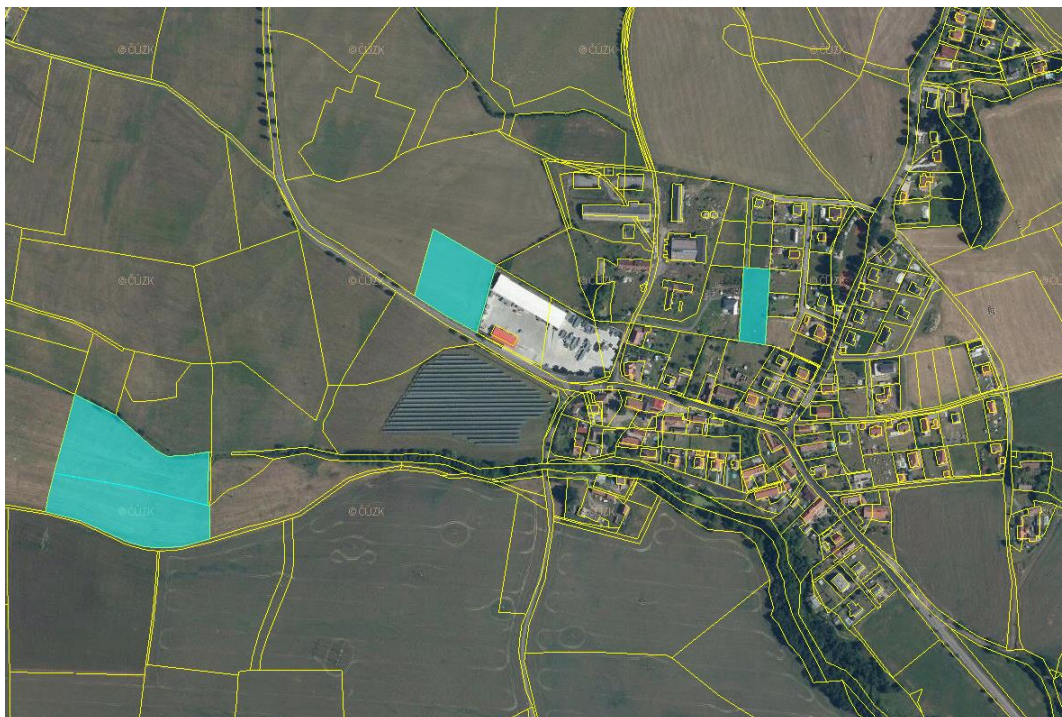


# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 765-54/2020

**Ocenění nemovitých věcí: pozemky parc.č. 30/1 o výměře 11791m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 32 o výměře 10500m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 46/36 o výměře 6714m<sup>2</sup>, orná půda a parc.č. 74/20 o výměře 2713m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 301 pro k.ú. Rybníky, obec Rybníky, vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.**



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**

Dle stavu ke dni prohlídky 25.02.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 16 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 09.03.2020

# **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**
- 8.2. Fotodokumentace**

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemky parc.č. 30/1 o výměře 11791m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 32 o výměře 10500m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, parc.č. 46/36 o výměře 6714m<sup>2</sup>, orná půda a parc.č. 74/20 o výměře 2713m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha, zapsáno na LV č. 301 pro k.ú. Rybníky, obec Rybníky, vše u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 301 pro k.ú. Rybníky ze dne 06.02.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- 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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto 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 okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

## 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 pozemku, pro který 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 výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 301 pro k.ú. Rybníky ze dne 06.02.2020

Šálek Jiří, Újezd 404/29, Malá Strana, 11800 Praha 1

Název katastrálního území:	Rybníky
Název obce:	Rybníky
Název okresu:	Příbram

#### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 301 pro k.ú. Rybníky ze dne 06.02.2020

Zástavní právo soudcovské

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

#### 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 301 pro k.ú. Rybníky ze dne 06.02.2020

Pozemky parc.č. 30/1 o výměře 11792m<sup>2</sup>, trvalý travní porost a parc.č. 32 o výměře 10500m<sup>2</sup>, trvalý travní porost leží společně mimo zastavěné území, západně od obce Rybníky, ve vzdálenosti cca 200m vzdušnou čarou od okraje zastavěného území obce. Dle územního plánu obce jsou pozemky v plochách PZ - plochy zemědělské, přes pozemky vede navržený lokální biokoridor okolo vodního toku (vodní tok ze Svatopolského rybníka), nad pozemky vede nadzemní vedení VN 22kV.

