

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 667-173/2019

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 3783 o výměře 162m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Plzeňské Předměstí čp. 828**, způsob využití rod.dům a parc.č. 797/6 o výměře 1064m², zahrada, zapsáno na LV č. 3070 pro k.ú. Rokycany, obec Rokycany u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.



Objednatel posudku: **EURODRAŽBY**
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

Dle stavu ke dni prohlídky 05.11.2019 posudek vypracoval:

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Chelčického 686
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 22 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 15.11.2019

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. Znalecký úkol**
- 1.2. Podklady**

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. Nákladová metoda**
- 2.2. Výnosová metoda**
- 2.3. Porovnávací metoda**
- 2.4. Volba metody ocenění**

3. NÁLEZ

- 3.1. Identifikační údaje nemovité věci**
- 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy**
- 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci**
- 3.4. Popis a stav objektů**
- 3.5. Pozemky**

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty**
- 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza**

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. Osvědčení**
- 8.2. Fotodokumentace**

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek st.parc.č. 3783 o výměře 162m², zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: **Plzeňské Předměstí čp. 828**, způsob využití rod.dům a parc.č. 797/6 o výměře 1064m², zahrada, zapsáno na LV č. 3070 pro k.ú. Rokycany, obec Rokycany u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 3070 pro k.ú. Rokycany ze dne 15.09.2019
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- částečná projektová dokumentace
- povolení venkovních úprav a vedlejších staveb
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, sdělení a měření na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny rodinného domu, tj. rezidenčního segmentu trhu, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly dostatečnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 3070 ze dne 15.09.2019 pro k.ú. Rokycany

Štochl Josef, Šťáhlavská 828, Plzeňské Předměstí, 33701 Rokycany 1/4

Štochl Petr, Šťáhlavská 828, Plzeňské Předměstí, 33701 Rokycany 1/2

Štochl Vladimír, Šťáhlavská 828, Plzeňské Předměstí, 33701 Rokycany 1/4

Adresa:	Šťáhlavská čp. 828, Plzeňské Předměstí
Název katastrálního území:	Rokycany
Název obce:	Rokycany
Název okresu:	Rokycany
List vlastnictví:	LV č. 3070

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

dle LV č. 3070 pro k.ú. Rokycany ze dne 15.09.2019

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo soudcovské

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Podán návrh na nařiz. výkonu rozh. prodejem nemovitosti

Zahájení exekuce - Štochl Vladimír

- ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovitosti

Rodinný dům je postaven v zastavěné, okrajové, jihozápadní části obce Rokycany, vjezd a vstup na pozemek z východní strany, ze zpevněné, frekventované komunikace ul. Šťáhlavská (parc.č. 801/38, parc.č. 801/40 ve vlastnictví Plzeňský kraj, parc.č. 801/39 ve vlastnictví město Rokycany) a travnatý pás (parc.č. 799/20, parc.č. 356/2 a parc.č. 797/39 ve vlastnictví město Rokycany). Vstup do rodinného domu z východní strany. Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se zástavbou převážně rodinných domů. Rodinný dům je samostatně stojící, převážně jižně od rodinného domu jsou různé sklady, kolny a skleníky. Odkanalizování do veřejné kanalizace, voda z veřejného řadu, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Město Rokycany spadá do okresu Rokycany a náleží pod Plzeňský kraj. Rokycany jsou obcí s rozšířenou působností a obcí pověřeným obecním úřadem, trvalý pobyt má hlášeno přibližně 14000 obyvatel, občanská a technická vybavenost velmi dobrá.

3.4. Popis a stav objektů

Rodinný dům čp. 828, součást pozemku st.parc.č. 3783

Rodinný dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví (volnou půdu).

Výčet místností:

1 PP (suterén):

místnost	plocha (m2)	podlaha
garáž	22,40	ker.dlažba
garáž	19,50	ker.dlažba
sklep	16,20	ker.dlažba
sklep	13,00	ker.dlažba
sklep	19,60	ker.dlažba
sklep	7,50	ker.dlažba
schodiště	11,00	teraco
sklep	2,70	ker.dlažba
celkem	111,90	

Poznámka: v některých sklepech jsou zděné vestavby menších skladů.

