6000 Kč/m^2 – 8250 Kč/m^2. Předpokládaná cena je uprostřed tohoto rozpětí: 7125 Kč/m^2. Plocha oceňované garáže stojící na pozemku p.č. 143 činí: 29m^2. Předpokládaná obvyklá cena garáže s pozemkem p.č. 143 činí: 29 x 7125 Kč/m^2 = <u>206 625 Kč</u> <u>Cena po zaokrouhlení 207 000 Kč</u>	

nemovitost	**Zahrada Ořechov**
obec	Ořechov
plocha	1026 m^2
popis	Výhradně nabízíme k prodeji zajímavý pozemek 1026 m^2 s pěkným výhledem v klidné části obce Ořechov. Pozemek je podle aktuálního územního plánu určen jako rezerva k bydlení. Je tedy vhodný jako investice do budoucna, kdy obec v této lokalitě plánuje návrh výstavby rodinných domů. V současné době je pozemek na katastru nemovitostí veden jako zahrada a tak je i využíván, stejně tak i pozemky v okolí. Ke všem vede přístupová zpevněná komunikace z centra obce. Šířka pozemku 7,5m, délka 140 m.
fotodokumentace	
Cena	**480 000 Kč**
Jednotková cena	**468 Kč/m^2**
nemovitost	**Zahrada Zastávka u Brna**
obec	**Zastávka u Brna**
plocha	**848 m^2**
popis	K prodeji rovinatý pozemek v centru obce Zastávka o výměře 848 m^2 vhodný k využití zahrady, kde lze vysadit ovocný sad, včelařit, chovat zvířata (např. slepice, ovce, kozy, králíky,…) nebo poslouží jako výběh pro Vaše mazlíčky. K zázemí můžete využít buňku na nářadí, která na pozemku stojí. Pozemek je oplocený bez náletů, o délce 57 m, široký 22 m a v užší části 8 m. K pozemku lze přijet po obecní komunikaci a zařídit přívod elektřiny (nyní elektřina natažena od souseda). V roce 2015 byla zpracována studie k vrtané studně.
fotodokumentace	
Cena	**500 320 Kč**
Jednotková cena	**590 Kč/m^2**
nemovitost	**Zahrada Střelice**

obec	**Střelice**
plocha	**793 m^2**
popis	Prodej ideální poloviny 793 m2 pozemku z celkové plochy 1586 m2, v malebné zahrádkářské lokalitě Haneka v těsné blízkosti obce Střelice u Brna. V současné době se na pozemku nachází ovocné a náletové dřeviny. Uliční šířka pozemku je 10,5 m. Zastavitelnost pozemku činí dle územního plánu obce 5 % z celkové plochy, maximálně však 50 m2 (lze postavit jednopodlažní, podsklepený celoročně obyvatelný objekt s obytným podkrovím). Příjezdová komunikace obecní, prozatím nezpevněná, až k pozemku, na kterém je možnost parkování. Vzdálenost od okraje Brna je cca 10 km (vlakem 15 minut na hlavní nádraží). Lokalita je využívána nejen ke klidné rekreaci v blízkosti lesa. Možnost připojení elektřiny 220/380 V.
fotodokumentace	
Cena	**250 000 Kč**
Jednotková cena	**315 Kč/m^2**
Obvyklá cena zahrad v dané lokalitě se nachází v rozmezí 315 – 590 Kč/m^2. Pro uvažovanou nemovitost lze předpokládat obvyklou cenu předmětné nemovitosti uprostřed tohoto rozpětí na 450 Kč/m^2. Obvyklá cena zahrady činí: 450 Kč/m^2 x 114 m^2 = 51 300 Kč, po zaokrouhlení: <u>51 000 Kč</u>	

Vyhodnocení srovnávací ceny nemovitostí:

Slabé stránky :

- **Bez předzahrádky s malou zahrádkou**
- **Svažitost terénu za domem**
- **Zastaralé dispoziční řešení, průchozí místnosti, nepřímé osvětlení některých obytných místností přes verandu**
- **Řadová zástavba, úzký, malý pozemek**
- **Orientace světových stran do ulice JZ, klidová zóna SV**
- **Bez možnosti parkování osobních automobilů před domem**

Silné stránky :

- **Stejný vlastník staveb a pozemků**
- **Dostupnost všech inženýrských sítí**
- **V nezátopové oblasti**
- **Obec s dobrou dostupností do města Brna do 20 km**
- **Dobré dopravní spojení**
- **Klidná ulice, bez hlučnosti**
- **V centru obce**
- **Možnost půdní vestavby**

Nemovitosti obdobné velikosti, nacházející se blízké lokalitě **se na trhu v době ocenění realizovaly v rozpětí 3 200 000 Kč – 4 490 000 Kč** tj. v intervalu 18 889 – 29 924 Kč/m^2. Reálná obvyklá cena nemovitostí na p.č. 143, 144 a 145 k.ú. Silůvky je průměrná hodnota z porovnávaných nemovitostí tj. **3 790 000 Kč**

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí „obvyklé ceny" dle § 2 odst. 1 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Věcná hodnota nemovitostí	**2 060 810**
Výnosová hodnota	**nestanovena**
Administrativní cena nemovitosti	**nestanovena**
Obvyklá cena garáže s pozemkem p.č. 143	**207 000 Kč**
Obvyklá cena zahrady p.č. 144	**51 000 Kč**
Obvyklá (tržní) cena nemovitostí p.č. 143, 144 a 145 podle odborného odhadu znalce	**3 790 000 Kč**

Závěr: Při stanovení tržní hodnoty bylo přihlédnuto ke všem vlivům působící na cenu obvyklou. Cena byla stanovena podle srovnávací hodnoty, která má největší vypovídající schopnost. Vzhledem ke stavu, poloze a současné situaci na trhu nemovitostí, na základě uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitosti na LV 438 k. ú. Silůvky na částku:

obvyklá cena rodinného domu a pozemku p.č. 145: **3 532 000,- Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění) slovy: třimilionypětsettřicetdvatisíc korun českých

obvyklá cena garáže s pozemkem p.č. 143 a zahrady p.č. 144: **258 000,- Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění) slovy: dvěstěpadesátosmtisíc korun českých

Obvyklá cena nemovitostí celkem činí: **3 790 000,- Kč**

(cena dle stavu ke dni ocenění) slovy: třimilionysedmsetdevadesáttisíc korun českých

V Silůvkách, 24.6.2019

Ing. Miloslava Danová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 30.6.1997 č.j. SPr 3579/96 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2185 – 33/019 znaleckého deníku.
Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Silůvkách dne 24.6.2019

Ing. Miloslava Danová

Přílohy:
1) fotodokumentace
2) kopie výpisu z katastru nemovitostí LV 438
3) kopie katastrální mapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.06.2019 12:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583855 Silůvky**

Kat.území: **747815 Silůvky** List vlastnictví: **438**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Burian Marek, Anenská 48, 66446 Silůvky

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
143	29	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba:	bez čp/če, garáž			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	143			
144	114	zahrada		zemědělský půdní fond
145	184	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba:	Silůvky, č.p. 9, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.:	145			
972/234	676	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
972/244	1870	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1150/29	412	vinice		zemědělský půdní fond
1152/24	2305	orná půda		zemědělský půdní fond
1153/23	53	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1154/24	31	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1156/20	144	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1156/37	1077	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1157/36	58	ostatní plocha	ostatní komunikace	
1158/1	402	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1158/6	1100	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1165/62	202	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1168	738	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zákaz zcizení a zatížení**

Typ vztahu

Zástavní věřitel si vyhrazuje souhlas k zatížení zastavovaných nemovitostí. Zároveň se zástavní věřitel a zástavce dohodli, že zástavce není oprávněn zcizit zastavované nemovitosti nebo zatížit zastavované nemovitosti jakýmikoli právy třetích osob s výjimkou práv založených na žádost Zástavního věřitele a práv souvisejících s touto zástavní smlouvou.
doba trvání: 10 let

Oprávnění pro

LENDERS, a.s., Geislerova 280/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 05563836

Povinnost k

Parcela: 143, Parcela: 144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016.
V-18797/2016-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 17.05.2018.
V-7929/2018-703

Pořadí k 23.09.2016 07:00

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
ve výši 1.248.000,- Kč představující celkovou výši poskytnutého úvěru včetně smluvních úroků, dle smlouvy o zřízení zástavního práva.
Tyto pohledávky vzniknou v období od 22.9.2016 do 20.12.2026.

