

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 788-18/18

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 1139 postaveného na pozemku st. p. č. 1180, pozemku p.č. 1180 zastavěné plochy a pozemku zahrady p.č. 1389/63, zapsané na LV 1143, k.ú. Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk

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 Joštová Věra, nar. 12. 11. 1957, bytem čp. 101, 561 68 Lichkov

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 3. 5. 2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 7. 5. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 1139 postaveného na pozemku st. p. č. 1180, pozemku p.č. 1180 zastavěné plochy a pozemku zahrady p.č. 1389/63, zapsané na LV 1143, k.ú. Nymburk, obec Nymburk, okres Nymburk

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č. 1139
Adresa předmětu ocenění: Kramolínova 1139/32
288 02 Nymburk
LV: 1143
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Nymburk
Katastrální území: Nymburk
Počet obyvatel: 14 951

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 828,00 Kč/m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3. 5. 2018 za přítomnosti zástupce paní Joštové, pana Ivana Šarkoziho.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, ze dne 9.4.2018, pro k.ú. Nymburk, LV - 1143
- kopie katastrální mapy k.ú. Nymburk, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a Věra Joštová, č. p. 101, 561 68 Lichkov, vlastnictví: výhradní pozemku:

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o rodinný dům se zahradou zapsaný na LV 1143, který je situován v obci Nymburk, v ulici Kramolínova, poblíž vlakového nádraží. Paní Věra Joštová, která je vlastníkem nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 1143 získala na základě Smlouvy kupní ze dne 26.11.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 8.12.2008, V-6897/2008-208 a Smlouvy darovací ze dne 10.3.2010, právní účinky vkladu práva ke dni 10.3.2010, V-1095/2010-208.

Vlastnice nemovitosti v domě nebydlí, dle jejího sdělení v nemovitosti přebývá správce. Při prohlídce domu v nemovitosti pobývalo nezjištěné množství lidí, rodinný dům je značně vybydlen.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 1139/32 je situován na nároží ulic Kramolínova a Maršála Koněva obce Nymburk. V obci je veškerá občanská vybavenost, spojení s hlavním městem autobusovou i železniční dopravou, vzdálenost do Prahy cca 33 km, do lázeňského města Poděbrady cca 5 km, do Kolína 20 km. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými rodinnými domy se zahradami.

Příjezd k nemovitosti po místní zpevněné komunikaci, pozemek je oplocen. Nemovitost je napojena na veřejné inženýrské sítě elektřiny, kanalizace, vody a plynu.

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, má dvě nadzemní podlaží, na části půdorysu bylo postaveno podlaží třetí, na zbývajících částech půdorysu podkroví zůstal nevyužitý půdní prostor. Jsou zde umístěny dvě bytové jednotky 2+1 (v době prohlídky nepřístupná) a 2+kk, jedna bytová jednotka 4+1, ve 3. NP dvě další obytné místnosti a půda. Dům je zděný, zastřešení valbové, střešní krytina plechová. Dům dle dostupných údajů pochází z roku 1930. Před cca 15 lety byla provedena nová střešní krytina, oplechování, klempířské konstrukce, vyměněna okna za plastová a provedena fasáda domu. Exteriér domu je v dobrém stavu, interiéru v původním stavu, značně vybydlený, plynoměr odpojený. K domu přiléhá oplocený pozemek zahrady, který je osázen několika okrasnými porosty.

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 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 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 přikládáná 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 bude použita metoda porovnávacím způsobem pro porovnání rodinného domu, neboť je v současné době na realitním trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Rodinný dům čp. 1139

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, dvě nadzemní podlaží v celé zastavěné ploše, třetí nadzemní podlaží na části půdorysu, na části podkroví. V rodinném domě se vyskytují tři bytové jednotky, dvě v 1. nadzemním podlaží (2+1 a 2+kk) a jedna ve druhém nadzemním podlaží (4+1). Ve třetím NP jsou dvě obytné místnosti a půda. Obvodové svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm, stropy dřevěné, schodiště teracco, podlahy jsou prkenné, vlysové nebo betonové s PVC, na sociálních zařízeních keramické dlažby. V každé jednotce je sociální zařízení a WC, kuchyňská linka v jednotce 2+kk. Vytápění v bytech je ústřední, kotel na plyn a na elektřinu, tělesa desková. Dům je dle informace vlastníka z roku 1930, v roce cca 2010 byla provedena nová fasáda, plastová okna, střecha a klempířské konstrukce. Dle sdělení bylo dodatečné stavební povolení získáno roku 2012, kolaudace není. V současné době jsou demontovány plynoměry. Interiér objektu včetně vybavení (kuchyně, sociálního zařízení, podlahy) je převážně ve špatném technickém stavu.