1 NP (přízemí):

místnost	plocha (m2)	podlaha
hala	23,60	ker.dlažba
pokoj	10,60	koberec
pokoj	14,40	koberec
pokoj	25,20	koberec
kuchyně, spíž	20,00	PVC
koupelna	8,70	ker.dlažba
chodba, WC	5,40	ker.dlažba
schodiště	11,00	teraco
celkem	118,90	

2 NP (patro):

místnost	plocha (m2)	podlaha
hala	23,60	koberec
pokoj	10,60	koberec
pokoj	14,40	koberec
pokoj	25,20	koberec
pokoj	20,00	koberec

Koupelna (nefunkční)	8,70	ker.dlažba
chodba, WC	5,40	ker.dlažba
schodiště	11,00	teraco
celkem	118,90	

Celkem byt 7+1, zastavěná plocha rodinného domu 162m², podlahová plocha 249,70m², započitatelná plocha obytná 237,80m².

Popis převažujících konstrukcí:

Konstrukce	Popis
Základy	betonové
Zdivo	zděné, keramické
Stropy	keramické s rovným podhledem
Střecha	krov dřevěný, valbový
Krytina	eternitová
Klempířské konstrukce	plechové
Vnitřní povrchy	omítky
Fasádní povrchy	břízolitové
Vnější obklady	sokl z kamene
Vnitřní obklady	běžné keramické
Schody	betonové teraco
Dveře	náplňové
Vrata	dřevěná
Okna	dřevěná
Podlahy místností	PVC, ker.dlažba, koberec
Vytápění	ústřední teplovodní do radiátorů kotlem na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná třífázová
Rozvod vody	teplé a studené
Zdroj teplé vody	ohřev vody bojler
Instalace plynu	bez plynu
Kanalizace	od zařizovacích předmětů
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní vybavení	v přízemí umyvadlo, vana, v patře koupelna v nedokončené rekonstrukci
Záchod	WC samostatné
Ostatní	není

Historie a stavebně technický stav:

Stáří rodinného domu dle sdělení od roku 1978, přibližně před 12 roky byla započata rekonstrukce koupelny v patře, která není dokončena, jinak je rodinný dům v původním stavu. Stavebně technický stav celkově dobrý, odpovídající, morálně již zastaralé, úklid zanedbán. Rodinný dům je trvale užíván k bydlení.

Studna

Původní kopaná studna hloubky dle sdělení 7m.

Vedlejší stavby

Jedná se o různé zděné a dřevěné vedlejší stavby na pozemku zahrady, jsou v převážně horším a špatném stavu, užívány pro skladování a chov drůbeže.

Venkovní úpravy:

V běžném rozsahu - oplocení, vrata, vrátka, přípojky, zpevněné plochy, dva skleníky apod., vše v mírně horším, spíše neudržovaném stavu.

3.5. Pozemky

Pozemek st.parc.č. 3783 o výměře 162m², zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěn rodinným domem čp. 828, jenž je jeho součástí

Pozemek parc.č. 797/6 o výměře 1064m², zahrada je zahradou okolo rodinného domu, s vedlejšími stavbami, venkovními úpravami a trvalými porosty v běžných druzích, zahrada částečně zatravněná, spíše neudržovaná, na zahradě je skladováno větší množství různých věcí.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění rezidenční nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen rezidenčního bydlení. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Rokycanech jsou ke dni ocenění nabízeny v realitní inzerci čtyři rodinné domy z toho jeden menší v původním stavu za 2.690.000,- Kč a ostatní rodinné domy jsou nabízeny bez inzerované ceny. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá a nemovité věci (vzorky) z inzerce nabídkových cen. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžít přibližné indície, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka za celek. Tato jednotka je u rezidenčních nemovitých věcí podobného typu považována a používána za standardní.

Poznámka:

Dle "Znaleckého standardu AZO č.1": Obvyklá cena spoluvlastnického podílu při prodeji by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovité věci vůbec užívat. Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu. U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Nekomerční nemovitosti:- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 % - menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 80 %.

Oceňovaná nemovitá věc:

