Znalecký posudek

č. 4212/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek parc.č. **st. 29/2**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 142**; k datu 9.4.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Příbram, obec a katastrální území Věšín na listu vlastnictví **č. 821** pro výlučného vlastníka:
Tůma Miroslav, Doksanská 133/16, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8, nar. 15.5.1987

Objednatel posudku:	DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011 Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny pro nedobrovolnou 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:	17.3.2015
Datum, k němuž je provedeno ocenění:	**17.3.2015**

Ve Zlíně dne 9.4.2015

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) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Příbram, obec a katastrální území Věšín, list vlastnictví č. 821, vyhotovený dálkovým způsobem k datu 13.10.2014.
2) 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:

3) Výsledky místního šetření ze dne 17.3.2015.
4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
5) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps ad.
6) Povodňové mapy na webovém portálu České asociace pojišťoven.
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 3.30-2015/1.
10) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1694.
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 pozemek
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 Věšín leží 4 km západně od Rožmitálu pod Třemšínem a 20 km jihozápadně od Příbrami na silnici I. třídy č. 19. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 687 obyvatel a je zde pošta a škola s jedním stupněm.

Soubor nemovitostí se nachází uvnitř souvisle zastavěného území obce.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích, v posledním úseku však po nezpevněné cestě. Přístup je však po obecních pozemcích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1), i když poloha je bezprostředně vedle potoka. V místě je možnost napojení na elektrickou síť, nikoliv na dálkový vodovod, kanalizaci a plynovod. Nabídka na trhu nemovitostí značně převyšuje poptávku.

Pozemek:
Stavební pozemek má zhruba rovinatý charakter. Podle územně plánovacích podkladů je evidentně ve stabilizovaných zastavitelných plochách bydlení.

- Pozemek parc.č. **st. 29/2** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **293 m^2**) tvoří plocha zčásti zastavěná hlavní stavbou a vedlejší stavbou.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům (podle KN objekt bydlení **č.p. 142**, stojící na pozemku parc.č. st. 29/2) – samostatný dům.

Vedlejší stavba:

- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku parc.č. st. 29/2) – stavba na hranici pozemku přistavěné ke zděnou stavbě na sousedním pozemku.

Další součásti a příslušenství:
Přípojky inženýrských sítí, studna, septik, ČOV, 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 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 - Tůma Miroslav
  - Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné
  - Věcné břemeno užívání
  - Zahájení exekuce - Tůma Miroslav
  - Zákaz zcizení
  - Zástavní právo exekutorské
  - Zástavní právo smluvní

<u>Specifikace věcného břemene</u>:
Věcné břemeno užívání části pozemku vymezené geometrickým plánem č.307-10445/2006 za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy včetně ochranného pásma pro: ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40 502 Děčín, IČ 247 29 035

Specifické tržní charakteristiky:

- Možnost parkování na vlastním pozemku.
- Možnost vestavby obytného podkroví.
- Nízká výměra pozemku ve funkčním celku s rodinným domem.
- Přístup v posledním úseku po nezpevněné cestě.
- Poloha bezprostředně vedle potoka, nicméně bez výrazného povodňového rizika.
- Napojení pouze na elektrickou síť.
- Věcné břemeno pro umístění elektrického zařízení.

- Stavbě vhodná pro vestavbu obytného podkroví.
- Možnost parkování na vlastním pozemku.

2 Posudek

2.1 Stavební pozemek

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.

Pozemek v okrese Příbram v obci s počtem 501 až 1000 obyvatel.

parc.č.	*výměra (m^2)*	*druh pozemku podle KN*	*skutečné využití*
st. 29/2	293	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
	293		

Výpočet podle § 3 písm. b-2.):

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC_v	Kč/m^2	1 380,00
Koeficient významu obce - příl. 2 tab. 2	O_1	--	0,65
Koeficient hospodářsko-správního významu obce - příl. 2 tab. 2	O_2	--	0,60
Koeficient polohy obce - příl. 2 tab. 2	O_3	--	0,80
Koeficient technické infrastruktury v obci - příl. 2 tab. 2	O_4	--	0,55
Koeficient dopravní obslužnosti obce - příl. 2 tab. 2	O_5	--	0,90
Koeficient občanské vybavenosti v obci - příl. 2 tab. 2	O_6	--	0,90
Základní cena $= ZC_v*O_1*O_2*O_3*O_4*O_5*O_6$	ZC	Kč/m^2	**192,00**

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	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
	$I_T = P_6*(1+ \Sigma P_i)$	**0,940**

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	I	-0,02
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
	$I_O = 1+ \Sigma P_i$	**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 do 2000 obyvatel včetně.*

znak	*číslo kvalit. pásma*	*hodnota Pi*
1 – Druh a účel užití stavby	I	1,01
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	I	0,00
6 – Dopravní dostupnost	IV	-0,03
7 – Osobní hromadná doprava	II	-0,04
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
	$I_P = P_1*(1+ \Sigma P_i)$	**0,970**

Výpočet podle § 4 odst. 1:

Základní cena (podle § 3)		ZC	Kč/m^2	192,00
Index trhu		I_T	--	0,940
Index omezujících vlivů pozemku		I_O	--	0,980
Index polohy		I_P	--	0,970
Index cenového porovnání	$= I_T*I_O*I_P$	I	--	0,894
Základní cena upravená	= ZC*I	ZCU	Kč/m^2	**172,00**

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

Určená cena stavebních pozemků:					
293	*	172	=	**Kč**	**50 396,00**

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je dle odborného odhadu na úrovni 1,5-násobku zjištěné administrativní ceny.

