Znalecký posudek

č. 4184/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek parc.č. 2559/2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 3605, a pozemek parc.č. 2560; k datu 27.2.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres, obec a katastrální území Mělník na listu vlastnictví č. 8694 pro výlučného vlastníka:
Folprecht Václav, Labská 3605, 276 01 Mělník

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 27.2.2015

Tento posudek obsahuje celkem 11 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archívní 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) Soupis majetkové podstaty dlužníka: Folprecht Václav (KSPH 41 INS 6013/2010-A-18 – JUDr. David Termer).
2) Znalecký posudek č. 1502-121-01/2010 ze dne 18.10.2010 (odhad obvyklé ceny), který zhotovil Ing. Čoudek Pavel, Praha 4.
3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl poskytnut výpis z katastru nemovitostí, 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:
4) Výsledky místního šetření ze dne 20.1.2015.
5) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
6) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps ad.
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

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

Město Mělník je bývalým okresním městem a leží na křížení silnic I. třídy č. 9 a č. 16. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 má celkem 19 346 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území městské části Mlazice v ulici Labská.

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 s vysokým nebezpečím výskytu povodně (zóna 4). V místě je možnost napojení na dálkový vodovod, teplovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Nemovitosti se nachází v území, které bylo v roce 2002 při povodních zaplaveno, voda dosahovala výšky asi 2,0 m. Kvůli tomu stavby vykazují zjevné technické závady, které ovlivňují jejich životnost. Jedná se o statické poškození – praskliny v západním štítovém zdivu a trhlina ve stropní konstrukci dílny, která musí být podepřena.

Pozemky:
Stavební pozemky mají zhruba rovinatý charakter. Podle územně plánovacích podkladů jsou evidentně ve stabilizovaných zastavitelných plochách bydlení.

- Pozemek parc.č. 2559/2 (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře 125 m^2) tvoří plocha zcela zastavěná rodinným domem a dílnou
- Pozemek parc.č. 2560 (podle KN zahrada o výměře 610 m^2) je plocha zahrady tvořící jednotný funkční celek s rodinným domem.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům (podle KN rodinný dům č.p. 3605, stojící na pozemku parc.č. 2559/2) – samostatný dům ve vnitrobloku. Přístavba na severní straně domu stojí na pozemku jiného vlastníka parc.č. 2559/1.

Vedlejší stavba:

- Dílna (podle KN stavba bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc.č. 2559/2) – přístavba ze západní strany k rodinnému domu.

Další součásti a příslušenství:
Přípojky inženýrských sítí, 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 apod.

- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
  - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  - Nařízení exekuce - Folprecht Václav
  - Zástavní právo smluvní
  - Zástavní právo soudcovské
  - Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Významnou tržní závadou je neuspořádaný vztah mezi pozemky a stavbami.
- K rodinnému domu není zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup. Přístup z ulice Labská (tj. pozemek p.č.7901, ostatní plocha / ostatní komunikace, vlastnictví Města Mělník) je možný pouze přes pozemek parc.č.2559/1 jiného vlastníka (fyzické osoby). Tento přístup není právně ošetřen.
- Rodinný dům je napojen na rozvod elektřiny, vody a dálkového topení sousední nemovitosti čp.1231 na pozemku parc.č.2559/1 jiného vlastníka (fyzické osoby). Napojení není právně ošetřené.
- Přístavba pokoje se částečně nachází na pozemku parc.č.2559/1 jiného vlastníka (fyzické osoby). Není zakreslena v katastrální mapě. Otázkou je také, zda přístavba má stavební povolení a kolaudační rozhodnutí.

Specifické tržní charakteristiky:
- Možnost vestavby obytného podkroví.

- Poloha v záplavovém území.
- Poškození domu při velké záplavě v roce 2002.
- Výše popsaný neuspořádaný vztah mezi pozemky a stavbami.
- Otopná voda, TUV a elektřina jsou přivedeny přes sousední dům.
- Spíše zanedbaný stavebně technický stav domu (včetně statického poškození).
- Dům bez napojení na řádnou kanalizaci.

