

## Znalecký posudek

č. 4540/2017

o ceně nemovitých věcí – pozemek **p.č. st. 165**, na němž stojí rodinný dům **č.p. 268**, a pozemek **p.č. 247**; k datu 21.12.2017 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Uherské Hradiště, obec a katastrální území Nedakonice na listu vlastnictví č. **1040** pro výlučného vlastníka:

*Halašta Petr, č. p. 268, 68738 Nedakonice*



Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

Odhad ceny obvyklé 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:

13.12.2017

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

**13.12.2017**

Ve Zlíně dne 21.12.2017

Tento posudek obsahuje celkem 12 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archívní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

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

## 1 Nález

### 1.1 Podklady pro vypracování posudku

*Podklady poskytnuté objednatelem posudku:*

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Uherské Hradiště, obec a katastrální území Nedakonice, list vlastnictví č. 1040, stav evidovaný k datu 6.4.2017.
- 2) Informace poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyla předložena 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 13.12.2017.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z portálů mapy.cz, Google Maps, povodňových a technických map ad.
- 6) Územní plán Nedakonice z data 8/2009.
- 7) Malý lexikon obcí ČR 2016, vydání ze dne 15.12.2016.
- 8) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 9) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2017/2.
- 10) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1803.
- 11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 12) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 13) Vyhláška MMR ČR č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- 14) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 15) 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., 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb.
- 16) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., 345/2015 Sb., 53/2016 Sb. a 443/2016 Sb.

### 1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

*Soubor nemovitostí:*

1. Stavební pozemky
2. Rodinný dům (bez pozemků)  
vč. součástí a příslušenství

### 1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Nedakonice leží 6 km severovýchodně od centra města Moravský Písek a 9 km jihozápadně od centra města Uherské Hradiště na silnici II. třídy č. 427. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2016 má celkem 1 609 obyvatel a je zde pošta, škola s jedním stupněm a zdrav. zař.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území v jihovýchodní části obce. Podle JD TM-ZK je v obci možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

### 1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu a sociální riziko okolí nebyly zjištěny. Negativní vliv – v ulici jsou štěkající psi, kteří ruší noční klid. Podle povodňové mapy je v zóně s vysokým nebezpečím výskytu povodně (zóna 4). Podle JD TM-ZK je v místě možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť.

#### *Pozemky:*

Pozemky jsou ve zhruba rovinném terénu.

Podle katastru nemovitostí a podle skutečného stavu:

- Pozemek **p.č. st. 165** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **94 m<sup>2</sup>**) je plocha zčásti zastavěná hlavní stavbou.
- Pozemek **p.č. 247** (podle KN zahrada o výměře **295 m<sup>2</sup>**) je plocha dvora a zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem a rodinným domem.

Podle územního plánu:

- Pozemky jsou v zastavitelných plochách BI – plochy bydlení individuálního. Jsou užívány v souladu s územním plánem.

#### *Hlavní stavba:*

- Rodinný dům (podle KN stavba **č.p. 268**, rodinný dům, stojí na pozemku p.č. st. 165) – samostatný dům.

#### *Vedlejší stavba:*

- Hospodářské stavení (stavba nezapsaná v KN, stojí na pozemku p.č. 247) – přístavba k rodinnému domu směrem do dvora.

#### *Další součásti a příslušenství:*

Přípojky inženýrských sítí, studna, zpevněné plochy, oplocení a trvalý porost.

#### *Omezení vlastnického práva:*

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.

- Podle záznamů v KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce - Halašta Petr
  - Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Halašta Petr
  - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Halašta Petr
  - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
  - Zahájení exekuce - Halašta Petr
  - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
  - Zástavní právo smluvní

*Specifické tržní charakteristiky:*

- Vysoké nebezpečí výskytu povodně.
- V ulici jsou štěkající psi, kteří ruší noční klid.
- Topení lokální vnitřním krbem.
- Obývací pokoj, malá pracovna a kuchyň jsou průchozí.
- Některé konstrukce a vnitřní vybavení jsou modernizované (např. okna, koupelna, nově vyvložkovaný komín), jiné jsou v zanedbaném stavebně technickém stavu (např. zastaralá vnitřní elektroinstalace).