Oprávnění pro

LENDERS, a.s., Geislerova 280/3, Židenice, 61500 Brno, RČ/IČO: 05563836

Povinnost k

Parcela: 143, Parcela: 144

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.09.2016. Zápis proveden dne 14.10.2016.
V-18797/2016-703

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018. Zápis proveden dne 17.05.2018.
V-7929/2018-703

Pořadí k 23.09.2016 07:00

o Zákaz zcizení a zatížení

zákaz zatížit předmět zástavy či jeho část právem třetí osoby a zákaz zcizení předmětu zástavy či jeho části
doba trvání: po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 1150/29, Parcela: 1152/24, Parcela: 1153/23, Parcela: 1154/24, Parcela: 1156/20, Parcela: 1156/37, Parcela: 1157/36, Parcela: 1158/1, Parcela: 1158/6, Parcela: 1165/62, Parcela: 1168, Parcela: 145, Parcela: 972/234, Parcela: 972/244

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201702021 ze dne

55

Typ vztahu

12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7191/2017-703

Pořadí k 12.04.2017 15:15

o Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky:
Budoucí určená individuálně, dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele na splacení jistiny ve výši 1.880.000,- Kč s příslušenstvím ze smlouvy o podnikatelském úvěru č. 201702021 (dále jen "Smlouva o úvěru")
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli ze smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitosti č. 201702021 (dále jako "zástavní smlouva"), a to zejména dluhy z titulu náhrady škody případně vzniklé z porušení zástavní smlouvy, dluhy z titulu nároku na uhrazení smluvních pokut podle zástavní smlouvy a dluhy z titulu nároků na náhradu nákladů, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti se zástavní smlouvou, to vše do celkové výše 1.880.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.12.2050
Budoucí určená druhem a dobou vzniku, dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele za dlužníkem z případného porušení Smlouvy o úvěru, zejména dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele na uhrazení smluvních pokut, dluhy vůči zástavnímu věřiteli z případného odstoupení, dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele na zaplacení cen a poplatků, včetně dluhů odpovídajících pohledávce zástavního věřitele na náhradu nákladů, které zástavní věřitel vynaloží v souvislosti s výkonem svých práv a povinností, dluhy odpovídající pohledávce zástavního věřitele pro případ, že Smlouva o úvěru by byla shledána neplatnou, pohledávka zástavního věřitele nevznikla a nároky z takového vztahu by byly považovány za bezdůvodné obohacení, to vše do celkové výše 3.760.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.12.2050

Oprávnění pro

AsisTeam s.r.o., Kaprova 42/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 28319061

Povinnost k

Parcela: 1150/29, Parcela: 1152/24, Parcela: 1153/23, Parcela: 1154/24, Parcela: 1156/20, Parcela: 1156/37, Parcela: 1157/36, Parcela: 1158/1, Parcela: 1158/6, Parcela: 1165/62, Parcela: 1168, Parcela: 145, Parcela: 972/234, Parcela: 972/244

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201702021 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7191/2017-703

Pořadí k 12.04.2017 15:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201702021 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7191/2017-703

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201702021 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.06.2019 12:55:02*

Okres: CZ0643 Brno-venkov Obec: 583855 Silůvky

Kat.území: 747815 Silůvky List vlastnictví: 438

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-7191/2017-703

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 201702021 ze dne 12.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.04.2017. Zápis proveden dne 09.05.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

V-7191/2017-703

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Burian Marek, Anenská 48, 66446 Silůvky, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 21876/17-12 ze dne 21.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.11.2017. Zápis proveden dne 29.11.2017; uloženo na prac. Praha

Z-52282/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1150/29, Parcela: 1152/24, Parcela: 1153/23, Parcela: 1154/24, Parcela: 1156/20, Parcela: 1156/37, Parcela: 1157/36, Parcela: 1158/1, Parcela: 1158/6, Parcela: 1165/62, Parcela: 1168, Parcela: 143, Parcela: 144, Parcela: 145, Parcela: 972/234, Parcela: 972/244

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 6 067 EX-21876/2017 -13 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 23.11.2017. Zápis proveden dne 30.11.2017; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-15073/2017-703

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Insolvenční správce: JUDr. David Uhlíř

Povinnost k

Burian Marek, Anenská 48, 66446 Silůvky, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajského soudu v Brně č.j. KSBR 52 INS 2374/2018-A-9 ze dne 22.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.02.2018. Zápis proveden dne 26.02.2018; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-2362/2018-703

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.06.2019 12:55:02*

Okres: **CZ0643 Brno-venkov** Obec: **583855 Silůvky**

Kat.území: **747815 Silůvky** List vlastnictví: **438**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 21.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.04.2015. Zápis proveden dne 13.05.2015.**

V-8389/2015-703

Pro: **Burian Marek, Anenská 48, 66446 Silůvky** *RČ/IČO:*

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

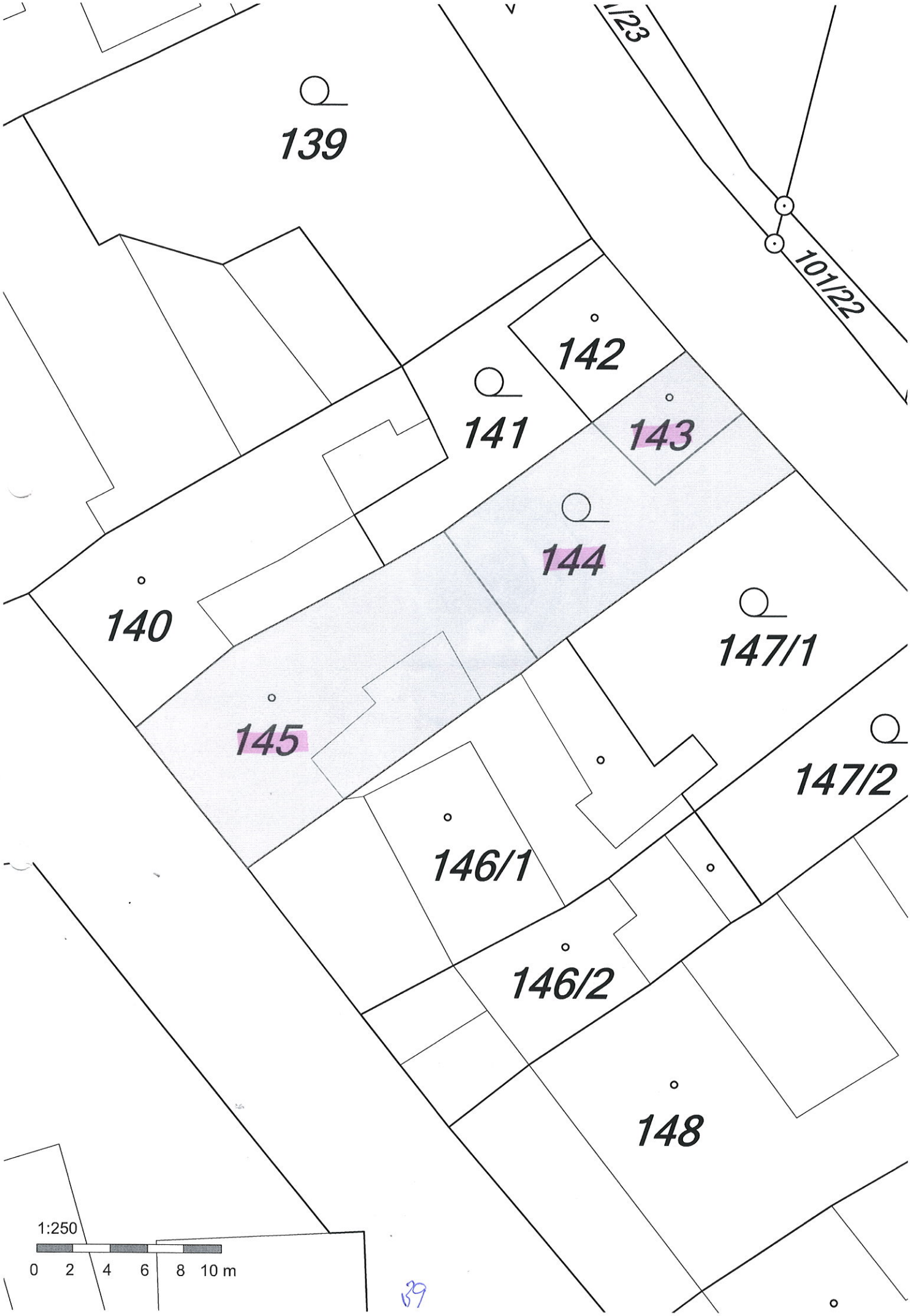
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
144	21000	88
	25800	26
1150/29	23201	3
	23746	409
1152/24	23221	2305

