

## Znalecký posudek

č. 4279/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek **parc.č. 545**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 39** stojící na pozemku parc.č. 545, a pozemek **parc.č. 546**; pozemky a budova k datu 30.7.2015 zapsány v katastru nemovitostí pro okres Bruntál a obec a katastrální území Osoblaha na listu vlastnictví **č. 32** pro vlastníka v SJM:

*SJM Brázdilík Luděk, Pavlovická 39, 793 99 Osoblaha, nar. 26.3.1960  
a Brázdilíková Miloslava, č.p. 312, 793 99 Liptaň, nar.19.2.1963*



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 Bruntál a obec a katastrální území Osoblaha, list vlastnictví č. 32, prokazující stav k datu 30.5.2015.
- 2) Znalecký posudek č. 6315-2461/2012 ze dne 21.12.2012 (odhad obvyklé ceny), který vypracovala Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., znalecký ústav, Praha, kancelář Přerov.
- 3) 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:*

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

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

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

**Při prohlídce nebyly nemovitosti zpřístupněny, při ocenění se vychází z dostupných podkladů a informací a z výsledků prohlídky z dostupných prostor.**

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Osoblaha leží 53 km severovýchodně od Bruntálu a 19 km severovýchodně od Města Albrechtice na silnici II. třídy č. 457. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 obec má celkem 1 106 obyvatel a je zde pošta, škola a zdravotnické zařízení.

Soubor nemovitostí se nachází na západním 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 a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

#### *Pozemky:*

Pozemky jsou ve svažitém terénu s mírným spádem k východu. Podle územního plánu jsou evidentně ve stabilizovaných zastavitelných plochách bydlení.

- Pozemek **parc.č. 545** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **511 m<sup>2</sup>**) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem a garáží.
- Pozemek **parc.č. 546** (podle KN trvalý travní porost o výměře **202 m<sup>2</sup>**) má charakter zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

#### *Hlavní stavba:*

- Rodinný dům **č.p. 39** (podle KN rodinný dům, stojící na pozemku parc.č. 545) – samostatný dům.

#### *Vedlejší stavba:*

- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. 545) – přístavba přiléhající k rodinnému domu z jeho jižní strany.

#### *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, insolvenčních titulů, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Dražební vyhláška
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce - Brázdilík Luděk
  - Nařízení exekuce - Brázdilíková Miloslava
  - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
  - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  - Zástavní právo smluvní

*Specifické tržní charakteristiky:*

- Možnost parkování na vlastním pozemku.
- Možnost vestavby obytných místností v půdním prostoru.
  
- Poloha v Osoblažském výběžku u státních hranic.
- Zanedbaný stavebně technický stav staveb.

## 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 okrese Bruntál v obci s počtem 1 001 – 2 000 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
545	511	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
546	202	trvalý travní porost	funkčně související plocha
	<b>713</b>		

**Výpočet podle § 3 písm. b-2.):**

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC <sub>v</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	665,00
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>	--	0,80
Koeficient technické infrastruktury v obci - příl. 2 tab. 2	O <sub>4</sub>	--	0,85
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>174,00</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	IV	1,00
$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$		<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
(lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,80)	$\Sigma P_i$	-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>	174,00
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> 160,00

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

<b>Zjištěná cena stavebních pozemků:</b>			
713	*	160 =	<b>Kč 114 080,00</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	114 080,00
korekce	k		0,90
<b>Cena obvyklá</b>	<b>CO</b>	<b>Kč</b>	<b>102 672,00</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

#### *Pravděpodobný popis na základě ohledání zvenčí:*

Podsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a vysokou mansardovou střechou, bez vybaveného podkroví (s možností využití podkroví). Půdorys zastavěné plochy je čtvercový. Všechna podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm.

#### *Konstrukce a vybavení:*

Betonové základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné, standardní. Krov dřevěný se střešní krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště betonové se zábradlím. Stropy betonové a dřevěné trámové. Podlahové krytiny z keramické dlažby a dřevěných prken. Vnitřní omítky vápenné hladké. Fasádní omítky vápenné hladké, částečné, bez venkovních obkladů, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné náplňové do dřevěných zárubní. Okna dřevěná dvojitá. Bleskosvod instalován.