Zastavěná plocha: 162m²

Započítatelná plocha: 237,80m²

Pozemky celkem: 1226m²

lokality	cena	druh ceny
<p>1) Pod Ohradou, Rokycany</p> <p>Rodinný dům o dispozici 4+1 je napojen na veškeré inženýrské sítě (vodovodní řad, elektřina, kanalizace, plyn). Ohřev vody je zajišťován prostřednictvím karmy a vytápění je zajištěno prostřednictvím plynového kotle. K domu náleží velká garáž a technický prostor (prádelna, kotelna, dílna...), také je zde možnost dobudování půdního prostoru. Převážně původní stav. Zastavěná plocha 98m², započítatelná plocha 100m², pozemky celkem 670m².</p> 	3 500 000,- Kč	kupní cena, prodej 07/2018
<p>2) Plzeňská, Rokycany</p> <p>Dvougenerační dům s celkovou dispozicí 5+2. Dům byl kolaudován v roce 1996 a aktuálně se nachází v původním udržovaném stavu. Jediným zásahem byla v roce 2014 výměna oken za nová plastová. Dům disponuje 3 podlažími - suterén (garáž, kotelna, sklad topiva a 2 skladovací místnosti), v 1. NP bytová jednotka 2+1 a ve 2.NP bytová jednotka 3+1. Koupelny v každém patře jsou vybaveny vanou a sprchovým koutem, WC jsou samostatné. Ve 2.NP si můžete dopřát odpočinku na balkonu orientovaném na jižní stranu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva (uhlí) značky Viadrus U22 s ročními náklady cca 25.000,-, ohřev vody el. boiler. Dům je zásobován vodou z vlastní studny, odpadní vody jsou odváděny do septiku, ze kterého je přeпад do dešťové kanalizace. Zastavěná plocha 124m², započítatelná plocha 173,60m², pozemky celkem 1089m².</p> 	3 490 000,- Kč	kupní cena, prodej
<p>3) Libušina, Rokycany</p> <p>Rodinný dům o dispozici 4+1 z roku 1990 se nachází v klidné čtvrti s dobrou dostupností do centra. V suterénu o podlahové ploše 73 m² se nachází garáž pro dvě auta, dílna, sklep na ovoce, kotelna, sušárna. Přízemí disponuje prostorným obývacím pokojem, kuchyní, koupelnou, WC, vstupní halou. V podkroví jsou tři pokoje, šatna, pracovna, koupelna, WC. Dům je napojen na veřejný vodovod a má i vlastní vrt. Vytápění kondenzačním plynovým kotlem a v obývacím pokoji kamny. Převážně původní stav, výměna kuchyňské linky. Zastavěná plocha 133m², započítatelná plocha 186m², pozemky celkem 688m².</p> 	3 500 000,- Kč	kupní cena, prodej 04/2019
<p>4) Přemyslova, Rokycany</p> <p>Rodinný dům podsklepený, dvě nadzemní podlaží, okna plastová. Zastavěná plocha 115m², započítatelná plocha 160m², pozemek celkem 777m².</p>	3 920 000,- Kč	kupní cena, prodej 10/2019



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, především z pohledu občanské a technické vybavenosti, dopravní dostupnosti, přístup a příjezd k nemovitosti apod.

K2 – koeficient typu stavby, materiálové provedení, stavebně technický stav

K3 – koeficient pozemku, velikost, tvar

K4 – koeficient velikosti objektů

K5 – koeficient vybavení nemovitosti, rekonstrukce, modernizace

K6 – koeficient zdroje

K7 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Kč/mks	Kč/ks upravená
1. RD Pod Ohradou, Rokycany	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	3 500 000	3 491 250
2. RD Plzeňská, Rokycany	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	3 490 000	3 481 275
3. RD Libušina, Rokycany	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	3 500 000	3 491 250
4. RD Přemyslova, Rokycany	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	3 920 000	3 910 200
minimum									3 481 275
maximum									3 910 200
median									3 491 250
průměr									3 593 494
jednotková cena (median)									3 491 250
započitatelná plocha m ²									1
porovnávací hodnota									3 491 250
spoluvlastnický podíl 1/4									872 813
koeficient prodejnosti spoluvlastnického podílu K_p=0,80									698 250

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 700 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po rodinných domech v lokalitě stále trvá

Slabé stránky – rodinný dům v původním stavu, morálně již zastaralý

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy

trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení, stavu a prognózám ekonomického vývoje v daném segmentu trhu a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá – tržní hodnota stanovena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí, ke dni ocenění: 05.11.2019

ve výši: 700 000,- Kč

slovy: sedmset tisíc Kč

V Pardubicích, 15.11.2019

Vypracoval
Renáta Havířová

ZUOM a.s. - znalecký ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 667-173/2019 znaleckého deníku.