Dle BPEJ:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]
trvalý travní porost	30/1	43716	6 612	<b>1,35</b>
		46701	5 179	<b>1,41</b>
trvalý travní porost	32	43716	10 500	<b>1,35</b>



Pozemek parc.č. 46/36 o výměře 6714m<sup>2</sup>, orná půda leží mimo zastavěné území, západně od obce Rybníky, na okraji zastavěného území. Dle územního plánu obce je pozemek v plochách PZ - plochy zemědělské.

Dle BPEJ:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]
orná půda	46/36	42604	6 714	<b>4,68</b>



Pozemek parc.č. 74/20 o výměře 2713m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha leží v zastavěném území, v severní části obce. Dle územního plánu obce je pozemek v plochách BV - plochy zastavitelné, smíšené obytné bydlení venkovské. Přístup a příjezd k pozemku je po nezpevněném pozemku ze severní strany, parc.č. 74/13, ostatní plocha, manipulační plocha, která je ve spoluvlastnictví několika spoluvlastníků, vlastník oceňovaného pozemku má na této cestě spoluvlastnický podíl ve výši 1/12, tento spoluvlastnický podíl však není předmětem ocenění (bez právního zajištění přístupu) a parc.č. 46/50, orná půda ve vlastnictví několika spoluvlastníků, s věcným břemenem chůze a jízdy pro oceňovaný pozemek. K oceňovanému pozemku je přiveden veřejný vodovod, kanalizace a pravděpodobně elektro.

Poznámka: k oceňovanému pozemku je nezpevněný přístup a příjezd šířky přibližně 6m a délky přibližně 115m. Jedná se o stav, který znemožňuje výstavbu na pozemku. Pokud nebude k pozemku zpevněná příjezdová komunikace o požadované šířce (dle sdělení úřadu šířka 8m), není možné na oceňovaném pozemku povolit výstavbu.



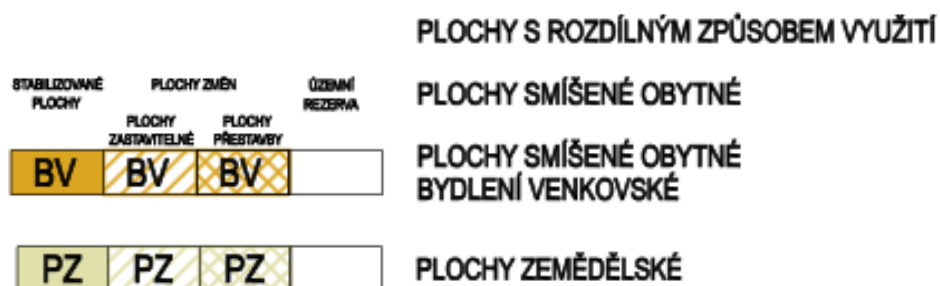
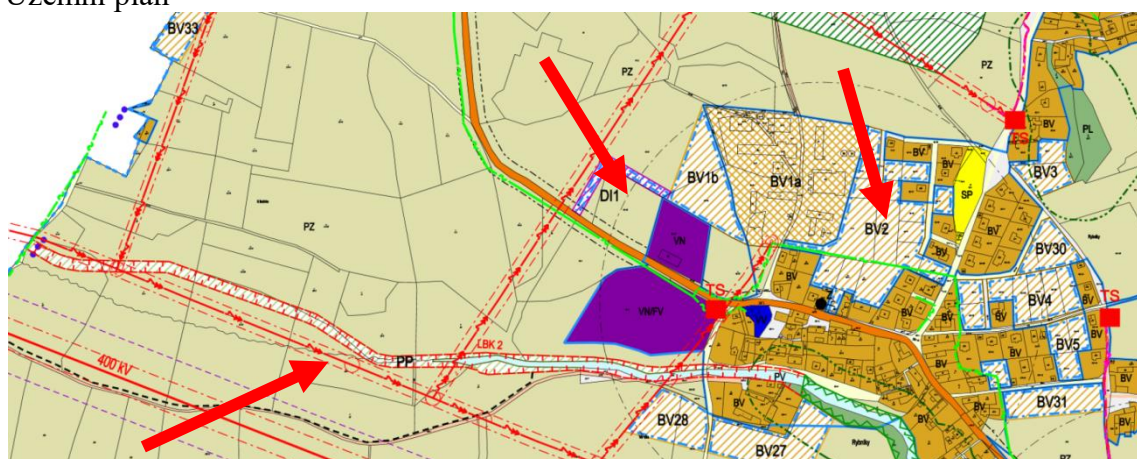
příjezd k pozemku