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, kód: 703.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.06.2019 13:05:02


/23
139
101/22
142
141
143
144
140
147/1
145
147/2
146/1
146/2
148
1:250
0 2 4 6 8 10 m

ZNALECKÝ POSUDEK
O OBVYKLÉ CENĚ

č. 572-78/2019

Ocenění nemovitých věcí: parc.č. 972/234 o výměře 676m2, lesní pozemek, parc.č. 972/244 o výměře 1870m2, lesní pozemek, parc.č. 1150/29 o výměře 412m2, vinice, parc.č. 1152/24 o výměře 2305m2, orná půda, parc.č. 1153/23 o výměře 53m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1154/24 o výměře 31m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1156/20 o výměře 144m2, lesní pozemek, parc.č. 1156/37 o výměře 1077m2, lesní pozemek, parc.č. 1157/36 o výměře 58m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1158/1 o výměře 402m2, lesní pozemek, parc.č. 1158/6 o výměře 1100m2, lesní pozemek, parc.č. 1165/62 o výměře 202m2, lesní pozemek a parc.č. 1168 o výměře 738m2, lesní pozemek, zapsáno krom jiného na LV č. 438 pro k.ú. Silůvky, **obec Silůvky** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov.

Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb

Dle stavu ke dni prohlídky 16.06.2019 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 18 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 17.06.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol
1.2. Podklady

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda
2.2. Výnosová metoda
2.3. Porovnávací metoda
2.4. Volba metody ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci
3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy
3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty
5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

8.1. Osvědčení

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: parc.č. 972/234 o výměře 676m2, lesní pozemek, parc.č. 972/244 o výměře 1870m2, lesní pozemek, parc.č. 1150/29 o výměře 412m2, vinice, parc.č. 1152/24 o výměře 2305m2, orná půda, parc.č. 1153/23 o výměře 53m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1154/24 o výměře 31m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1156/20 o výměře 144m2, lesní pozemek, parc.č. 1156/37 o výměře 1077m2, lesní pozemek, parc.č. 1157/36 o výměře 58m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, parc.č. 1158/1 o výměře 402m2, lesní pozemek, parc.č. 1158/6 o výměře 1100m2, lesní pozemek, parc.č. 1165/62 o výměře 202m2, lesní pozemek a parc.č. 1168 o výměře 738m2, lesní pozemek, zapsáno krom jiného na LV č. 438 pro k.ú. Silůvky, **obec Silůvky** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - venkov.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 438 pro k.ú. Silůvky ze dne 16.03.2018
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 438 pro k.ú. Silůvky ze dne 17.06.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- LHO s platností 01.01.2013 - 31.12.2022
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o volně přístupné pozemky. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota

(odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemků, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 438 ze dne 17.06.2019 pro k.ú. Silůvky
Burian Marek, Anenská 48, 66446 Silůvky

Název katastrálního území:	Silůvky
Název obce:	Silůvky
Název okresu:	Brno - venkov
List vlastnictví:	LV č. 438

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 438 ze dne 17.06.2019 pro k.ú. Silůvky
Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Burian Marek
Zahájení exekuce - Burian Marek

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

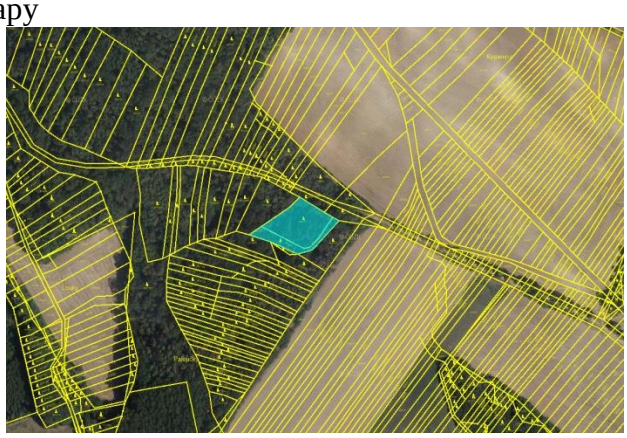
- parc.č. 972/324 o výměře 676m2, lesní porost
- parc.č. 972/244 o výměře 1870, lesní porost

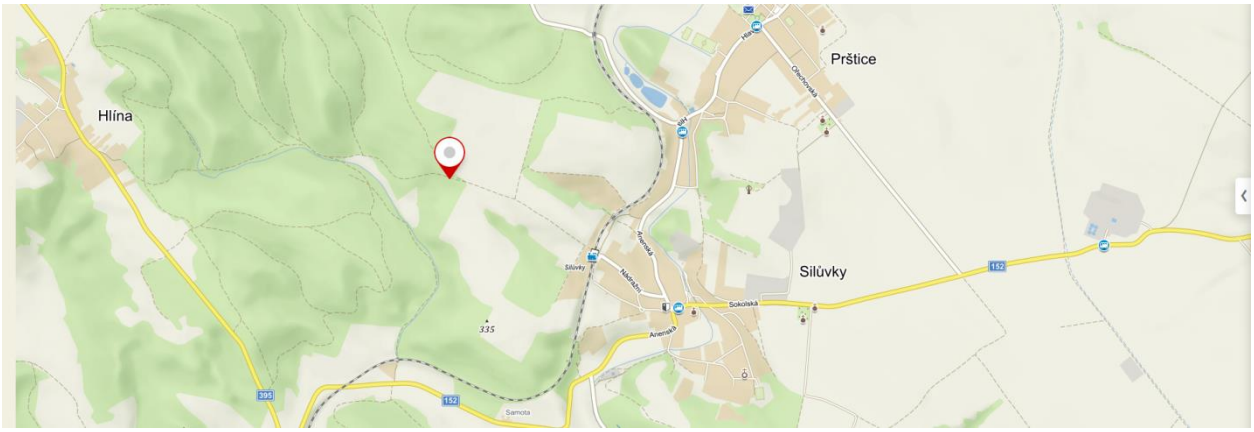
Parcely se nachází severozápadně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 830m od obce.

