

## Znalecký posudek

č. 4185/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek parc.č. st. 3/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 2; k datu 27.2.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Mělník, obec a katastrální území Zálezlice na listu vlastnictví č. 335 pro výlučného vlastníka:

*Burger Vlastimil, č.p. 2, 27745 Zálezlice, nar. 9.10.1960*



Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro insolvenční dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

**Ing. Zbyněk Domanský**  
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí  
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389  
**Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín**  
[z.domansky@gmail.com](mailto:z.domansky@gmail.com), [www.z-domansky.eu](http://www.z-domansky.eu)  
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

20.1.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

**20.1.2015**

Ve Zlíně dne 27.2.2015

Tento posudek obsahuje celkem 11 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archívní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

*Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení administrativní ceny.*

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Mělník, obec a katastrální území Zálezlice, list vlastnictví č. 335, vyhotovený dálkovým způsobem k datu 10.11.2014.
- 2) Znalecký posudek č. 2883/6059/2013 ze dne 6.9.2013 (odhad obvyklé ceny), který Antonín Šír, Liberec.
- 3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyla poskytnuta kopie katastrální mapy a písemné doklady o původu stavby. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

*Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:*

- 4) Výsledky místního šetření ze dne 20.1.2015.
- 5) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 6) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps ad.
- 7) Povodňové mapy na webovém portálu České asociace pojišťoven.
- 8) Malý lexikon obcí ČR 2013, vydání ze dne 16.12.2013.
- 9) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 10) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1.
- 11) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1694.
- 12) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 13) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 15) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.
- 16) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Stavební pozemek
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Zálezlice leží 11 km severozápadně od Neratovic a 16 km jihozápadně Mělníku na silnici III. třídy. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 378 obyvatel a není zde občanská vybavenost.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území obce.

#### 1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně s vysokým nebezpečím výskytu povodně (zóna 4). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, plynovod a elektrickou síť, nikoliv na splaškovou kanalizaci a plynovod. Nabídka na trhu nemovitostí značně převyšuje poptávku.

##### *Pozemek:*

Stavební pozemek má zhruba rovinný charakter. Podle územně plánovacích podkladů je evidentně ve stabilizovaných zastavitelných plochách bydlení.

- Pozemek parc.č. st. 3/1 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 987 m<sup>2</sup>) tvoří plocha zčásti zastavěná hlavní stavbou a vedlejšími stavbami.

Pozemek parc.č. st. 3/1 plní také funkci společného dvora a zahrady za rodinným domem. Funkci společného dvora tvoří společně se sousedním pozemkem parc.č. 3/2 jiného vlastníka, a to takovým způsobem, že při hranici s veřejným prostranstvím zabezpečuje pouze úzký nezastavěný průchod v šíři asi 2,8 m.

##### *Hlavní stavba:*

- Rodinný dům (podle KN objekt bydlení č.p. 2, stojící na pozemku parc.č. st. 3/1) – koncový řadový dům.

##### *Vedlejší stavby:*

- Dílna (podle KN stavba bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. st. 3/1) – stavba, k níž je přistavěn přístřešek.
- Přístřešek (podle KN stavba bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. st. 3/1) – stavba, který je přistavěn k dílně.

##### *Další součásti a příslušenství:*

Přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy, oplocení a trvalé porosty.

##### *Omezení vlastnického práva:*

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, exekučních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Burger Vlastimil
  - Schváleno oddlužení
  - Zástavní právo smluvní

##### *Specifické tržní charakteristiky:*

- Možnost vestavby obytného podkroví.

- Zanedbaný a nedokončený stavebně technický stav domu.
- Poloha v území s vysokým nebezpečím výskytu povodně.
- Pozemek má při hranici s veřejným prostranstvím pouze úzký nezastavěný průchod.
- Skutečný půdorys hlavní stavby neodpovídá zákresu stavby do katastrální mapy.

