

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 1014-39/2021

Vypracoval: ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice
IČ 02777339

Obor, odvětví, specializace: pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí

Zadavatel: EURODRAŽBY
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 208/2020-D

Předmět: Pozemek st.parc.č. 5 o výměře 895m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Borovany čp. 7, způsob využití rodinný dům a pozemek parc.č. 31 o výměře 1014m², zahrada, zapsáno na LV č. 277 pro k.ú. Borovany u Boru, obec Bor u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum zpracování: 05.03.2021

Počet stran: 20 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele**
- 1.2. Účel znaleckého posudku**
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat**

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat**
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat**
- 4.2. Výsledky analýzy**

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy**
- 5.2. Kontrola postupu**

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky**
- 6.2. Odpověď**
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh**
- 7.2. Přílohy**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 5 o výměře 895m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba Borovany čp. 7, způsob využití rodinný dům a pozemek parc.č. 31 o výměře 1014m², zahrada, zapsáno na LV č. 277 pro k.ú. Borovany u Boru, obec Bor u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro dražbu

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://www.mfcr.cz/> -

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z

podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 277 pro k.ú. Borovany u Boru ze dne 17.11.2020
- informace z Katastru nemovitostí LV č. 277 pro k.ú. Borovany u Boru ze dne 05.03.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- vlastní databáze
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- 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 provedena. 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. Výkresová dokumentace ani jiné doklady nebyly doloženy

Identifikační údaje nemovité věci

Dle informace z katastru nemovitostí LV 277 pro k.ú. Borovany u Boru ze dne 05.03.2021

Jirka Jiří, Borovany 7, 34802 Bor

Adresa:	Borovany čp. 7
Název katastrálního území:	Borovany u Boru
Název obce:	Bor
Název okresu:	Tachov
List vlastnictví:	LV č. 277

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle informace z katastru nemovitostí LV č. 277 pro k.ú. Borovany u Boru ze dne 05.03.2021

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Jirka Jiří

určení obvyklé ceny je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-12/2020-410

- dle sdělení se jedná o skutečnost, že část rodinného domu čp. 7 stojí na pozemku parc.č. 27/1, který je ve vlastnictví jiné osoby. Jedná se severozápadní rohovou část rodinného domu o ploše přibližně 35m².



výše uvedený nesoulad ZDŘ - 12/2020-410 ovlivňuje negativně obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v městě Bor, samostatná část Borovany, při částečně zpevněné komunikaci (parc.č. 3177/1 ve vlastnictví město Bor). Vjezd a vstup na pozemek ze severovýchodní strany, vstup do domu z jižní strany. Bezprostřední okolí je prostorné, s možností parkování, se zástavbou převážně rodinnými domy. Rodinný dům je samostatně stojící, půdorysu do "L", stojí na severovýchodní hranici pozemku a částečně zde stojí na pozemku jiného vlastníka, jižně na rodinný dům navazuje původní chlév upravený na letní kuchyň, jižně od rodinného domu stojí zděný sklad rekonstruovaný na druhou letní kuchyni, s vytápěním a se sociálním zařízením a s pergolou pro auto a dřevěná stodola.

Odkanalizování rodinného domu do jímky na vyvážení, voda ze studny (studna je západně u rodinného domu, částečně na pozemku jiného vlastníka), elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Bor je součástí okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Tachov (v dojezdové vzdálenosti cca 15km). V Boru má trvalý pobyt hlášeno přibližně 4500 obyvatel, v městě je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská, základní a střední škola, inženýrské sítě, ordinace lékařů, kulturní a sportovní zařízení, autobusová a železniční doprava apod.). Samostatná část Borovany je bez občanské a technické vybavenosti, v dojezdové vzdálenosti do Boru cca 5km.

Popis a stav

Rodinný dům čp. 7, součást pozemku st.parc.č. 5

Rodinný dům je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví.