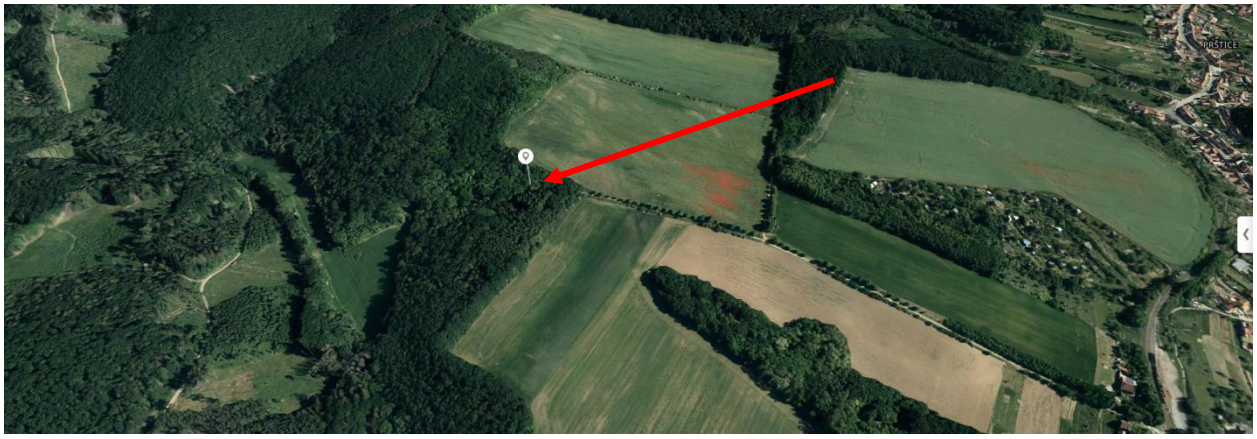
LHO
Porostní skupina 8
Parcela na svahu J expozice. Přírodní park Bobrava
LT: 1B1
Obmýtí 100/20

HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
257	80	8	AK - akát	60%	6
			DBZ - dub zimní	40%	5

mapy







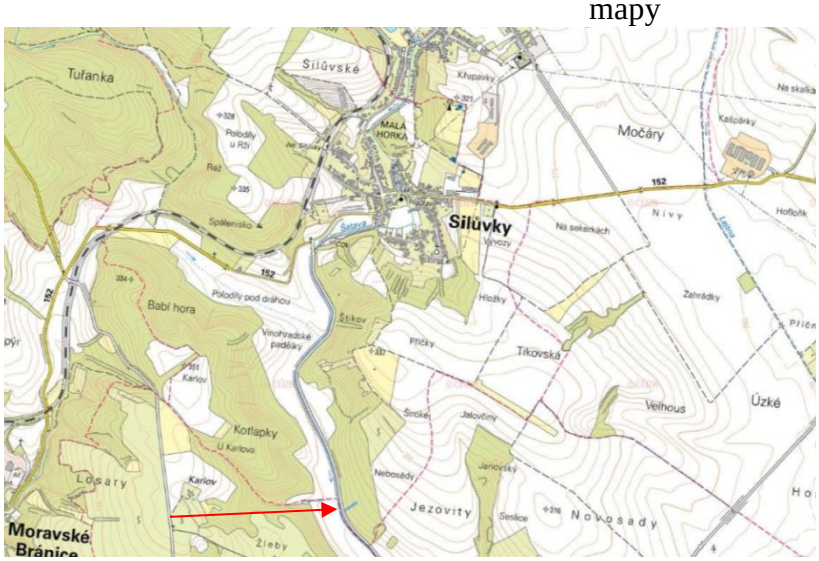
- parc.č. 1156/20 o výměře 144m2, lesní porost
- parc.č. 1156/37 o výměře 1077, lesní porost

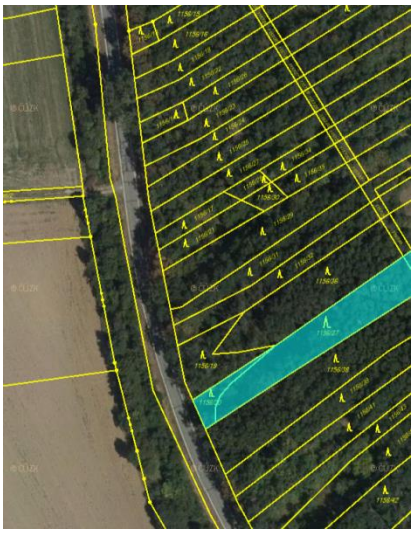
Parcely se nachází jižně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 1800m od obce.

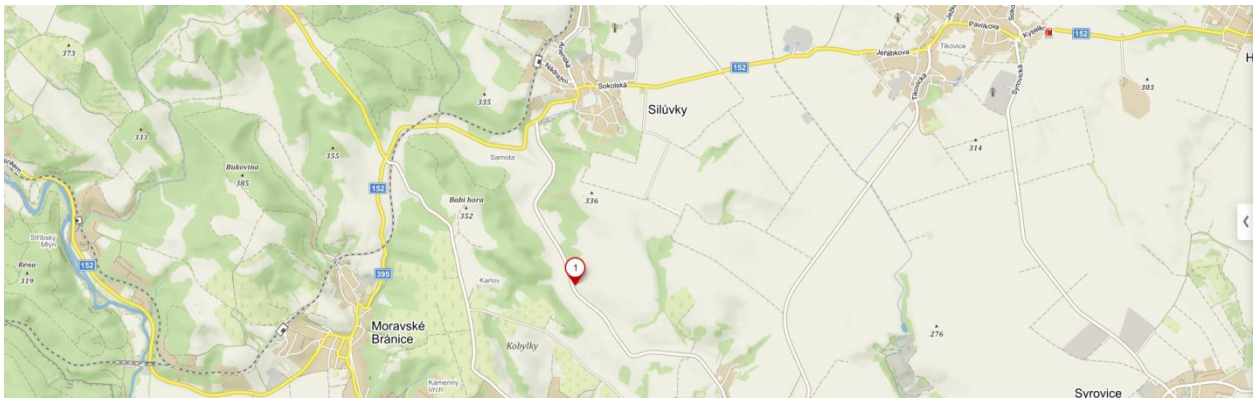
LHO
Porostní skupina 6
Řemenová parcela na svahu Z expozice. ÚSES _ LBC Nebosády.
LT: 1C3
Obmýtí 110/30

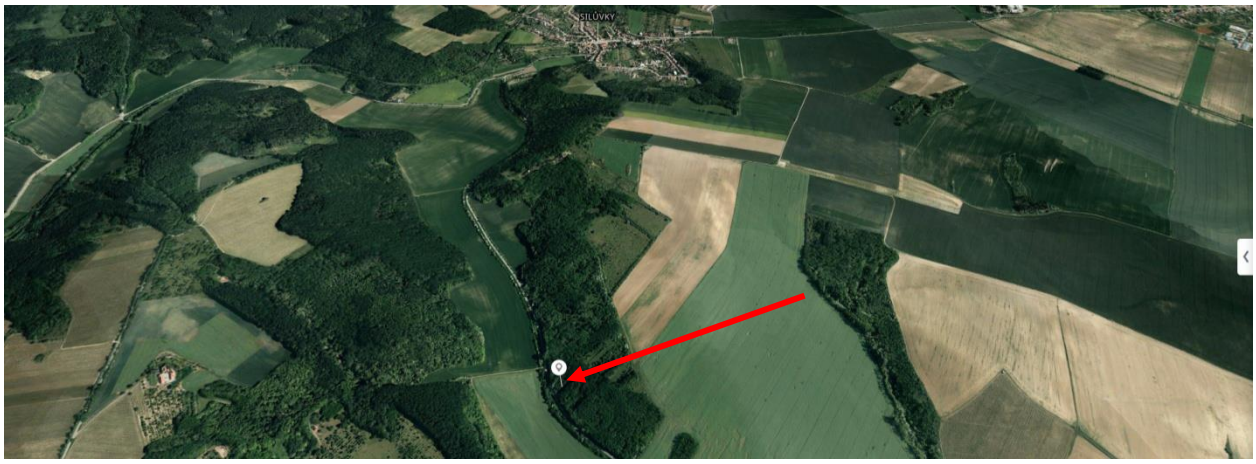
HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
217	54	9	AK - akát	100%	7