Dispozice domu:

1.PP - schodiště, chodba, 2x sklep (5,6; 3,4 m²)

1. NP - bj. 2+1 (dle dostupných informací) vstup, koupelna s WC (5,30 m²), komora, kuchyně (10,30 m²), pokoj (19,00 m²), pokoj (12,50 m²)

- bj. 2+kk, koupelna s WC (sprchový kout, umývadlo, WC, 3,50 m²), komora, vstup (3,50 m²), obytná kuchyně, pokoj (12,80 m²)

2. NP - bj. 4+1, chodba (5,70 m²), koupelna (3,10 m²), WC, kuchyně (12,00 m²), 4 x pokoj (23,80; 20,60; 21,00; 12 m²), chodba se schodištěm, 2 komory, pokoj

3. NP - 2 x místnost (18,80; 21,10 m²), půda

Vlastníci v nemovitosti nebydlí.

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	N	0,80	100	1,54	1,23

7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	50	1,00	1,10
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	50	0,46	0,51
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50	1,00	0,25
23. Vybavení kuchyně	P	0,50	50	0,46	0,12
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	50	1,00	2,55
24. Vnitřní vybavení	P	5,10	50	0,46	1,17
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,29
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9129

Rodinný dům - porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita Nymburk	Užit Pl. m2	Pl. Poz. m2	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m2 UP(po korekci vel poz)	koef stavu	koef vyba vení	návrh srovnatel ceny Kč	pozn
Černohorského	131	364	3 500 000	3 500 000	29 488	0,900	0,900	6 448 979	1**)
Bož. Němcové	174	268	3 495 000	2 970 750	20 207	1,000	1,000	5 455 940	2*)
Polní	108	401	3 485 000	2 962 250	30 138	0,900	0,850	6 224 901	3*)
Maršála Koněva	245	348	4 980 000	4 233 000	18 883	0,900	0,950	4 359 108	4*)
Palackého tř.	350	660	5 490 000	4 666 500	9 750	0,950	1,000	2 500 875	5*)
průměr	165	408	4 190 000	3 666 500	21 693		0,94	4 497 785	
Dražba									
Nymburk	270	542	1 500 000	1 500 000	5 647	2,000	1,100	3 354 340	6*)
Stavební pozemek									
cena	za	1m2	cca	1 900					
Porovnávána nemovitost									
Nymburk	270	555					0,910		

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

**) - rezervace

1**) patrový rodinný dům, z třetiny podsklepený, oplocený pozemek, zděný, v 1 NP dva pokoje, kuchyň, koupelna, spíž, prostorná chodba, schody do suterénu a druhého NP - dva pokoje a dva půdní prostory připravené ke změně na podkrovní pokoj a šatnu, vytápěn plynovým kotlem, má připojení elektřiny, plynu, vody a odpadu, na pozemku garáž s vjezdem z ulice a menší hospodářské budovy, dobrý stav, REZERVACE

2*) rodinný dům se dvěma samostatnými jednotkami, 2 x 3+kk, 174 m² užitná plocha, 1.NP - hala, schodiště, vstup do sklepa a na zahradu, byt 1: obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, koupelna, toaleta, 2.NP - chodba, vstup na půdu, byt 2: obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, balkon, koupelna a toaleta, půda vhodná k výstavbě dalších obytných prostor a sklep o rozloze 62 m²

3*) rodinný dům, obytná plocha 108 m², přízemní s podkrovím, má i nízkou půdu a dvě terasy, z 1/2 podsklepen, 4 pokoje, kuchyň, jídelna /hala/, samostatné sociální zařízení, vytápění ústřední s kotlem na TP a elektro kotlem, bojler, voda ze studny, kanalizace veřejná, plynová přípojka v plotě, veřejný vodovod před domem, dům zděný, střecha se zánovní pálenou krytinou, garáž, vedlejší stavba - celkem 43 m²

4*) dům se 4 bytovými jednotkami (2 x 2+1 a 2 x 1+1), rozlehlá půda k vestavbě, užitná plocha cca 240 m², půda cca 90 m², částečně podsklepený, veškeré inženýrské sítě, dům po částečné rekonstrukci, nový přívod vody a kanalizace, novým plynovým kotlem Junkers, nové UT v 2.NP, v 1.NP plynová topidla a krb. Celé 2.NP nová plastová okna, plovoucí podlahy, nové stoupačky, částečně nové rozvody elektro, 1 x koupelna a WC na každém patře, oplocený pozemek, garáž, kolna, nová studna

