

Ocenění nemovitosti pro účel insolvenčního řízení

(stanovení ceny obvyklé)

č. TR 14/15

o ceně nemovitosti:

Bytová jednotka č. 389/3 o velikosti 2+1 ve 2.NP, ul. Bratří Mrštíků, obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov, kraj Ústecký, LV č. 2436, 3069.



Objednatel ocenění:

DRS IMMO a.s., dražební a realitní společnost

se sídlem Lazy VII 5583, 760 01 Zlín

Účel posudku:

Získání cenového podkladu k insolvenčnímu řízení - oddlužení.
Stanovení ceny obvyklé.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Není vhodné pro daňové účely.

Ocenění obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

V Chomutově, dne 20. 10. 2015

Znalecký úkol:

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou (tržní) bytové jednotky č. 389/3 o velikosti 2+1 v obci Ústí nad Labem, ulice Bratří Mrštíků, katastrální území Štřekov, kraj Ústecký pro účel insolvenčního řízení.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 389/3 o velikosti 2+1, která se nachází v ulici Bratří Mrštíků v Ústí nad Labem, katastrální území Štřekov, kraj Ústecký.

Insolvenční soud a spisová značka: Krajský soud v Ústí nad Labem, KSUL 77 INS 24485/2014
Insolvenční správce: Ing. Kateřina Hejtmánková, KOPPA, v.o.s., Mozartova 679, 460 01 Liberec

Podklady pro ocenění:

- Výpisy z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Ústí nad Labem ze dne 17. 8. 2015, LV č. 2436, 3069.
- Údaje sdělené majitelkou sousedního bytu.
- Situační plánec.
- Fotodokumentace pořízená znalcem.

Předložené podklady jsou dostačující pro vypracování ocenění.

Vlastníci nemovitostí dle LV č. 2436, 3069:

Petr Bauer, Bratří Mrštíků 389/6, Štřekov, 400 03 Ústí nad Labem,
r.č. 670103/0028

Podíl na společných částech domu a pozemku: 6955/63825

Jednotky:

č.jedn. 389/3 byt
budova Štřekov č.p. 389, byt.dům, LV 2436

Pozemky:

Obec Ústí nad Labem nemá cenovou mapu pozemků. Ve výpisu z katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako:

parc.

. 3056	zastavěná plocha a nádvoří	výměra m ²	212
Celkem		výměra m ²	212

Pozemek parc.č.3056 o výměře 212 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Jde o stavební pozemek zastavěný budovou č.p. 389. Pozemek je svažité.

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 11. 10. 2015.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 11. 10. 2015.

Základní informace:

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka
 Adresa předmětu ocenění: Bratří Mrštíků 389/3
 400 01 Ústí nad Labem
 Kraj: Ústecký
 Okres: Ústí nad Labem
 Obec: Ústí nad Labem
 Katastrální území: Střekov
 Počet obyvatel: 93 523
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 650,00 Kč/m²**

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI:

**Bytová jednotka č. 389/3 o velikosti 2+1 ve 2.NP, ul. Bratří Mrštíků,
 obec Ústí nad Labem, katastrální území Střekov, kraj Ústecký, LV č. 2436, 3069.**

Údaje o oceňovaném bytu:

Byt nebo nebytový prostor dokončený

Byt je místnost, nebo soubor místností, vč. součástí a příslušenství bytu, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, jehož vlastnictví bylo ve smyslu zák.č. 72/1994 Sb. ke dni ocenění vloženo do katastru nemovitostí. Nebytový prostor je místnost, nebo soubor místností, vč. součástí a příslušenství, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení, jehož vlastnictví ve smyslu zák.č. 72/1994 Sb. ke dni ocenění vloženo do katastru nemovitostí.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve zděném domě s klasickými stavebními prvky typickými pro skeletové domy. V domě jsou běžné stropy, schodiště a ostatní nosné konstrukce. V bytě je běžné sociální zařízení. Vytápění je ústřední na dálkový ohřev. Rozvod vody je teplé a studené s dálkovým přívodem. Kanalizace je svedena do společných stoupaček a je úplná. Elektroinstalace je běžná. Záchod je splachovací, v koupelně jsou běžné zařizovací předměty. Dům je napojen na elektrickou, vodovodní a kanalizační síť. Plynová přípojka není.