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 okrese Mělník ve vyjmenovaném městě Mělník.

parc.č.	*výměra (m^2)*	*druh pozemku podle KN*	*skutečné využití*
2559/2	125	zastavěná plocha a nádvoří	zcela zastavěná plocha
2560	610	zahrada	funkčně související plocha
	735		

Výpočet podle § 3 písm. a) vyhlášky:
Základní cena podle příl. 2 tab. 1 pro obec Opava činí: ZC = **1 590,- Kč/m^2**

Index trhu I_T (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	I	-0,03
3 – Změny v okolí	II	0,00
4 – Vliv právních vztahů na prodejnost	I	-0,04
5 – Ostatní neuvedené	II	0,00
6 – Povodňové riziko	I	0,70
	$I_T = P_6*(1+ \Sigma P_i)$	**0,609**

Index omezujících vlivů pozemku I_O (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 2):

znak	*číslo kvalit. pásma*	*hodnota Pi*
1 – Geometrický tvar a velikost pozemku	II	0,00
2 – Svažitost 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
	$I_O = 1+ \Sigma P_i$	**1,000**

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 Pi*
1 – Druh a účel užití stavby	I	1,00
2 – Převažující zástavba a životní prostředí	I	0,04
3 – Poloha pozemku v obci	II	0,02
4 – Možnost napojení na inženýrské sítě	I	0,00
5 – Občanská vybavenost	III	-0,02
6 – Dopravní dostupnost	V	0,00
7 – Osobní hromadná doprava	III	0,00
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	0,04
	$I_P = P_1*(1+ \Sigma P_i)$	**1,040**

Výpočet podle § 4 odst. 1:

Základní cena (podle § 3)		ZC	Kč/m^2	1 590,00
Index trhu		I_T	--	0,609
Index omezujících vlivů pozemku		I_O	--	1,000
Index polohy		I_P	--	1,040
Index cenového porovnání	$= I_T*I_O*I_P$	I	--	0,633
Základní cena upravená	= ZC*I	ZCU	Kč/m^2	**1006,00**

Redukční koeficient R podle § 5 odst. 6 (výměra > 1000 m^2): neuplatní se

Určená cena stavebních pozemků:					
735	*	1 006	=	**Kč**	**739 410,00**

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je dle odborného odhadu na úrovni 0,8-násobku zjištěné administrativní ceny.

Cena administrativní	CA	Kč	739 410,00
korekce	k		0,80
Cena obvyklá	**CO**	**Kč**	**591 528,00**

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 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 (2.NP je podkrovní) a sedlovou střechou, bez vybaveného obytného podkroví. Přístavby mají pultovou střechu. Půdorys zastavěné plochy základní části domu je obdélníkový s podélnou osou orientaci východ-západ. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP ze dvora na severní straně domu (z plochy dvora na pozemku jiného vlastníka). Přístup na půdu je stropním výlezem v dílně. Dílna je také přístupná ze dvora a má také dveře do zahrady na jižní straně domu. Vnitřní schodiště se nevyskytuje.

Konstrukce a vybavení:
Základy betonové bez izolace. Svislé nosné konstrukce zděné v tloušťce 45 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou ze starých jednoduchých betonových tašek, na přístavbách z živičných pásů. Klempířské konstrukce plechové pozinkované. Vnitřní schodiště se nevyskytuje. Stropy převážně dřevěné s rovným podhledem. Fasáda s omítkami, bez dodatečného zateplení. Vnitřní omítky hladké. Podlahové krytiny – betonový potěr, keramická dlažba, podlahové textilie. Vnitřní dveře dřevěné náplňové do ocelových zárubní. Okna dřevěná špaletová. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na dálkový vodovod, teplovod a elektrickou síť, nikoliv na plynovod. Vlastní studna se nevyskytuje. Splaškové vody jsou svedeny do trativodu. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Ústřední topení z dálkového tepelného zdroje (z mělnické elektrárny). Teplá voda je přivedena ze sousedního domu (rovněž z centrálního vytápění z Mělnické elektrárny). Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, sporák na propan-butan. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC.

