

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 864-03/20

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 616/12 obsažené v bytovém domě čp. 615-618, postaveném na pozemku p.č. 678 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně příslušného podílu na společných částech domu 615-618 a pozemku p.č. 678, a podílu ve výši 403/31340 na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 včetně podílů na společných částech domu č. 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER
v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Klapetek Petr, nar. 26. 9. 1976, KSPH 72 INS 12260 /2019

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 9.1.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 10 včetně titulního listu, 38 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12. 1. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 616/12 obsažené v bytovém domě čp. 615-618, postaveném na pozemku p.č. 678 - zastavěná plocha a nádvoří, včetně příslušného podílu na společných částech domu 615-618 a pozemku p.č. 678, a podílu ve výši 403/31340 na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 včetně podílů na společných částech domu č. 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 616/12
Adresa předmětu ocenění:	Ořechová 616 294 71 Benátky nad Jizerou
LV:	2642
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mladá Boleslav
Obec:	Benátky nad Jizerou
Katastrální území:	Staré Benátky
Počet obyvatel:	7 437

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9. 1. 2020 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav ze dne 7.10.2019, pro k.ú. Staré Benátky, LV – 2329, 2642, 2324
- kopie katastrální mapy k.ú. Staré Benátky, oblast oceňované nemovitosti
- prohlášení vlastníka budovy
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté vlastníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Petr Klapetek, Ořechová 616, 294 71 Benátky nad Jizerou, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a prohlášení vlastníka budovy. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě. Jedná se o bytový dům postavený na ulici Ořechová, v centru obce Benátky nad Jizerou. Stavební povolení na výstavbu bytového domu bylo vydáno OV dne 20. 10. 1971 čj. Výst. 326/1917/71, užívání bylo povoleno rozhodnutím OV čj. Výst. 326/3449/73/ing.Hz ze dne 17. 12. 1973. Oceňovaná bytová jednotka č. 616/12 se nachází v 5. nadzemním podlaží. K bytu patří podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy p.č. 678 (956 m²). Předmětem ocenění je dále podíl na nebytových jednotkách č. 615/14 (kancelář o ploše 20,3 m²) a 615/15 (provozovna o ploše 19,5 m²) včetně podílu na společných částech domu a pozemku. Pan Klapetek Petr, který je insolvenčním dlužníkem, je vlastníkem bytu č. 616/12 a spoluvlastníkem podílu 403/31340 na nebytových jednotkách 615/14 a 615/15

včetně příslušného podílu k jednotkám na pozemku p.č. 678. Nemovitost nabyt na základě Smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze 13. 3. 2007, právní účinky vkladu práva ke dni 2.4.2007, V-2157/2007-207.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 616/12 a podíl na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 jsou součástí bytového domu čp. 615-618, situovaného v centru obce Benátky nad Jizerou. Dům je přístupný z ulice Ořechová.

Dům byl postaven v roce 1972 a dán do užívání 1. 1. 1973. Dům má 5 nadzemních podlaží, čtyři vchody se samostatnými popisnými čísly. Každý vchod obsahuje 13 bytových jednotek, vchod číslo popisné 615 mimo těchto bytů obsahuje i dvě nebytové jednotky č. 615/14 a 615/15. Dům klasickým typizovaným montovaným panelovým domem s plochým zastřešením, jednoramenným betonovým schodištěm s povrchovou úpravou PVC, stejně jako podest. V přízemí domu na podlaze keramická dlažba. Dům je napojen na veřejné inženýrské sítě mimo plyn. Dům nemá výtah. Revitalizace domu proběhla cca v roce 2012, pouze výměna oken byla ponechána na jednotlivých vlastnících. Oceňovaná jednotka umístěná v 5. nadzemním podlaží, o velikosti 2+kk, má celkovou výměru 40,3 m². Byt se člení na pokoj (9,97 m²), pokoj s kuchyňským koutem (19,46 m²), chodbu (6,76 m²), koupelnu (2,0 m²), WC (0,97 m²), komoru (1,16 m²), sklepní kóji (2,35 m²) a balkon (6,96 m²). Plocha balkonu a sklepní kóje není započítána do celkové výměry. Byl je v původním stavu, tedy s prefabrikovaným sociálním jádrem, kuchyně bez obkladu, sklokeramický sporák, na podlaze PVC, původní dřevěná zdvojená okna. Vytápění ústřední centrální včetně dodávky teplé vody. K bytové jednotce přísluší podíl na společných částech domu a pozemku zastavěné plochy p.č. 678 o velikosti 405/31738.