mapy







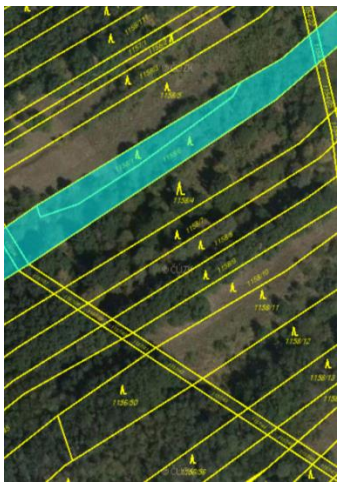


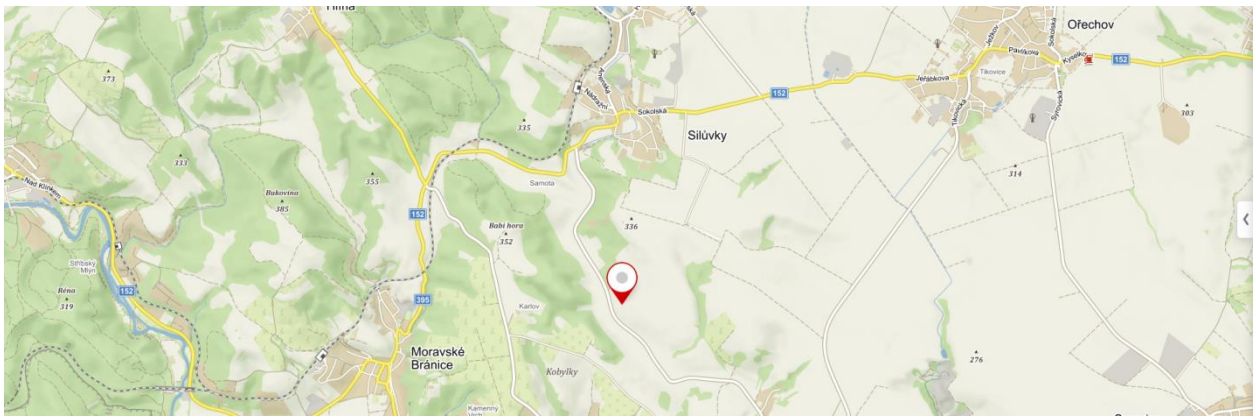
- parc.č. 1158/1 o výměře 402m2, lesní pozemek
- parc.č. 1158/6 o výměře 1100m2, lesní pozemek

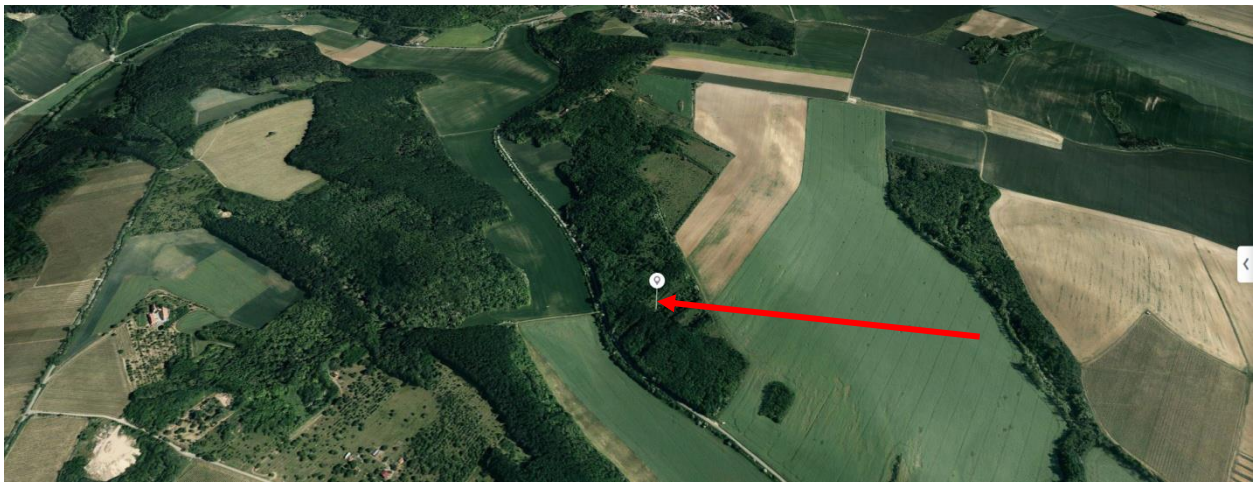
Parcely se nachází jižně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 1800m od obce.

LHO
Porostní skupina 6
Řemenová parcela na svahu Z expozice. ÚSES _ LBC Nebosády.
LT: 1C3
Obmýtí 110/30

HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
215	21	3	DBZ - dub zimní	50	4
			KR - keře	40	
			KL - javor klen	10	3







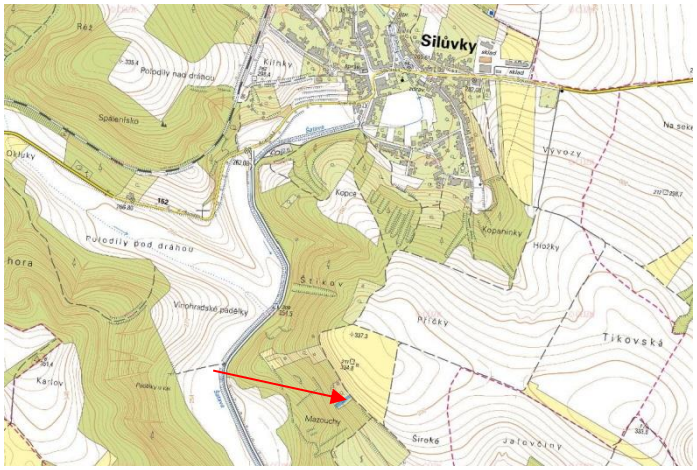
- parc.č. 1165/62 o výměře 202m2, lesní pozemek
- parc.č. 1168 o výměře 738m2, lesní pozemek

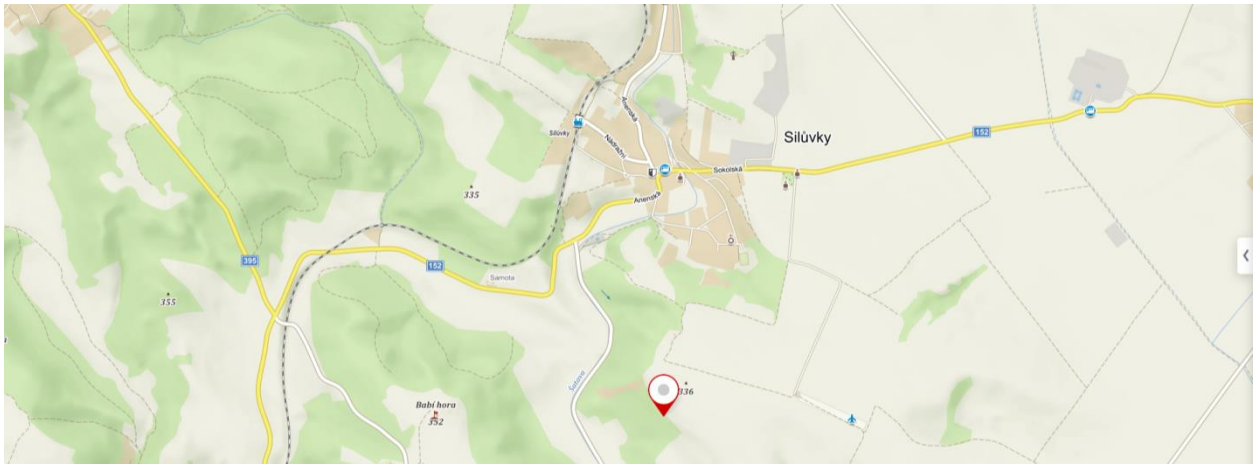
Parcely se nachází jižně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 830m od obce.