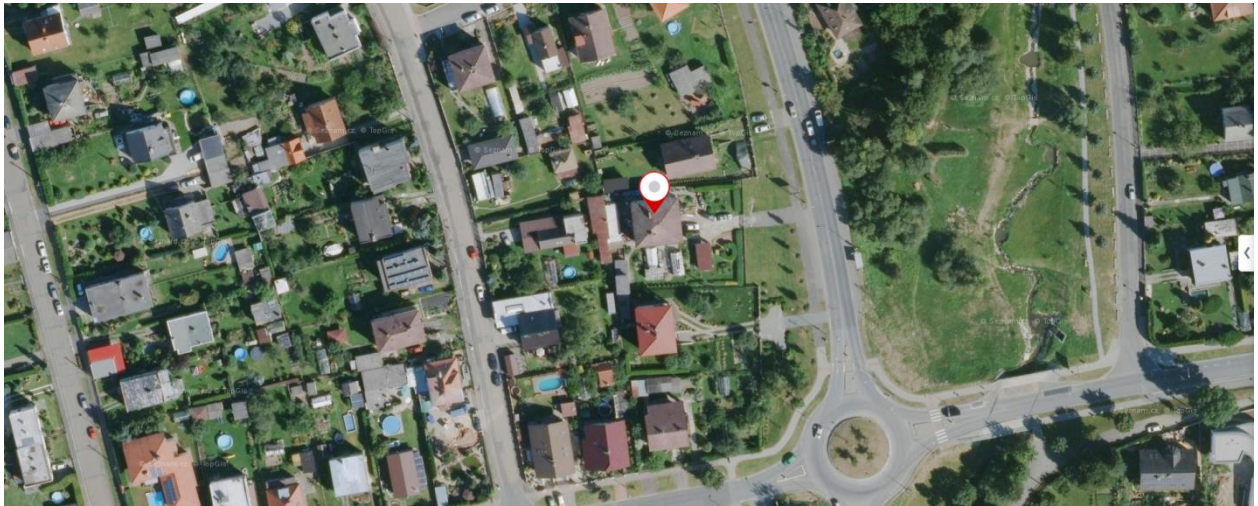
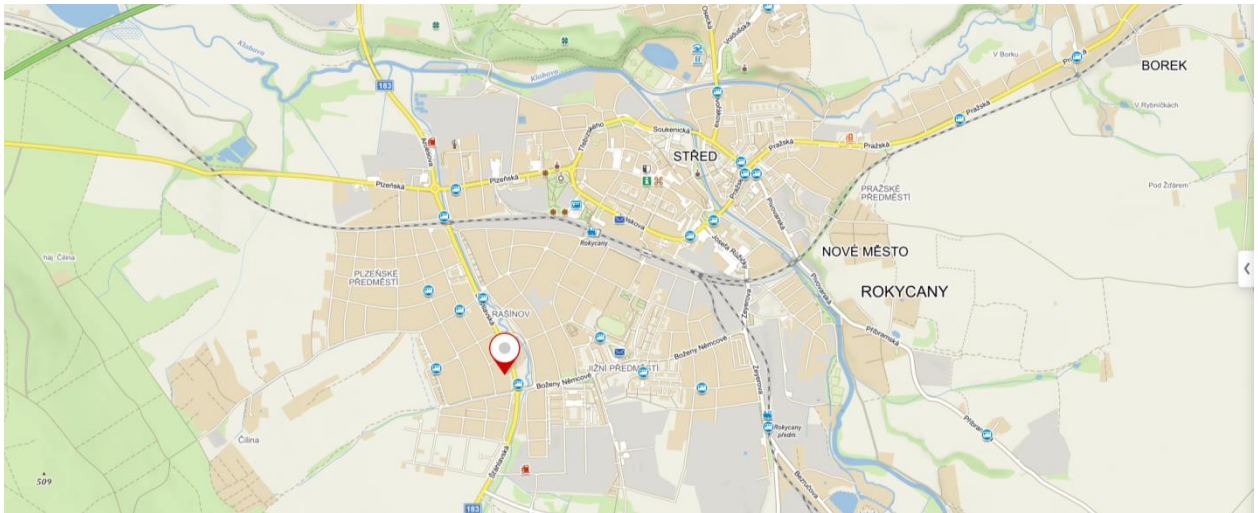
8. Přílohy

8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou 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 své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace



