

ZNALECKÝ POSUDEK



Číslo položky: 853-14/2024

Znalec: Jana Kypťová
Jedlová 356, 330 08 Zruč-Senec

Obor/odvětví/specializace ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro Odhady nemovitostí)

Objednatel posudku: Karolina Štruncová
Bdeněves 239, 330 32 Bdeněves

Předmět: Stanovení obvyklé ceny bytového domu č.p. 10
stojícího na pozemku p.č. 151
v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město

Číslo vyhotovení: 2/2

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 22.7.2024

Počet stran: 21

Seznam příloh: Výpisy z katastru nemovitostí
Snímek z katastrální mapy
Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitosti

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Účel znaleckého posudku

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti, rohového bytového domu č.p. 10, na rohu ulic Rooseveltova a Veleslavínova, Plzeň, okres Plzeň-město, který je součástí pozemku p.č. 151 o velikosti 821 m² vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob ochrany nemovitá kulturní památka, památková rezervace – budova, pozemek v památkové rezervaci (dále i „nemovitost“) zapsanou na LV č. 6499 v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, pro účely vložení nemovitosti do společnosti s ručením omezeným.

1.2 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Jedná se o rohový bytový dům v řadové zástavbě č.p. 10 situovaný na rohu ulic Rooseveltova a Veleslavínova, v centru města Plzně. Jedná se o částečně podsklepený bytový dům se třemi nadzemními podlažími a půdou, s nebytovými prostory a pěti bytovými jednotkami. Všechny nebytové prostory a čtyři bytové jednotky jsou pronajaté, jedna bytová jednotka právě prochází rekonstrukcí. V roce 2009 byla položena nová střešní krytina. Dům je památkově chráněn.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- 2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.6.2024, vyhotoven dálkovým přístupem
- 2.2 Snímek z katastrální mapy z nahlížení do katastru nemovitostí
- 2.3 Projektová dokumentace
- 2.4 Informace od zadavatele posudku paní Karoliny Štruncové
- 2.5 Místní šetření ze dne 9.7.2024 provedené za účasti znalce a majitelky nemovitosti paní Karoliny Štruncové

3. Nález

3.1 Popis postupu při sběru dat

Jedná se o stanovení obvyklé ceny nemovitosti – rohového bytového domu číslo orientační 9 v ulici Rooseveltova a orientační číslo 15 v ulici Veleslavínova, včetně příslušenství, které tvoří zpevněná plocha dvora, v centru města, v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Získání informací o prodejních nebo inzerovaných cenách podobných nemovitostí získaných z databáze realitních kanceláří a z internetové realitní inzerce.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Obvyklá cena se stanovuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů prodeje v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Předmět ocenění by měl být srovnán nejméně se třemi obdobnými předměty na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, pokud možno ve stejné lokalitě.

Jedná se o bytový dům. V případě, kdy není k dispozici dostatek obdobných předmětů ocenění nelze určit obvyklou cenu na základě srovnání se skutečně realizovanými cenami prodeje nemovitostí podobného charakteru, využití a místa.

3.3 Identifikační údaje nemovitosti

Adresa nemovitosti:	Rooseveltova 10/9 a Veleslavínova 10/15, Plzeň, 301 00 Plzeň
Majitel nemovitosti:	Ing. Martin Běl, Karla Vokáče 2631/17, 301 00 Plzeň
	Jana Bezděková, Na Vršíčkách 2246/7, 301 00 Plzeň
	Ing. Jaroslava Bornová, Polní 378, 354 91 Lázně Kynžvart
	Daniela Kružliaková, č.p. 99, 267 64 Olešná
	Alexandra Mesmerová, Na Vršíčkách 2246/7, 301 00 Plzeň
	Ing. Jan Mráz, Na Dlouhém lánu 305/52, Vokovice, 160 00 Praha 6
	Bc. Jitka Palusková, Vítězná 172, Svádov, 403 22 Ústí nad Labem
	Radovana Paterová, Školní 89/1 Hamrníky, 353 01 Mariánské Lázně
	Lukáš Puchta, Liliová 2494/51, 326 00 Plzeň
	František Pumpr, Litoměřická 67, 403 23 Velké Březno
	Šárka Šestáková, Čapkova 114/20, Hamrníky, 353 01 Mariánské Lázně
	Ing. Marek Štaud, Dlážděná 503, 353 01 Velká Hleďsebe
	Karolina Štruncová, Bdeněves 239, 330 32 Bdeněves
Název obce:	Plzeň
Katastrální území:	Plzeň
Okres:	Plzeň – město
List vlastnictví:	LV č. 6499

