

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 927-216/2020

Ocenění nemovitých věcí: **pozemek st.parc.č. 200/1** o výměře 334m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Kašperské Hory čp. 125**, způsob využití bydlení, parc.č. 175/1 o výměře 1662m², trvalý travní porost a parc.č. 2386 o výměře 25m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 696 pro k.ú. Kašperské Hory, obec Kašperské Hory u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.



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 04.10.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 27.10.2020

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. 200/1 o výměře 334m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Kašperské Hory čp. 125, způsob využití bydlení, parc.č. 175/1 o výměře 1662m², trvalý travní porost a parc.č. 2386 o výměře 25m², ostatní plocha, jiná plocha, zapsáno na LV č. 696 pro k.ú. Kašperské Hory, obec Kašperské Hory u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 696 pro k.ú. Kašperské Hory ze dne 01.04.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Znalecký posudek č. 4181/2017 ze dne 13.11.2017
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka nebyla umožněna a byla provedena znalcem zvenku. Veškeré popisy a informace vyplývají z vnější prohlídky informace, 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 696 ze dne 01.04.2020 pro k.ú. Kašperské Hory
Bartáková Viera, Nerudova 125, 34192 Kašperské Hory

Adresa:	Nerudova čp. 125
Název katastrálního území:	Kašperské Hory
Název obce:	Kašperské Hory
Název okresu:	Klatovy
List vlastnictví:	LV č. 696

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle výpisu LV č. 696 ze dne 01.04.2020 pro k.ú. Kašperské Hory

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Bartáková Viera

Zahájení exekuce - Bartáková Viera

Změna výměr obnovou operátu

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

ochr.pásma nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

rozsáhlé chráněné území
změna výměr obnovou operátu
změna číslování parcel

- bez vlivu na obvyklou cenu

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné, mírně okrajové, jihozápadní části města Kašperské Hory, při zpevněné komunikaci ul. Nerudova, se vstupem do domu z východní strany z chodníku ulice Nerudova (2150/14 ve vlastnictví město Kašperské Hory) a ze západní strany z částečně zpevněné komunikace (parc.č. 2150/23 ve vlastnictví město Kašperské Hory).

Rodinný dům je samostatně stojící, svými obvodovými stěnami stojí na hranici pozemku. Dle zjištění se jedná o dům, který byl dříve užíván jako poštovna, pak jako restaurace, nyní je ve své západní části užíván pro bydlení, ve východní části je byt a bývalá restaurace, která je nevyužitá. Severovýchodně od rodinného domu přes cestu je pozemek parc.č. 175/1. Jedná se o pozemek s dožilým oplocením, pozemek je mírně svažité, s trvalými porosty v běžných druzích, pozemek je neudržovaný a zarostlý. Střední částí pozemku vedou dva řady splaškové kanalizace, které se na pozemku spojují v jeden řad. V Územním plánu je pozemek zařazen do ploch SM - smíšené městské v návrhu.

Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů a občanskou vybaveností. Přípojky inž. sítí nebyly zjištěny, pravděpodobně je dům napojen na vodovod, kanalizaci a elektro.

Město Kašperské Hory patří administrativně pod okres Klatovy a náleží pod Plzeňský kraj. Je obcí s pověřeným obecním úřadem. Trvalý pobyt má v Kašperských Horách hlášeno přibližně 1500 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, prodejny potravin, restaurace, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení, veřejný vodovod a kanalizace apod.), doprava autobusová.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 125, součást pozemku st.parc.č. 200/1

Rodinný dům je ve východní, uliční části podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím, v západní části je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím, bez podkroví.

Popis dispozice:

Ve východní, uliční části, která má vstup z ulice jsou v suterénu sklepy, v přízemí je vstup, chodba, bývalý sál a byt 4+1, tj. kuchyně, dva pokoje, WC, sprchový kout, komora, v podkroví je chodba a dva pokoje. V západní části, kde je druhý vstup do domu je byt 2+1, tj. kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC a spíž.

