

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17066

**NEMOVITÁ VĚC:** Chata č.e. 143 Stříbrná Skalice

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Stříbrná Skalice, k.ú. Stříbrná Skalice  
Adresa nemovité věci: č.e. 143, 281 67 Stříbrná Skalice

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednavatele: Strojírenská 47/18, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 10182/17 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**480 000 Kč**

Datum místního šetření: 27.9.2018

Stav ke dni:

29.10.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 6

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2018

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 378 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 143 Stříbrná Skalice, způsob využití: rod.rekr, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 640/1 (zahrada) vše v kat. území Stříbrná Skalice, obec Stříbrná Skalice, část obce Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1564.

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 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 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.

## **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.8.2018 pod č.j. 144 EX 10182/17.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 27.9.2018.

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

Stříbrná Skalice leží v turisticky přitažlivé krajině středního Posázaví, na členitém východním okraji Středočeské pahorkatiny. Přírozenou krajinnou osu obce vytváří údolí Jevanského potoka, který ještě na území Stříbrné Skalice ústí v nadmořské výšce asi 280 m do Sázavy. Naproti tomu vrchol Skalka na západním okraji vesnice přesahuje 500 metrů nad mořem. V současné době tvoří obec čtyři místní části, Stříbrná Skalice, Hradové Střimelice, Kostelní Střimelice a Hradec. Pro blízkost a snadnou dostupnost Prahy si v posledních desetiletích řada zajímavých osobností vybrala Stříbrnou Skalici za svůj občasný nebo i trvalý pobyt. Ve Vlkančickém údolí u Skalice pobýval často na své chatě herec Stanislav Neumann a poslední léta, až do své smrti v roce 2000, prožil v Hradci u Stříbrné Skalice populární herec a komik Jiří Sovák. V blízkých Kostelních Střimelicích měl rekreační chalupu národní umělec Zdeněk Pluhař, spisovatel a dramaturg. Možnost nákupu v centru obce nabízejí dva obchody s potravinami a doplňkovým sortimentem, obchod s ovocem a zeleninou, stánek s prodejem tisku a tabáku, své služby poskytuje i cestovní kancelář. Ve vsi je k dispozici pošta a obecní knihovna s veřejným internetem. Ke stálé občanské vybavenosti patří základní a mateřská škola, které stejně tak jako místní sokolská organizace, tenisový oddíl a fotbalový klub TJ Meteor pořádají společenské a sportovní akce.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Stříbrná Skalice, žel. st” se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Stříbrná Skalice” se nachází cca 1,9 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 checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus				
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.					
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní						
Přístup k pozemku							
Přístup přes pozemky:							
parc. č. 640/3	Sacherová Alena 1/2, Stárka František 1/2						

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní chatu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do chaty jsou dřevěné plné. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Fasáda není zateplená. K chatě patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní nezpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 378 se nachází chata č.e. 143. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 21 m<sup>2</sup>. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 640/1, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 432 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, travnaté, neudržované, velmi svažité. Na pozemku je přístřešek. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 640/3, který je ve vlastnictví cizího vlastníka.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 27.9.2018. 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

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 640/3, který je ve vlastnictví cizího vlastníka.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář:

### 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 nebo předloženy.

## OBSAH

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stříbrná Skalice

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Chata č.e. 143 Stříbrná Skalice

## OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Stříbrná Skalice

#### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Pozemek Stříbrná Skalice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID TK125450  
**Popis:** Stavební pozemek o rozloze 1600 m<sup>2</sup> ve Stříbrné Skalici. Pozemek se nachází na okraji obce, příjezd k pozemku po asfaltové komunikaci, v dosahu hlavní silnice. Elektro je na hranici pozemku.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,88
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 140 000	1 600	712,50	0,73	520,00