3.4 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost – bytový dům, se nachází v centru města Plzně, na rohu ulic Rooseveltova a Veleslavínova, dům je památkově chráněn.

3.5 Obec a okolí oceňované nemovitosti

Statutární město Plzeň je krajské město Plzeňského kraje s 185 599 obyvateli. Krajské město nabízí kompletní občanskou vybavenost, obchodní infrastrukturu, kompletní pracovní příležitosti, kulturní a sportovní vyžití. Oceňovaná nemovitost se nachází v centru města, na rohu ulic Rooseveltova a Veleslavínova. Dostupnost nemovitosti je možná automobilovou nebo městskou dopravou, zastávka MHD (tramvaj, autobus) je ve vzdálenosti do 200 m. V okolí nemovitosti je kompletní občanská vybavenost.

3.6 Oceňovaná nemovitost

Jedná se o částečně podsklepený bytový dům s jedním podzemním, třemi nadzemními podlažími a půdou. Dům je pavlačový s průjezdem a vydlážděným dvorem.

Dům je zděný, s tloušťkou zdiva v rozmezí 45 až 120 cm. Krov je dřevěný, střecha polovalbová, s krytinou z vápenocementových šablon. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinkového plechu. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře dřevěné, s obložkovými zárubněmi, ve sklepech s vlakové. Stropy jsou v suterénu a I.N.P. klenbové, ve II. a III.N.P. s rovným podhledem. Schodiště s žulovými stupni, podesty s keramickou dlažbou, schodiště do sklepa betonové, na půdu s dřevěnými stupni. Vnitřní omítky a fasádní omítka jsou vápenné štukové. V domě je rozvod studené a teplé vody, elektroinstalace je světelná a motorová. Vytápění komerčních prostor je částečně zajištěno z centrální kotelny v přízemí dvěma plynovými kotli, další nebytové prostory jsou vytápěny kotlem ve II.N.P.. Některé prostory a bytové jednotky mají vlastní kombinované kotle, jedna bytová jednotka má vytápění plynovými kamny WAW. Ohřev teplé vody je zajištěn buď kombinovanými kotli nebo průtokovými ohříváči.

Podlahy jsou tvořeny keramickou dlažbou, plovoucími podlahami nebo textilními koberci.

V průjezdu a ve dvoře je položena dlažba ze žulových desek. Vjezd do průjezdu zajištěn dřevěnými dvoukřídlými vraty. Dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

Jedná se o stavbu bytového domu z konce 19. století. Dům je památkově chráněn a je ve velmi dobrém technickém stavu, průběžně je prováděna rekonstrukce a modernizace celého objektu. V roce 2009 byla položena nová střešní krytina. Momentálně probíhá rekonstrukce bytu ve III.N.P..

Dispoziční řešení:

Suterén: sklepy
I.N.P.: obchodní prostory, restaurace, holičství
II.N.P.: kanceláře, byty
III.N.P. – kanceláře, byty
půda

Technické údaje:

Zastavěná plocha:	685 m ²
Obestavěný prostor:	11 286 m ³
Užitná plocha:	
I.P.P.	245,50 m ²
I.N.P.	470,25 m ²
II.N.P.	458,00 m ²
III.N.P.	458,00 m ²
Půda	458,00 m ²
Užitná plocha celkem:	2 089,75 m ²
Celková UP :	2 090 m²

4. Analýza trhu s nemovitostmi

Cenu nemovitostí nejvíce ovlivňuje rozdíl mezi nabídkou a poptávkou, přičemž v Čechách je obecně mnohem méně bytů, než kolik je třeba. Proto cena obvykle příliš neklesá a spíše dlouhodobě roste.

