

ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky v evidenci posudků
30-735/2022

Znalec: Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
znalecká kancelář
Trojanova 2022/12
120 00 Praha 2
IČO: 274 17 905

Zadavatel: Státní statek Jeneč, státní podnik v likvidaci
Třanovského 622/11
16300 Praha 6, Řepy
IČO 00016918

Předmět:
Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. st.64 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště) dle LV 157 v katastrálním území Boněnov, obec Chodová Planá, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

Obor a odvětví: ekonomika, ceny a odhady věci nemovitých

Znalecký posudek je vyhotoven ve **třech** číslovaných exemplářích a obsahuje včetně titulní strany 12 stran textu a přílohy dle seznamu.

Datum zpracování: 13.5.2022

Vyhotovení č.: 0

Zadání

Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemku parc.č. st.64 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 230 m²) dle LV 157 v katastrálním území Boněnov, obec Chodová Planá, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 2.5.2022.

Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny zjištěné nemovité věci podle platného cenového předpisu a ceny obvyklé za účelem prodeje.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné další skutečnosti, které by měly vliv na přesnost a závěry posudku.

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.5.2022, bez přítomnosti zástupce vlastníka nemovitostí.

Výčet podkladů

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka č. 222000020 Státního statku Jeneč, s.p. v likvidaci ze dne 25.1.2022
- výpis z KN LV 157 v katastrálním území Boněnov, obec Chodová Planá, Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov vyhotovený k datu 9.2.2022
- informace z územního plánu a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti zjištěné na místě samém dne 2.5.2022
- snímek pozemkové mapy předmětného území
- kupní smlouvy v evidenci katastrálního úřadu a vlastní databáze cen nemovitostí
- fotodokumentace

Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost dat byla prověřena dálkovým přístupem do katastru nemovitostí příslušného katastrálního úřadu a zjištěním při místním šetření.

Dokumentace a skutečnost

Předložené dokumenty odpovídají skutečnostem zjištěným při místním šetření.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněné nemovitosti je dle výpisu z KN LV 157 katastrálního území Boněnov, obec Chodová Planá zapsáno pro:

Česká republika

ident. 00000001-001

právo hospodařit s majetkem státu pro:

Státní statek Jeneč, s.p. v likvidaci, Řepy, P6

ident. 00016918

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek Boněnov
Adresa předmětu ocenění: Boněnov
348 15 Chodová Planá
LV: 157
Kraj: Plzeňský
Okres: Tachov
Obec: Chodová Planá
Katastrální území: Boněnov
Počet obyvatel: 1 879
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **884,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{268,00}$
Kč/m²

Nález

Celkový popis nemovité věci

V obci Chodová Planá je standardní občanská vybavenost - je zde pošta, venkovní hřiště, obchod, restaurace, základní škola 1.stupně, hotel, kostel Sv.Jana Křtitele, zastávka autobusů i vlaků. Je zde známý pivovar Chodovar. Chybějící občanská vybavenost je v blízké Plané u Mariánských Lázní. K pamětihodnostem patří starý zámek a sloup se sochou Panny Marie. Technická infrastruktura je na dobré úrovni. Jednou ze sedmi osad spravovaných městysem Chodová Planá je Boněnov, vzdálený 7 km severovýchodním směrem. Před Boněnovem je u hřbitova kaple Nejsvětější Trojice.

Oceněný pozemek p.č. st.64 (zbořeniště) se nachází v zástavbě chalup a rodinných domků na severu osady Boněnov na levé straně výpadové komunikace ve směru na Mrázov a Teplou a to 50 m JZZ - směrem od vodní umělé nádrže u této komunikace.

V osadě je možné napojení pouze na elektrickou síť. V centru osady je kostel Všech Svatých. Je zde autobusová zastávka.

Obsah

1. Pozemek parc.č. st.64 k.ú. Boněnov

Znalecký posudek

Ocenění je provedeno ve dvou samostatných oddílech:

A. Ocenění cenou obvyklou je provedeno na základě porovnání cen pozemků v dané obci či pozemků v dané oblasti podle uskutečněných prodejů.

