

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18233

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Platěnice

Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Moravany, k.ú. Platěnice

Adresa nemovité věci: Platěnice 80, 533 72 Moravany

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

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5

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 32924/12 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****2 709 000 Kč**

Datum místního šetření: 5.6.2019

Stav ke dni:

18.06.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 18.06.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 26/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 80 Platěnice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 70 (zahrada), vše v kat. území Platěnice, obec Moravany, část obce Platěnice, okres Pardubice, zapsáno na LV 122.

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 9.5.2019 pod č.j. 144 EX 32924/12-114.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 5.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od manžela povinné.

Znalecký posudek ZP-16302.

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.

Místopis

Obec Moravany se nachází v Pardubickém kraji, cca 15 km východně od Pardubic, cca 22 km jihovýchodně od města Hradec Králové. Moravany se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Čeradice, Moravanský, Moravany, Platěnice, Platěnsko a Turov. Obcí protéká řeka Loučná. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Občané Moravan mohou využívat mateřskou a základní školu, poštu, veřejnou knihovnu, kulturní dům a ordinace lékařů včetně laboratoře a lékárny. V obci se dále nachází sportovní hala, několik víceúčelových hřišť, tři obchody, tři restaurace a dům s pečovatelskou službou. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce Moravany - Platěnice č.p. 80 ve smíšené zástavbě.

Železniční stanice „Platěnice“ se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" 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 type="checkbox"/> železnice <input type="checkbox"/> autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř. <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD	
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		
Přístup přes pozemky:	parc. č.62/3 Obec Moravany, nám. Hrdinů 136, 53372 Moravany		

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je částečně zateplená. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z betonových tašek, v dobrém stavu. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna budovy jsou plastová, opatřena parapety. Vchodové dveře jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází koupelna (8,04 m²), komora (2,87 m²), chodba (7,29 m²), pokoj (13,58 m²), kuchyň (12,44 m²), pokoj (10,74 m²) a veranda (4,15 m²). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené a posuvné. Koupelna je vybavena vanou, sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojka plynovodu je u domu. K dispozici je 8 m hluboká studna. Vytápění domu je krbovými kamny s výměníkem a rozvody do radiátorů. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 26/2 stojí stavba rodinného domu č.p. 80. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 431 m². Pozemek parc. č. 70 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 26/2 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 152 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, hospodářské budovy, zděná stodola se sedlovou střechou a dřevěnými vraty, podsklepená, zděná dílna (kolna). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 62/3 ve vlastnickém právu obce Moravany.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola, hospodářské budovy a dílna (kolna). Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 5.6.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání všech prostor. 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:

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v záplavovém území 100-leté vody.

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. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Platěnice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 80 Platěnice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Platěnice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Uhersko, okres Pardubice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 0221

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Uhersko. Celková plocha pozemku je 1 109 m². IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
754 120	1 109	680,00	0,77	523,60

Název: Dolní Bezděkov, okres Chrudim; zdroj: www.sreality.cz - ID: 102-N05663

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Dolní Bezděkov. Celková plocha pozemku je 1.311 m². Na hranici pozemku na je voda plyn a elektrika. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,93
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
957 030	1 311	730,00	0,75	547,50

Zjištěná průměrná jednotková cena

535,55 Kč/m²

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 nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité 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 nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 26/2	431	536,00		231 016
zahrada	70	152	536,00		81 472
Celková výměra pozemků		583	Hodnota pozemků celkem		312 488

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 80 Platěnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	583,00 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 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 K_1 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:	Rodinný dům Moravany
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Moravany. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 453 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Na střeše je komín, žlaby se svody. Budova je částečně modernizovaná. Dispoziční řešení domu je 4+1. Dům je napojen na inženýrské sítě: vodovod, plynovod, elektřina, kanalizace. Vytápění domu je plynovým kotlem. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž, dílna, prádelna s půdním prostorem. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.
Pozemek:	453,00 m ²
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	1,05



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
156831

K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 700 000 Kč	0,99	2 673 000 Kč

Název: Rodinný dům Stradouň, okres Ústí nad Orlicí
Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Stradouň. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 1.583 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepený, přízemní dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Součástí střechy je komín a vikýř. Okna v 1. NP jsou opatřena předokenními žaluziemi. Objekt je v původním udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 6+1. Objekt je napojen na elektřinu, voda je z místní zdroje, odpady jsou svedeny do septiku. Plynovod je na hranici pozemku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází studna, garáž, dílna, kůlna a půda.