pozemek



Územní plán



Obec Rybníky leží administrativně v okrese Příbram a náleží pod Středočeský kraj. V obci má trvalý pobyt hlášeno přibližně 430 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Dobříš (v dojezdové vzdálenosti cca 4km). V obci Rybníky je obecní úřad, veřejný vodovod, kanalizace, doprava autobusová.

#### 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 hypotečních úvěrů či

jiných typů financování je v současné době obtížnější). V obci Rybníky není nabízen žádný zemědělský pozemek. V okolí přibližně deseti km je nabízeno přibližně deset zemědělských pozemků v cenové relaci od 30,- Kč/m<sup>2</sup> po 280,- Kč/m<sup>2</sup>. V obci Rybníky je nabízen k prodeji aktuálně oceňovaný pozemek parc.č. 74/20 o výměře 2713m<sup>2</sup> za 2.500.000,- Kč, v okolí přibližně pěti km je pak nabízeno přibližně deset různých, částečně podobných pozemků pro výstavbu v cenové relaci od 750,- Kč/m<sup>2</sup> po 1.700,- Kč/m<sup>2</sup>. 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

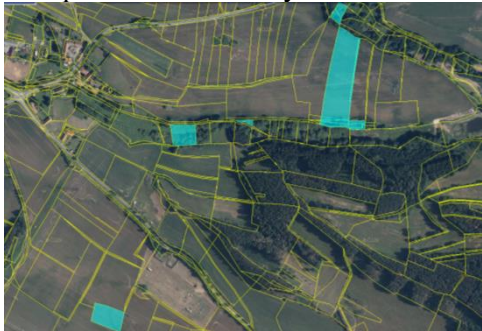
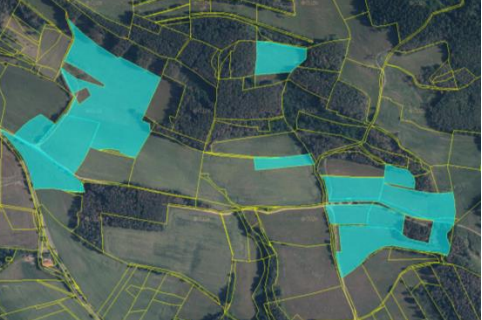

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indície, 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.