B. Cena zjištěná podle předpisu je stanovena dle vyhlášek Ministerstva financí č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku.

ODDÍL „A. CENA OBVYKLÁ“

Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona 237/2020 Sb., § 2:

Odst. (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Odst. (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Odst. (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Odst. (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Odst. (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Definice dle vyhlášky č. 488/2020 Sb.:

§ 1a vyhlášky č. 488/2020 Sb.: Určení obvyklé ceny

Odst.(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

Odst.(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

§ 1b vyhlášky č. 488/2020 Sb.: Určení tržní hodnoty

Odst. (1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Věcná hodnota nemovitosti:

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu. Věcná hodnota není u pozemku samostatně stanovena.

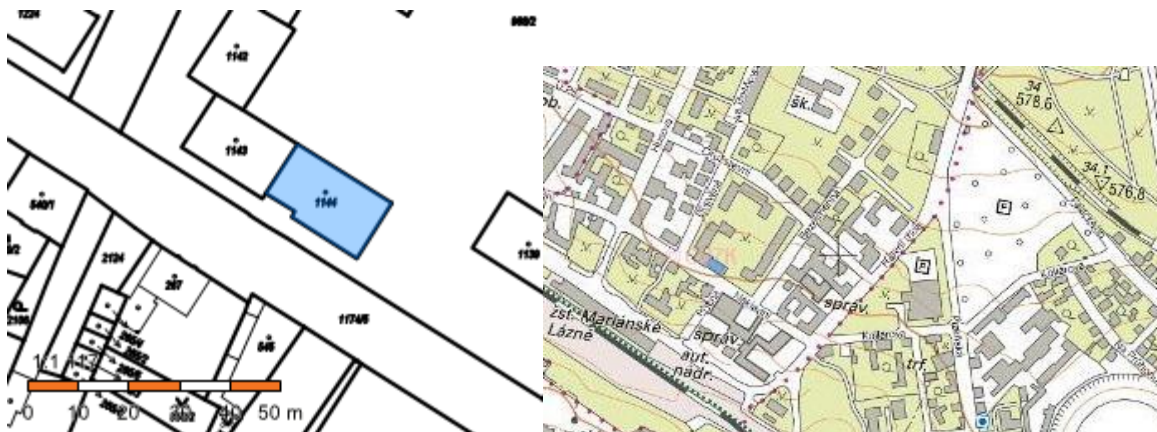
Výnosová hodnota nemovitosti (pro nedostupnost objektivních podkladů neprovedena):

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (t.zv. věčné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

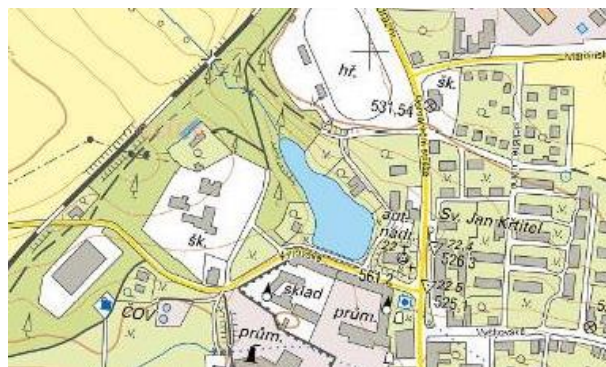
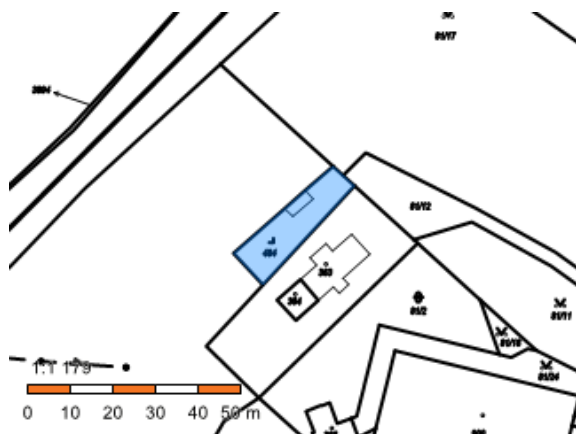
Zhotovitel ocenění neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených dokladů a podkladů.

