

Znalecký posudek

č. 4183/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek parc.č. st. 71, jehož součástí je rodinný dům č.p. 45, a pozemek parc.č. st. 53, jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.; k datu 2.2.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Mladá Boleslav, obec Mnichovo Hradiště a katastrální území Hoškovice na listu vlastnictví č. 44 pro výlučného vlastníka:

Dobrovolná Radka, Hoškovice 45, 295 01 Mnichovo Hradiště, r.č. 686102



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, 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 2.2.2015

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 administrativní ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Mladá Boleslav, obec Mnichovo Hradiště a katastrální území Hoškovice, list vlastnictví č. 44, vyhotovený dálkovým způsobem k datu 18.8.2014.
- 2) 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:

- 3) Výsledky místního šetření ze dne 20.1.2015.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps ad.
- 6) Územní plán Mnichovo Hradiště – Hoškovice, 4. změna z data 4/2010.
- 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 pozemky
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Město Mnichovo Hradiště leží 18 km severně od Mladé Boleslavi vedle rychlostní komunikace R10. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 8 384 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Soubor nemovitostí se nachází na jižním okraji souvisle zastavěného území stavebně odloučené městské části Hoškovice, vzdálené 2 km severovýchodně od kmenové části města.

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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna I). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod a elektrickou síť, nikoliv na splaškovou kanalizaci a plynovod. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky:

Stavební pozemky mají rovinný charakter, jsou v zářezu pod skalnatým srázem. Podle územního plánu jsou ve stabilizovaných zastavitelných plochách – plochy bydlení.

- Pozemek parc.č. st. 71 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 245 m²) tvoří plocha zčásti zastavěná rodinným domem, přístřeškem a skladem.
- Pozemek parc.č. st. 53 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 47 m²) tvoří plocha zcela zastavěná hospodářským stavením a kůlnou, tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům (podle KN rodinný dům č.p. 45, stojící na pozemku parc.č. st. 71) – samostatný dům.

Vedlejší stavby:

- Hospodářské stavení (podle KN stavba bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. st. 53) – stavba, k níž je přistavěna kůlna a přístřešek.
- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku st. 53) – přístavba k hospodářskému stavení.
- Přístřešek (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku st. 71) – přístavba ke kůlně.
- Sklad (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku st. 71) – přístavba k rodinnému domu.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, žumpa, 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, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.

- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Dobrovolná Radka
 - Zahájení exekuce - Dobrovolná Radka
 - Zástavní právo exekutorské
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Zanedbaný stavebně technický stav domu.
- Malý pozemek tvořící funkční celek s rodinným domem, s příjemným zákoutím.

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 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.

Pozemky v okrese Mladá Boleslav v okrajové části města s počtem nad 5000 obyvatel.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 53	47	zastavěná plocha a nádvoří	zcela zastavěná plocha
st. 71	245	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
	292		

Výpočet podle § 3 písm. b-2.):

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC _v	Kč/m ²	2 015,00
Koeficient významu obce - příl. 2 tab. 2	O ₁	--	0,95
Koeficient hospodářsko-správního významu obce - příl. 2 tab. 2	O ₂	--	0,85
Koeficient polohy obce - příl. 2 tab. 2	O ₃	--	0,80
Koeficient technické infrastruktury v obci - příl. 2 tab. 2	O ₄	--	1,00
Koeficient dopravní obslužnosti obce - příl. 2 tab. 2	O ₅	--	0,95
Koeficient občanské vybavenosti v obci - příl. 2 tab. 2	O ₆	--	0,95
Základní cena	= ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆	ZC	Kč/m ² 1175,00

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	-0,04
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
$I_T = P_6 * (1 + \Sigma P_i)$		0,960

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 – 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
$I_O = 1 + \Sigma P_i$		0,980

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 nad 2000 obyvatel.

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota P_i
1 – Druh a účel užití stavby	I	1,00
2 – Převažující zástavba a životní prostředí	I	0,04
3 – Poloha pozemku v obci	IV	-0,08
4 – Možnost napojení na inženýrské sítě	II	-0,10
5 – Občanská vybavenost	III	-0,02
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	II	0,00
11 – Vlivy ostatní neuvedené	II	0,00
(lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,80)	ΣP_i	-0,20
$I_P = P_1 * (1 + \Sigma P_i)$		0,800

Výpočet podle § 4 odst. 1:

Základní cena (podle § 3)	ZC	Kč/m ²	1 175,00
Index trhu	I_T	--	0,960
Index omezujících vlivů pozemku	I_O	--	0,980
Index polohy	I_P	--	0,800
Index cenového porovnání	$= I_T * I_O * I_P$	I	0,753
Základní cena upravená	$= ZC * I$	ZCU	Kč/m ² 885,00

Redukční koeficient R podle § 5 odst. 6 (výměra > 1000 m²): neuplatní se

Určená cena stavebních pozemků:				
292	*	885	=	Kč 258 420,00

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je dle odborného odhadu na úrovni 0,9-násobku zjištěné administrativní ceny.