Předmětem ocenění je dále podíl ve výši 403/31340 na nebytových jednotkách č. 615/14 (kancelář o ploše 20,3 m²) a 615/15 (provozovna o ploše 19,5 m²). Nebytové jednotky jsou umístěny v přízemí vchodu čp. 615. Jde o provozovnu kadeřnictví a realitní kancelář. Nebytové jednotky vznikly se společných prostor kočárkárny a kolárny v roce 2002 – 2003. Nebytový prostor č. 615/14 o celkové velikosti 20,3 m² se skládá z kanceláře o velikosti 18,71 m² a prostoru WC o velikosti 1,62 m². Nebytová jednotka nebyla v době prohlídky přístupná. Nebytový prostor č. 615/15 o celkové velikosti 19,5 m² se skládá z provozovny kadeřnictví o velikosti 17,64 m² a místnosti WC o velikosti 1,82 m². Na podlaze provozovny je položena plovoucí podlaha, je zde standardní vybavení kadeřnictví.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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 prodeji 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 trhu 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě budou použity metoda výnosová a porovnávací.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B.1 Ocenění nebytových jednotek č. 615/14 a 615/15 výnosovým způsobem

Tato metoda vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti.

Typ hodnocené nemovitosti – nebytové jednotky, jsou pronajaty. Nájemní smlouvy nebyly poskytnuty, výnosovou hodnotu lze zjistit z obvyklého nájemného.

Pronájem					
lokality	využití	vel. m2	nabídková cena/měsíc Kč	Koef. nabídky k=0,9	cena za m2/měsíc Kč
Mnichovo Hradiště	kancelář	61	13 000	11 700	192
MB - Michalovice	kancelář	41	6 970	6 273	153
MB - Michalovice	kancelář	52	6 968	6 271	121
MB	kancelář	45	4 500	4 050	90
MB	kancelář	14	4 088	3 679	263
MB	kancelář	15	2 500	2 250	150
MB	kancelář	40	9 000	8 100	203
Chotětov	kancelář	1	99	89	89
Průměr		34	5 891	5 302	157

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Bylo zjištěno, že přímo v dané obci se v současné době nepronajímají obdobné nemovitosti. V blízkém okolí a Mladé Boleslavi se pronajímají především kancelářské prostory. Nájemné se pohybuje od cca 90 do 260 Kč za m2 podlahové plochy, a to v závislosti na velikosti, stavu i situování pronajímaných prostor. Průměr nájemného činí 157 Kč/m2. V daném případě je uvažováno s vyšší nájemného na spodní zjištěné úrovně, a to 100 Kč/m2/měsíc.

U daných typů provozoven není uvažováno s výpadkem nájemného. Celkové náklady (údaje o placené dani z nemovitosti a pojistném, náklady na opravy a údržbu a na budoucí obnovu investice, náklady na správu) jsou uvažovány ve výši 40% výnosů. Míru kapitalizace uvažují dle platné oceňovací vyhlášky pro tento typ nemovitosti, tj. 6,6%.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Nemovitosti pro administrativu/služby

Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,50 %
 Úprava kapitalizace pro pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy pro stavby oceněné dle § 31 odst. 1 a) a c): 0,1 %
 Míra kapitalizace (dle příl. č. 22): 6,60 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
kancelář	20,30	1 200,-	2 030,-	24 360,-
provozovna	19,50	1 200,-	1 950,-	23 400,-
Výnosy celkem				47 760,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:	=	47 760,- Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného: 47 760,00 * 40 %	-	19 104,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	28 656,- Kč
Míra kapitalizace 6,60 %	/	6,60 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	434 182,- Kč