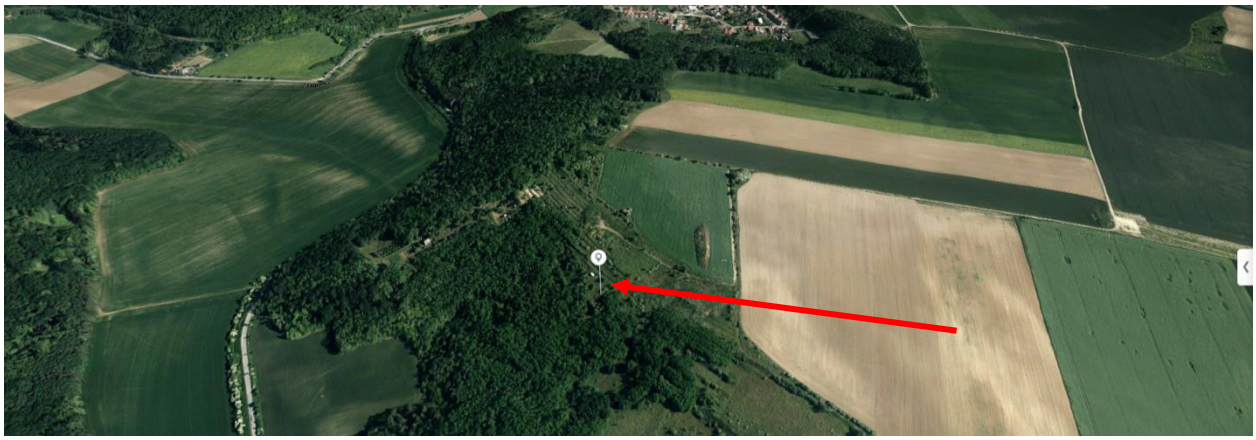
LHO
Porostní skupina 6
Řemenová parcela na svahu Z expozice.
LT: 1C3
Obmýtí 110/30

HS	Věk	Zakm.	dřevina	zastoupení	RVB
217	53	8	AK - akát	100	8

mapy







- parc.č. 1050/29 o výměře 412m2, vinice

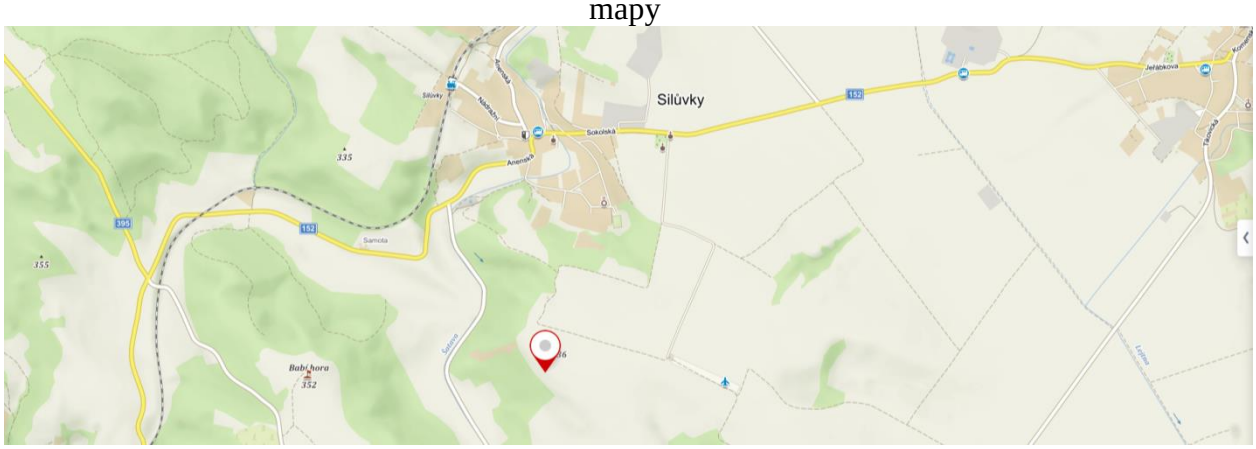
Parcela se nachází jižně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 830m od obce. Jedná se o pozemek, který není užíván jako vinice, již delší dobu leží ladem.

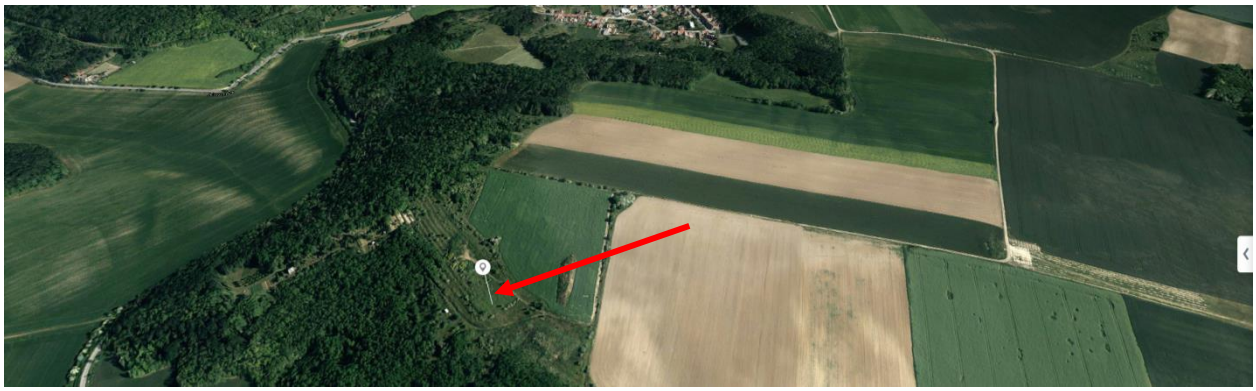
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
		23201	3	5,94		5,94	17,82
		23746	409	1,35		1,35	552,15
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			412 m^2				**569,97**

- parc.č. 1153/23 o výměře 53m2, ostatní plocha, ostatní komunikace

Parcela vedle vinice, jedná se o polní cestu.

mapy





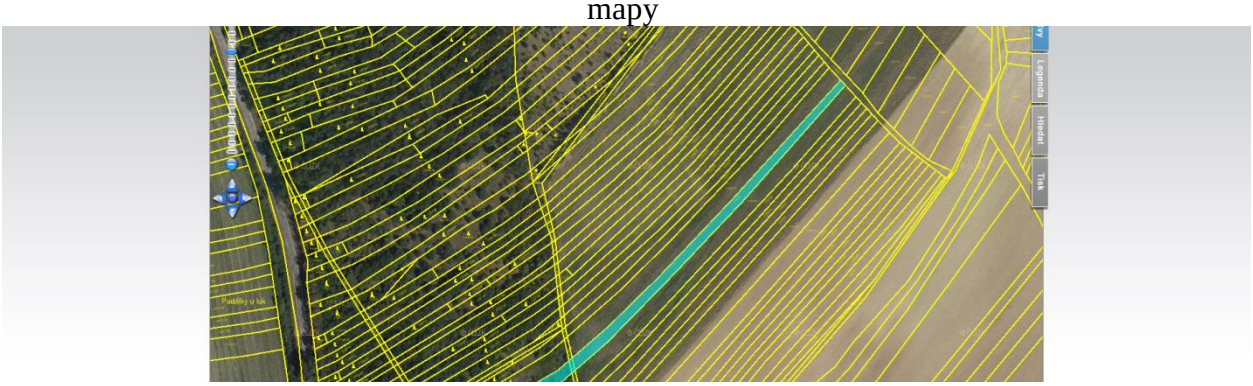
- parc.č. 1152/24 o výměře 2305m2, orná půda