Cena administrativní	CA	Kč	258 420,00
korekce	k		0,90
Cena obvyklá	CO	Kč	232 578,00

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 se dvěma nadzemními podlažími (2.NP je podkrovní) a sedlovou střechou a střešními vikýři, s částečně vybaveným obytným podkrovím. Půdorys zastavěné plochy je obdélníkový s podélnou osou orientací sever-jih. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP z průčelí domu na jeho severní straně. Všechna podlaží jsou propojena vnitřním schodištěm.

Konstrukce a vybavení:

Původní základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné. Krov dřevěný se střešní krytinou ze starých jednoduchých betonových tašek. Klempířské konstrukce plechové pozinkované. Vnitřní schodiště betonové. Stropy dřevěné s rovným podhledem. Fasáda s omítkami, bez dodatečného zateplení. Vnitřní omítky hladké. Podlahové krytiny – betonový potěr, keramická dlažba, PVC, dřevěná prkna. Dveře dřevěné. Okna dřevěná dvojí. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový vodovod a elektrickou síť. Vlastní studna se nevyskytuje. Splaškové vody jsou svedeny do žumpy. V místě není možnost napojení na plynovod. 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, elektrické spotřebiče. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC.

Dispoziční řešení:

1.PP: schodiště, sklep

1.NP: chodba, schodiště, chodba s kotlem, koupelna, WC, kuchyň, 2 pokoje

2.NP: schodiště, chodba, 2 pokoje, sklad, půda

Podkroví je využito pro obytné účely v rozsahu asi 2/3 podlahové plochy 2.NP.

Historie a stav:

Stáří domu nebylo zjištěno – podle konstrukčního řešení se předpokládá asi 80 roků. Dům je ve spíše zanedbaném stavebně technickém stavu, původní konstrukce bez modernizace. Chodby a schodiště jsou nevytápěné. Modernizováno bylo pouze vnitřní vybavení v 1.NP (koupelna, WC a 2 pokoje).

2.2.3 Popis dalších součástí a příslušenství*Vedlejší stavby:*

- Hospodářské stavení – jednopodlažní zděná stavba (garáž a dílna) se sedlovou střechou.
PP = $7,50 \cdot 4,30 \cdot 0,9 = 29,03 \text{ m}^2$
- Kůlna – jednopodlažní zděná stavba s pultovou střechou. ZP = $4,20 \cdot 3,00 = 12,60 \text{ m}^2$
- Přístřešek – jednoduchá ocelová konstrukce s pultovou střechou, drobná stavba.
- Sklad – jednoduchá dřevěná konstrukce s pultovou střechou, drobná stavba.

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, elektrická
- žumpa – betonová
- zpevněné plochy – betonové
- oplocení – ocelové, drátěné, z dřevěných desek

Trvalé porosty:

Okrasné keře.

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.PP: $4,72 \cdot 1,77 + 3,72 \cdot 0,72 = 11,03 \text{ m}^2$ 1.NP: $11,15 \cdot 8,25 \cdot 0,9 = 82,79 \text{ m}^2$ 2.NP: $11,15 \cdot 8,25 \cdot 0,85 \cdot 0,9 = 70,37 \text{ m}^2$ *Upravená podlahová plocha staveb:*PPU = $82,79 + 70,37 \cdot 0,7 + 11,03/2 + 29,03/3 = 147,24 \text{ m}^2$

2.2.5 Opotřebení hlavní stavby

Opotřebení stanovené odborným odhadem činí $A = 75,0 \%$, tj. 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^2 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 I_s** , který vyjadřuje relativně vyšší či nižší kvalitu srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému. Při stanovení indexu I_s 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 I_k** , 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 3. třetiny životnosti, umístěný v okrajové části města v okrese MB, byt 4+1 a garáž, vytápěný, údržba zanedbaná, vybavení standardní i podstandardní, a to k datu ocenění.

Výběr z databází:

- Rodinné domy v okresech MB ve fázi 3. třetiny životnosti.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudovány celkem 4 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybrány 4 záznamy srovnávacích objektů.

Zjištění standardních jednotkových cen						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m ²)		
MC 19188	Všejanya	0,50	0,85	2 863	117,65 %	3 368
MC 19196	Sojovice	1,00	0,85	5 062	117,65 %	5 955
MC 20758	Horní Slivno	0,45	0,90	6 351	111,11 %	7 057
MC 21170	Všejanya	1,00	0,85	3 667	117,65 %	4 314
SJC - absolutní minimum						3 368
SJC - aritmetický průměr						5 174
SJC - vážený průměr						5 128
SJC - absolutní maximum						7 057

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 ²	147,24
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m ²	5 128,00
Cena za celou výměru	C	Kč	755 047,00
Cena po zaokrouhlení	Cz	Kč	755 000,00

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Stavební pozemky	Kč	233000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	755000,00
	CO →	Kč
		988000,00

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 150 m² užitné plochy) ve městě Mnichovo Hradiště (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 800-1150 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 **920 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $(988000+920000)/2 = 954 000,00$ 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, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu a exekucním 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.

$954000,00 * 1,0 = 954\ 000,- \text{ Kč}$

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

950 000,- Kč

slovy: devětsetpadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 2.2.2015

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. 4183/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 2.2.2015

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