ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo ZP-20011

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytový dům Spomyšl**
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Mělník, obec Spomyšl, k.ú. Spomyšl
Adresa:	č.p. 10, 277 05 Spomyšl

OBJEDNAVATEL:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Exekuční řízení č. j. 120 EX 6259/15 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**68 000 Kč**

Stav ke dni: 20.07.2020 Datum místního šetření: 16.6.2020

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 43 Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 20.07.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 46/1000 (čtyřicet šest tisícin) na pozemku parc. č. St. 162 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby č.p. 10 Spomyšl, způsob využití: bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 162, včetně příslušenství, vše v kat. území Spomyšl, obec Spomyšl, část obce Spomyšl, okres Mělník, zapsáno na LV 545.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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."

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.6.2020 pod č.j. 120 EX 6259/15-107.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 16.6.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečné informace od sousedky.

Znalecký posudek č. ZP-5734.

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

Obec Spomyšl s cca 500 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca 8 km jihozápadně od města Mělník, cca 12 km jihovýchodně od města Roudnice nad Labem a cca 11 km severovýchodně od města Kralupy nad Vltavou. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. V obci se nachází pošta. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části obce č.p. 10 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Vraňany, U nadjezdu" se nachází cca 320 m vzdušnou čarou od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Vraňany" se nachází cca 270 m vzdušnou čarou od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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 - zástavba RD			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:	
parc. č. 518/1	Obec Vraňany, č. p. 37, 27707 Vraňany

Celkový popis

Budova č.p. 10 je samostatně stojícím patrovým domem využívaným k bydlení. Budova má 3 nadzemní podlaží a volné půdní prostory. V budově není výtah. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z pálených cihel a stavebního kamene. Střecha budovy je sedlová. Střešní krytina je z pálených tašek a je v havarijním stavu. Do budovy zatéká. Žlaby a svody převážně chybí. Okna jsou dřevěná zdvojená nebo plastová. Fasáda není zateplená. Vnější omítky jsou vápenné, převážně opadané. V domě se dle databáze RÚIAN nachází 10 bytových jednotek. Stavebně-technický stav budovy je velmi špatný. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Podílu povinné dle sdělení spoluvlastníka odpovídá užívání bytu v 1. nadzemním podlaží o dispozici 1+1. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojená na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je ze studny.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Pozemek parc. č. St. 162, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a je o výměře 933 m^2, je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 10 Spomyšl. Zbývající část stavebního pozemku tvoří dvůr kolem domu. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a studna. Pozemek je rovinatý, neoplocený a neudržovaný.

Součástí nemovitostí jsou IS, zpevněné plochy a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 16.6.2020. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. 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
ANO	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 10 Spomyšl

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 10 Spomyšl

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	933,00 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 použitá 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: **Obytný dům Račiněves, okres Litoměřice**

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Račiněves. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.079 m^2. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. V domě se nachází 8 pokojů a kuchyň. Objekt je napojen na obecní rozvod vody a kanalizace. K dispozici je studna. Plyn je na hranici pozemku. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, zdrojem tepla byly v minulosti kamna na tuhá paliva (dnes pouze v kuchyni). Okna jsou původní dřevěná, střecha je v zachovalém stavu. Na pozemku je udržovaný zapuštěný bazén s filtrací, dvůr a malá zahrádka s ovocnými stromy. Objekt sloužil dlouhodobě k rekreaci v letním období. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž, stodola, konírna a přístavky.

Pozemek: 1 079,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství nemovité věci	0,88
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 274-N00300

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 750 000 Kč	0,43	**1 612 500 Kč**

Název: **Rodinný dům Roudnice nad Labem, okres Litoměřice**

Lokalita: Bechlín

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Roudnice nad Labem v části Bechlín. Jedná se o patrovou budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. V domě se nacházejí 2 byty o dispozici 3+1. Objekt je modernizovaný a napojený na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je ústřední plynové. K domu náleží zahrada, na které se nachází stodola.

Pozemek: 595,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Příslušenství nemovité věci	0,96
K6 Celkový stav	0,60
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00748

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 900 000 Kč	0,42	**1 638 000 Kč**

Název:	**Objekt k bydlení Cítov, okres Mělník**	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Cítov. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 833 m^2. Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, patrový objekt s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha budovy je sedlová. V domě se nacházejí 2 byty a sál s hostincem a barem. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K objektu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	833,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,90	
K4 Provedení a vybavení	0,75	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,70	Zdroj: www.sreality.cz - ID: 680610
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
4 500 000 Kč	0,37	**1 665 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 612 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 638 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 665 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**1 638 500 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 638 500
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 46,00 / 1 000,00	=	75 371,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,90	=	67 833,90
Výsledná porovnávací hodnota			**67 834 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytový dům č.p. 10 Spomyšl 67 834,- Kč

Porovnávací hodnota	**67 834 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 11 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. 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

68 000 Kč

slovy: Šedesátosmtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 46/1000 (čtyřicet šest tisícin) na pozemku parc. č. St. 162 (zastavěná plocha a nádvoří) a stavby č.p. 10 Spomyšl, způsob využití: bytový dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 162, včetně příslušenství, vše v kat. území Spomyšl, obec Spomyšl, část obce Spomyšl, okres Mělník, zapsáno na LV 545.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **68.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- nezjištěny.

V Praze 20.07.2020

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

Znalecká doložka:

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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepička
Ing. Jiří Roub
Ing. Veronika Košťálová
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
Mgr. Petr Slepička
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20011 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 545	38
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

530/16
465/6
518/1
524
520
517
516
162
160
521
478/9
164
514
161
519
552
515
163

Spomyšl
Spomyšl 10, Spomyšl
Vraňany
Vraňany