**pozemky parc.č. 30/1 o výměře 11791m<sup>2</sup>, trvalý travní porost a parc.č. 32 o výměře 10500m<sup>2</sup>, trvalý travní porost**



lokality	cena	druh ceny
<b>1) Stará Huť, okr. Příbram</b> Pozemky trvalý travní porost o celkové výměře 14643m <sup>2</sup> .	<b>20,50 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Kupní cena, prodej 09/2019</b>
		
<b>2) Čelina, okr. Příbram</b> Pozemek trvalý travní porost o výměře 14000m <sup>2</sup> .	<b>36,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Kupní cena, prodej 04/2018</b>
		



<p><b>3) Drevníky, okr. Příbram</b> <b>29,00 Kč/m<sup>2</sup></b>  Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 21087m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Kupní cena, prodej 08/2019</b></p> 
<p><b>4) Županovice, okr. Příbram</b> <b>26,00 Kč/m<sup>2</sup></b>  Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 41085m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Kupní cena, prodej 09/2019</b></p> 
<p><b>5) Drevníky, Žebrák u Nečina okr. Příbram</b> <b>23,00 Kč/m<sup>2</sup></b>  Pozemky trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha o celkové výměře 18867m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>Kupní cena, prodej 12/2019</b></p> 

Použité koeficienty:

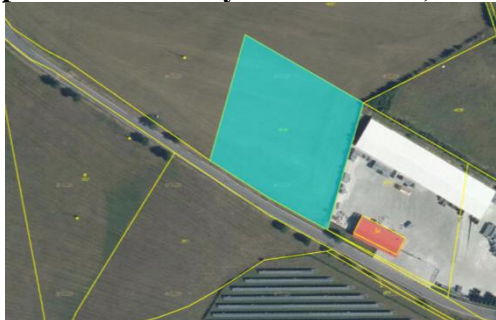
K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. Stará Huť, okr. Příbram	1,00	1,00	20,50	20,50
2. Čelina, okr. Příbram	1,00	1,00	36,00	36,00
3. Drevníky, okr. Příbram	1,00	1,00	29,50	29,50
4. Županovice, okr. Příbram	1,00	1,00	26,00	26,00
5. Drevníky, Žebrák, okr. Příbram	1,00	1,00	23,00	23,00
minimum				20,50
maximum				36,00
median				26,00
průměr				27,00
jednotková cena (nejvíce podobný vzorek č. 1)				20,50
užitná plocha m <sup>2</sup>				22 291
<b>porovnávací hodnota celek</b>				<b>456 966</b>

parc.č. 46/36 o výměře 6714m<sup>2</sup>, orná půda



lokality	cena	druh ceny
1) Stará Huť, okr. Příbram Pozemek trvalý travní porost o výměře 3469m <sup>2</sup> , dle územního plánu zemědělská plocha.	115,30 Kč/m <sup>2</sup>	Kupní cena, prodej 02/2019
2) Svaté Pole, okr. Příbram Pozemky orné půdy o celkové výměře 3796m <sup>2</sup> , dle územního plánu zemědělská plocha.	79,00 Kč/m <sup>2</sup>	Kupní cena, prodej 05/2019

Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje



K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

**hodnocení vzorků**

č.nem.	K1	K2	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. Stará Huť, okr. Příbram	1,00	1,00	115,30	115,30
2. Staté Pole, okr. Příbram	1,00	1,00	79,00	79,00
minimum				79,00
maximum				115,30
median				97,15
průměr				97,15
jednotková cena (nejvíce podobný vzorek č. 2)				79,00
užitná plocha m <sup>2</sup>				6 714
<b>porovnávací hodnota celek</b>				<b>530 406</b>

**Pozemek parc.č. 74/20 o výměře 2713m<sup>2</sup>, ostatní plocha, manipulační plocha**



lokality	cena	druh ceny
<p><b>1) Rybníky, okr. Příbram</b> Pozemek o výměře 1176m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1 185 Kč/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Kupní cena, prodej 11/2019</b></p> 
<p><b>2) Rybníky okr. Příbram</b> Pozemek o výměře 1264m<sup>2</sup></p>	<p><b>752,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Kupní cena, prodej 05/2018</b></p> 
<p><b>3) Rybníky okr. Příbram</b> Pozemek o výměře 1183m<sup>2</sup></p>	<p><b>675,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Kupní cena, prodej 03/2017</b></p> 
<p><b>4) Stará Huť okr. Příbram</b> Pozemek o výměře 1566m<sup>2</sup></p>	<p><b>798,- Kč/m<sup>2</sup></b></p>	<p><b>Kupní cena, prodej 03/2018</b></p>