**Název:** Pozemek Stříbrná Skalice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID 13319  
**Popis:** Stavební pozemek 1 219 m<sup>2</sup>, včetně elektřiny, určený k výstavbě RD, Stříbrná Skalice (okres Praha-východ). Svažitý pozemek se nachází v klidné části obce, kousek od lesa. Na pozemku je elektřina.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	0,92
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
990 750	1 219	812,76	0,76	620,14

Zjištěná průměrná jednotková cena

570,07 Kč/m<sup>2</sup>

### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovitě věci je nabídková, včetně rizik.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	St. 378	21	570,00	1 / 1	11 970
zahrada	640/1	432	570,00	1 / 1	246 240
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>453</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>258 210</b>



## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Chata č.e. 143 Stříbrná Skalice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	453,00 m <sup>2</sup>

#### 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 prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

#### 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 nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Chata Stříbrná Skalice</b>
<b>Popis:</b>	Chata na vlastním oploceném pozemku o rozloze 397 m <sup>2</sup> se zastavěnou plochou 42 m <sup>2</sup> , ve Stříbrné Skalici. Chata se nachází na mírně svažitém pozemku, s výhledem

na řeku Sázavu. V chatě není voda, topení na tuhá paliva, suché WC. Parkování 50 m od chaty, voda z obecní studny.

**Pozemek:** 397,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID  
HZ130434

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
450 000 Kč	0,98	439 763 Kč

**Název:** Chata Stříbrná Skalice

**Popis:** Chata 26 m<sup>2</sup>-zastavěná plocha, v Čapík. Chatka je na vlastním pozemku 462 m<sup>2</sup>, Chata je bez vody i elektřiny. Nyní je na pozemku vytyčeno báňskou společností místo budoucí studny s velkým množstvím vody ve studni a ze sousedících chat možnost dovést i el.proud. Klasická chatka s verandou sloužící jako kuchyň a obývací pokoj je též ložnice, s kamny na pevná paliva. Chatka je dřevěná na kamenném základu, kde je zhotoven sklípek na potraviny.

**Pozemek:** 462,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,97
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: Zdroj:  
[www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID  
2012125D

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
490 000 Kč	0,91	446 749 Kč

**Název:** Chata Stříbrná Skalice, okres Praha-východ

**Popis:** K prodeji rekreační chatu 2+1 v klidné lokalitě obce Stříbrná Skalice, „Osada Spálený“. Chata má zděnou podezdívku, ve které se nachází sklad náradí. V podlaží nalezneme zádveří s dřevěným schodištěm do podkroví, toaletu, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou a přístupem na terasu s výhledem do okolní krajiny. Podkroví nabízí prostornou ložnici. Vytápění chaty je řešeno na tuhá paliva. Elektřina k dispozici. Nemovitost lze upravit dle představ nového majitele. Celková plocha pozemku činní 382 m<sup>2</sup> se zastavěnou plochou 25 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází dřevěná kůlna.

**Pozemek:** 382,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

**Cena**

630 000 Kč

**Celkový koeficient K<sub>C</sub>**

0,88

Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID  
P041112**Upravená cena**

557 033 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	439 763 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	481 182 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	557 033 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	481 182 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>481 182 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stříbrná Skalice

258 200,- Kč

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Chata č.e. 143 Stříbrná Skalice

481 182,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**481 182 Kč**

**Hodnota pozemku**

**258 210 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. 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

**480 000 Kč**

slovy: Čtyřistaosmdesát tisíc Kč

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 378 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 143 Stříbrná Skalice, způsob využití: rod.rekr, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 640/1 (zahradka) vše v kat. území Stříbrná Skalice, obec Stříbrná Skalice, část obce Stříbrná Skalice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1564.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a přístřešek.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **480.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 29.10.2018

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<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 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-17066 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1564	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1



