

## Znalecký posudek

č. 4278/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek **parc.č. st. 90**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 113** stojící na pozemku parc.č. st. 90, a pozemky **parc.č. 251 a 269/4**; pozemky a budova k datu 30.7.2015 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Přerov a obec a katastrální území Kokory na listu vlastnictví č. 15 pro výlučného vlastníka:

*Rabová Eva, č.p. 288, 751 05 Kokory, nar. 11.11.1975*



Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011  
Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro 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:

22.7.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

**22.7.2015**

Ve Zlíně dne 3.8.2015

Tento posudek obsahuje celkem 11 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archivní 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 zjištěné ceny.

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Přerov a obec a katastrální území Kokory, list vlastnictví č. 15, prokazující stav k datu 3.7.2015.
- 2) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyla poskytnuta kopie katastrální mapy, projektová dokumentace 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:*

- 3) Výsledky místního šetření ze dne 22.7.2015.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 6) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 7) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 8) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3.
- 9) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1725.
- 10) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 11) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

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

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Kokory leží 7 km severozápadně od Přerova na silnici I. třídy č. 55. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 obec má celkem 1 136 obyvatel a je zde pošta, škola a zdravotnické zařízení.

Soubor nemovitostí se nachází na severním okraji 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. Je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

##### *Pozemky:*

Pozemky jsou ve zhruba rovinatém terénu. Podle územního plánu jsou evidentně ve stabilizovaných zastavitelných plochách bydlení.

- Pozemek **parc.č. st. 90** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **296 m<sup>2</sup>**) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem a hospodářským stavením.
- Pozemky **parc.č. 251** (podle KN zahrada o výměře **158 m<sup>2</sup>**) a **parc.č. 269/4** (podle KN orná půda o výměře **221 m<sup>2</sup>**) mají charakter zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

##### *Hlavní stavba:*

- Rodinný dům **č.p. 113** (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. st. 90) – vnitřní řadový dům.

##### *Vedlejší stavba:*

- Hospodářské stavení (hospodářská část rodinného domu, stojící na pozemku parc.č. st. 90) – přístavba k obytné části rodinného domu směrem do dvora.

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

Přípojky inženýrských sítí, studna, 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, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Zahájení exekuce - Rabová Eva
  - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  - Zástavní právo smluvní

##### *Specifické tržní charakteristiky:*

- Poloha na hlavním silničním tahu mezi Přerovem a Olomoucí, stranou hlavní silnice.
- Možnost vestavby obytného pokoje v podkroví.
- Možnost parkování na veřejné ploše přímo před rodinným domem.

## 2 Posudek

### 2.1 Stavební pozemky

#### 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 určení zjištěné 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.*

Pozemky v obci s počtem 1 001 – 2 000 obyvatel sousedící s vyjmenovaným městem Přerov.

parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku podle KN	skutečné využití
st. 90	296	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
251	158	zahrada	funkčně související plocha
269/4	221	orná půda	funkčně související plocha
	<b>675</b>		

#### *Výpočet podle § 3 písm. b-2.):*

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	720,00
Koeficient významu obce - příl. 2 tab. 2	O <sub>1</sub>	--	0,75
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>	--	1,03
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>	--	0,95
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>285,00</b>

#### *Index trhu I<sub>T</sub> (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 1):*

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota Pi
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	IV	1,00
$I_T = P_6 * (1 + \sum P_i)$		<b>0,940</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	II	0,00
2 – Svažítost 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>1,000</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	1,00
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	II	-0,02
6 – Dopravní dostupnost	VI	0,00
7 – Osobní hromadná doprava	II	-0,03
8 – Poloha pozemku z hlediska komerce	II	0,00
9 – Obyvatelstvo	II	0,00
10 – Nezaměstnanost	II	0,00
11 – Vlivy ostatní neuvedené	II	0,00
<i>(lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,80)</i>	$\Sigma P_i$	-0,02
$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$		<b>0,980</b>

**Výpočet podle § 4 odst. 1:**

Základní cena (podle § 3)	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	285,00
Index trhu	$I_T$	--	0,940
Index omezujících vlivů pozemku	$I_O$	--	1,000
Index polohy	$I_P$	--	0,980
Index cenového porovnání	$= I_T * I_O * I_P$	I	0,921
Základní cena upravená	$= ZC * I$	ZCU	Kč/m <sup>2</sup> <b>262,00</b>

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

<b>Zjištěná cena stavebních pozemků:</b>				
675	*	262	=	<b>Kč 176 850,00</b>

### 2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je podle odborného odhadu na úrovni 0,9-násobku určené zjištěné ceny.