## 2 Posudek

### 2.1 Stavební pozemky

#### 2.1.1 Použitá metoda ocenění

Oceňované stavební pozemky jsou využívány jako pozemky ve funkčním celku s rodinným domem, přičemž nejsou využitelné jako samostatné stavební místo. Je to typ stavebních pozemků, u nichž nebývá v kupních smlouvách uváděna kupní cena odděleně od kumulované kupní ceny souboru nemovitostí (v tomto případě rodinného domu společně s funkčně souvisejícími pozemky). Není tak dostatek příkladů pro ocenění přímou porovnávací metodou a k odhadu obvyklé ceny je nutné použít alternativní postupy.

#### 2.1.2 Výměry pro ocenění

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m<sup>2</sup>)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 165	94	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
p.č. 247	295	zahrada	funkčně související plocha
	<b>389</b>		

#### 2.1.3 Obvyklá cena pozemků

V databázích uskutečněných prodejů u záznamů použitých srovnávacích záznamů (viz kapitola 2.2.6 tohoto znaleckého posudku) autoři záznamů uvádí cenu stavebních pozemků ve funkčním celku s rodinnými domy takto:

- RD Záhlinice                      JCSP2 = 200,- Kč/m<sup>2</sup>
- RD Břežnice                        JCSP2 = 150,- Kč/m<sup>2</sup>

- RD Pohořelice JCSP3 = 500,- Kč/m<sup>2</sup>
- RD Zástřizly JCSP4 = 150,- Kč/m<sup>2</sup>
- RD Zlechov JCSP5 = 529,- Kč/m<sup>2</sup>

JCSP = jednotková cena stavebních pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou

Porovnáním s výše uvedenými údaji se znalostí cenových map stavebních pozemků (s ohledem na velmi nadstandardní výměru zahrady, která však svojí polohou není využitelná jako samostatné volné stavební místo) stanovují jednotkovou obvyklou cenu oceňovaných stavebních pozemků JCPS = **400,- Kč/m<sup>2</sup>**. Potom:

<b>Obvyklá cena stavebních pozemků:</b>					
389	*	400	=	<b>Kč</b>	<b>155 600,00</b>

## 2.2 Rodinný dům (bez pozemků)

### 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

Zčásti podsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, bez obytného podkroví. Půdorys zastavěné plochy domu je obdélníkový s podélnou osou v orientaci sever-jih. Hlavní vchod je v úrovni 1.NP ze dvora na východní straně domu. Vnitřní schodiště je pouze do sklepa, který je přístupný zevnitř domu otvorem v podlaze v kuchyni. Půda je přístupná po venkovním žebří.

#### *Konstrukce a vybavení:*

Původní základové pasy. Kamenný sklep s betonovým stropem a betonovými schody. Svislé nosné konstrukce zděné z plných pálených cihel. Dřevěný krov se střešní krytinou z pálených tašek. Stropy dřevěné s rovným podhledem. Klempířské konstrukce plechové pozinkované. Podlahové krytiny z keramické dlažby, dřevěných prken a PVC. Fasáda s omítkami, s keramickým obkladem soklu v ulici, bez dodatečného zateplení. Vnitřní omítky hladké. Okna plastová izolační. Dveře dřevěné do dřevěných zárubní. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkovou kanalizaci a elektrickou síť. Pitná voda je čerpána z vlastní studny ve dvoře. Plynová přípojka není provedena. Vnitřní rozvody vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Topení lokální vnitřním krbem. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – běžná kuchyňská linka, sporák. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC.

*Dispoziční řešení:*

1.PP: sklep

1.NP: předsíň, ložnice, obývací pokoj, malá pracovna, kuchyň, koupelna s WC

Obývací pokoj, malá pracovna a kuchyň jsou průchozí.

Koupelna s WC je v bývalém adaptovaném chlévě.

*Historie, stav a využití:*

Dům pochází asi z 50. let minulého století. Některé konstrukce a vnitřní vybavení jsou modernizované (např. okna, koupelna, nově vyvložkovaný komín), jiné jsou v zanedbaném stavebně technickém stavu (např. zastaralá vnitřní elektroinstalace). Významné negativní projevy ze záplav nejsou znatelné. Projevy vztlínající zemní vlhkosti a tvorby plísní se nevyskytují. Střešním pláštěm nezateká. Praskliny v obvodových stěnách nevýznamné.