Podíl ve výši 403/31340 zjištěná cena **5 583 Kč**

B.1 Podíl na NJ č. 615/14 a 15 po zaokrouhlení **5 600 Kč**

B.2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

B.2.1 Podíl na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15

Prodej

lokalita	využití	vel. m2	nabídková cena Kč	koef. nabídky k=0,85	cena za m2 Kč	koef. stavu	upravená cena za m2 Kč
Krnsko	obchod	365	10 490 000	8 916 500	6 592	0,7	4 615
MB	obchod	75	3 990 000	3 391 500	3 838	1	3 838
MB	obchod	53	2 185 720	1 857 862	3 838	1	3 838
MB	kancelář	33	630 000	535 500	3 838	1	3 838
Průměr		132	4 323 930	3 675 341	4 527	1	4 032

porovnávaná nem.	kancelář	20,3			71 050		3 500
Benátky n/J	provozovna	19,5			68 250		3 500

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nabytí nemovitosti

Prodeje komerčních ploch se v dané lokalitě, tak jako pronájmy, v současné době

nerealizují. Pro porovnání byly vybrány obchodní a administrativní prostory v blízkých lokalitách, a upraveny koeficientem stavu. Jednotková cena m2 užité plochy se pohybuje za cenu upravenou koeficientem „nabídky“ od cca 3800 do cca 4600 Kč. Bylo zjištěno, že není rozdíl mezi cenou za kancelářské prostory a cenou za obchodní prostory. Průměrná cena činí cca 4000 Kč za m2 užité plochy. S ohledem na velikost obce, ale také na celkovou velikost pronajímaných prostor, je navržena jednotková cena m2 podlahové plochy ve výši 3500 Kč.

Zjištěná porovnatelná cena nebytových jednotek **139 300 Kč**

Podíl ve výši 403/31340 zjištěná cena **1 791 Kč**

B.2.1 Porovnávací hodnota podílu na NJ č. 615/14 a 15 **1 800,- Kč**

B.2.2 Bytová jednotka č. 616/12

lokality Benátky n/J	vel. m2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,95 *)	koef stavu	koef vybav	koef vlast nictví	cena obvyklá Kč	cena Kč/m2	pozn.
Pražská	36,1	1 896 850	1 802 008	0,80	1,00	1,00	1 441 606	39 934	novostavba - developerský projekt, přízemí
Pražská	60,6	3 248 600	3 086 170	0,80	1,00	1,00	2 468 936	40 742	novostavba - developerský projekt, přízemí
Pražská	122	4 726 040	4 489 738	0,80	1,00	1,00	3 591 790	29 441	novostavba, přízemí - developerský projekt
Pražská	56,8	3 150 400	2 992 880	0,80	1,00	1,00	2 394 304	42 153	novostavba, 3. NP- developerský projekt
průměr	69	3 255 473	3 092 699				2 474 159	38 067	
			upravená cena Kč k=0,85 *)						
Na Bruse	72	2 590 000	2 201 500	1,00	1,00	1,00	2 201 500	30 576	panel, 3. NP, bez výtahu, OV **)
Na Bruse	72	1 990 000	1 890 500	1,00	1,00	1,00	1 890 500	26 257	panel, 3. NP, bez výtahu, OV – PRODÁNO **)
Na Bruse	43	2 350 000	1 997 500	0,80	1,00	1,00	1 598 000	37 163	panel, 2. NP, bez výtahu, rekonstrukce
Dražická	54	2 190 000	1 861 500	1,00	1,00	1,00	1 861 500	34 472	cihla, 2. NP bez výtahu, původní stav
průměr	49	2 270 000	1 929 500				1 729 750	35 818	
posuzovaný byt									
Ořechová	40,30						1 443 465	35 818	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provizi a právní služby realitním zprostředkovatelům, $k=0,85$ (příp. $k=0,95$ u nemovitostí developerského projektu)