Poptávka po nemovitostech závisí na průměrné mzdě i dostupnosti hypoték. Právě dostupnost hypoték pak ovlivňuje počet lidí, kteří jsou schopni si nemovitost pořídit, což působí na cenu nemovitostí.

V roce 2023 realitní trh stagnoval, o nákup nemovitostí nebyl zájem, i když jejich ceny poklesly. V roce 2024 se spolu se snižováním úrokové sazby začala ekonomická situace zlepšovat a poptávka po nemovitostech začala pomalu stoupat.

Ceny bytů a domů v centrech krajských měst stagnují nebo lehce rostou, ale týká se to zejména nových nebo nízkoenergetických nemovitostí. Ceny starších nemovitostí mimo centra, nemovitostí s právními vadami nebo nemovitostí před rekonstrukcí nadále spíše klesají.

Nájemní bydlení zůstane v roce 2024 ekonomicky stále výhodnější než to vlastnické.

5. Stanovení metody ocenění

5.1 Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován, nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Metoda porovnávací

Pokud je možné na trhu najít obdobné nemovitosti, je vhodné využít metodu srovnání ceny alternativních nemovitostí, které odpovídají svým využitím, velikostí, rozlohou, kvalitou, technickým stavem, parametry apod. Konkrétní rozdíly je nutné v ceně zohlednit, abychom došli k relevantně porovnatelnému závěru. Analýza trhu prostřednictvím realitní inzerce je v poslední době často využívaným způsobem získání ceny obvyklé.

Metoda výnosová

Dle této metody se vychází z možnosti využití dané nemovitosti (dle vhodnosti např. k pronájmu) a odhaduje se roční výnosnost (případně výnosnost za délku životnosti nemovitosti) - např. výše nájmu - a nepřímou se tak získává i cena nemovitosti

Výpočet výnosové hodnoty je prováděn tzv. věčnou rentou, přičemž je použita diskontní míra v určité výši (např. 10%), která vystihuje charakter nemovitosti

Jde tedy o určitou prognózu budoucího užitku nemovitosti, vyjádřenou určitým budoucím výnosem, která bere v úvahu též spolehlivost a stabilitu výnosu. K vynaloženým nákladům se nepřihlíží.

Metoda nákladová

Aplikace této metody vychází z údajů minulosti – hodnota se odvozuje na základě nákladů na pořízení pozemků a od nákladů vynaložených na stavby.

5.2 Volba metody ocenění

V daném případě se jedná o stanovení obvyklé ceny bytového domu. Ocenění bude provedeno metodou porovnávací na základě inzerovaných cen podobných nemovitostí zjištěných z realitní inzerce.

6. Posudek

6.1. Popis postupu při sběru dat

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

6.2 Srovnávací nemovitosti použité ke stanovení obvyklé ceny

6.2.1 Nemovitost č. 1

Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí, Plzeň-město



Nabídková cena: 64 999 000 Kč (51 140 Kč/m²), UP 1 271 m², stav – velmi dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 3.N.P., podkroví

Popis:

Činžovní dům v centru Plzně z konce 19. století nabízí 4 nebytové prostory a 9 bytů. V přízemí jsou 2 obchody z ulice a restaurace ve dvoře, včetně zahrádky a klubu ve sklepe. V prvním patře jsou byty 3+1 (110 m²), 1+1 (40 m²), 2+kk (55 m²), 3+1 s balkonem (105 m²). Ve druhém patře jsou byty 3+1 (110 m²), 2+kk (55 m²), 3+1 s balkonem (105 m²). V podkroví je 1+1 (40 m²), 3+kk (75 m²) a skladová komora 12 m². Společné interiéry jsou po rekonstrukci a byty mají nové vchodové dveře. V roce 2022 byly rekonstruovány 4 byty a větší obchod z ulice. Okna domu jsou vyměněna za plastová, kromě restaurace a dvorku. Kromě dvou malých bytů jsou ostatní vytápěny vlastním plynovým kotlem. Všechny prostory jsou pronajaty a generují stálý příjem.