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

*Vedlejší stavba:*

- Hospodářské stavení – přízemní zděná stavba s pultovou střechou.  
 $ZP = 8,35 * 4,50 = 37,5 \text{ m}^2$

*Venkovní úprava:*

- přípojky inženýrských sítí (vodovodní, kanalizační a elektrická)
- studna – vrtaná, hloubka 16 m
- zpevněné plochy – betonové monolitické plochy
- oplocení – ocelo-dřevěná brána a branka, dřevěný laťový plot, drátěný plot

*Trvalý porost:*

Ovocné a okrasné dřeviny v běžném 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:  $3,00 * 2,00 = 6,00 \text{ m}^2$

1.NP:  $15,50 * 4,90 * 0,9 = 68,36 \text{ m}^2$

*Upravená podlahová plocha:*

PPU =  $68,36 + 6,00 * 0,4 = 70,76 \text{ m}^2$

Koeficient 0,4 vyjadřuje nižší kvalitu podlahové plochy oproti standardní obytné podlahové ploše.

### **2.2.5 Opotřebení hlavní stavby**

Opotřebení odborným odhadem činí  $A = 65 \%$ , fáze přelomu 2. a 3. třetina životnosti.

### 2.2.6 Zjištění standardních jednotkových cen podle databází uskutečněných prodejů

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 prozkoumány dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1803 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2017/2 (v evidenci celkem 25791 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 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 pro použití srovnávacích objektů z databází:*

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi přelomu 2. a 3. třetina životnosti, poloha z okrese UH v obci s počtem 1 609 obyvatel, byt 3+1 (průchozí), bez garáže, možnost parkování, lokální topení, vybavení standardní, v částečně udržovaném stavebně technickém stavu, a to k datu ocenění.

*Výběr z databází:*

- Rodinné domy ve Zlínském kraji.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 26 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 5 nejvhodnějších záznamů srovnávacích objektů.

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

<b>Zjištění standardních jednotkových cen</b>						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m <sup>2</sup> )		
MC 24896	Záhlinice	1,00	1,25	7 840	80,00 %	6 272
MD 24974	Březnice	0,90	0,75	4 460	133,33 %	5 947
MD 25237	Pohořelice	0,90	1,25	9 743	80,00 %	7 794
MC 25244	Zástřizly	0,50	0,85	3 208	117,65 %	3 774
MC 25532	Zlechov	0,40	1,25	9 871	80,00 %	7 897
<b>SJC - absolutní minimum</b>						<b>3 774</b>
<b>SJC - aritmetický průměr</b>						<b>6 337</b>
<b>SJC - vážený průměr</b>						<b>6 401</b>
<b>SJC - absolutní maximum</b>						<b>7 897</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>	70,76
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m <sup>2</sup>	6 401,00
Cena za celou výměru	C	Kč	452 935,00
<b>Cena po zaokrouhlení</b>	<b>Cz</b>	<b>Kč</b>	<b>453 000,00</b>

### Celková rekapitulace

#### A) Výsledky porovnání s využitím databází uskutečněných prodejů

1. Stavební pozemky	Kč	157 000,00	
2. Rodinný dům (bez pozemků)	Kč	453 000,00	
	<b>CO1 →</b>	<b>Kč</b>	<b>610 000,00</b>

#### B) Výsledky porovnání podle aktuálních realitních nabídek

Při porovnání se přihlíží zejména k poloze nemovitostí na území obce, velikosti a kvalitě pozemků, velikosti, stáří a stavebně technickému stavu hlavní stavby, včetně rozsahu a kvality vnitřního vybavení a případného příslušenství.

#### **Zadání vyhledávání:**

Prodej rodinných domů velikosti 2+1 a 3+1 v Nedakonicích a blízkém okolí (výběr z 10 záznamů).