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	mělké, bez izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	zděné smíšené (kámen, cihla)
Stropy	nad suterénem klenbový, nad přízemím dřevěné trámové
Střecha	krov dřevěný
Krytina	eternitová a plechová
Klempířské konstrukce	plechové
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	omítky
Vnější obklady	nejsou
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady

Schody	do suterénu pravděpodobně kamenné, do podkrovní pravděpodobně dřevěné
Dveře	náplňové
Okna	dřevěná dvojí
Podlahy	keramická dlažba, PVC, parkety
Vytápění	pravděpodobně lokální kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	pravděpodobně bez plynu, pouze PB
Kanalizace	pravděpodobně kamenina
Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	pravděpodobně umyvadla, 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 180 let, poslední rekonstrukce byla provedena pravděpodobně před padesáti lety, v poslední době pravděpodobně již bez oprav a bez údržby, stavebně technický stav je odhadován zhoršený až špatný, morálně již velmi zastaralé. Rodinný dům je užíván z části k bydlení.

Vedlejší stavby a venkovní úpravy:

V minimálním rozsahu - přípojky inž. sítí.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č.200/1 o výměře 334m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 125, jenž je jeho součástí.

Pozemek st.parc.č. 175/1 o výměře 1662m², trvalý travní porost je pozemek severozápadně od rodinného domu, přes cestu.

Pozemek parc.č. 2386 o výměře 25m², ostatní plocha, jiná plocha je malý trojúhelníkový pozemek u severozápadní stěny domu (dvorek).

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 Kašperské Hory je ke dni ocenění na realitním trhu nabízen k prodeji jeden rodinný dům v Horní ul., jehož prodej byl zjištěn pod vkladem V-8613/2017 za 2.600.000,- Kč a nyní je nabízen od 06/2020 za 3.970.000,- Kč. V porovnání jsou použity vzorky realizovaných kupních cen.

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: 334m²

Pozemek celkem: 2021m²

lokality	cena	druh ceny
1) Sušická ul., Kašperské Hory	1 345 000,- Kč	kupní cena, prodej 01/2020
Dům k rekonstrukci a umožňuje tím vybudovat si vnitřní prostory dle svých představ. Dům se zastavěnou plochou 210m², s celkovou podlahovou plochou cca 355m² je částečně podsklepen kamennými sklepy s klenutými stopy; s třemi nadzemními podlažími, pavlačí, s podkrovím, - které zaujímá velký, ještě dobře využitelný půdní prostor. Dispozice domu 1.patro: vstupní chodba, byt 2+1 s podl. pl. 55m², 2.patro: šest místností, koupelna, WC s podl.pl. 170m² a uzavřená pavlač s výhledem do okolí. 3.patro: v jedné polovině půdní prostor, ve druhé dvě půdní místnosti s podl.pl. 2 x 20m². V přízemí: kamenný sklep s klenbou (55m²) , garáž (25m²). Před domem je malá zahrádka (106m²). Dům může být výhodný i pro zřízení apartmánů, nebo jako k investici k vybudování (pěti) bytových jednotek 2+kk , 2+1. Dům byl vytápěn lokálními kamny na TP, nebo je možné se napojit na místní teplovod. Voda napojena na obecní vodovod, odpadní voda svedena do septiku, nebo možné svěst do kanalizace před domem. Zastavěná plocha 210m², pozemky celkem 316m².		
		