Cena zjištěná (administrativní)	CA	Kč	176 850,00
korekce	k		0,90
<b>Cena obvyklá</b>	<b>CO</b>	<b>Kč</b>	<b>159 165,00</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 nejpřesnější 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

Nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a nepravidelnou sedlovou střechou, bez vybaveného podkroví, s možností vestavby obytného pokoje v půdním prostoru. Půdorys zastavěné plochy je (po vestavbě průchozí chodby) obdélníkový s podélnou osou v orientaci severovýchod-jihozápad. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP z ulice na severovýchodní straně domu. Půda je přístupná vnitřním schodištěm (z průchozí chodby)

#### *Konstrukce a vybavení:*

Základy bez bližšího určení. Svislé nosné konstrukce ze smíšeného zdiva (z nepálených i pálených cihel). Krov dřevěný se střešní krytinou. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště ocelo-betonové, nedokončené. Stropy s rovným podhledem. Podlahové krytiny z keramické dlažby a plovoucích podlah. Vnitřní omítky vápenné, hladké. Fasádní omítky stříkané, částečné, bez venkovních obkladů, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna plastová izolační a dřevěná dvojí. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Ve dvoře je vlastní studna s ponorným elektrickým čerpadlem. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení a ohřev vody z kotle na plyn. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř. Vybavení soc. zařízení – vana, sprchový kout, umyvadlo, WC. Vnitřní vybavení je v moderním provedení.

#### *Dispoziční řešení:*

1.NP: průchozí chodba, schodiště, chodba, WC, koupelna, kuchyň, pokoj

Na půdě je možnost vestavby obytného podkrovního pokoje.

### *Historie a stav:*

Přesné stáří nebylo zjištěno, předpokládané stáří asi  $S = 80$  roků. Dům je po částečné rekonstrukci a modernizaci provedené asi před 7-8 roky (drobná dostavba, střecha, elektroinstalace, vnitřní vybavení apod.).

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

#### *Vedlejší stavby:*

- Hospodářské stavení – nepodsklepená zděná stavba se sedlovou střechou.  
 $ZP = 8,80 * 3,60 = 31,68 \text{ m}^2$

#### *Venkovní úpravy:*

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, plynová a elektrická
- studna – kopaná, z betonových skruží
- zpevněné plochy – betonové monolitické
- oplocení – drátěné

#### *Trvalé porosty:*

Ovocné stromy a keře v běžném rozsahu a kvalitě.

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

### **2.2.4 Výměry pro ocenění**

#### *Podlahová plocha hlavní stavby:*

$$1.NP: 10,30 * 7,50 * 0,9 = 69,53 \text{ m}^2$$

#### *Upravená podlahová plocha staveb:*

$$PPU = 69,53 * 1,2 + 31,68 * 0,9/5 = 89,14 \text{ m}^2$$

### **2.2.5 Opotřebení hlavní stavby**

Opotřebení stanovené odborným odhadem (po částečné rekonstrukci a modernizaci) činí  $A = 50,0 \%$ , tj. fáze 2. 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 1725 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/3 (v evidenci celkem 23398 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 reálně 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 databází).

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 vztaheny k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi 2. třetiny životnosti, umístěný v obci s počtem 136 obyvatel v okrese PR, byt 1+1, bez garáže, napojení na plynovod, ústřední topení z kotle na plyn, údržba běžná, vybavení moderní, a to k datu ocenění.

#### *Výběr z databází:*

- Rodinné domy v okrese PR.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 20 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 6 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.

<b>Zjištění standardních jednotkových cen</b>						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m <sup>2</sup> )		
MC 20390	Stříbrnice	0,90	1,00	5 293	100,00 %	5 293
MC 21143	Oplocany	0,45	0,67	2 342	149,25 %	3 496
MC 22435	Soběchleby	0,90	1,10	5 835	90,91 %	5 305
MC 22442	Vlkoš	0,45	1,10	7 914	90,91 %	7 195
MC 22495	Stará Ves	1,00	0,85	4 607	117,65 %	5 420
MC 22741	Šišma	1,00	1,00	5 829	100,00 %	5 829
<b>SJC - absolutní minimum</b>						<b>3 496</b>
<b>SJC - aritmetický průměr</b>						<b>5 423</b>
<b>SJC - vážený průměr</b>						<b>5 446</b>
<b>SJC - absolutní maximum</b>						<b>7 195</b>

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



### 2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m <sup>2</sup>	89,14
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m <sup>2</sup>	5 446,00
Cena za celou výměru	C	Kč	485 456,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>485 000,00</b>

### Celková rekapitulace

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

*Porovnání podle databází uskutečněných prodejů:*

1. Stavební pozemky	Kč	159 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	485 000,00
	CO →	<b>Kč 644 000,00</b>

*Porovnání podle realitního trhu:*

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných spíše starších menších jednogeneračních rodinných domů do 100 m<sup>2</sup> užitné plochy) v obci Kokory a blízkém okolí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 640-750 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **660 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $CO = (644000 + 660000) / 2 = \mathbf{652\ 000,00\ Kč}$
--

*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, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu a exekučním 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. Nebudou započteny další srážky či přírážky.

$CO' = 652000,00 * 1,00 = \mathbf{652\ 000,-\ Kč}$
--

Obvyklá cena nemovitých věcí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**650 000,- Kč**

**slovy: šestsetpadesáttisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 3.8.2015

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. 4278/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 3.8.2015

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