## 2 Posudek

### 2.1 Stavební pozemek

#### 2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pozemky tvořící zastavěnou plochu a nádvoří prakticky nebývají předmětem samostatného prodeje. Převod vlastnictví se realizuje společně s hlavní stavbou a příslušenstvím, přičemž v kupních smlouvách nebývá vyspecifikováno rozdělení celkové kupní ceny na podíly připadající stavbám a pozemkům. Není tedy dostatek podkladů pro použití porovnávací metody. Pro ocenění bude podpůrně využita metodika zjištění administrativní ceny podle platných cenových předpisů, korigovaná podle odborného odhadu zhotovitele posudku.

#### 2.1.2 Ocenění podle § 4 odst. 1

*Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemky tak užívané a pozemky v jednotném funkčním celku s nimi.*

Pozemek v okrese Mělník v obci s počtem do 500 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 3/1	987	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
	<b>987</b>		

#### **Výpočet podle § 3 písm. b-2.):**

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	1 590,00
Koeficient významu obce - příl. 2 tab. 2	O <sub>1</sub>	--	0,50
Koeficient hospodářsko-správního významu obce - příl. 2 tab. 2	O <sub>2</sub>	--	0,60
Koeficient polohy obce - příl. 2 tab. 2	O <sub>3</sub>	--	0,80
Koeficient technické infrastruktury v obci - příl. 2 tab. 2	O <sub>4</sub>	--	1,00
Koeficient dopravní obslužnosti obce - příl. 2 tab. 2	O <sub>5</sub>	--	0,90
Koeficient občanské vybavenosti v obci - příl. 2 tab. 2	O <sub>6</sub>	--	0,85
Základní cena	= ZC <sub>v</sub> *O <sub>1</sub> *O <sub>2</sub> *O <sub>3</sub> *O <sub>4</sub> *O <sub>5</sub> *O <sub>6</sub>	ZC Kč/m <sup>2</sup>	<b>292,00</b>

**Index trhu  $I_T$  (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 1):**

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota $P_i$
1 – Situace na dílčím trhu	I	-0,06
2 – Vlastnické vztahy	V	0,00
3 – Změny v okolí	II	0,00
4 – Vliv právních vztahů na prodejnost	II	0,00
5 – Ostatní neuvedené	II	0,00
6 – Povodňové riziko	I	0,70
$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$		<b>0,658</b>

**Index omezujících vlivů pozemku  $I_O$  (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 2):**

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota $P_i$
1 – Geometrický tvar a velikost pozemku	I	-0,02
2 – Svažitost pozemku a expozice	IV	0,00
3 – Ztížené základové podmínky	III	0,00
4 – Chráněná území a ochranná pásma	I	0,00
5 – Omezení užívání pozemku	I	0,00
6 – Ostatní neuvedené	II	0,00
$I_O = 1 + \Sigma P_i$		<b>0,980</b>

**Index polohy  $I_P$  (§ 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tabulky č. 3-4 vyhlášky):**

**Tabulka č. 3 – pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro obchod a administrativu.**  
Podle sloupce (e) – rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně.

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota $P_i$
1 – Druh a účel užití stavby	I	1,01
2 – Převažující zástavba a životní prostředí	I	0,03
3 – Poloha pozemku v obci	II	0,00
4 – Možnost napojení na inženýrské sítě	I	0,00
5 – Občanská vybavenost	I	0,00
6 – Dopravní dostupnost	VII	0,01
7 – Osobní hromadná doprava	II	-0,05
8 – Poloha pozemku z hlediska komerce	II	0,00
9 – Obyvatelstvo	II	0,00
10 – Nezaměstnanost	I	-0,02
11 – Vlivy ostatní neuvedené	II	0,00
(lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,80)	$\Sigma P_i$	-0,03
$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$		<b>0,980</b>

**Výpočet podle § 4 odst. 1:**

Základní cena (podle § 3)	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	292,00
Index trhu	$I_T$	--	0,658
Index omezujících vlivů pozemku	$I_O$	--	0,980
Index polohy	$I_P$	--	0,980
Index cenového porovnání	$= I_T * I_O * I_P$	I	0,632
Základní cena upravená	$= ZC * I$	ZCU	Kč/m <sup>2</sup> <b>185,00</b>

Redukční koeficient R podle § 5 odst. 6 (výměra > 1000 m<sup>2</sup>): neuplatní se

<b>Určená cena stavebních pozemků:</b>					
987	*	185	=	<b>Kč</b>	<b>182 595,00</b>

### 2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je dle odborného odhadu na úrovni 0,8-násobku zjištěné administrativní ceny.