Výčet místností:

1 PP (suterén)

místnost	plocha (m²)	podlaha
sklep	19,00	cihelná dlažba
celkem	19,00	

1 NP (přízemí)

místnost	plocha (m2)	podlaha
chodba	5,80	ker.dlažba
kuchyně	19,95	plovoucí
spíž	2,55	ker.dlažba
chodba	6,50	ker.dlažba
WC	1,25	ker.dlažba
kotelna	3,60	ker.dlažba
koupelna	5,55	ker.dlažba
letní kuchyně v bývalém chlévě	24,00	ker.dlažba
pokoj	20,80	koberec
pokoj	13,20	koberec
pokoj	6,35	koberec
pokoj	6,10	koberec
kotelna	13,30	beton
celkem	128,95	

Celkem byt 4+1, zastavěná plocha domu 190m², z toho přibližně 35m² na pozemku jiného vlastníka, podlahová plocha celkem 147,95m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	Betonové a kamenné
Svislé konstrukce	Zděné smíšené
Stropy	Klenbové a dřevěné trémové)
Střecha	Krov dřevěný, sedlový
Krytina	Tašková
Klempířské konstrukce	Plechové
Vnitřní povrchy	Omítky
Vnější povrchy	Omítky
Vnější obklady	Kamenný sokl
Vnitřní obklady	Běžné keramické
Schody	Betonové do suterénu, dřevěné na půdu
Dveře	Náplňové
Okna	Plastová a dřevěná
Podlahy	Ker.dlažba, plovoucí, koberec
Vytápění	Ústřední teplovodní kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Rozvod vody	Teplá a studená
Zdroj teplé vody	Bojler
Instalace plynu	Není
Kanalizace	Do jímky
Vybavení kuchyně	Kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	Umyvadla, vana, sprchový kout
Záchod	WC samostatné
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Rodinný dům dle data na fasádě z roku 1933, přibližně od roku 2000 byl částečně rekonstruován (střešní krytina, klempířské prvky, okna, dveře, podlahy, instalace, kuchyně, sociální zařízení apod.). Stavebně technický stav domu je celkově dobrý, odpovídající, rodinný dům je užíván k bydlení.

Studna

Původní kopaná studna hloubky dle sdělení 6m, částečně na pozemku jiného vlastníka (parc.č. 27/1)

Ostatní stavby

Zděný sklad uvnitř rekonstruovaný na letní kuchyni se sociálním zařízením obsahuje místnost s kuchyňskou linkou o ploše 21,00m² a sociální zařízení (umyvadlo, WC, pisoáry) o ploše 3,00m². Zastavěná plocha 40m². U štítu stojí pergola jako přístřešek pro parkování.

Dřevěná stodola nezakreslená v katastrální mapě ve velmi špatném stavebně technickém stavu.

Venkovní úpravy:

Venkovní úpravy v minimálním rozsahu - částečně oplocení, přípojky, zpevněné plochy apod., vše v převážně v horším stavu.

Pozemky

st.parc.č. 5 o výměře 895m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Borovany čp. 7, způsob využití rod.dům, je zastavěný rodinným domem a zděným skladem rekonstruovaným na letní kuchyni a částečně nezakreslenou stodolou, nezastavěná část tvoří spolu s parc.č. 31 o výměře 1014m², zahrada zahradu převážně jižně od rodinného domu. Zahrada je spíše svažitá, oplocená, převážně zatravněná s trvalými porosty v běžných druzích.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

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 prodejkách 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.

Analýza dat bude provedena 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 průměrný časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována průměrná 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, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Analýza trhu

V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen nemovitých věcí. V Borovanech není ke dni ocenění v realitní inzerci nabízen žádný rodinný dům. V okolí přibližně 10km pak je nabízeno přibližně devět rodinných domů (s většími pozemky), v cenové relaci od 2.690.000,- Kč za částečně rekonstruovaný rodinný dům v Velkém Malahově po 5.890.000,- Kč za rodinný dům z roku 2011 ve Svinné. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