2) Horní ul., Kašperské Hory	2 600 000,- Kč	kupní cena, prodej 12/2017
Původní měšťanský dům s historií o níž svědčí řada prvků jako zárukem zachovaných v interiérech. Dům nevykazuje statické poruchy, ani nepřiměřenou vlhkost – i když nebyl v posledních letech obýván. Pod střechou z plechových pásů je krov v dobrém stavu. Dřevěná okna i podlahy původní. Mohutné obvodové a nosné zdivo, zaklenutí a niky, černá kuchyně, trámové stropy .Vnitř.disp.: část.podsklepení se stanicí městské výtopny na biomasu má kamenné klenutí a je přístupné ze vstup. haly. Dům má dvě křídla na půdorysu písm.L otevřeném do klidu zahrady. Přízemí kratšího křídla domu s vlast.vstupem ze zahrady zabírá krásná velká místnost s trámovým stropem. Přízemí delšího křídla domu s vlast. vstupem ze zahrady do velkorysé haly s dřevěným ochozem.Odtud vstup do prostorného obývacího pokoje s krbem spojeného s kuchyní – a z něj do další místnosti situované okny do zahrady. Koupelna a samost.WC příst.z chodby. Z ochozu vstup do patra s předsiní a pokojem. Zbytek přízemí zaujímá garáž se zaklenutým vjezdem. Rozsáhlý půdní prostor pod sedlovým krovem nad oběma křídly domu jehož výška umožňuje vestavbu obyt.podkroví – apartmánů. Inž. sítě: El.příkon – 230/400 z distrib.sítě ČEZ.V ytápění - ústřední teplovodní - dům je napojen na městskou výtopnu biomasou. Možnost tepelného čerpadla vzduch-voda. Kanalizace – do řadu města. Zdroj pitné vody – z řadu města. Komunikační napojení – přímé na komun.města. Zastavěná plocha 328m², pozemek celkem 1006m².		



3) ul. Bohdana Týbla, Kašperské Hory

3 780 000,- Kč

kupní cena, prodej 03/2018

prostorový, slunný, měšťanský dům (obchod s výlohou; 2x byt 4+1 (cca 125 m²) s pavlačí; zatravněný uzavřený dvůr a vjezd/garáž) po částečné rekonstrukci, situovaný v samotném centru přímo u Náměstí, avšak v klidné, jednosměrné ul. Bohdana Týbla v Kašperských Horách. Popis: 1.NP: obchod s výlohou a zázemím; vjezd/garáž, uzavřený dvůr se zděnou kolnou a zatravněným uzavřeným dvorem; schodiště do 2.NP: společná chodba se schodištěm, pavlač, byt 4+1 s pavlačí (cca 125 m²): naposled užívaný jako dětské centrum – vhodná úprava; 3.NP: společná chodba se schodištěm, pavlač, byt 4+1 s pavlačí (cca 125 m²): chodba, šatna, velká koupelna s oknem (vana, sprcha, umyv. se zrcadlem, WC, el. boiler), kuchyně s jídelnou (kuch. linka s el. sporák se sklo-ker., digestoř, pračka, lednice), obývací pokoj s renovovanými kachlovými kamny, 2x ložnice a dětský pokoj s kachlovými kamny a komůrkou; půda (vhodná vestavba). Zastavěná plocha a nádvoří: 463 m²; Udržovaný, pěkný, částečně zatravněný, uzavřený dvůr se zděnou kolnou a posezením. Prodej vč. kompletního vybavení. Voda a odpad: obecní řad; El.: 220/380 V; Vytápění: lokální – 2x kachlové kamna a el. přímotopy (žulové panely); možno připojit na dálkové topení (biomasa). Prostorový, slunný, citlivě částečně zrekonstruovaný původní měšťanský dům s výhledem na Kozí hřbety s dochovanými dobovými prvky (okna, dveře, kamna, podlahy, chodby, pavlače...) umístěný přímo v centru turisticky oblíbeného města. Zastavěná plocha 463m², pozemek celkem 463m².