Souhrn obchodovaných pozemků 1 – 3 v oblasti oceněných pozemků s uvedením detailů dle kupních smluv (KS) podaných jako vklad do katastru nemovitostí a vybraných z cenové mapy katastru nemovitostí jako podklad pro porovnávací způsob oceňování nemovitostí nebo z vlastní databáze:

1 st. 1144 43,- 270 - 280 Mariánské Lázně vklad KS 17.2.2021 bytový dům u nádraží



2 st. 484 145,- 260 - 270 Chodová Planá vklad KS 6.1.2022 mezi rd a železnicí, společný dvůr



3 st. 7 165,- 1 100 - 1 150 Otín u Plané vklad 18.2.2021 u zem.objektu, část komunikace



1. Pozemek parc.č. st.64 k.ú. Boněnov

Pozitiva a negativa oceněné nemovitosti

Pozitiva: Pozemek je stavební. Je částí oválného uspořádání pozemků centra osady Boněnov převážně s rodinnými domy nebo chalupami kolem kostela a dvou rybníků. Osada Boněnov je v území, které je ve správě Obecního úřadu městyse Chodová Planá s velmi dobrou technickou infrastrukturou a s přiměřenou občanskou vybaveností.

Negativa: V osadě Boněnov je podstandardní úroveň občanské i technické vybavenosti. Boněnov je poslední rezidenční útvar před hranicí Plzeňského kraje - za osadou se v zimě silnice neudrží. Pozemek není udržovaný, podle katastru nemovitostí se jedná se o zbořeníště.

Tabulka porovnávacího přístupu:

Porovnávací přístup ocenění :

Pozemek p.č. st.64 k.ú. Boněnov

Jednotka: m² výměry pozemku
Množství jednotek
oceňovaného pozemku: 230,0

Zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště

Popis porovnávaných objektů:

V kupních smlouvách.

Pro porovnání nabízených nemovitostí jsou použity koeficienty:

K_m - koeficient místa K₁ - koeficient výměr
 K_c - koeficient druhu K₂ - koef.právnického stavu, celistvosti, právo stavby
 K_v - využitelnosti, vybavenosti K₃ - koeficient transakce

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Kupní cena	K _m	K _c	K _v	K ₁	K ₂	K ₃	Množství [Jedn.]	Jedn. cena [Kč/jedn.]
1 Pozemek Mariánské Lázně 270 m ² , zastavěná plocha, pod cizím BD u stanice, vklad KS 17.2.2021	11 610,- Kč	0,90	1,00	1,30	1,00	1,30	1,10	270	72,-
2 Pozemek Chod.Planá 270 m ² , zastavěná pl., společný dvůr, v obci u železnice, vklad KS k 6.1.2022	38 425,- Kč	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,05	270	121,-
3 Pozemek Otín u Plané 1115 m ² , zast.pl., v osadě, zbořeniště s cestou, vklad kupní smlouvy k18.2.2021	183 975,- Kč	0,85	0,90	0,85	1,20	1,00	1,10	1 115	142,-

Součet: 334,61 Kč/jedn.
/ 3

Průměrná jednotková cena: 112,- Kč/jedn.

Minimální jednotková cena: 72,- Kč/jedn.

Maximální jednotková cena: 142,- Kč/jedn.

Základní cena: 111,54 Kč/jedn. á 230,0 jedn. = 25 653,17 Kč

Pozemek p.č. st.64 k.ú. Boněnov = 25 650,- Kč

Závěr k tabulce porovnávacího přístupu ocenění:

Podle výsledku porovnávacího přístupu, kde jsou zhodnocena pozitiva a negativa oceněného pozemku parc.č. st.64 druhu zastavěná plocha a nádvoří, využití zbořeniště, vychází obvyklá cena za 1 m² pozemku po úpravě porovnávacími faktory v intervalu od 72,- do 142,- Kč. Doporučujeme obvyklou cenu v úrovni 112,- Kč/m².