Pozemek: 1 583,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,03
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,94
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 687049

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 700 000 Kč	1,00	2 700 000 Kč

Název: Rodinný dům Dašice, okres Pardubice

Lokalita: ČSLA

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se ve městě Dašice v ulici ČSLA. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 586 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je polovalbová. Dům je modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 3+1. Dům je vytápěn plynovým kotlem s etážovým topením. Objekt je napojen na vodovod, elektřinu, kanalizaci a plynovod. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

Pozemek: 586,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,96
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00032

K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kč	Upravená cena
2 900 000 Kč	0,95	2 755 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 673 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 709 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 755 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 709 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	2 709 333 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek Platěnice	312 488,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rodinný dům č.p. 80 Platěnice	2 709 333,- Kč

Porovnávací hodnota	2 709 333 Kč
Hodnota pozemku	312 488 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 12 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

2 709 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsetdevět tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 26/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 80 Platěnice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 70 (zahrada), vše v kat. území Platěnice, obec Moravany, část obce Platěnice, okres Pardubice, zapsáno na LV 122 v objektivní zaokrouhlené výši **2.709.000,- Kč**.

V Praze 18.06.2019

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-18233 znaleckého deníku.

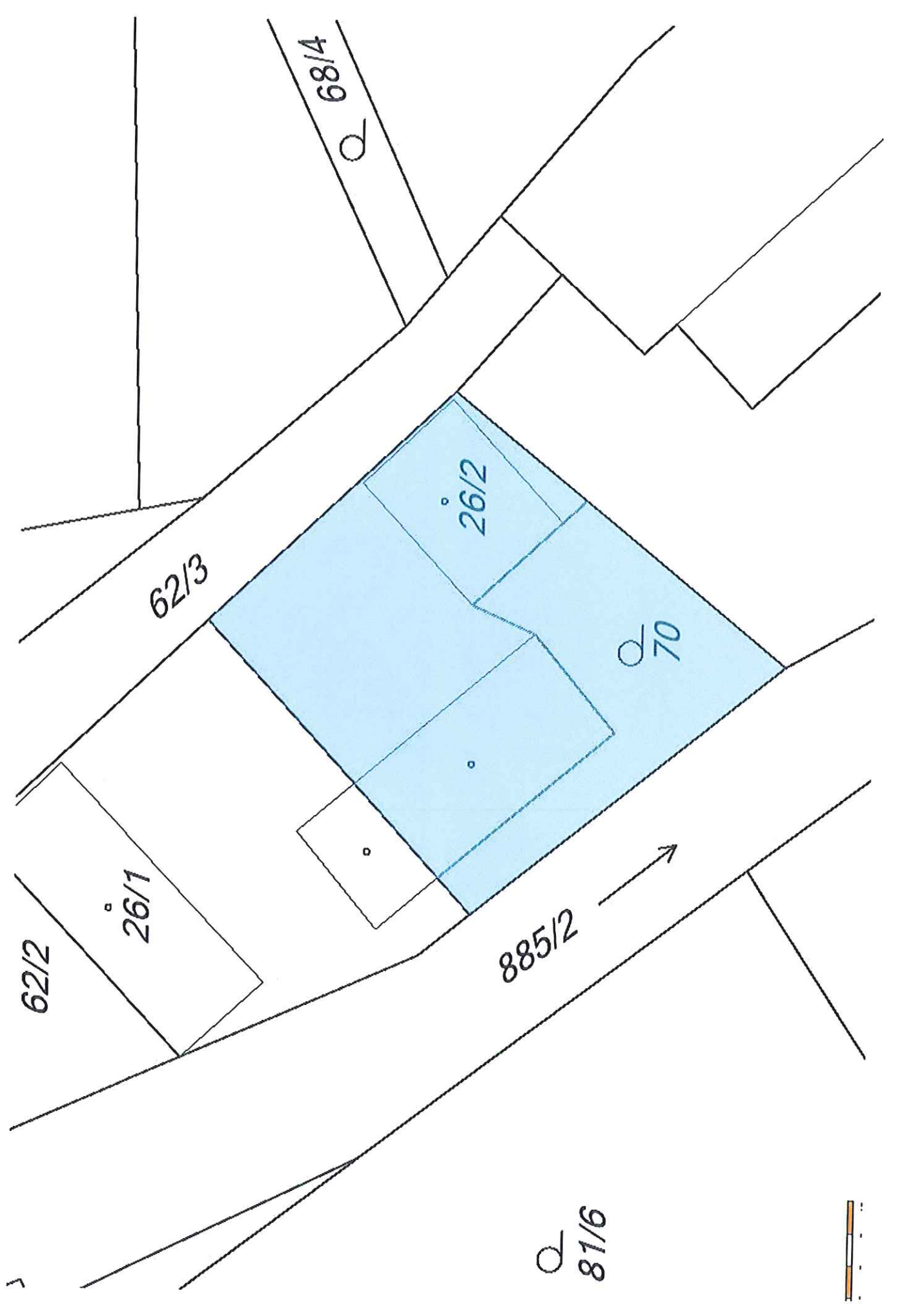
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

