

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 926-215/2020

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek st.parc.č. 31/1** o výměře 1817m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Víchov čp. 5**, způsob využití rod.dům, st.parc.č. 31/2 o výměře 82m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Víchov čp. 28, způsob využití bydlení, parc.č. 31/5 o výměře 21m², zahrada a parc.č. 43/4 o výměře 1674m², zahrada, zapsáno na LV č. 607 pro k.ú. Víchov, obec Černošín u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.



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 06.10.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 26.10.2020

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**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

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: pozemek st.parc.č. 31/1 o výměře 1817m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Víchov čp. 5, způsob využití rod.dům, st.parc.č. 31/2 o výměře 82m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Víchov čp. 28, způsob využití bydlení, parc.č. 31/5 o výměře 21m², zahrada a parc.č. 43/4 o výměře 1674m², zahrada, zapsáno na LV č. 607 pro k.ú. Víchov, obec Černošín u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 607 pro k.ú. Víchov ze dne 20.04.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty. Projektová dokumentace ani jiné podklady či doklady nebyly doloženy.

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 rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, 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 dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 607 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Víchov

Bíma Tomáš, Nová výstavba 145, 33040 Úterý

Adresa:	Víchov čp. 5 a čp. 28
Název katastrálního území:	Víchov
Název obce:	Černošín
Název okresu:	Tachov
List vlastnictví:	LV č. 607

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle výpisu LV č. 607 ze dne 20.04.2020 pro k.ú. Víchov

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bíma Tomáš

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

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v městě Černošín, samostatná část Víchov, v zastavěné, mírně okrajové, východní části Víchova, při zpevněné komunikaci. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost se dvěma vstupy a vjezdy na pozemek, jeden ze západní strany (z pozemku parc.č. 1613/1 ve vlastnictví město Černošín), druhý z jihovýchodní strany (z pozemku parc.č. 1631/3 ve vlastnictví město Černošín). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinnými domy a bývalými zemědělskými usedlostmi. Na LV č. 607 pro k.ú. Víchov jsou zapsané dva rodinné domy, ve skutečnosti zde stojí jeden rodinný dům, čp. 5. Druhý rodinný dům, čp. 28, pravděpodobně bývalý vejminek, navazuje na bývalé chlévy a již dlouhodobě je v neobyvatelném stavu a je užíván pouze ke skladování. Rodinný dům čp. 5 je obdélníkového půdorysu, svou jižní obvodovou stěnou na hranici pozemku, vstup do domu je ze severní a ze západní strany. Severně od rodinného domu stojí bývalé chlévy (s bývalým rodinným domem čp. 28), východně od rodinného stojí bývalá stodola.

Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda ze studny, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Černošín spadá do okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Stříbro (v dojezdové vzdálenosti cca 12km). V Černošíně má trvalý pobyt hlášeno přibližně 1 150 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, sportovní a kulturní zařízení, apod., doprava autobusová). Samostatná část Víchov je bez vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Černošína cca 5km, do Stříbra cca 6km.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 5, součást pozemku st.parc.č. 31/1

Rodinný dům je částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, bez využitého podkroví. V suterénu domu jsou sklepy celkem o ploše cca 50m², v přízemí jsou prostory bývalého hostince a sklady celkem o ploše cca 200m², v patře jsou skladovací prostory, jeden samostatný pokoj o ploše 24m² a byt 3+1 (chodba 11m², chodba 6,65m², kuchyně 18,60m², koupelna 6,00m² a tři pokoje 23m², 18m² a 35m², celkem cca 200m². Zastavěná plocha 258m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené
Stropy	nad suterénem klenbový, nad přízemím a patrem dřevěné
Střecha	krov dřevěný
Krytina	tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	do suterénu betonové, do patra a na půdu dřevěné
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná
Podlahy	keramická dlažba, PVC, koberec, beton, prkna
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	do jímky
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, sprchový kout

Záchod	splachovací
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Jedná se o rodinný dům, stáří rodinného domu nebylo sděleno ani zjištěno, je odhadováno na 100let, přibližně před deseti roky byla provedena částečná rekonstrukce bytu v patře. V přízemí domu jsou prostory bývalého hostince a sklady, celé přízemí domu je ve zcela špatném, dlouhodobě nevyužívaném stavu, rozbité a zničené, v patře je byt 3+1 a jeden samostatný pokoj, byt a pokoj jsou užívány pro bydlení, ostatní prostor pro skladování. Celkový stavebně technický stav je hodnocen jako zhoršený až špatný.