○ 637/3

○ 640/2

640/3

377

378

○ 640/1





640/2

637/3

640/3

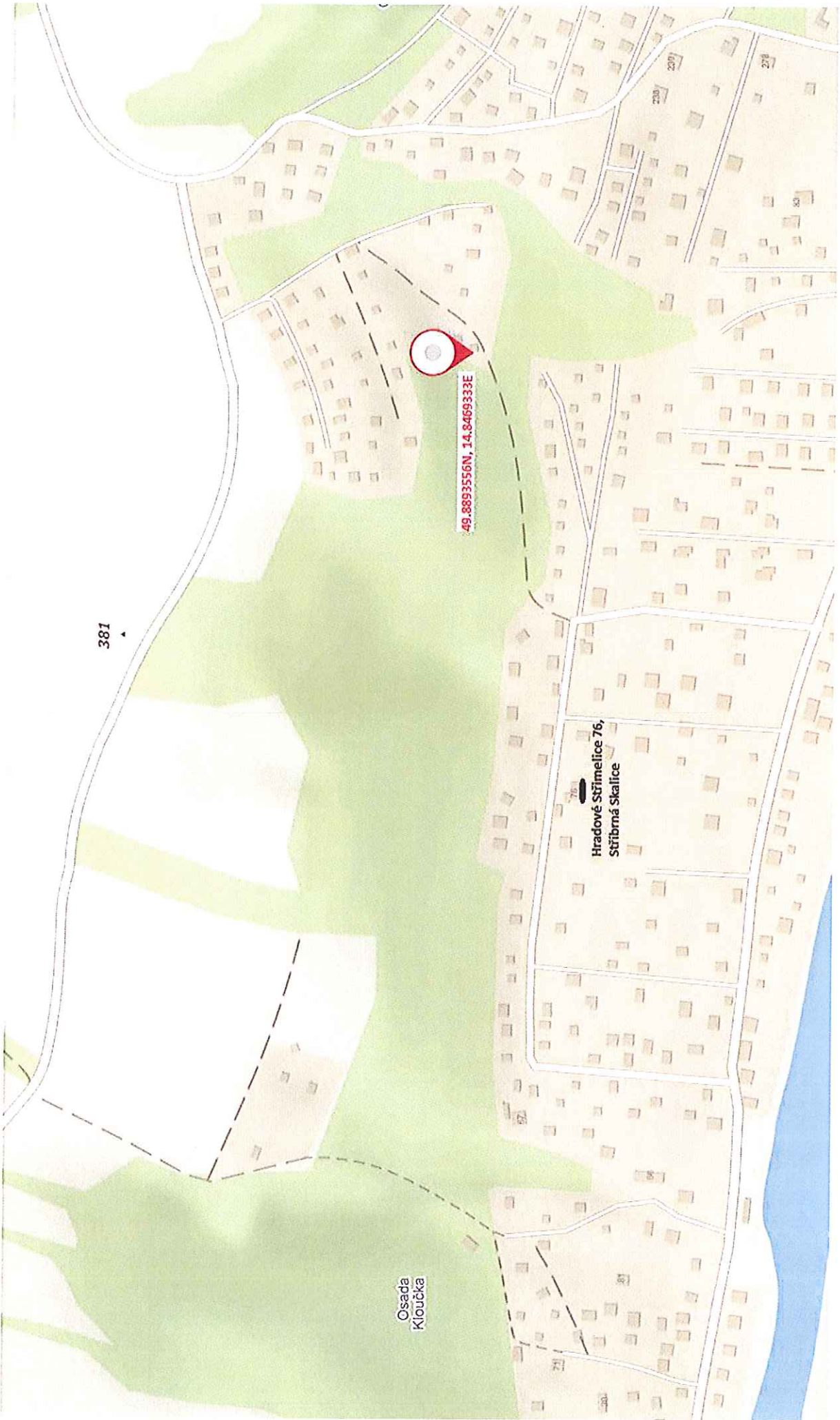
640/1

377

378

49.88935556N, 14.84693333E





381

49.8893556N, 14.8469333E

Osada Kloučka

Hradové Strmelice 76, Stříbmá Skalice