**5) Stará Huť okr. Příbram**  
Pozemky o výměře 2107m<sup>2</sup>

**600,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Kupní cena, prodej 05/2019**



**6) Drevníky okr. Příbram**

**1050,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Nabídková cena**

Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1.881 m<sup>2</sup> v obci Drevníky u Dobříše, okr. Příbram. Vhodný ke stavbě rodinného i rekreačního domu. Tento velmi pěkný pozemek je situován v klidné lokalitě na okraji obce, v mírném svahu na jižní stranu s výhledem na okolní přírodu. Vzdálen 3 km od rekreační oblasti Vltava. Přístup po obecní komunikaci. Elektrikář a vodovodní řád na hranici pozemku. Výborná dopravní dostupnost - autobusové i vlakové spojení v obci. Vzdálenost do Dobříše 11 km, Příbrami 23 km, Prahy 56 km. Možno financovat hypotékou - vyřídíme. Více info telefonicky. Celková cena: 1 975 000 Kč za nemovitost, včetně provize Cena za m<sup>2</sup>: 1 050 Kč Poznámka k ceně: Cena je konečná vč. právního servisu a advokátní úschovy ID zakázky: N1812315 Aktualizace: 14.11.2019 Umístění objektu: Klidná část obce Plocha pozemku: 1881 m<sup>2</sup> Datum nastěhování: Ihned Voda: Dálkový vodovod Doprava: Vlak, Silnice, Autobus



**7) Hříměždice okr. Příbram**

**1095,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Nabídková cena**

Novinka na trhu! Exkluzivní rohový stavební pozemek o výměře 1808 m<sup>2</sup> je situován na jedinečném místě, v bezprostřední blízkosti překrásného Kujalova lomu, Hříměždice, v docházkové vzdálenosti od Vltavy. Upravené sousedství vkusných novostaveb, na pozemku kaplička s elektrickou energií. Bezproblémový přístup z obecní asfaltové komunikace, navíc podíl na přístupové komunikaci o velikosti 1/13 (cesta 1113 m<sup>2</sup>), možnost rozdělení pozemku na 2 (i 3) a výstavby rodinného domu / domů (územní plán nevyžaduje minimální nebo maximální velikost pozemku pro RD). Zastavitelnost domem a zpevněnými plochami 40 %, výškové regulativy umožňují maximální výšku 2 NP + podkroví s maximální výškou hřebene 10 m. Jedinečné místo k rekreaci, tak k trvalému bydlení. Příbram 15 min, Dobříš 20 min, Praha 40 min. Prodávající si vyhrazuje právo zvolit kupujícího na základě jím vybraných kritérií. Celková cena: 1 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu Cena za m<sup>2</sup>: 1 095 Kč ID zakázky: GR1055854 Aktualizace: 03.03.2020 Umístění objektu: Okraj obce Plocha pozemku: 1808 m<sup>2</sup>



Použité koeficienty:

K1 – koeficient zdroje

K2 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	Kč/m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup> upravená
1. Rybníky, okr. Příbram	1,00	1,00	1 185,00	1 185,00
2. Rybníky, okr. Příbram	1,00	1,00	752,00	752,00
3. Rybníky, okr. Příbram	1,00	1,00	675,00	675,00
4. Stará Huť, okr. Příbra,	1,00	1,00	798,00	798,00
5. Stará Huť, okr. Příbram	1,00	1,00	600,00	600,00
6. Drevníky, okr. Příbram	0,95	1,00	1 050,00	997,50
7. Hřiměždice, okr. Příbram	0,95	1,00	1 095,00	1 040,25
minimum				600,00
maximum				1 185,00
median				798,00
průměr				863,96
jednotková cena (nejvíce podobný vzorek č. 5)				600,00
užitná plocha m <sup>2</sup>				2 713
<b>porovnávací hodnota celek</b>				<b>1 627 800</b>