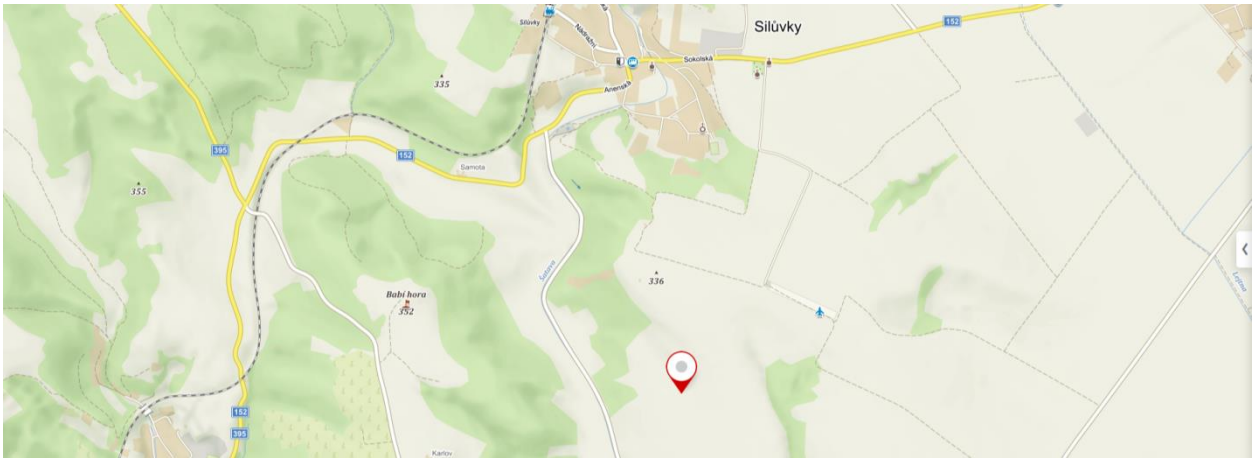
- parc.č. 1154/24 o výměře 31m2, ostatní plocha, ostatní komunikace

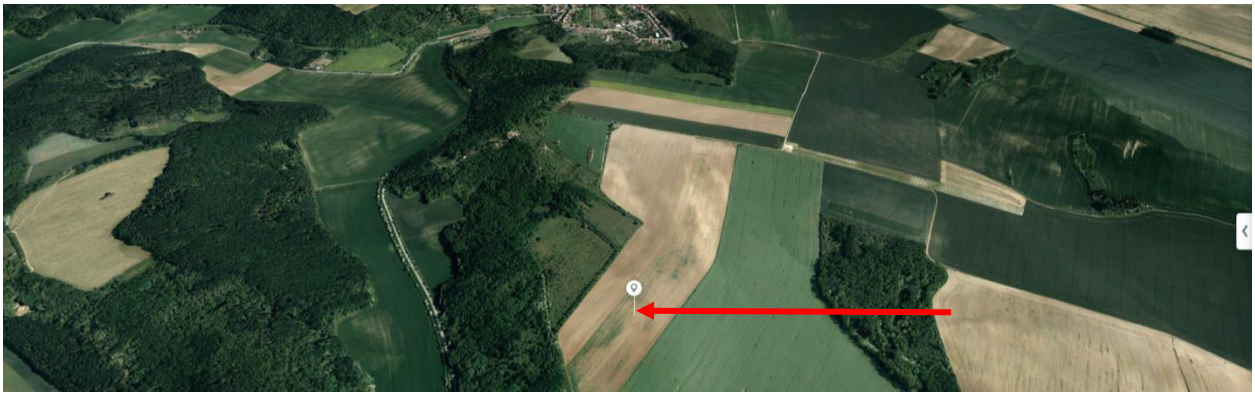
Parcela se nachází jižně od obce Silůvky, ve vzdálenosti vzdušnou čarou přibližně 1300m od obce. Jedná se o ornou půdu, která je částí většího obhospodařovaného lánu. Ostatní plocha, ostatní komunikace je polní cestou.

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
		23221	2 305	5,12		5,12	11 801,60

mapy







Obec Silůvky leží administrativně v okrese Brno - venkov a náleží pod Jihomoravský kraj. V Silůvkách má trvalý pobyt hlášeno 850 obyvatel, dojezdová vzdálenost do Brna cca 14km.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V okrese Brno - venkov je realitní inzercí aktuálně nabízeno přibližně sto různých pozemků (orné půdy, trvalého travního porostu, vinice a lesní pozemky. Cenová relace inzerce je od 5,- do přibližně 500,- Kč/m2. Z inzerce byly vybrány nejvíce podobné vzorky pro výpočet porovnávací hodnoty, ostatní použité vzorky jsou realizované ceny databáze.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

Lesní pozemky
- parc.č. 972/234 o výměře 676m2, lesní pozemek
- parc.č. 972/244 o výměře 1870m2, lesní pozemek
- parc.č. 1156/20 o výměře 144m2, lesní pozemek
- parc.č. 1156/27 o výměře 1077m2, lesní pozemek
- parc.č. 1158/1 o výměře 402m2, lesní pozemek
- parc.č. 1158/6 o výměře 1100m2, lesní pozemek
- parc.č. 1165/62 o výměře 202m2, lesní pozemek
- parc.č. 1168 o výměře 738m2, lesní pozemek

Celkem 6209m2

Porosty na lesních pozemcích jsou hodnoceny jako méně kvalitní, převážně akát, částečně dub zimní, javor klen, keře.

lokalita	cena	druh ceny
1) Střelice, okr. Brno - venkov	**11,90 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 03/2017**
Lesní pozemek o výměře 8399m2. Habr obecný 67%, dub zimní 30%, borovice 2%, lípa malolistí 1%. 78 let.		
2) Střelice, okr. Brno - venkov	**13,97 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 12/2017**
Lesní pozemek o celkové výměře 928m2 a orná půda o výměře 504m2. dub zimní 90%, akát 10%. 78 let.		
3) Ořechov, okr. Brno - venkov	**11,83 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 11/2018**
Lesní pozemky o celkové výměře 16902m2. Akát 65 a 75let		
4) Silůvky, okr. Brno - venkov	**18,00 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 03/2019**
Lesní pozemky o celkové výměře 1597m2 a ostatní plocha o výměře 79m2. Dub zimní 85%, borovice 10%, akát 5%. 77 let.		
5) Jilmoví, okr. Brno - venkov	**19,50 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 03/2019**

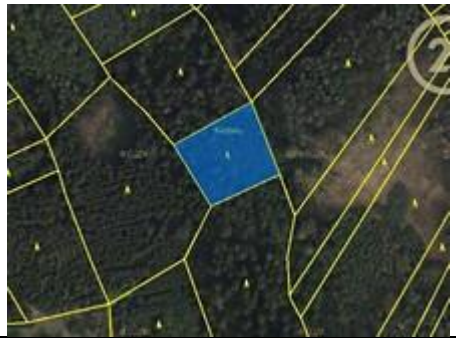
Lesní pozemky o celkové výměře 77289, z toho 1825 trvalého tr. porostu. Jilmoví v ploše 50956m2 převážně borovice 95let, borovice, částečně smrk, dub zimní, jedle bělokorá. 124let. V ploše 26333m2 převážně dub zimní, habr obecný, buk lesní 72 let, dub zimní a habr obecný 113 let a 82 let, dub zimní, akát a habr obecný 77 let apod.