Dle údajů majitelky sousedního bytu paní Nadi Ježkové v bytové jednotce již minimálně 2 roky nikdo nebydlí. Majitel pan Petr Bauer se odstěhoval den ze dne neznámo kam. Nikomu nic neřekl. Na jeho jméno chodila pošta, ale nikdo ji nepřebíral.

Provedení prohlídky bytu mně nebylo umožněno. V bytě je údajně vše původní.

Stavební stav odpovídá stáří a nepravidelné až zanedbané údržbě.

Půdorysná dispozice:

Bytová jednotka o velikosti 2+1 stávající z kuchyně, dvou pokojů, chodby, soc. zařízení, lodžie a sklepa.

Obsah ocenění:**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka

Hodnota dle platného cenového předpisu (orientační ukazatel):**Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy – Jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - exekuce	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - chybí plynová přípojka.	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava – MHD, dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí	I	-0,05
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,815}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.

. 3056

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} \quad P_i = 0,970$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,840$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,840 = 0,790$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 650,-	0,790		1 303,50

Typ
Název

	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1 zastavěná plocha a nádvoří				
	3056			212,00
				1 303,50
276 342,- Stavební pozemek - celkem				212,00
				m ²
276 342,-				

Pozemek parc.

. 3056 - zjištěná cena

=

276 342,- Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.
. 3056

= 276 342,-Kč

276 342,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu

= **276 342,- Kč**

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Ústí nad Labem
Základní cena ZC (příloha č. 27): 10 860,- Kč/m²

				koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahové plochy bytu				
bytová jednotka:	74,45	*	1,00 =	74,45 m ²
lodžie:	5,60	*	0,20 =	1,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:				<hr/> 75,57 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - lodžie, sklep	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - okna, elektrika, sociální zařízení, podlahy, omítky	III	0,85

Koeficient pro stáří přes 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,556}$$

i = 1

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$ **Index polohy pozemku $I_P = 0,840$** **Ocenění**Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 10\,860,- \text{ Kč/m}^2 * 0,556 = 6\,038,16 \text{ Kč/m}^2$ $CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,57 \text{ m}^2 * 6\,038,16 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,840 = 371\,796,30 \text{ Kč}$ **Cena stanovená porovnávacím způsobem = 371 796,30 Kč****Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 276 342,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 955 / 63 825

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $276\,342,- \text{ Kč} * 6\,955 / 63\,825 = 30\,112,94 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 30 112,94 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 401 909,24 Kč**REKAPITULACE****1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka 401 909,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem 401 909,20 Kč**Celkem 401 909,20 Kč****Rekapitulace výsledných cen, celkem 401 909,20 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení: 401 910,- Kč**

slovy: Čtyřistajedentisícdevětsetdeset Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ)

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Obvyklou cenu nelze žádným způsobem vypočítat, stanovení její výše je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází ze zjištěných pomocných hodnot, z vyhodnocení prodejnosti hodnocené nemovitosti ve vztahu k vývoji regionálního trhu daného segmentu nemovitostí a z vyhodnocení veškerých rizik spojených s nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jsou to:

- ***metoda nákladového ohodnocení (věcná)***

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

- ***metoda výnosová (příjmová)***

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Výpočet výnosové hodnoty je v tomto případě bezpředmětný a neprovádí se.

- ***metoda srovnávací***

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- *stanovení administrativní ceny dle platného oceňovacího předpisu (orientační ukazatel)*
- *srovnávací metoda*

Údaje o vlivech na obvyklou cenu:

K oceňovanému majetku se váže:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce
- Zástavní právo smluvní
- Zástavní právo exekutorské

Obsah omezení vlastnického práva specifikován ve výpise z katastru nemovitostí na LV č. 3069 V blízkosti oceňovaného majetku se stavby, které ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou nenacházejí.

Slabé stránky nemovitosti:

- Omezení vlastnického práva.
- Konfliktní skupiny obyvatel v okolí
- Byt se zanedbanou údržbou, předpoklad provedení menších stavebních úprav
- Cena bytů v této lokalitě postupně klesá, protože se do okolí stahují nepřizpůsobiví občané a bezdomovci. Ubytování jim zajišťuje město v budově bývalých lázní a hasičárny.