4) Besední ul., Kašperské Hory

2 770 000,- Kč

kupní cena, prodej 07/2020

Rodinný dům je situován v horní klidné části centra v zastavěné části Kašperských Hor, cca 500m od lyžařského areálu. Stavba postavená ze smíšeného zdiva se zastavěnou plochou 148m², s podlahovou plochou cca 140m² je částečně podsklepena (kotelna, uhelna, sklep) s dvěma nadzemními podlažími a s půdním prostorem, které zaujímá velký půdní prostor. Vnitřní dispozice domu přízemí 2+1: chodba, kuchyně s kuchyňskou linkou, kombinovaným sporákem, dva pokoje, koupelna, samostatné WC, spíže, technická místnost a vstup do sklepních prostor. Ve druhém nadzemním podlaží o dispozici 3+1 byla před 10 lety provedena částečná rekonstrukce: chodba, kuchyně s kuchyňskou linkou, el. sporákem, tři pokoje, koupelna, samostatné WC, spíž. V podkroví se nachází prostorná půda. Na obytnou část navazuje zděná kolna (35m²). Dům je vytápěn dálkovým ÚT (z výtopny) a ústředním topením s kotlem na TP a dále je možno přitápet lokálními kamny. Voda napojena na obecní vodovod, odpad sveden do kanalizace. Zastavěná plocha 183m², pozemek celkem 925m².



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. Sušická ul., Kašperské Hory	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	0,90	1 345 000	1 307 340
2. Horní ul., Kašperské Hory	1,00	1,00	1,20	1,00	0,90	1,00	0,90	2 600 000	2 527 200
3. Bohdana Týbla, Kašperské Hory	1,00	1,00	1,20	0,90	0,80	1,00	0,90	3 780 000	2 939 328
4. Besední ul., Kašperské Hory	1,00	1,00	1,20	0,90	0,80	1,00	0,90	2 770 000	2 153 952
minimum									1 307 340
maximum									2 939 328
median									2 340 576
průměr									2 231 955
jednotková cena (median)									2 340 576
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota celkem									2 340 576

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 2 340 000,- 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, pozemek

Slabé stránky – horší až špatný, morálně zastaralý stav

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 – 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: 04.10.2020**

ve výši: 2 340 000,- Kč

slovy: dvamilionytřistačtyřicet tisíc Kč

V Pardubicích, 27.10.2020

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. 927-216/2020 znaleckého deníku.

