

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17276

NEMOVITÁ VĚC: Obchod Mělník

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa nemovité věci: Italská 2275/17, 276 01 Mělník

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová., soudní exekutorka

Adresa objednatele: Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 091 EX 01703/18 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****3 420 000 Kč**

Datum místního šetření: 14.11.2018

Stav ke dni:

05.12.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 05.12.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 1768/1 (ostatní plocha) a parc. č. 1768/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2775 Mělník, způsob využití: obchod, včetně příslušenství, vše v kat. území Mělník, obec Mělník, část obce Mělník, okres Mělník, zapsáno na LV 10067.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.10.2018 pod č.j. 091 EX 01703/18-014.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 14.11.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Mělník s cca 19.000 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 18 km jihovýchodně od města Roudnice nad Labem, cca 33 km jihozápadně od města Mladá Boleslav a cca 11 km severozápadně od města Neratovice. Městem protéká řeka Labe a říčka Pšovka. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská, základní a střední odborná škola včetně gymnázia a vyšší odborné školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, lékařskými praxemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech nebo supermarketech. Ve městě se dále nachází sportovní hala, zimní stadion, zámek, pošta, muzeum a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jižní zastavěné části města v ulici Italská č.p. 2775 č.o. 17 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Mělník, Slovaný“ se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Mělník“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
parc. č. 7981/1	Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník	
parc. č. 7983	Město Mělník, náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník	

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnitého plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do objektu jsou hliníkové. Okna domu jsou hliníková. Fasáda domu není zateplená. Budova je využívána jako obchod s potravinami. K budově náleží pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci ve vlastnictví města.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. V budově je klimatizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 1768/1, který je v Katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, je o velikosti 1.048 m². Pozemek je využíván jako manipulační plocha a parkoviště. Pozemek je nepravidelného tvaru, je mírně svažité, udržovaný a nacházejí se na něm zpevněné plochy a porosty. Na pozemek parc. č. 1768/1 navazuje pozemek parc. č. 1768/2, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 482 m², je z větší části zastavěn plochou pod obchodem a je nepravidelného tvaru. Pozemky tvoří jeden celek. Přístup na pozemky je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví města.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.11.2018. Nebylo umožněno vnitřní ohledání a nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exekuce

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Mělník

2. Porovnávací hodnota

2.1. Obchod č.p. 2775 Mělník

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Mělník

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 660/RZ/1			
Lokalita:	Neuberk			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Mělník v části města Neuberk. Celková plocha pozemku je 798 m ² . Inženýrské sítě - vodovod a kanalizace jsou na hranici pozemku. Odpady budou svedeny do ČOV nebo do jímky.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,07	
poloha pozemku -			1,04	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 436 400	798	1 800,00	0,87	1 572,17

Název:	Pozemek Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: P015687			
Lokalita:	Chloumek, Jasanová			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Mělník v části města Chloumek v ulici Jasanová. Celková plocha pozemku je 1.130 m ² . Inženýrské sítě elektřiny a vodovodu jsou na hranici pozemku. Odpady musí být svedeny do jímky nebo ČOV.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,04	
poloha pozemku -			1,04	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,02	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 100 000	1 130	1 858,41	0,89	1 660,71

Název:	Pozemek Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: PozemekMelnik			
Lokalita:	Dobrovského			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se ve městě Mělník v ulici Dobrovského. Celková plocha pozemku je 801 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,07	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 650 000	801	2 059,93	0,87	1 785,34

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 672,74 Kč/m²
--	----------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient KRC zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient KMZ zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KMP zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KIV zohledňuje intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KPP zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KVP zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KDD zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient KUV zohledňuje obtížnou prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1768/1	1 048	1 673,00	1 / 1	1 753 304
zastavěná plocha a nádvoří	1768/2	482	1 673,00	1 / 1	806 386
Celková výměra pozemků			1 530	Hodnota pozemků celkem	2 559 690

2. Porovnávací hodnota

2.1. Obchod č.p. 2775 Mělník

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 530,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Komerční objekt Mnichovo Hradiště, okr. Mladá Boleslav	
Lokalita:	Přemyslova	
Popis:	Na prodej bývalá prodejna Jednoty nacházející se ve městě Mnichovo Hradiště v ulici Přemyslova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 200 m ² . Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní budovu. Konstrukce budovy je zděná. Střeška budovy je plochá. Objekt byl v roce 1996 modernizován - oprava střechy, zřízení oken, rozvody IS, změna interiéru, vybudování sociálního zázemí. Objekt je napojen na dostupné inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace a plynovod). Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 040-N02335</p>
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,02	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,98	
K7 Vliv pozemku	1,13	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 750 000 Kč	1,24	3 408 340 Kč

Název:	Komerční objekt Sadská, okr. Sadská	
Lokalita:	Prokopova	
Popis:	Na prodej komerční prostory ve městě Sadská v ulici Prokopova. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 200 m ² . Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní skeletovou budovu. Budova se sestává z hlavního sálu, salónku, kuchyně, dvou skladů, šatny, místnosti se sociálním zařízením, nákladové rampy a venkovní terasy. Do objektu je zaveden vodovod, kanalizace, elektřina. Vytápění je kotlem na tuhá paliva nebo plynovým kotlem.	
Pozemek:	200,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 41778</p>
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,08	
K4 Provedení a vybavení	0,98	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,98	
K7 Vliv pozemku	1,13	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena

2 970 000 Kč

1,16

3 455 817 Kč

Název: Komerční objekt Rakovník, okr. Rakovník**Lokalita:** Rakovník II**Popis:** Na prodej komerční objekt nacházející se ve městě Rakovník. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 703 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Konstrukce budovy je zděná. Objekt je kompletně modernizován. Budova je rozdělena na prodejní prostor, sklady, kancelářské prostory, technické zázemí, sociální zařízení. K budově náleží pozemek, který je využíván jako zásobovací a parkovací prostory.**Pozemek:** 370,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 0,95

K2 Velikosti objektu 1,02

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Příslušenství nemovité věci 1,00

K6 Celkový stav 0,90

K7 Vliv pozemku 1,08

K8 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95

Cena

3 800 000 Kč

Celkový koeficient K_C

0,89

Zdroj: www.sreality.cz - ID:
0564**Upravená cena**

3 400 143 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

3 400 143 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

3 421 433 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 455 817 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

3 421 433 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

3 421 433 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek Mělník	2 559 690,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Obchod č.p. 2775 Mělník	3 421 433,- Kč

Porovnávací hodnota	3 421 433 Kč
Hodnota pozemku	2 559 690 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

3 420 000 Kč

slovy: Třimilionyčtyřistadvacetisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 1768/1 (ostatní plocha) a parc. č. 1768/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 2775 Mělník, způsob využití: obchod, včetně příslušenství, vše v kat. území Mělník, obec Mělník, část obce Mělník, okres Mělník, zapsáno na LV 10067.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.420.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 05.12.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Veronika Košťálová Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17276 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10067	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2