Cena administrativní	CA	Kč	182 600,00
korekce	k		0,80
<b>Cena obvyklá</b>	<b>CO</b>	<b>Kč</b>	<b>146 080,00</b>

## 2.2 Rodinný dům, součásti a příslušenství

### 2.2.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpresnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

### 2.2.2 Popis hlavní stavby

Zčásti podsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a valbovou střechou, bez vybaveného obytného podkroví. Půdorys zastavěné plochy je ve tvaru písmene L. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP ze dvora na severní straně domu. Vnitřní schodiště se nevyskytuje. Sklep je přístupný zvenčí ze dvora

#### *Konstrukce a vybavení:*

Původní základové pásy se špatnou hydroizolací. Svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva v tloušťce až 100 cm, u přístavby z pálených bloků v tloušťce 45 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce plechové pozinkované. Vnitřní schodiště se nevyskytuje. Stropy s rovným podhledem. Fasáda se stříkanými omítkami, u přístavby bez fasádních omítek, bez venkovních obkladů a dodatečného zateplení. Vnitřní omítky hladké. Podlahové krytiny – betonový potěr, keramická dlažba, PVC. Dveře dřevěné do ocelových zárubní. Okna dřevěná. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový vodovod, kanalizaci a elektrickou síť. Vlastní studna se nevyskytuje. V místě je možnost napojení na plynovod (přípojka je přivedena do pilíře před domem). Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení z kotle na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, elektrický sporák. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC.

*Dispoziční řešení:*

1.PP: schodiště, sklep

1.NP: chodba, koupelna s WC, kuchyň, pokoj (to vše v přístavbě) a koupelna, WC, 4 pokoje

2.NP: je připravené pro vestavbu podkroví, avšak nerealizované

Stavba je nedokončená, dva pokoje jsou neobyvatelné. Chybí schodiště, štít ve dvoře apod.

*Historie a stav:*

Stáří původní části domu je více než 100 roků. Přístavba ve stáří 14 roků a také rekonstrukce a modernizace původní části domu jsou nedokončené. Celkově lze dům charakterizovat jako dům se zanedbanou údržbou. Na kvalitě domu se negativně podepsala nedávná záplava v roce 2013.

### **2.2.3 Popis dalších součástí a příslušenství**

*Vedlejší stavby:*

- Dílna – jednopodlažní zděná stavba se sedlovou střechou. Stáří 14 roků.

$$PP = 11,70 * 3,30 * 0,9 = \mathbf{34,75 \text{ m}^2}$$

- Přístřešek – jednoduchá zděná konstrukce s pultovou střechou. Stáří 14 roků.

$$PP = 5,90 * 3,90 * 0,95 = \mathbf{21,86 \text{ m}^2}$$

*Venkovní úpravy:*

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, elektrická
- zpevněné plochy – betonové monolitické
- oplocení – drátěné, z dřevěných latí

*Trvalé porosty:*

Ovocné a okrasné dřeviny v obvyklém rozsahu.

Uvedené součásti a příslušenství (vyjma dílny) nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu souboru nemovitostí a nebudou se samostatně oceňovat.

### **2.2.4 Výměry pro ocenění**

*Podlahová plocha hlavní stavby:*

$$1.PP: 5,30 * 5,00 * 0,9 = 23,85 \text{ m}^2$$

$$1.NP: (11,75 * 6,90 + 11,80 * 10,20) * 0,9 = 181,29 \text{ m}^2$$

*Upravená podlahová plocha staveb:*

$$PPU = 181,29 + 23,85/4 + 37,75/6 = \mathbf{193,54 \text{ m}^2}$$

### **2.2.5 Opotřebení hlavní stavby**

Opotřebení stanovené odborným odhadem s ohledem na přístavbu a částečnou rekonstrukci činí **A = 70,0 %**, tj. začátek fáze 3. třetiny životnosti.