Cena administrativní	CA	Kč	50 396,00
korekce	k		1,50
Cena obvyklá	**CO**	**Kč**	**75 594,00**

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 (předpoklad s využitím popisů v realitních nabídkách)

Zčásti podsklepený dům s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, bez vybaveného obytného podkroví. Půdorys zastavěné plochy je zhruba obdélníkový s podélnou osou v orientaci sever-jih. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP ze dvora na východní straně domu. Vnitřní schodiště se zřejmě nevyskytuje. Sklep je přístupný zvenčí ze dvora.

Konstrukce a vybavení:
Původní základové pasy. Svislé nosné konstrukce zděné. Krov dřevěný se střešní krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce plechové pozinkované. Vnitřní schodiště se zřejmě nevyskytuje. Stropy s rovným podhledem. Fasáda se stříkanými omítkami, bez venkovních obkladů a dodatečného zateplení. Vnitřní omítky hladké. Podlahové krytiny standardní. Okna plastová izolační. Bleskosvod se nevyskytuje.

Dům je napojen na elektrickou síť. Voda je odebírána z vlastní studny. Splaškové vody jsou svedeny do septiku s přepadem do ČOV. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace a světelné a třífázové elektroinstalace. Topení lokální na tuhá paliva – krbová kamna a kamna. Ohřev vody zřejmě elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, elektrický sporák. Vybavení soc. zařízení – sprchový kout, umyvadlo, WC.

Dispoziční řešení:
1.PP: sklep
1.NP: byt 1+1

Historie a stav:
Stáří nebylo přesně zjištěno, předpoklad asi 80 roků. Dům je po částečné modernizaci (kuchyňský kout, koupelna, okna, elektrorozvody). Částečně zůstává v původním vybavení. Údržba běžná.

2.2.3 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavba:
- Kůlna – jednopodlažní dřevěná jednostranně opláštěná stavba s pultovou střechou. ZP činí asi 20,0 m^2

Venkovní úpravy:
- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, elektrická
- studna – kopaná s betonovými skružemi, stáří a hloubka nebyly zjištěny
- septik s ČOV – provedení nezjištěno
- zpevněné plochy – betonové
- oplocení – z dřevěných latí

Trvalé porosty:
Okrasné dřeviny v nevýznamném 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: 64,42/2 = 32,21 m^2
1.NP: (10,80*6,10+3,80*1,50)*0,9 = 64,42 m^2

Upravená podlahová plocha staveb:
PPU = 64,42+32,21/3 = **75,16 m^2**

2.2.5 Opotřebení hlavní stavby

Opotřebení stanovené odborným odhadem s ohledem na částečnou modernizaci činí
A = **67,0 %**, tj. přelom fáze 2. a 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 přelomu 2. a 3. třetiny životnosti, umístěný v obci s počtem 687 obyvatel v okrese PB, byt 1+1, bez garáže, topení na tuhá paliva, částečná rekonstrukce, údržba běžná, vybavení standardní, a to k datu ocenění.

Výběr z databází:
- Rodinné domy v okrese PB ve fázi 2. a 3. třetiny životnosti.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 5 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 5 záznamů srovnávacích objektů.

Zjištění standardních jednotkových cen						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m^2)		
MC 17915	Jince	*1,00*	*1,00*	*8 745*	100,00 %	8 745
MC 18055	Bohutín	*1,00*	*1,50*	*22 099*	66,67 %	14 733
MC 19389	Petrovice	*1,00*	*0,67*	*5 542*	149,25 %	8 272
MC 19677	Nové Dvory	*0,50*	*0,90*	*13 610*	111,11 %	15 122
MC 20293	Prosenická Lhota	*0,50*	*0,67*	*3 270*	149,25 %	4 881
SJC - absolutní minimum						**4 881**
SJC - aritmetický průměr						**10 350**
SJC - vážený průměr						**10 438**
SJC - absolutní maximum						**15 122**

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	m2	75,16
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m2	10 438,00
Cena za celou výměru	C	Kč	784 520,00
Cena po zaokrouhlení	**Cz**	**Kč**	**785 000,00**

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

1. Stavební pozemek	Kč	76 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	785 000,00
CO →	**Kč**	**861 000,00**

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných starších rodinných domů s asi 100 m^2 užitné plochy) v obci Věšín a blízkém okolí (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 800-1000 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 **860 000,00 Kč**. To odpovídá skutečnosti, že aktuální nabídková cena oceňovaného souboru nemovitostí na realitním trhu je 869 000,00 Kč.

Po úpravě průměrováním: (861000+860000)/2 = **860 500,00 Kč**

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému zástavnímu právu, exekučním a insolvenčním 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, vyjma existence věcného břemene, které však není zásadní tržní závadou a bude zohledněno paušální srážkou ve výši 10 000,- Kč.

860000,00*1,0-10000 = **850 000,- Kč**

Obvyklá cena nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

850 000,- Kč

slovy: osmsetpadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 9.4.2015 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. 4212/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 9.4.2015 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