6.2.2 Nemovitost č. 2

Vrchlického, Plzeň - Jižní Předměstí, Plzeň - město



Nabídková cena: 44 000 000 Kč (56 976 Kč/m²), UP 820 m², stav – dobrý

Dispozice: 4. N.P.

Popis:

Nabízíme Vám skvělou investiční příležitost, prodej Činžovního domu v Plzni ul. Vrchlického. V cihlovém, bytovém domě se nachází 4 nadzemní podlaží, na každém z těchto podlaží jsou 3 bytové jednotky. Dohromady tedy 12 bytových jednotek (55 m² až 77 m²). 6 bytů je o dispozici 2+kk a 6 bytů je o dispozici 3+kk. Celková plocha bytů činí 820 m². Celý dům je udržovaný a čistý a je v dobrém technickém stavu, nevyžadující žádnou nákladnou péči nebo investici. V suterénu domu se nachází sklepní prostory. K domu náleží nebytové prostory. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, topení WAW, 2 byty vlastní plynový kotel na topení a ohřev vody. Objekt je dlouhodobě plně obsazen platícími nájemníky

6.2.3 Nemovitost č. 3

Kardinála Berana, Plzeň – Jižní Předměstí, Plzeň – město



Nabídková cena: 58 000 000 Kč (42 931 Kč/m²), UP 1 351 m², stav – dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 4.N.P.

Popis:

Prodej nájemního domu, který se nachází v širším centru města Plzně na rohu ulice Nerudova a Kardinála Berana. Dům se skládá z dvanácti velkých bytů, nebytového prostoru v suterénu a prostorné půdy. Využívané nebytové prostory v suterénu jsou o podlahové ploše cca 200 m² a je zde soukromé starožitnictví. Zbýlé prostory suterénu jsou využívány jako prostory sklepní. Od zvýšeného přízemí jsou do třetího patra vždy na podlaží tři byty.

Možnost další vestavby ve 4.N.P..

Všechny byty jsou obsazené bezproblémovými nájemníky se 100% platební morálkou. Taktéž všechny nájemní smlouvy jsou ve 100% aktuálním stavu.

6.2.4 Nemovitost č. 4

Radyňská, Plzeň - Východní Předměstí, Plzeň-město



Nabídková cena: 44 349 000 Kč (46 930 Kč/m²), UP 945 m², stav – velmi dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 3.N.P.

Popis:

Bytový dům je velmi dobrém stavebně technickém stavu s možností vestavby do půdního prostoru. Jsou zde k dispozici i sklepní prostory. V 1. NP se nachází dvě provozovny (obchod 150 m²- vytápění pomocí plynové kotle a kadeřnictví cca 30 m²- vytápění pomocí WAW). Ve 2. NP se nachází 1 byt- (3 pokoje) a dva byty 2+1. Ve 3. NP se nachází byt 1+1 (tento byt je vytápěn pomocí WAW a elektrický bojler), byt 2+1 a jeden 3+1 (mají vlastní plynový kotel). Byty prošly rekonstrukcí, a to včetně výměny vnitřních rozvodů a instalací.) Okna ve všech bytech a společných prostorech jsou plastová. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě (elektro, plyn, voda, kanalizace). Aktuálně je většina jednotek pronajata.

6.2.5 Nemovitost č. 5

Slovanská, Plzeň - Východní Předměstí, Plzeň-město



Nabídková cena: 27 000 000 Kč (77 143 Kč/m²), UP 350 m², stav – dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 3.N.P.