Cena obvyklá oceněného pozemku parc.č. st.64 katastrálního území Boněnov je stanovena celkem na **26.000,- Kč**.

REKAPITULACE ZA ODDÍL „A.CENA OBVYKLÁ“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek parc.č. st.64 k.ú. Boněnov	26 000,- Kč
Cena obvyklá dle závěru k tabulce celkem	26 000,- Kč
Cena obvyklá činí:	26 000,- Kč

ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nutnost vyřešit spor o vlastnictví části pozemku pod částí stavby na ppč. st.25.	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,698}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek má úzký tvar a z toho důvodu i z důvodu malé výměry připadá zájem o nabytí pozemku byl pouze od majitelů sousedících pozemků p.č. st. 26 a st. 25.	I	-0,10

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,747}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,521}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,725}$$

1. Pozemek p.č.st.64 k.ú. Boněnov

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,747$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek pro další využívání vyžaduje terénní úpravy. Na oceněný pozemek zasahuje zdivem a základovou konstrukcí stavba jiného vlastníka na pozemku p.č. st.25.	I	-0,29

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,700 * 0,747 = 0,507$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	268,-	0,507		135,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.64	230	135,88	31 252,40
Stavební pozemek - celkem			230		31 252,40

Pozemek p.č. st.64 k.ú. Boněnov - zjištěná cena celkem = 31 252,40 Kč

REKAPITULACE ZA ODDÍL „B. CENA ZJIŠTĚNÁ PODLE PŘEDPISU“

Výsledky analýzy dat

1. Pozemek p.č.st.64 k.ú. Boněnov	31 252,- Kč
Výsledná cena - celkem:	31 252,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	31 250,- Kč

Odůvodnění

Podle zadání jsou v závěrečném hodnocení uvedeny výsledky **oddílu A**. Cena obvyklá stanovená odhadem znalce na základě indexové porovnávací metody dle § 1a oceňovacího předpisu vyhlášky č. 488/2020 Sb. *Odst.(1)* Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby a **oddílu B**. Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb.

Odůvodnění v rozsahu umožňujícím přezkoumatelnost znaleckého posudku obsahující interpretaci výsledků analýzy dat a kontrolu postupu znalce je obsaženo v části Posudek.

Závěr

Citace zadané odborné otázky

Odděleně stanovit cenu zjištěnou nemovitosti podle platného cenového předpisu a cenu obvyklou nemovitosti - pozemku parc.č. st.64 (zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 230 m²) dle LV 157 v katastrálním území Boněnov, obec Chodová Planá, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, KP Tachov a to dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 488/2020 Sb. a 424/2021 Sb. podle stavu a dle situace na trhu s nemovitostmi ke dni 2.5.2022.

ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE ZA ODDÍLY A a B

Celkem za oddíl „A. Cena obvyklá“ slovy dvacetšesttisíc Kč	26 000,- Kč
Celkem za oddíl „B. Cena zjištěná podle předpisu“ slovy třicetjedentisícdvěstěpadesát Kč	31 250,- Kč

V Praze dne 13.5.2022

I.S.

Appraising Alpha – znalecký ústav, s.r.o.
Ing. Pavel Sedláček
Znalec

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář zapsaná v seznamu znalců spravovaného Ministerstvem spravedlnosti, a to pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí, nehmotného majetku a oceňování nároků ve stavebnictví. Za posudek byla sjednána smluvní odměna.

Zápis znalecké kanceláře do seznamu znalců byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 12.3.2008 pod čj. 20/2008-OD-ZN/3 ve znění rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 2.4.2014 pod čj. MSP-18/2014-OSD-SZN/6, resp. na základě zákona č. 254/2019 Sb.

Znalecký úkon je zapsán pod položkou číslo **30-735/2022** v evidenci posudků.

Znalečné účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu.

Doložka znalce podle § 127a OSŘ

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Seznam příloh

- výpis z KN LV č. 157 k.ú. Boněnov vyhotovený k datu 9.2.2022
- fotodokumentace, infomapa
- snímek pozemkové mapy předmětného území