Porovnávací metoda

Zastavěná plocha: 190m²

Pozemky celkem: 1909m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Damnov, okr. Tachov rodinný dům 3+1 v letech 2013 – 2016 částečně rekonstruovaný – nové rozvody elektřiny, topení, vody, omítky, komín a podlahy. Sklad a původní obvodové zdivo stodoly. Zastavěná plocha 124m², pozemek celkem 1951m².</p> <p>Hodnocení: podobná poloha, podobný stav, podobný pozemek, podobná velikost, horší vybavení</p>	<p>2 650 000,- Kč</p>	<p>realizovaná cena, prodej 11/2020</p>
  		
<p>2) Holostřevy, okr. Tachov Prodej rodinného domu 6+1, po vnitřní rekonstrukci (okna, topení, podlahy, elektřina, odpady) je dispozičně rozdělený na spodní patro kde je kuchyně, obývací pokoj, koupelna s vanou, toaleta, dva pokoje a technickou místnost. V obytném podkroví najdeme další 3 místnosti. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva a ohřev vody bojlerem, dále možnost vytápění krbovými kamny. Dům je napojený na veřejný vodovod, kanalizace řešena septikem. Na zahradě je garáž, studna a venkovní posezení. Zastavěná plocha 190m², pozemek celkem 818m²</p> <p>Hodnocení: podobná poloha, podobný stav, menší pozemek, podobná velikost, podobné vybavení</p>	<p>2 100 000,- Kč</p>	<p>realizovaná cena, prodej 03/2020</p>



3) Prostiboř, okr. Tachov

3 800 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 01/2020

dvougenerační novostavba rodinného domu z r .2014. Dům s prvním nadzemním podlažím a obytným podkrovím obsahuje dvě bytové jednotky 3+kk o celkové podlahové ploše 129 m čtv. , každá s vlastním vchodem, lze propojit, s krásnou vyvýšenou dřevěnou terasou, po celé délce domu, zakrytou přesahem střechy, se stylovým zahradním nábytkem. Cena za nemovitost zahrnuje i nábytek a vybavení, které vidíte na fotografiích v inzerci. Technické náležitosti: voda vrtaná studna, odpady ČOV, obec nyní připravuje stavbu splaškové kanalizace a vodovodní vedení pitné vody , dům lze pak na tyto sítě připojit, vytápění elektrické přímotopy + krbová kamna, střecha betonová taška, ohřev vody el.bojler, instalována 2x kuchyňská linka se spotřebiči včetně myčky nádobí, dům zateplen polystyrenem tl.10 cm - PENB třída B velmi úsporná, dřevěná terasa se zábradlím a zastřešením, parkování auta na vlastním pozemku, šterkové zpevněné plochy a příjezdová cesta. Dispozice každého bytu: 1.NP: zádveří, obývací pokoj s kuchyní, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC, obytné podkroví: dva pokoje. Zastavěná plocha 110m2, pozemek celkem 1600m2.

Hodnocení: podobná poloha, výrazně lepší stav, podobný pozemek, podobná velikost, výrazně lepší vybavení



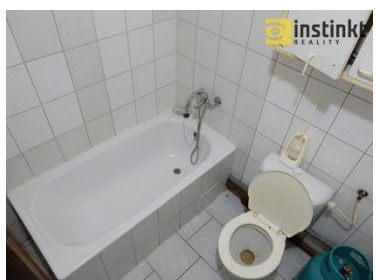
4) Skviřín, okr. Tachov

2 500 000,- Kč

realizovaná cena, prodej 12/2020

Rodinný dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2018 (nově vybudováno topení – tepelné čerpadlo, plastová okna, výmalba, koberce, interiér + kompletně a nově vybaveno). V domě je k dispozici 5 pokojů. V 1.NP se nachází kuchyně, společenský pokoj, pokoj se třemi lůžky, WC, koupelna. V 2.NP se nachází 4 třílůžkové pokoje a technická místnost. Každý pokoj má své vlastní sociální zázemí. K domu dále přísluší prostor k parkování a garáž a stodola, ve které jsou umístěny bojler a technické zázemí k tepelnému čerpadlu. Zastavěná plocha 200m2, pozemek celkem 429m2.