Popis:

Prodej činžovního domu v Plzni na rohu Slovanské třídy a Hlavanovy ulice. V přízemí objektu se nacházejí nebytové prostory (3 pronajaté obchody). V 1. patře je byt 1+1 se soc. zařízením, byt 2+1 se soc. zařízením a 2 byty (1+1, 2+1) bez soc. zařízením. Ve 2. patře jsou 2 zrekonstruované byty 3+1 a 2+1, oba se soc. zařízením a vlastním plynovým kotlem, dále byt 1+1 se sprchovým koutem a s WC na chodbě.

V celé nemovitosti jsou plastová okna, dům je celý podsklepený. V bytech, kde není vlastní plynový kotel, se topí plynovými kamny WAV. Na střeše jsou položeny tašky Bramac.

6.2.6 Nemovitost č. 6

Kollárova, Plzeň - Jižní Předměstí, Plzeň-město



Nabídková cena: 55 000 000 Kč (65 947 Kč/m²), UP 834 m², stav – dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 3.N.P., podkroví

Popis:

Prodej činžovního domu v centru Plzně - ulice Kollárova.

V domě se nachází celkem 4 podlaží - z toho 3 nadzemní a 1 podzemní. V každém patře je 5 bytových jednotek - celkem tedy 15, a všechny jsou momentálně obsazeny nájemníky.

Z přední strany domu se nachází nebytové prostory ke komerčnímu využití a restaurace.

Užitná plocha činí celkem 834,2 m² + dvůr + podzemní podlaží.

Rozměry bytů jsou ve velikosti od 28 m² do 40 m² (1+kk, 1+1, 2+kk).

Nebytové prostory jsou o velikosti 270 m² a restaurace 165,7 m².

6.2.7 Nemovitost č. 7

Bezručova 148/6, Plzeň – Vnitřní město, Plzeň-město



Nabídková cena: 22 500 000 Kč (47 368 Kč/m²), UP 476 m², stav – dobrý

Dispozice: 1.P.P. a 3.N.P., podkroví

Popis:

Činžovní dům v historickém centru Plzně na adrese Bezručova 148/6.

Dům je zděný, podsklepený, s obytným podkrovím.

Dům se nachází na pozemku o výměře 159 m². V domě jsou aktuálně 3 obchodní provozovny, 3 kancelářské prostory a 3 byty. Celková výměra ploch k pronájmu 476 m². Všechny prostory jsou pronajaty stálým nájemcům a generují stabilní výnos.

V 1. NP (119 m²) se nachází směnárna a stavební spořitelna, obě provozovny se samostatným vstupem z ulice, v zastavěném dvorním traktu se nachází kadeřnictví.

Ve 2. NP (94 m²) se nachází 2 kanceláře o třech a o dvou místnostech, každá s vlastním sociálním zařízením.

Ve 3. NP (94 m²) se nacházejí 2 byty, dispozičně řešené jako 3+1 a 2+kk.

V podkroví / 4.NP (94 m²) se nachází 1 byt 2+kk, 1 kancelář a místnost plynové kotelny.

V suterénu / 1. PP (75 m²) se nachází skladové prostory, původně navržené jako zázemí cukrárny a vinárny.

Dům je napojen na vodovod, jednotnou kanalizaci, elektrické vedení a plyn. Zdrojem vytápění jsou dva plynové kotle – jeden temperuje suterén a vytápí komerční prostory v 1. NP, druhý vytápí kanceláře a byty ve 2. a 3. NP a podkroví. Teplá voda je připravována elektrickými průtokovými ohříváči a bojler v každém z uvedených prostorů. Okna a výlohy jsou směrem do ulice Bezručova dřevěné dubové (dvojskla), do dvora jsou plastová okna (dvojskla) měněná před dvěma lety. Průkaz energetické náročnosti budovy byl zpracován – třída E.