### **2.2.6 Zjištění standardních jednotkových cen**

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1694 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1 (v evidenci celkem 22687 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

Ze souboru srovnávacích objektů byly pro porovnání vybrány níže uvedené reprezentativní vzorky. Všechny tyto objekty budou porovnávány najednou v jednom bloku. Za kritérium porovnávání budou použity jednotkové ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy vyplývající z reálné obchodovaných cen tak, jak se uskutečnily v nedávné minulosti (toto kritérium má nejlepší vypovídací schopnost).

Tyto hodnoty budou dále upraveny podle odborného názoru zhotovitele posudku pomocí **indexu srovnání Is**, který vyjadřuje relativně vyšší či nižší kvalitu srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému. Při stanovení indexu Is bude přihlédnuto k údajům o poloze stavby a charakteristikách sídelní obce, stavební vybavenosti a opotřebení stavby apod. (viz údaje uvedené v jednotlivých záznamech uvedených databázích).

Pro stanovení průměrné standardní jednotkové ceny bude nakonec použit výpočet váženým průměrem zohledňující kvalitu jednotlivých údajů převzatých z uvedených databází pomocí **indexu kvality záznamu Ik**, který reaguje na názor autora příslušného záznamu o stupni optimálnosti realizované tržní ceny a o kvalitě jím uvedené informace o tržní ceně. Tento index bude dále přiměřeně upraven podle odborného odhadu zhotovitele posudku s ohledem na aktuálnost použitého záznamu a redukován u mezních hodnot zjištěných jednotkových cen podlahové plochy.

*Společné charakteristiky použitých srovnávacích objektů z databází:*

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi začátku 3. třetiny životnosti, umístěný v obci s počtem do 500 obyvatel v okrese ME, byt 5+1 bez garáže (2 pokoje neobyvatelné), ÚT na tuhá paliva, částečná rekonstrukce, údržba zanedbaná, vybavení standardní i podstandardní, a to k datu ocenění.

*Výběr z databází:*

- Rodinné domy v okresech ME a MB ve fázi 3. třetiny životnosti.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 10 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 5 záznamů srovnávacích objektů.



<b>Zjištění standardních jednotkových cen</b>						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m <sup>2</sup> )		
MC 18165	Ovčáry	1,00	0,85	5 636	117,65 %	6 631
MC 19187	Všetary	1,00	0,85	2 744	117,65 %	3 228
MC 21170	Všejanya	0,50	1,15	8 802	86,96 %	7 654
MC 21176	Všetary	1,00	0,95	4 846	105,26 %	5 101
MC 21517	Dobřeň	1,00	1,00	5 123	100,00 %	5 123
<b>SJC - absolutní minimum</b>						<b>3 228</b>
<b>SJC - aritmetický průměr</b>						<b>5 547</b>
<b>SJC - vážený průměr</b>						<b>5 313</b>
<b>SJC - absolutní maximum</b>						<b>7 654</b>

Další podrobnosti o použitých záznamech s reálnými kupními cenami jsou obsaženy v uvedených databázích uskutečněných prodeji.

### 2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m <sup>2</sup>	193,54
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m <sup>2</sup>	5 313,00
Cena za celou výměru	C	Kč	1 028 278,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>1 028 000,00</b>

### Celková rekapitulace

*Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):*

1. Stavební pozemek	Kč	146 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	1 028 000,00
	CO →	<b>Kč 1 174 000,00</b>

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 150-200 m<sup>2</sup> užitné plochy) v obci Zálezlice a blízkém okolí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 1000-1350 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu včetně pozemků na úrovni **1 100 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním:  $(1174000+1100000)/2 = 1\ 137\ 000,00\ \text{Kč}$

***Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:***

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, exekučních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti, vyjma srážky ve výši 30 % u rodinného domu za polohu v záplavovém území (u pozemku tato závada již byla zohledněna).

$(146000+1028000*0,7+1100000)/2 = \mathbf{982\ 800,00\ Kč}$
---

Obvyklá cena nemovitostí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**980 000,- Kč**

**slovy: devětsetosmdesát tisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 27.2.2015

Ing. Zbyněk Domanský

**Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4185/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 27.2.2015

Ing. Zbyněk Domanský

## **Osvědčení zhotovitele:**

*Tímto osvědčuji, že:*

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

### Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

### **© Copyright:**

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy:      bez příloh