**Výběr některých srovnávacích objektů (vč. funkčně souvisejících pozemků):**

Foto	Popis
	<b>1/ Ostrožská Nová Ves, okres Uherské Hradiště</b>  Nabídková cena: <b>410 000 Kč</b>
<p>Prodej rodinného domu <b>106 m<sup>2</sup></b>, pozemek <b>106 m<sup>2</sup></b> Nabízíme k prodeji RD situovaný na okraji obce na ulici Drahy. Jedná se o nepodsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a smíšeným zdivem, půda je využívána jako skladovací prostor. U domu není zahrádka. Dispozice: předsíň, kuchyně, koupelna, obývací pokoj, ložnice, chodba, místnost bez okna, komora. Původní dvůr u domu je zastřešený a slouží jako obytná místnost v letním období. Vytápění domu je zajištěno lokálně krbovými kamny, zdroj teplé vody elektrický bojler. Dům je napojen na elektřinu, obecní vodovod a splaškovou kanalizaci, plyn je do domu doveden, momentálně je odhlášen.</p>	

Foto	Popis
	<b>2/ Vážany, okres Uherské Hradiště</b>  Nabídková cena: <b>600 000 Kč</b>
<p>Prodej rodinného domu <b>80 m<sup>2</sup></b>, pozemek <b>600 m<sup>2</sup></b> Nabízíme k prodeji rodinný dům 2+1 ve Vážanech. Dům má 3 pěkné prostorné pokoje. Za kuchyní je koupelna s WC a spíž. Dům je vytápěn plynovým ústředním topením a je zde i kotel na tuhá paliva. U domu je dvorek a hospodářské budovy vč. velké stodoly, která může sloužit jako garáž a dvou sklepů. Za domem je zahrada s vjezdem.</p>	

Foto	Popis
	<b>3/ Ořechov, okres Uherské Hradiště</b>  Nabídková cena: <b>695 000 Kč</b>
<p>Prodej rodinného domu <b>121 m<sup>2</sup></b>, pozemek <b>2 965 m<sup>2</sup></b> Nabízíme k prodeji dům - chalupu. Objekt se skládá z obytné části - obývací místnosti a kuchyně se vstupem na dvorek a dále do zahrady. Součástí obytného celku jsou hospodářská stavení ve dvorní části a garáž, dále pozemek přes ulici, který lze využít i jako stavební, nyní je užíván jako pole. Bezprostředně navazuje na okolní lesy. Technický popis: topení plynové, obecní kanalizace, obecní vodovod k dispozici - nyní se využívá vlastní studna. Po rekonstrukci je nemovitost vhodná jak k rekreačnímu, tak i trvalému bydlení.</p>	

**Stručné charakteristiky (porovnání oproti oceňovanému souboru nemovitostí):**

- (1) **Ostrožská Nová Ves** / Nabídková cena: **410 000 Kč**  
Poloha srovnatelná. Mírně větší velikost, horší stav a vybavení. Pozemek menší.
- (2) **Vážany** / Nabídková cena: **600 000 Kč**  
Poloha horší. Srovnatelná velikost, lepší stav a vybavení. Pozemek větší.
- (3) **Ořechov** / Nabídková cena: **695 000 Kč**  
Poloha horší. Větší velikost, lepší stav a vybavení. Pozemek výrazně větší.

**Poznámka:** Při porovnávání s realitními nabídkami je nutné přihlédnout k faktu, že se jedná o nabídkové ceny (představu nabízejícího), přičemž tyto ceny jsou obvykle vyšší nežli ceny následně reálně obchodované (dosažené kupní ceny).

Porovnáním aktuálních realitních nabídek (prodej srovnatelných rodinných domů v Nedakonících a blízkém okolí) lze usuzovat na reálně obchodovatelnou kupní cenu oceňovaného předmětu nemovitostí na úrovni CO = **550 000,00 Kč**.

**C) Po úpravě průměrováním výsledků A + B**

**Obvyklá cena bez započtení právních závad:**

$$CO = (610000 + 550000) / 2 = \mathbf{580\ 000,00\ Kč}$$

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

Nemovitosti nejsou zatíženy nevypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického typu věcných břemen a služebností, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu a exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží.

Po provedeném předchozím zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou po následném zohlednění právních závad započteny srážky.

$$CO' = 580000,00 * 1,00 = \mathbf{580\ 000,00\ Kč}$$

Obvyklá cena nemovitých věcí  
(po zaokrouhlení)  
činí

**580 000,- Kč**

**slovy: pětsetosmdesáttisíc korun českých**

Ve Zlíně dne 21.12.2017

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. 4540/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 21.12.2017

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