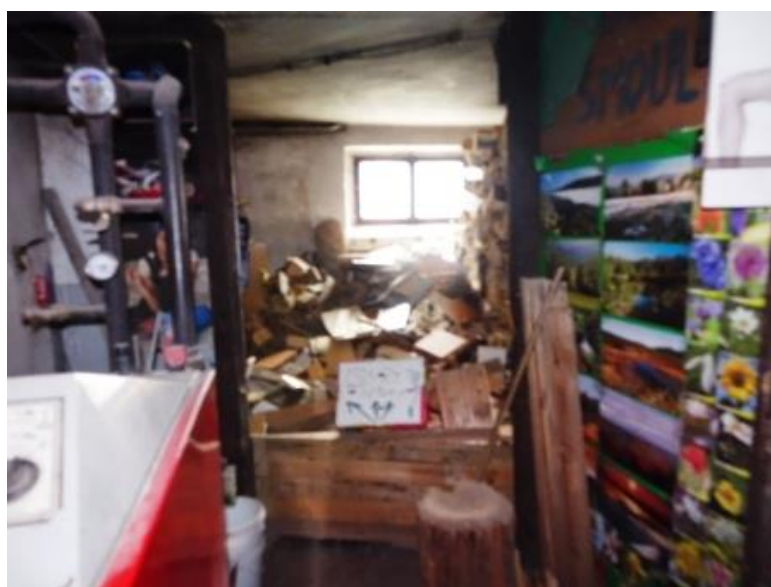


1 PP (suterén)

schodiště do suterénu



garáže, sklepy





1 NP (přízemí)

vstup



hala



kuchyně



spíž



WC



koupelna



pokoj



pokoj



pokoj



schodiště do patra



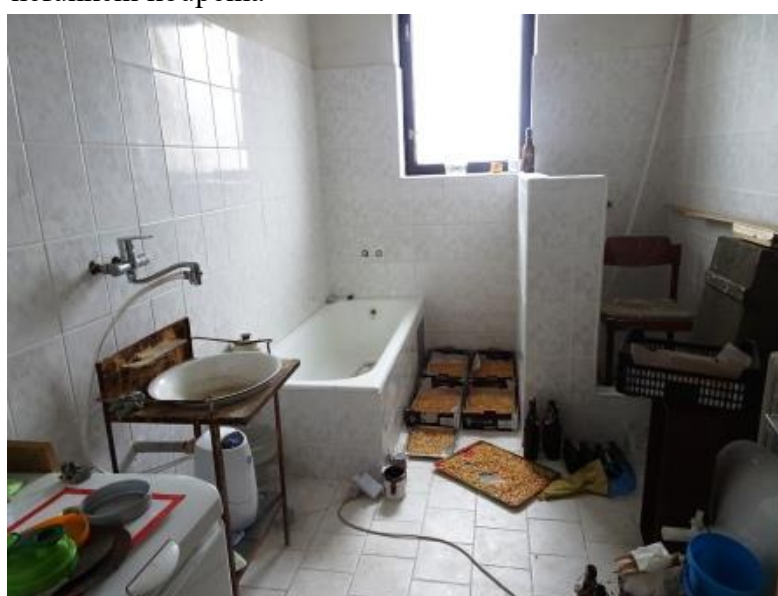
2 NP (patro)

hala



WC

nefunkční koupelna



pokoj

pokoj



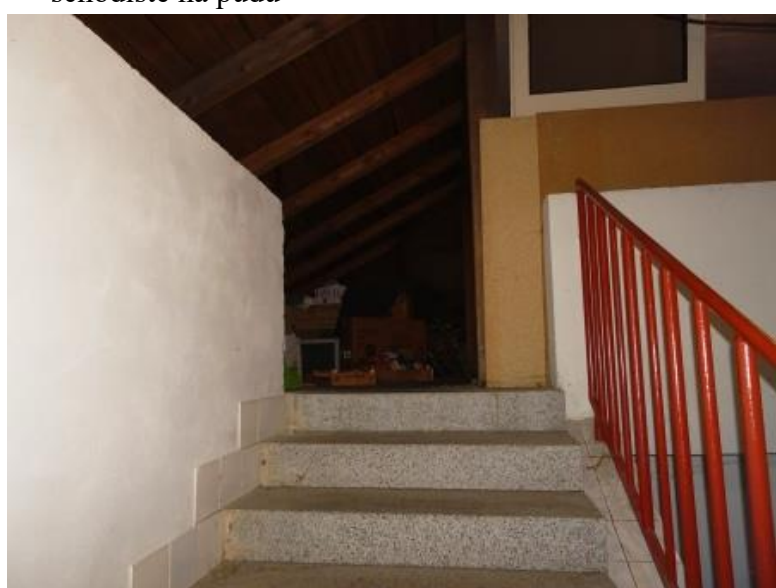
pokoj



pokoj



schodiště na půdu



půda, krov



vedlejší stavby a venkovní úpravy





pohled jihozápadní



pohled jihovýchodní

pohled východní



pohled východní



katastrální mapa