Dům je napojen na elektrickou síť. Způsob zásobování vodou a odkanalizování nebyl přesně prověřen. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné elektroinstalace. Ústřední topení z kotle na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – sporák na propan-butan. Vybavení soc. zařízení – sprchový kout, umyvadlo, WC (nefunkční). Vnitřní vybavení v jednoduchém zastaralém provedení.

*Dispoziční řešení (nebylo přesně prověřeno):*

1.PP: sklepní a technické místnosti

1.NP: byt velikosti 3+1

Nevyužitá půda, s možností vestavby obytných místností.

*Historie a stav:*

Dům pochází asi z roku 1914. V roce 2009 byl instalován nový kotel a elektroinstalace v 1.NP. Dům nebyl v posledních letech obýván. Celkově je spíše v zanedbaném stavebně technickém stavu s potřebou provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

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

*Vedlejší stavba:*

- Kůlna – nepodsklepené torzo zděné stavby, bez střechy.

*Venkovní úpravy:*

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

*Trvalé porosty:*

Ovocné dřeviny v minimálním rozsahu.

Uvedené součásti a příslušenství 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:  $9,85 \cdot 9,69 \cdot 0,9 = 85,90 \text{ m}^2$

1.NP:  $9,85 \cdot 9,69 \cdot 0,9 = 85,90 \text{ m}^2$

*Upravená podlahová plocha staveb:*

PPU =  $85,90/3 + 85,90 \cdot 1,25 = 136,01 \text{ m}^2$

### **2.2.5 Opotřebení hlavní stavby**

Opotřebení stanovené odborným odhadem činí  $A = 80,0 \%$ ,  
tj. fáze závěru 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 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 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 závěru 3. třetiny životnosti, umístěný v obci s počtem 1 106 obyvatel v okrese BR u státní hranice, byt 3+1, bez garáže, bez napojení na plynovod, ústřední topení z kotle na tuhá paliva, údržba spíše zanedbaná, vybavení zastaralé, a to k datu ocenění.

#### *Výběr z databází:*

- Rodinné domy v okrese BR, JE, SU a OP.
- Obchodní případy za posledních 5 roků.
- Prostudováno celkem 13 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 16414	Hlučín,Bobrovniky	1,00	2,00	4 221	50,00 %	2 111
MC 19042	Jindřichov	0,90	2,50	4 693	40,00 %	1 877
MC 21502	Rovensko	0,45	2,50	6 775	40,00 %	2 710
MC 21504	Ruda n/Mor.	0,90	2,25	3 898	44,44 %	1 732
MC 22596	Sobotín	0,90	2,50	6 540	40,00 %	2 616
MC 22920	Hrabová	0,45	2,50	4 345	40,00 %	1 738
<b>SJC - absolutní minimum</b>						<b>1 732</b>
<b>SJC - aritmetický průměr</b>						<b>2 131</b>
<b>SJC - vážený průměr</b>						<b>2 112</b>
<b>SJC - absolutní maximum</b>						<b>2 710</b>

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

### 2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m <sup>2</sup>	136,01
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m <sup>2</sup>	2 112,00
Cena za celou výměru	C	Kč	287 253,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>287 000,00</b>

### Celková rekapitulace

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

*Porovnání podle databází uskutečněných prodejů:*

1. Stavební pozemky	Kč	103 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	287 000,00
	CO →	<b>Kč 390 000,00</b>

*Porovnání podle realitního trhu:*

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starých jednogeneračních rodinných domů s asi 100-150 m<sup>2</sup> užitné plochy) v obci Osoblaha a blízkém okolí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 350-450 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 **375 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: CO = (390000+375000)/2 = <b>382 500,00 Kč</b>
--

***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, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu, exekučním titulům a dražební vyhlášce 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.

$CO' = 382500,00 * 1,00 = 382\ 500,- \text{ Kč}$
--

Obvyklá cena nemovitých věcí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**380 000,- Kč**

**slovy: tři sta osmdesát tisíc 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. 4279/2015 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