Hodnocení: podobná poloha, podobný stav, výrazně menší pozemek pozemku, podobná velikost, podobné vybavení



Použité koeficienty:

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

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/ks	Kč/ks upravená
1. RD Damnov, okr. Tachov	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	2 650 000	3 180 000
2. RD Holostřevy, okr. Tachov	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	2 100 000	2 520 000
3. RD Prostiboř, okr. Tachov	1,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	3 800 000	3 249 000
4. RD Skviřín, okr. Tachov	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	2 500 000	3 000 000
minimum									2 520 000
maximum									3 249 000
median									3 090 000
průměr									2 987 250
jednotková cena (median)									3 090 000
jednotka (ks)									1
porovnávací hodnota									3 090 000
koeficient prodejnosti Kp 0,85 - vliv právního nesouladu ZDŘ-12/2020-410									2 626 500

4.2. Výsledky analýzy

Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou obchodovány. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, minimální cena ve výši 2.520.000,- Kč, maximální cena 3.000.000,- Kč, výsledkem porovnání je median ve výši 2.626.500,- Kč. Právní nesoulad ZDŘ-12/2020-410 (část rodinného domu na pozemku jiného vlastníka) je zohledněn koeficientem prodejnosti Kp 0,85.

Porovnávací hodnota celkem po zaokrouhlení: 2 630 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. 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 vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly 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 a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitých věcí

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí je určena:

ve výši: 2 630 000,- Kč

slovy: dvamilionyšestsetřicet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

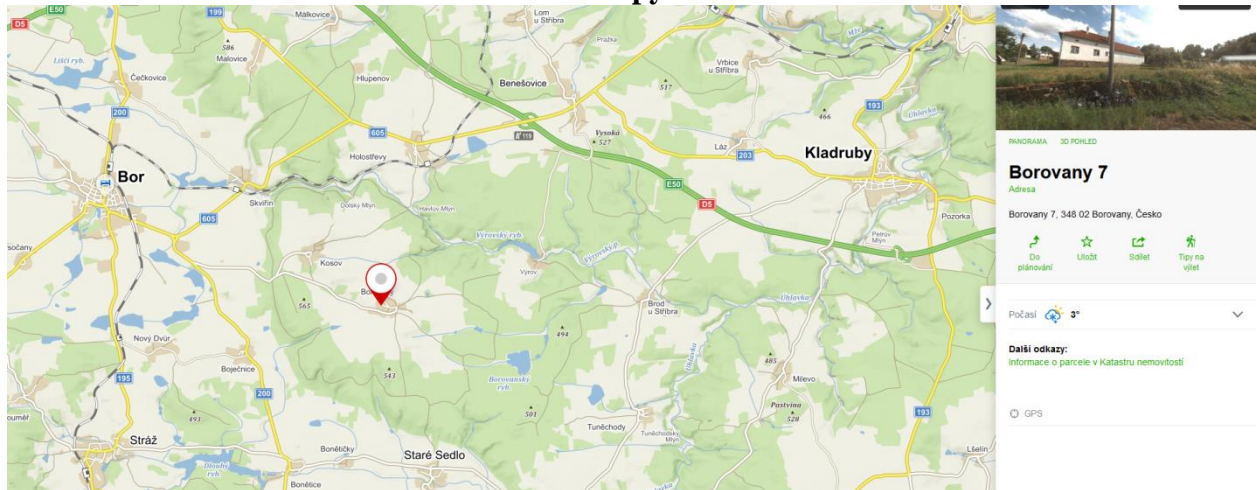
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy