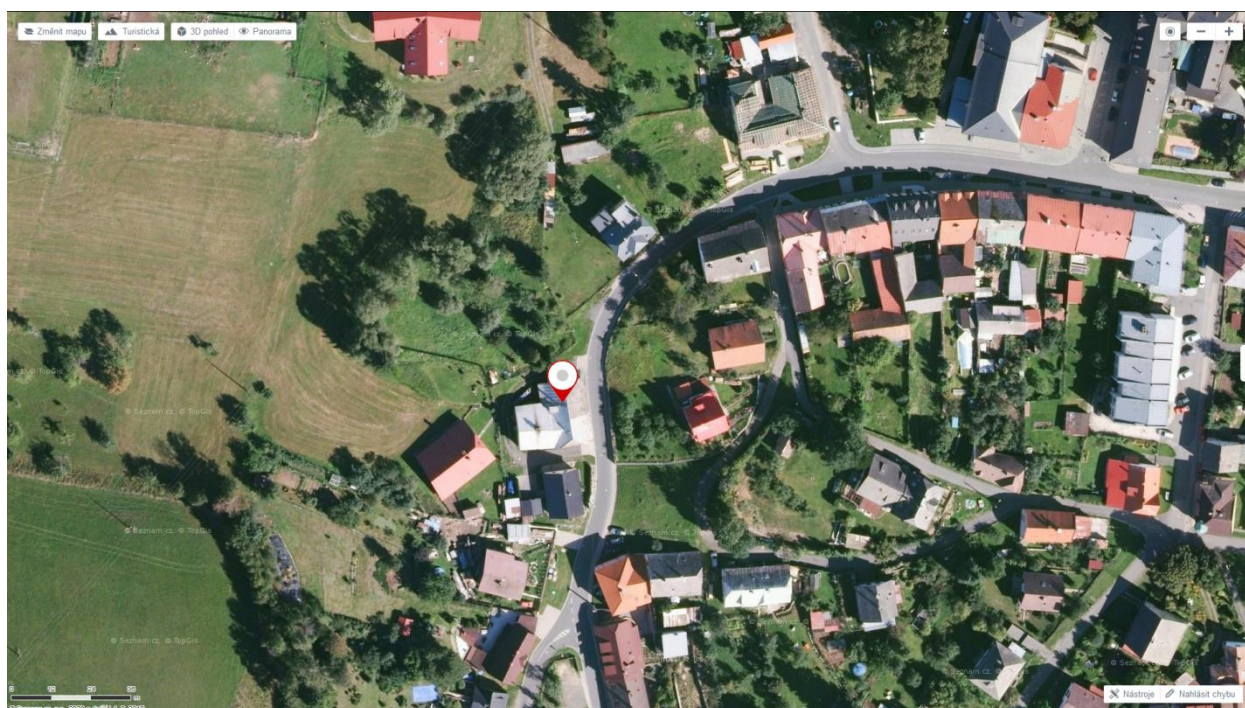
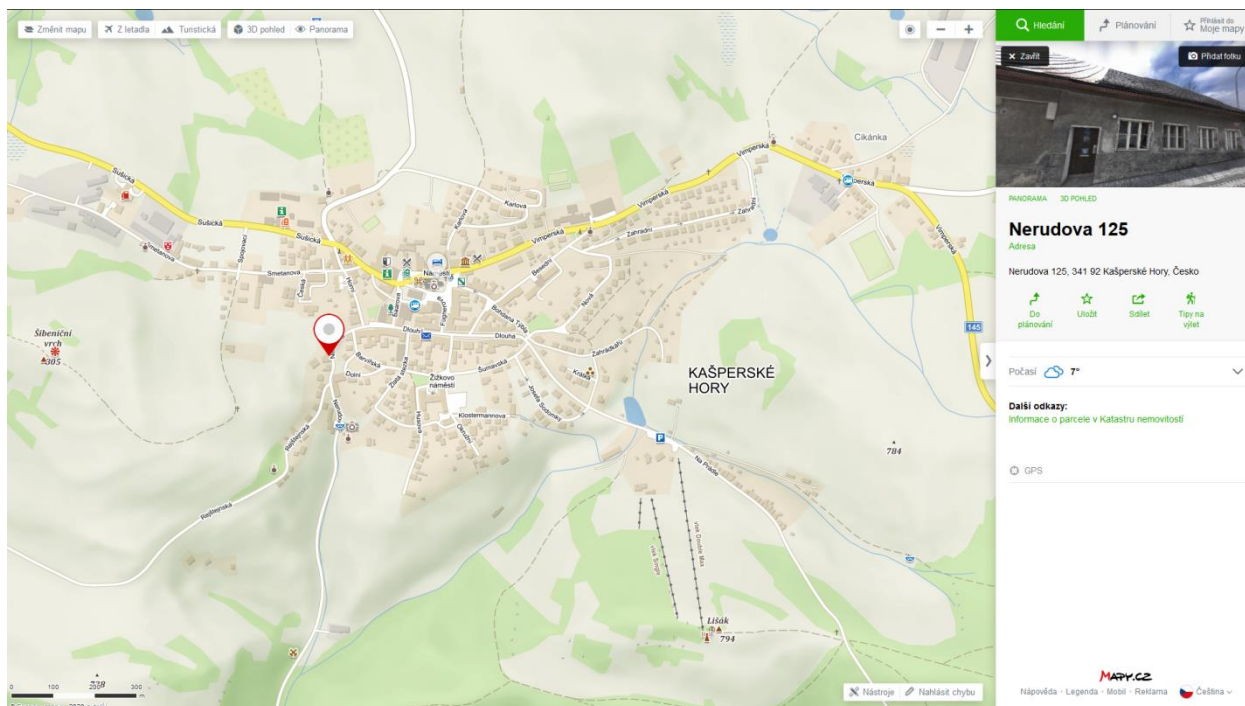
8. Přílohy

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





vstup východní, z ulice



vstup východní



pohled severovýchodní



pohled jihovýchodní



pohled jižní



pohled jihovýchodní



pohled východní





katastrální mapa