Dispoziční řešení:
1.NP: 2 chodby, koupelna, WC, kuchyň, 4 pokoje

Historie a stav:
Původní část domu byla postavena jako hospodářská část nemovitosti pravděpodobně koncem 19. století. Asi v roce 1926 byl objekt přestavěn na obytný dům s chlévem. Asi v roce 1933 byla provedena přístavba verandy (dnešní kuchyně) podél severní fasády. V roce 1975 byla provedena přístavba pokoje v severovýchodním rohu, dále provedeno sociální zařízení, kuchyň, vyměněna okna a dveře, upraven chlév na dílnu. Po povodních v roce 2002 byla opravena omítka a vyměněny textilní povrchy podlah.

Spíše zanedbaný stavebně technický stav domu. Prvky dlouhodobé životnosti vykazují poškození – dům po povodních sedá, praská západní nosná štítová zeď a jedno pole stropní konstrukce z cihelné klenby dílny, které je nutné podepřít. Projevuje se vzlínání vlhkosti zdivem, malby oprýskávají a omítky praskají. U dalších konstrukcí a vybavení je prováděna pouze nutná běžná údržba. Dílna není udržována vůbec.

2.2.3 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavba:
- Dílna – jednopodlažní zděná stavba se sedlovou střechou. PP = **23,87 m^2**

Venkovní úpravy:
- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, teplovodní, kanalizační, elektrická
- oplocení – drátěné

Trvalé porosty:
Ovocné dřeviny v nevýznamném rozsahu.

Uvedené součásti a příslušenství (vyjma dílny) 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: 4,33+3,93+3,72+1,03+8,63+17,52+16,86+14,64+16,75 = 87,41 m^2

Upravená podlahová plocha staveb:
PPU = 87,41+23,87/3 = **95,37 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 kriterium porovnávání budou použity jednotkové ceny za 1 m^2 podlahové plochy vyplývající z reálně obchodovaných cen tak, jak se uskutečnily v nedávné minulosti (toto kriterium 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 vztaženy k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi 3. třetiny životnosti, umístěný ve městě Mělník, byt 4+1, bez garáže, ÚT z dálkového zdroje, údržba spíše zanedbaná, vybavení standardní, a to k datu ocenění.

- Rodinné domy v okresech ME a MB ve fázi 3. třetiny životnosti.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 10 záznamů srovnávacích objektů.

Nebyl nalezen dostatečný vzorek relevantních údajů.

Standardní jednotková cena stanovená odborným odhadem SJC = **12 000,- Kč/m^2**

2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m2	95,37
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	12 000,00
Cena za celou výměru	C	Kč	1 144 440,00
Cena po zaokrouhlení	**Cz**	**Kč**	**1 144 000,00**

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Stavební pozemky	Kč	592 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	1 144 000,00
CO →	**Kč**	**1 736 000,00**

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 100 m^2 užitné plochy) ve městě Mělník (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 1500-2200 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 **1 700 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: (1736000+1700000)/2 = **1 718 000,00 Kč**

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky 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 z výše uvedených důvodů.

Velmi významnou tržní závadou je výše popsaný neuspořádaný vztah mezi pozemky a stavbami, zejména závislost oceňovaného souboru nemovitostí (přístup a napojení inženýrských sítí) na pozemku a stavbě jiného vlastníka (fyzické osoby). To činí oceňované nemovitosti téměř neprodejnými. Případnou koupi lze předpokládat pouze při velmi výrazné srážce ceny od obvyklé ceny bez závad.

1718000,00*1/6 = **286 333,- Kč**

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

290 000,- Kč

slovy: dvěstědevadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 27.2.2015 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. 4184/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 27.2.2015 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