Silné stránky nemovitosti:

- Dobrá občanská vybavenost, v okolí je večerka, škola, školka, sportovní hala, zdravotní středisko.
- Dobrá dopravní obslužnost, zastávka MHD cca 5 min. chůze, železniční zastávka

Srovnávací hodnota

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu tj. **Byt nebo bytový prostor dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému techn. stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitost je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu techn. stavu, vybavení a způsobu využití jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je **obchodovatelná** v nízkých cenových relacích, které v současné době platí pro Ústecký kraj a jsou na nižší úrovni v porovnání srovnatelných prodejů v jiných regionech ČR.

Stejný byt ve vedlejším vchodě byl údajně v jarních měsících koupen za 400 tis.Kč. Dle současného trendu snižování tržních cen beru v úvahu tuto cenu na současnou dobu o 50 tis. Kč méně.

Nemovitosti pro porovnání:

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a údaje z Internetu z nabídky realitních kanceláří.

Bytová jednotka	Žukovova	Ústí nad Labem - Střekov	72 m ²	2+1	www.sreality.cz	390 000 Kč
Bytová jednotka	Kramoly	Ústí nad Labem - Střekov	47 m ²	1+1	www.sreality.cz	350 000 Kč
Bytová jednotka ve vedlejším vchodě	Bratři Mrštíků	Ústí nad Labem - Střekov	76 m ²	2+1	informace spolubydlících	360 000 Kč

Navržená srovnávací hodnota

Po zvážení všech předcházejících faktorů stanovuji srovnávací hodnotu bytové jednotky:

350 000,- Kč

slovy: Třístapadesáttisíc Kč

Závěr:

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitostí: bytové jednotky č. 389/3 o velikosti 2+1, která se nachází v ulici Bratří Mrštíků v Ústí nad Labem, katastrální území Střekov, kraj Ústecký.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považuji při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 11. 10. 2015.

Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Jsou to zejména faktory:

- vnější, tj. že může dojít k výrazné změně při stanovení regulovaného nájemného,
- vnitřní, tj. že může dojít k právní změně ploch možných k využití, nebo např. ke změně rozsahu ploch možných k využití

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejich vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

Stanovení tržní ceny je navrženo dle dostupných písemných údajů a údajů paní Nadi Ježkové, která v domě bydlí.

SOUHRNNÁ REKAPITULACE ODHADU CEN NEMOVITOSTI

Bytová jednotka č.	389/3	v budově č.p.	389
Katastrální území:	Střekov	Ulice:	Bratří Mrštíků
Obec:	Ústí nad Labem	Kraj:	Ústecký

	STÁVAJÍCÍ STAV
Hodnota dle platného cenového předpisu celkem (orientační ukazatel)	401 910,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	nestanovuje se
Srovnávací hodnota nemovitosti:	350 000,- Kč

Na základě všech uvedených skutečností a provedených výpočtů, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase stanovuji výslednou obvyklou cenu:

VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA**350 000,- Kč**

Slovy: = Třistapadesáttisíc korun českých=

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 20. 10. 2015

Koncesní listina

<i>Vydal:</i>	Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Chomutov
<i>Číslo jednací:</i>	ŽÚ/1340/01
<i>Předmět podnikání:</i>	Oceňování majetku pro věci nemovité
<i>Evidenční číslo:</i>	350301-23220-00
<i>IČO:</i>	482 94 047
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ladislav Charvát
<i>Místo podnikání:</i>	U Větrného mlýna 1647, 430 03 Chomutov
<i>Den vzniku živnostenského oprávnění:</i>	1.10.1996

Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro účel insolvenčního řízení.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy
- 9) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

Informace o programu

K sestavení elaborátu byl použit program NEM 3000, poskytovatel: PLUTO-OLT Praha 6 a na základě udělené licence od Asociace znalců a odhadců Brno – Doc.Ing.Albert Bradáč, DrSc.

Fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Vchodové dveře do domu



Vchodové dveře do bytové jednotky