**) jedná se o původní nabídku a již rezervovanou, resp. prodanou nemovitost (uvedenou na realitním serveru jiného subjektu)

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Při stanovení porovnávací hodnoty je dále třeba zohlednit skutečnost, že realizované prodejní ceny obvykle nedosahují ceny uvedené v nabídce. Předpoklad snížení ceny realitní kanceláří uvedené se průměrně pohybuje kolem 10%.

Pro hodnocení byly vybrány nemovitosti bytových jednotek nabízených v obci Benátky nad Jizerou, a to včetně nově stavěných bytůvek v developerských projektech. Nabídkové ceny developerských projektů se pohybují za průměrnou cenu 1 m² podlahové plochy ve výši 44,8 mil. Kč, v přepočtu na srovnatelný stav nemovitosti za cca 38 tis. Kč. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 2,3 mil. Kč, přičemž průměrná cena podlahové plochy činí 49 m². Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 1,9 mil. Kč. Posuzovaný byt má plochu 40,30 m². Cena za jednotku podlahové plochy je pak stanovena po korekci koeficientem stavu, vybavení a druhem vlastnictví (osobní / družstevní). Koeficientem vybavení je pak vyjádřena vybavenost (sklep, garážové stání, atp). Průměrná jednotková cena plochy činí cca 35,8 tis. Kč za m².

S přihlédnutím ke všem známým faktorům je navržena cena m² podlahové plochy ve výši průměrné zjištěné ceny bytů nabídky trhu mimo developerských projektů, tj. 35 818 Kč.

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Petr Klapetek, Ořechová 616, 294 71 Benátky nad Jizerou, podíl 1 / 1

Zjištěná cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

příslušný podíl na majetku na LV 2329 - nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 včetně podílů na společných částech domu č. 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

majetek na LV 2642 - nemovitost bytové jednotky č. 616/12 obsažené v bytovém domě čp. 615-618, postaveném na pozemku p.č. 678, včetně příslušného podílu na

společných částech domu 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky,
obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav

uvaleno zástavní právo smluvní, zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo zjistit obvyklou cenu nemovitosti bytové jednotky č. 616/12 obsažené v bytovém domě čp. 615-618, postaveném na pozemku p.č. 678, včetně příslušného podílu na společných částech domu 615-618 a pozemku p.č. 678, a podílu ve výši 403/31340 na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 včetně podílů na společných částech domu č. 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav.

Dostupnými metodami výnosovou a porovnávací byl zjištěn podíl na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15. Rozdíl zjištěných cen (5600 a 1800 Kč) může eliminovat průměr zjištěných cen, tj. 3700 Kč. Zjištěná cena je téměř zanedbatelná ve vztahu ke zjištěné ceně bytové jednotky, tj. 1 443 465 Kč.

Zjištěná cena podílu na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15	3 700 Kč
Zjištěná cena bytové jednotky č. 616/12	1 443 465 Kč
Celkem	1 447 165 Kč

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena nemovitosti bytové jednotky č. 616/12 obsažená v bytovém domě čp. 615-618, postaveném na pozemku p.č. 678, včetně příslušného podílu na společných částech domu 615-618 a pozemku p.č. 678, a podílu ve výši 403/31340 na nebytových jednotkách č. 615/14 a 615/15 včetně podílů na společných částech domu č. 615-618 a pozemku p.č. 678, k.ú. Staré Benátky, obec Benátky nad Jizerou, okres Mladá Boleslav, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka po zaokrouhlení

1 447 000,- Kč

slovy: Jedenmilióčtyřistačtyřicettřitisíce Kč

V Praze 12. 1. 2020

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Staré Benátky, LV – 2329, 2642, 2324
- kopie katastrální mapy k.ú. Staré Benátky, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 864-03/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 864-03/20.