

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20674

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek Planá u Mariánských Lázní (okr. Tachov)
Katastrální údaje:	Kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Planá, k.ú. Planá u Mariánských Lázní
Adresa:	Planá, 348 15 Planá
OBJEDNATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY
	JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
ZHOTOVITEL:	Znalecký ústav Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č.j. 120 EX 5752/12 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

39 000 Kč

Stav ke dni: 17.12.2020

Datum místního šetření: 4.12.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 17.12.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 229/7 (zahrada) v kat. území Planá u Mariánských Lázní, obec Planá, okres Tachov, zapsáno na I.V 2876.

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 nemovitá 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 znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.11.2020 pod č.j. 120 EX 5752/12-134.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Planá.

Literatura:

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

Bradáč, A., Fiala, J., Illavinková 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 Planá se nachází cca 9 km severovýchodně od města Tachov a cca 9 km jižně od města Mariánské Lázně. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Tachově a v Mariánských Lázních. Do města vedou silnice I. a II. třídy a železniční trať.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
vcf. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☒ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MIID	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zastávka RD		
Přístup k pozemku:	☐ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází v severní zastavěné části města Planá. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 168 m². Pozemek je na východní straně ohraničený plotem a na jižní straně zděným domem. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využíváný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes pozemek parc. č. 229/3, který je zajištěn pomocí věcného břemene.

Přípojky IS nebyly zjištěny.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeně obytná – centrální zóna.

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

Příslušenství nebylo zjištěno.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 229/7 pro společnost MIRROR s.r.o.

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 229/3 ve prospěch pozemku parc. č. 229/7.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes pozemek parc. č. 229/3, který je zajištěný pomocí věcného břemene.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář:

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 229/7 pro společnost MIRROR s.r.o.

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 229/3 ve prospěch pozemku parc. č. 229/7.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek Planá u Mariánských Lázní (okr. Tachov)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází v severní zastavěné části města Planá. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 168 m². Pozemek je na východní straně ohraničený plotem a na jižní straně zděným domem. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes pozemek parc. č. 229/3, který je zajištěný pomocí věcného břemene.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Mariánské Lázně - Stanoviště, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: N110452
Popis: K prodeji pozemek o celkové výměře 11 535 m². Na pozemku se nachází budova s číslem popisným, způsob využití – objekt k bydlení a dále prostorné garáže. Dle ÚP – rekreace s převahou zeleně. K pozemkům je vybudována pevná komunikace a je na ně přivedena elektřina a voda. Plyn a odpad na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
12 688 500	11 535	1 100,00	0,57	627,00

Název: Tisová, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 0183-N00806

Popis: K prodeji nově dokončený stavební pozemek o výměře 871 m², který se nachází v obci Tisová. Pozemek má obdélníkový tvar, je rovinný, kompletně zasítovaný – elektřina, voda, kanalizace, plyn a orientovaný na jihozápadní stranu. Přístup na pozemky je z asfaltové komunikace. Na pozemku je možné dle aktuálního územního plánu postavit rodinný dům.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 036 490	871	1 190,00	0,57	678,30

Název: Mariánské Lázně - Chotěnov-Sklářč, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2507017308

Popis: K prodeji pozemek je v územním plánu zanesen jako stavební pozemek – bydlení venkovské. Celková rozloha je 6 625 m². Na pozemku je zkolaudovaná zahradní chata. Je zde elektřina, vlastní vrt vody (vrtaná studna). Součástí je potok v zadní části pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,85
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 896 250	6 625	890,00	0,57	507,30

Název: Lestkov - Domaslav, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 741557

Popis: Na prodej stavební pozemek v obci Domaslav. Terén pozemku je rovinatý, celková plocha činí 3 408 m². K pozemku vedou tři příjezdové obecní cesty, elcktrřina a obecní vodovodní řad v dosahu několika desítek metrů. Pozemek není oplocen, na části stojí zbořeniště. Možnost výstavby rodinného domu nebo mobilheimu.

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 000	3 408	704,23	0,71	500,00

Název: Tři Sekery - Krásné, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 01208

Popis: Na prodej pozemek v obci Krásné u Tří Seker o velikosti 1 194 m² a je dle územního plánu určen pro výstavbu penzionu. V blízkosti pozemku se nalézá řád vody, kanalizace a elektřina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	0,90
možnost zastavění poz. -	0,90

intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,85	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
1 275 000	1 194	1 067,84	0,57	608,67

Zjištěná průměrná jednotková cena	584,25 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.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	229/7	168	584,00	1 / 2	49 056
Obvyklá cena před korekcí ceny					49 056
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	39 244,80
Celková výměra pozemků		168	Hodnota pozemků celkem		39 245

Výpočet věcných břemen

1 Věcné břemeno

Věcné břemeno chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 229/3 ve prospěch pozemku parc. č. 229/7.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb.
jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

–	10 000,- Kč
*	1 / 2

Hodnota věcného břemene činí

=	5 000,- Kč
---	------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	39 245 Kč
Věcné břemeno	5 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 22 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku 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 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

39 000 Kč

slovy: Třicetdevět tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 229/7 (zahradu) v kat. území Planá u Mariánských Lázní, obec Planá, okres Tachov, zapsáno na LV 2876 v objektivní zaokrouhlené výši **39.000,- Kč**.

Cenu věcného břemene chůze a jízdy s povinností k pozemku parc. č. 229/3 ve prospěch pozemku parc. č. 229/7 oceňujeme částkou zaokrouhleně ve výši **5.000,- Kč**.

V Praze 17.12.2020

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

Znalecká doložka:	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 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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástský. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20674 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	10
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1