5*) tří podlažní zděná řadová budova s možností využití půdního prostoru, ze 2/3 podsklepená, na každém podlaží se nachází 4 místnosti, nyní využíván: 1. a 2. podlaží kanceláře, 3. podlaží byt, plastová okna, dvě podlaží plovoucí podlahy, dobrý stav

6*) DRAŽBA ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/3 pozemku 338 m² jehož součástí je RD, zahrada 204 m², a pozemku orné půdy 1046 m², obec Nymburk, RD řadový, krajní přízemní s podkrovím, zděný, střecha sedlová s vikýřem, střešní okna, přípojka elektřiny, vodovod, kanalizace, plynovod, hospodářské budovy, garáž, pozemek oplocen

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Nymburk obchoduje s několika nemovitostmi rodinných domů, jedna je již rezervována, v jednom případě se rodinný dům draží. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 4,19 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena 3,66 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha rodinných domů činí 165 m², průměrná plocha pozemku je 408 m².

Posuzovaný rodinný dům má vyšší užitnou plochu i plochu pozemku než jsou plochy průměrné. Byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemky se zde pohybují v širokém pásmu, průměrně za cca 1900 Kč/m². V případě draženého rodinného domu je součástí prodeje rovněž pozemek orné půdy, který má oproti stavebním pozemkům zanedbatelnou hodnotu.

Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 21,6 tis. Kč. Pro možnost porovnání byl u posuzovaného rodinného domu vypočten koeficient vybavení, který dle oceňovací vyhlášky je 0,91, tedy

slabě podstandard. Koeficientem stavu a vybavení je pak korigováno zvláštní vybavení např. venkovní garáž, pergola, skleník, atp., koeficientem stavu nemovitosti pak stavebně technický stav, morální i faktické opotřebení, zda je o původní stav či nemovitost po rekonstrukci, atp. Porovnávání nemovitosti jsou upraveny na srovnatelnou úroveň. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů, a to cca 4498 tis. Kč.

Reprezentant pod označením 4*) je nemovitost situovaná v blízkosti oceňované nemovitosti (roh ulic Maršála Koněva a Kramolínova), velikostí (obsahuje 4 bytové jednotky s užitnou plochou 245 m² a rozlehlou půdou k vestavbě 90 m²), má o něco menší zahradu (dvůr), je v lepším stavebně technickém stavu (mimo exteriéru), součástí je garáž, kolna, vlastní studna. Nemovitost má hodnotu (po úpravě ceny „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům) cca 4,2 mil. Kč.

Samostatnou kategorií jsou dražby. V obci Nymburk je v současné době dražen podíl 2/3 na rodinném domě (reprezentant č. 6). Znaleckým posudkem byla nemovitost oceněna na částku 1500 tis. Kč, vyvolávací cena je pak stanovena na 1 milión Kč. Přepočtem na obdobné výměry užitné plochy a výměry pozemku a též na odhadnutou hodnotu celé nemovitosti (k=2) by oceňovaná nemovitost měla hodnotu cca 3,35 mil. tis. Kč. Součástí této nemovitosti je rovněž orná půda cca 1 tis. m². Nemovitost není počítána do průměrných obvyklých cen, ale je uvedena pro orientaci a možnost porovnání s cenami na trhu.

Pozitivem oceňované nemovitosti je sice zvýšení užitné plochy a před cca 15 lety provedené fasády s výměnou oken a obnově střešní krytiny, avšak na úkor změny vzhledu rodinného domu a charakteru celé uliční zástavby (nárožní dům). Dalším negativem oceňované nemovitosti je, že nemovitost je dlouhodobě vybydlována a není ani běžně udržována.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňovaných nemovitostí (velikosti, situování, stavebně technickému stavu, dalším objektům, přístupu, napojení na síť, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 1143, k.ú. Nymburk, navržena cena

4 430 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 1143

Vlastník stavby a pozemku: Věra Joštová, č. p. 101, 561 68 Lichkov, vlastnictví: výhradní

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

na majetek zapsaný na LV 1143 - rodinného domu čp. 1139 postaveného na pozemku st. p. č. 1180, pozemku p.č. 1180 zastavěné plochy a pozemku zahrady p.č. 1389/63, zapsané na LV 1143, k.ú. Nymburk, okres Nymburk

uvaleno Zástavní právo smluvní a zahájena exekuce. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 4 430 000 Kč

slovy: Čtyřimiliónyčtyřistatřicettisíc Kč

V Praze 7. 5. 2018

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Nymburk, LV - 1143
- kopie katastrální mapy k.ú. Nymburk , oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. 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. 788-18/18 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 788-18/18.