Ostatní stavby:

Jedná se o bývalé hospodářské budovy. Severně od rodinného domu bývalé chlévy s navazujícím rodinným domem čp. 28 (bývalý vejminek), vše ve velmi špatném stavebně technickém stavu, zastavěná plocha celkem 215m². Západně od rodinného domu, na západní hranici pozemku bývalá stodola a sklady, vše ve velmi špatném stavebně technickém stavu, zastavěná plocha celkem 400m².

Venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - oplocení, přípojky, zpevněné plochy, apod., vše v horším až špatném stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 31/1 o výměře 1817m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 5, bývalým chlévem a stodolou, nezastavěná část je volným pozemkem mezi stavbami, jedná se o neudržovaný dvůr.

Pozemek st.parc.č. 31/2 o výměře 82m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 28, bývalý vejminek v neobyvatelném stavu

Pozemek parc.č. 31/5 o výměře 21m², zahrada a parc.č. 43/4 o výměře 1674m², zahrada jsou spolu pozemkem zahrady severně nad bývalým chlévem, zahrada je zatravněná s trvalými porosty v běžných druzích, převážně neudržovaná.

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 rezidenční nemovité věci 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 rezidenčního bydlení. 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 městě Černošín, resp. v části Pytlův je nabízen jeden rodinný dům, rovněž bývalý hostinec s bytem a hospodářskými stavbami, celkově v menším rozsahu a v lepším stavu za 2.000.000,- Kč. V okolí cca 10km je pak nabízeno přibližně deset rodinných domů v cenové relaci od 1.150.000,- Kč za rodinný dům v původním stavu v Lestkově po 10.000.000,- Kč za rekonstruovaný rodinný dům s rozsáhlými pozemky v Pístově. V porovnání jsou použity vzorky realizovaných kupních cen a nabídkových cen realitní inzerce.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. 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 za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha rodinného domu: 258m²

Pozemek celkem: 3594m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Chodský Újezd, okr. Tachov</p> <p>Dispozičně je řešen jako 2+1 (v přízemí domu), má prostornou půdu s možností vybudování dalších místností a v zadní části domu se nachází velká garáž s montážní jámou. Vytápění je na tuhá paliva a ohřev vody je zajištěn pomocí elektrického bojleru. Dům je napojen na elektřinu, vodu a kanalizaci. Plyn je zaveden do pomníčku před domem. Na velkém pozemku se nachází výměnek, kůlna se seníkem a kopaná studna. Zastavěná plocha 200m², pozemek celkem 4262m².</p>	<p>2 400 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 04/2020</p>
  		
<p>2) Lažany, okr. Tachov</p> <p>rodinný dům v obci Lažany u Černošína. Vnitřní dispozice domu je v současné době řešena jako 4+1. Dům má zánovní plastová okna. Podlahy jsou tvořeny dřevěnou podlahou, keramickou dlažbou a PVC. Topení zajišťují krbová kamna umístěná v obývacím pokoji. V ostatních pokojích jsou kamna. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem. Voda je přivedena z vlastní vrtané studny, která je přímo na pozemku. Odpady jsou svedeny do septiku. Ve 2. NP jsou půdní prostory, ze kterých lze vybudovat další prostorné pokoje. Na obytnou část domu navazuje hospodářská část. Dům je v původním, obyvatelném stavu. Zastavěná plocha 190m², pozemek celkem 3319m².</p>	<p>1 299 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 05/2019</p>
  		
<p>3) Lhota, okr. Tachov</p> <p>rodinný dům o užitné ploše 130m² a dispozici 4+1 v klidné lokalitě Lhota u Stříbra. Dům prochází kompletní rekonstrukcí. Kuchyně je po rekonstrukci, část oken již vyměněna za plastová. V chodbě a v kuchyni jsou nové podlahy. K domu také náleží pozemek o rozloze 5000 m², na kterém stojí několik stodol a garáž. Garáž již je zrekonstruovaná. Topení je zde řešeno kotlem na tuha paliva. Ohřev vody zajišťuje bojler v koupelně. Zastavěná plocha 200m², pozemek celkem 5000m².</p>	<p>1 450 000,- Kč</p>	<p>kupní cena, prodej 04/2019</p>