**Porovnávací hodnota: 1 627 800,- Kč**

**Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 2 600 000,- 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 – pozemek parc.č. 74/20 (dle územního plánu plochy zastavitelné, smíšené obytné bydlení venkovské) bez řádného přístupu po zpevněné komunikaci, z toho důvodu nelze na pozemku stavět, pozemky parc.č. 30/1 a parc.č. 32 v navrženém lokálním biokoridoru, zasažené nadzemním vedením VN 22kV

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 kanceláři, 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, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **6. Závěr**

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlednutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,  
ke dni ocenění: 25.02.2020**

**ve výši: 2 600 000,- Kč**

*slovy: dvamilionýšestset tisíc Kč*

V Pardubicích, 09.03.2020  
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. 765-54/2020 znaleckého deníku.

## **8. Přílohy**

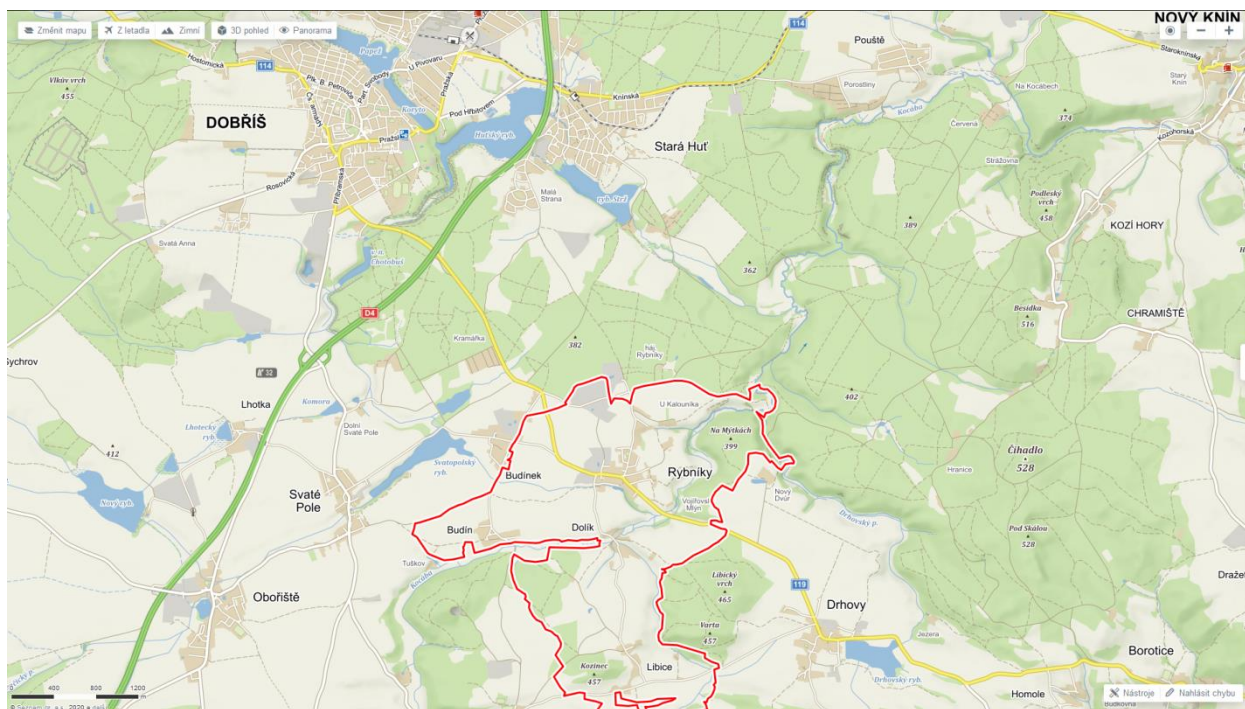
### **8.1. Osvědčení**

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.

## 8.2. Fotodokumentace



katastrální mapa