Dům prošel rozsáhlou rekonstrukcí v roce 1993 (podkrovní nástavba a vestavba, nový krov + krytina (asfaltový šindel), dvorní přístavba, kompletní rozvody vody, kanalizace, plynu, topení a elektřiny, vyvložkování komínů).

6.3 Stanovení ceny cenovým porovnáním

Srovnatelné objekty - činžovní (bytové) domy se v místě a okolí obchodují, inzerované ceny se pohybují v rozmezí 42 931 – 77 143 Kč/m² UP.

Vyšší jednotková cena je u nemovitostí s menší užitnou plochou.

Dosahované ceny srovnávacích nemovitostí: 27 000 000 Kč – 64 999 000 Kč

Vzhledem k tomu, že srovnávací nemovitosti jsou pouze inzerované, nikoliv skutečně dosažené prodejem je třeba odečíst cca 10 %, aby byla zjištěna cena skutečně realizovaná prodejem.

Po odečtení 10 % je cenové rozpětí 38 638 Kč/m² – 69 429 Kč/m² UP.

Vyhodnocení:

a) Polohou nemovitosti je nejvíce srovnatelná nemovitost č. 6, která je umístěna v centru města, velikost oceňované nemovitosti je větší. Srovnáním s nemovitostí č. 6 lze stanovit jednotkovou cenu ve výši 47 368 Kč/m².

Po odečtení 10 % je jednotková cena 42 631 Kč/m².

b) Velikostí užitné plochy je nejvíce srovnatelná nemovitost č.3, i když velikost užitné plochy oceňované nemovitosti je větší a poloha lepší. Srovnáním s nemovitostí č.1 lze stanovit jednotkovou cenu ve výši 42 931 Kč/m². Po odečtení 10 % je jednotková cena 38 638 Kč/m².

Na základě výše uvedeného je jednotková cena stanovena ve výši 42 631 Kč/m² UP.

Cena nemovitosti stanovená cenovým porovnáním: 2 090 m² * 42 631 Kč = 89 098 790 Kč

Cena nemovitosti stanovená metodou srovnávací

89 000 000 Kč

7. Závěr - stanovení obvyklé ceny

7.1 Stanovit obvyklou cenu nemovitosti

Stanovit obvyklou cenu nemovitosti, bytového domu č.p. 10, na rohu ulic Rooseveltova 9 a Veleslavínova 15, Plzeň, který je součástí pozemku p.č. 151 v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Silné stránky: velmi dobrá lokalita z hlediska komerční využitelnosti v centru města Plzně, objekt ve velmi dobrém stavu, objekt je celý pronajat

Slabé stránky: špatné parkovací možnosti

7.2 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti a s ohledem na charakter nemovitosti, bytového domu je nejvíce vypovídající porovnání oceňované nemovitosti ve vztahu k trhu, místu a využití se skutečně realizovanými nebo inzerovanými cenami podobných nemovitých věcí. Nemovitost je porovnávána se sedmi nabídkovými cenami podobných nemovitostí na realitním trhu.

Analýzou trhu, na základě zjištěných skutečností a s přihlédnutím ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu, je tedy výsledná obvyklá cena nemovitosti – bytového domu č.p. 10 na rohu ulic Rooseveltova č. 9 a Veleslavínova č. 15 v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, včetně pozemku p.č. 151 odhadnuta na

89 000 000 Kč

Spoluvlastnický podíl 6611/15120

0,4372354497

Hodnota spoluvlastnického podílu

38 913 950 Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení

38 900 000 Kč

Slovy: třicetosmmilionůdevětsettisíc Kč

Ve Zruči-Senci dne 22.7.2024

Jana Kypťová

Kypťová

Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí ze dne 14.6.2024 (3 listy)
2. Snímek z katastrální mapy
3. Část plánu obce s vyznačením polohy nemovitostí

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni čj. 2144 ze dne 23.10.2002 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 853-14/2024 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127 a občanského soudního řádu.

Ve Zruči-Senci dne 22.7.2024

Jana Kypťová

J. Kypťová



FOTODOKUMENTACE





