4) Lestkov, okr. Tachov

1 152 000,- Kč

nabídková cena

Prodej bývalé zemědělské usedlosti v obci Lestkov pouhých 11 km od Plané a 9 km od Konstantinových lázní. Dům i stodola jsou určeny k celkové rekonstrukci. Lze využít jako ubytovací zařízení nebo rodinný dům. V domě se nachází 9 místností. Náleží k němu zahrada o celkové výměře 1815 m². Více informací u makléře. Ihned k dispozici. Hypotéční úvěr možný vyřídí naše hypoteční centrum. Doporučujeme prohlídku. Celková cena: 1 152 000 Kč za nemovitost, včetně provize ID zakázky: 693227 Aktualizace: 27.09.2020 Stavba: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Umístění objektu: Okraj obce Typ domu: Patrový Podlaží: 4 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 290 m² Užitná plocha: 160 m² Plocha podlahová: 160 m² Plocha pozemku: 1815 m² Parkování: 2 Voda: Dálkový vodovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektrina: 230V, 400V Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



5) Pytlov, okr. Tachov

2 000 000,- Kč

nabídková cena

Představujeme prodej rodinného domu se zahradou a stodolou v malé vesničce Pytlov. Dům se nachází na západní straně návsi, z jižní strany k němu přiléhá sousední nemovitost. Jedná se o starší stavbu, původně hostinec, který před lety prošel modernizací, rekonstrukcí a změnou dispozice. V přízemí je veranda, chodba, kuchyně, prostorná spíž, 3 pokoje a dřevěné schody do podkroví. Tam se nachází další dva pokoje s okny do štítu, a ještě prostorná půda. Užitná plocha domu je cca 130 m². Při modernizaci došlo v části objektu mj. k výměně podlah, střešní krytiny (šindel), konstrukce stropů, oken. Topení je ústřední kotlem na tuhá paliva umístěným ve sklepě, v jednom z pokojů v přízemí je možno navíc přitápet křbovými kamny. Voda je z vlastní kopané studny, odpad sveden do jímky. Dvůr je ohraničen prostornou stodolou a dalšími zemědělskými staveními, která byla využívána pro zemědělskou činnost, chov domácích zvířat, jako garáž, dílna a zabijačková místnost. Plocha zastavěná těmito stavbami je cca 250 m². Z domu se vchází na zahradu, která je umístěná západně od domu. Celková plocha pozemků je 1.111 m², z toho dvůr a zahrada zaujímá cca 740 m². V případě zájmu je možno odprodat zájemci ještě zahradu o výměře 3.395 m² nebo pole 1,6 ha. Pytlov je malá vesnička schovaná za Pytlovským kopcem, který ji odděluje od půl km vzdálené hlavní silnice ve směru Stříbro - Černošín - Planá. Téměř všechny domy ve vsi můžete přehlédnout z krásné návsi s rybníčkem, jejíž dominantou je majestátný jírovec. V Pytlově silnice končí, dál vede jen polní cesta a cyklostezka. Ve vsi je asi jen 18 stálých obyvatel. Pro klid, krásné okolí a blízkost lesů je obec oblíbená i chalupáři. Vesnička se v posledních letech hodně změnila k lepšímu, také zásluhou černošínské radnice, pod jejíž správou Pytlov patří. Nejbližší služby, ale i MŠ, oba stupně ZŠ a lékař jsou v Černošíně (4 km), do Stříbra je 9 km. Doporučujeme prohlídku ! Celková cena: 2 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu ID zakázky: 2017097 Aktualizace: 13.09.2020 Stavba: Smíšená Stav objektu: Velmi dobrý Poloha domu: V bloku Umístění objektu: Klidná část obce Typ domu: Patrový Podlaží: 2 včetně 1 podzemního Plocha zastavěná: 375 m² Užitná plocha: 370 m² Plocha pozemku: 1111 m² Plocha zahrady: 740 m² Sklep: Garáž:



Použité koeficienty:

- K1 - koeficient polohy, lokality
- K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav
- K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar
- K4 – koeficient velikosti objektů
- K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace
- K6 – koeficient zdroje
- K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Chodský Újezd, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 400 000	2 160 000
2. RD Lažany, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 299 000	1 169 100
3. RD Lhota, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 450 000	1 305 000
4. RD Lestkov, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1 152 000	1 036 800
5. RD Pytlou, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 000 000	1 800 000
minimum									1 036 800
maximum									2 160 000
median									1 305 000
průměr									1 494 180
jednotková cena (median)									1 305 000
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									1 305 000

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 300 000,- 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 rodinných domech trvá, částečná rekonstrukce