mapy

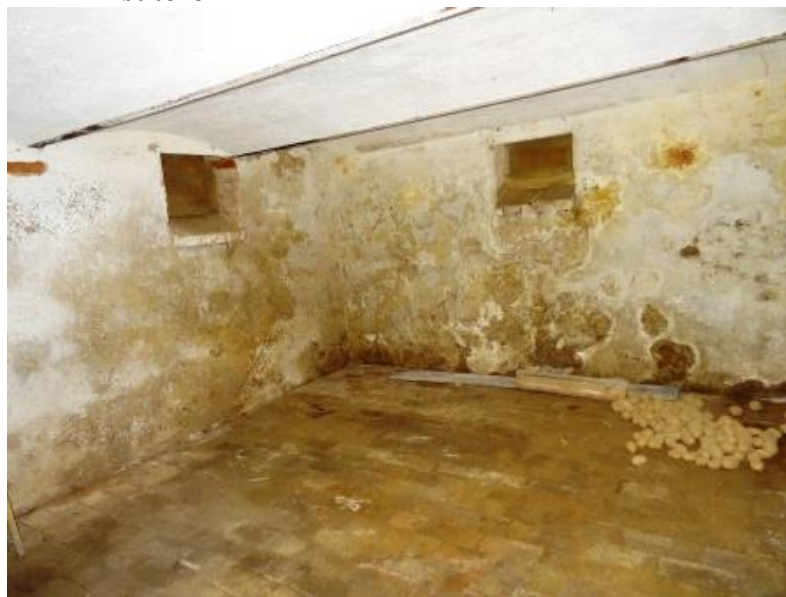




fotodokumentace
vstup do domu



suterén



přízemí
chodba



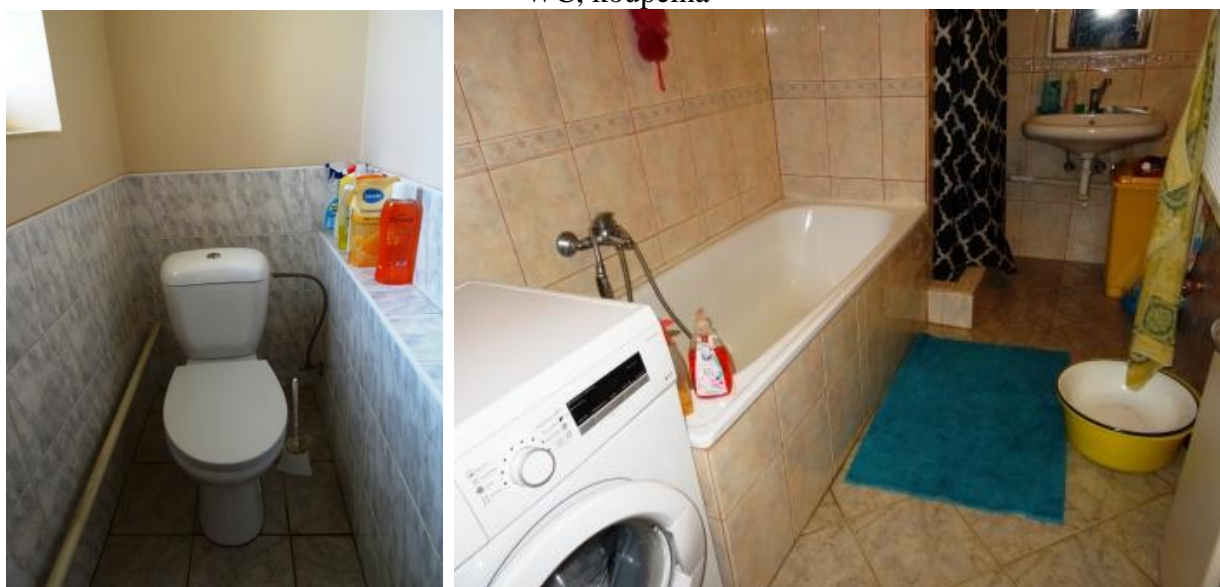
kuchyně



bývalá kotelna



WC, koupelna



letní kuchyně



pokoje



pokoje



půda



kotelna



sklad rekonstruovaný na druhou letní kuchyni



dřevěná stodola nezakreslená



pohledy
pohled jižní



pohled jižní



pohled východní



pohled severozápadní



pohled severovýchodní



pohled východní



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. 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. 1014-39/2021 znaleckého deníku.

V Pardubicích dne 05.03. 2021

Vypracoval :
Renáta Havířová

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