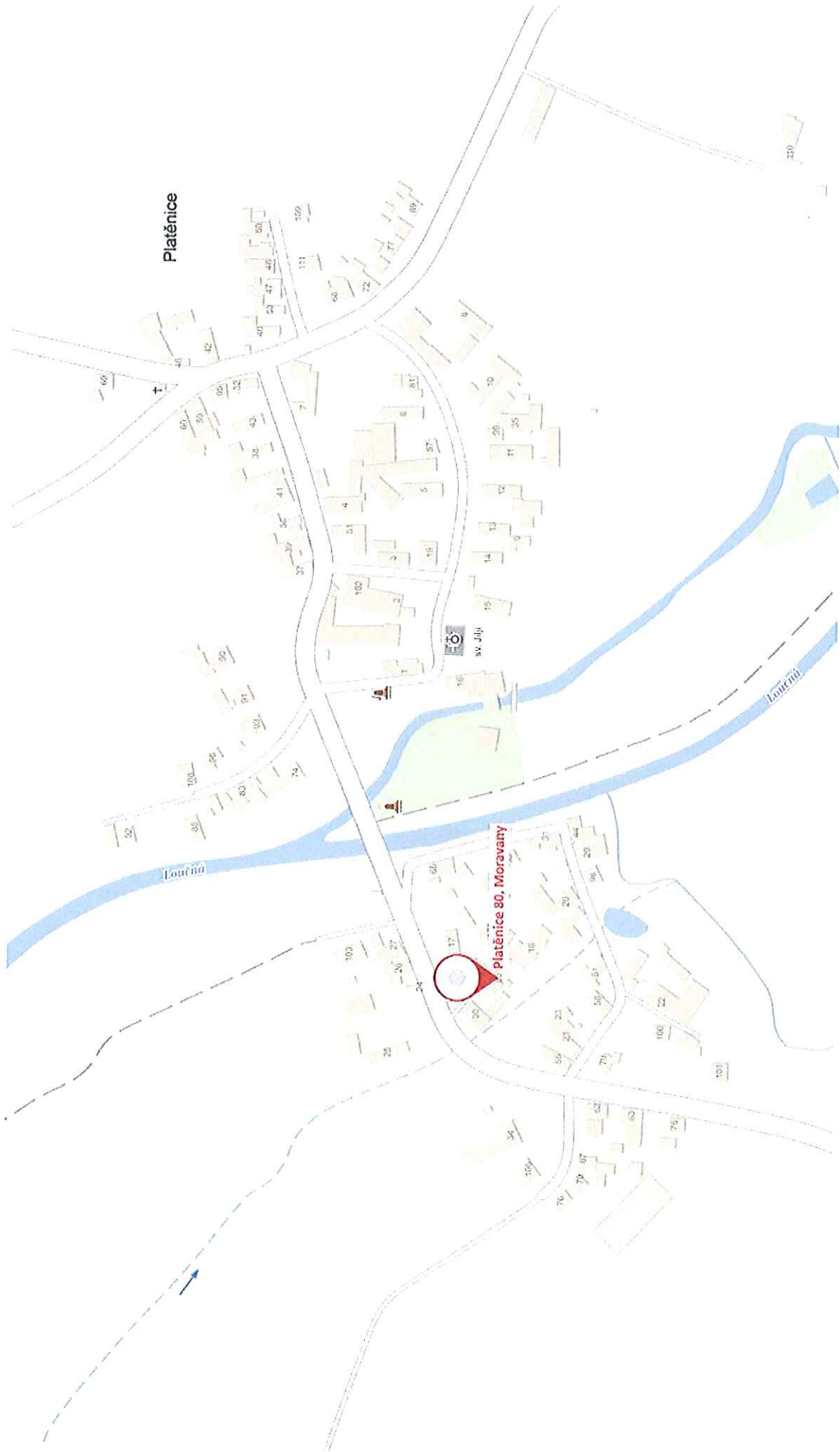
počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 122
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Fotodokumentace nemovité věci

8
2
1
3







Platěnice

Platěnice 80, Moravany

Loučava