Slabé stránky – celkově horší až špatný stavebně technický stav, objemově nadměrné

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, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá 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: 06.10.2020**

ve výši: 1 300 000,- Kč

slovy: jedenmiliontřista tisíc Kč

V Pardubicích, 26.10.2020

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. 926-215/2020 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.

jihovýchodní vstup a vjezd



západní vstup a vjezd



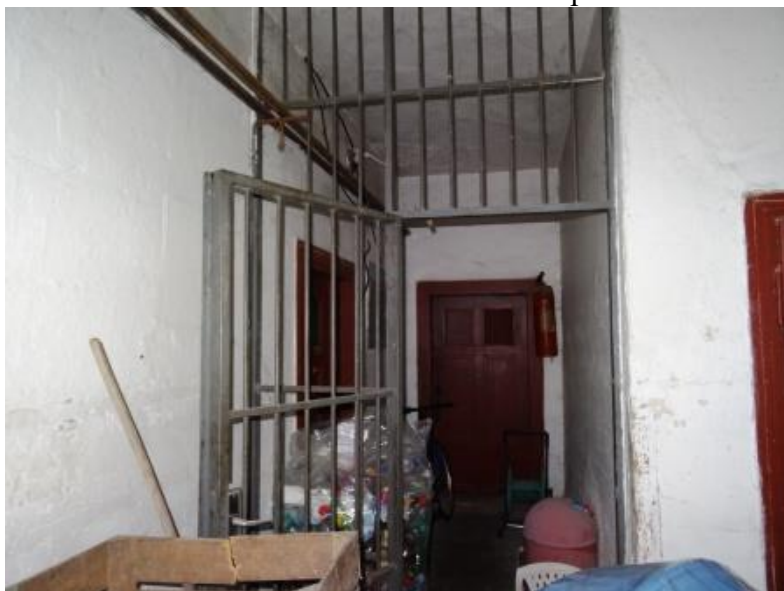
vstup do rodinného domu



suterén



prizemi



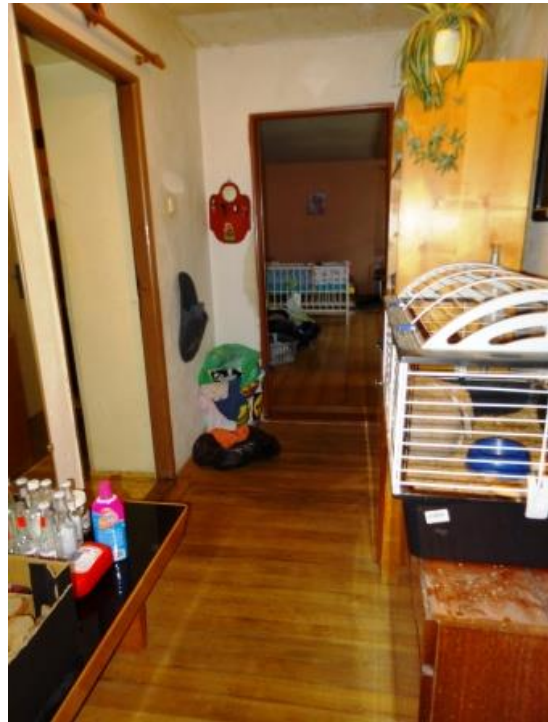


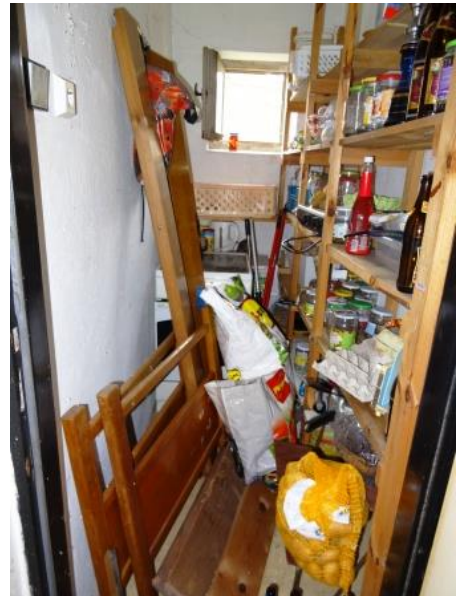
schodiště



patro







bývalý chlív



bývalá stodola



pohled východní



pohled severovýchodní



pohled východní



pohled jižní



pohled jihozápadní



pohled severozápadní



pohled severovýchodní



katastrální mapa