6) Doubravník, okr. Brno - venkov **17,00 Kč/m2** **Nabídková cena**

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej pozemku v katastrálním území Doubravník, okres Brno - venkov. Celková plocha je 35 346 m2. Nachází se zde porost SM, BO. V případě zájmu zašlu LHO + porostovou mapu.Celková cena: **614 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu** Cena za m²: **17 Kč** ID zakázky: **19092** Aktualizace: **22.05.2019** Umístění objektu: **Samota** Plocha pozemku: **35346 m²**

7) Drásov, okr. Brno - venkov **14,00 Kč/m2** **Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji les v katastrálním území Drásov, okres Brno-venkov. Prodávaná výměra činí 3562 m². Nachází se zde převážně smrky stáří 40 let, část cca 80 let. Pozemky nejsou zatížené zástavním právem. V případě zájmu nás kontaktujte.Celková cena: 50 000 Kč za nemovitost Cena za m²: 14 Kč Poznámka k ceně: včetně provize RK + daň z nabytí ID zakázky: B31311VV Aktualizace: 16.05.2019 Plocha pozemku: 3562 m²



8) Žďárec, okr. Brno - venkov **14,00 Kč/m2** **Nabídková cena**

Prodej lesních pozemků v obci Ždarec v Křižanovské vrchovině, přibližně 12 km severozápadně od Tišnova. K prodeji jsou dva pozemky o celkové výměře 8301 m2. Porost lesních pozemků je smíšený. Skladba lesa jsou smrkové stromy s velkým náletem bříz.Vzrostlé břízy 8 -10 cm na palivo. Les je v mírném svahu, z jedné strany cesta a z druhé strany pole. S financováním Vám rádi pomůžeme.Celková cena: 116 214 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m²: 14 Kč Poznámka k ceně: Cena je včetně provize RK a právního servisu. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti. ID zakázky: 672450 Aktualizace: 15.06.2019 Plocha pozemku: 8301 m²

Použité koeficienty:

K1 - koeficient velikosti a tvaru

K2 – koeficient druhu porostu

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Střelice, Brno - venkov	1,00	0,95	1,00	1,00	11,90	11,31
2. Střelice, Brno - venkov	1,00	0,95	1,00	1,00	13,97	13,27
3. Ořechov, Brno - venkov	1,05	1,00	1,00	1,00	11,83	12,42
4. Silůvky, Brno - venkov	0,95	0,95	1,00	1,00	18,00	16,25
5. Jilmoví, Brno - venkov	1,05	0,95	1,00	1,00	19,50	19,45
6. Doubravník, Brno - venkov	1,05	1,00	0,95	1,00	17,00	16,96
7. Drásov, Brno - venkov	1,00	1,00	0,95	1,00	14,00	13,30
8. Žďárec, Brno - venkov	1,00	1,00	0,95	1,00	14,00	13,30
minimum						11,31
maximum						19,45
median						13,30
průměr						14,53
jednotková cena (zaokrouhlen median)						13,30
užitná plocha m2						6 209
porovnávací hodnota celek						**82 580**

Porovnávací hodnota: 82 580,- Kč

Ostatní pozemky
- parc.č. 1150/29 o výměře 412m2, vinice
- parc.č. 1152/24 o výměře 2305m2, orná půda
- parc.č. 1153/23 o výměře 53m2, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc.č. 1154/24 o výměře 31m2, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc.č. 1157/36 o výměře 58m2, ostatní plocha, ostatní komunikace

Celkem 2859m2

lokalita	cena	druh ceny
1) Dolní Kounice, okr. Brno - venkov	**13,23 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 04/2017**
Pozemek vinice o výměře 2797m2		
2) Dolní Kounice, okr. Brno - venkov	**9,35 Kč/m2**	**Kupní cena, prodej 07/2017**
Pozemky vinice v ploše 4347m2 a ostatní plocha v ploše 998m2		

3) Dolní Kounice, okr. Brno - venkov **12,00 Kč/m2** **Kupní cena, prodej 09/2018**

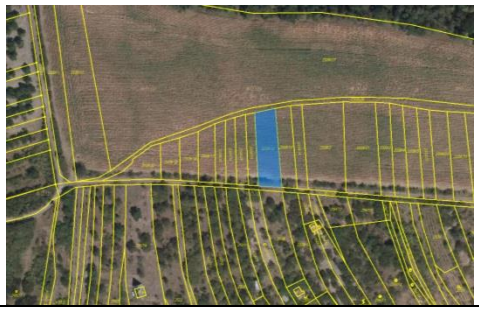
Pozemky vinice v ploše 2593m2 a ostatní plocha 793m2.

4) Židlochovice, okr. Brno - venkov **28,90 Kč** **Kupní cena, prodej 11/2018**

Pozemek orné půdy o ploše 726m2

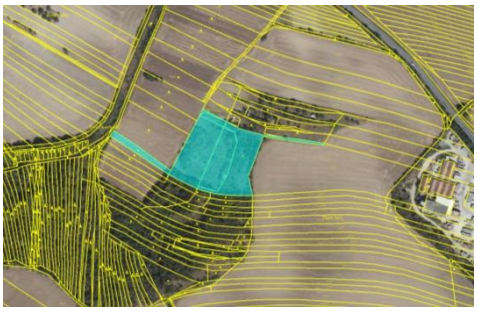
5) Příbram na Moravě, okr. Brno - venkov **26,00 Kč** **Kupní cena, prodej 02/2019**

Pozemek orné půdy o ploše 2819m2



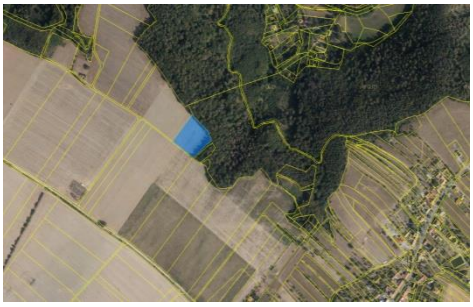
6) Blučina, okr. Brno - venkov **25,00 Kč** **Kupní cena, prodej 04/2019**

Pozemky orné půdy, ovocný sad, trvalý travní porost a ostatní o ploše 9744m2



7) Javůrek, okr. Brno - venkov **15,00 Kč** **Kupní cena, prodej 11/2018**

Pozemek orné půdy o ploše 6154m2



8) Nosislav, okr. Brno - venkov **11,00 Kč** **Nabídková cena**

Prodej zemědělských pozemků o celkové výměře 5 829 m2 nacházející se v katastrálním území Nosislav okres Brno-venkov. Jedná se o celek tovřený směsí parcel trvalého travního porostu, orné půdy a ostatní plochy. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí
K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku
K3 – koeficient zdroje
K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. Dolní Kounice, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	13,23	13,23
2. Dolní Kounice, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	9,35	9,35
3. Dolní Kounice - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	12,00	12,00
4. Židlochovice, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	28,90	28,90
5. Příbram na Moravě, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	26,00	26,00
6. Blučina, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	25,00	25,00
7. Javůrek, Brno - venkov	1,00	1,00	1,00	1,00	15,00	15,00
8. Nosislav, Brno - venkov	1,00	1,00	0,95	1,00	11,00	10,45
minimum						9,35
maximum						28,90
median						14,12
průměr						17,49
jednotková cena (zaokrouhlen median)						14,12
užitná plocha m2						2 859
porovnávací hodnota celek						**40 355**

Porovnávací hodnota: 40 355,- Kč

Porovnávací hodnota celkem: 122 935,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky – pozemky leží ladem

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 15.04.2019

ve výši: 120 000,- Kč

slovy: stodvacettisíc Kč

V Pardubicích, 17.06.2019

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 572-78/2019 znaleckého deníku.

8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.