

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2115-649/2015**

**Objednatel znaleckého posudku:**

LESS & FOREST, s.r.o.  
Ostrov 3  
285 22 Zbraslavice

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny pozemků za účelem  
prodeje nemovitostí v dražbě.

**Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10. 8. 2015 posudek vypracoval:**

XP invest, s. r. o.  
Mánesova 1374/53  
120 00 Praha 2

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 250, 277/6, 277/7, 277/8, 559, 564, 568/1, 570, 737/1 v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelno, okres Mělník za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Pozemky v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelno  
Adresa předmětu ocenění: Mělnické Vtelno  
277 38 Mělnické Vtelno  
Kraj: Středočeský  
Okres: Mělník  
Obec: Mělnické Vtelno  
Katastrální území: Radouň  
Počet obyvatel: 984  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 590,00 Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 8. 2015.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 11. 8. 2015
- snímek katastrální mapy
- výpis z elektronické formy lesních hospodářských osnov ze dne 11. 8. 2015
- inzerce na internetových realitních portálech

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje:

LESS & FOREST s.r.o., Ostrov 3, 28522 Zbraslavice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 250, 277/6, 277/7, 277/8, 559, 564, 568/1, 570, 737/1 v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelno, okres Mělník.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Pozemky parc. č. 277/6, 277/7, 277/8, 559, 564, 568/1 a 570 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní a plní funkci lesa. Lesní porost je smíšený, zastoupení jednotlivých druhů dřevin je podobné – borovice, smrk, dub, bříza, javor.

Pozemky parc. č. 250 a 737/1 jsou v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Pozemky tvoří okrajové části lesů. Ve srovnávací metodě budou uvažovány spolu s lesními pozemky, jelikož samostatně se s těmito pozemky v dostatečné míře neobchoduje a neexistuje porovnatelný vzorek.

Celková rozloha pozemků činí 48.330 m<sup>2</sup>.

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10. 8. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou metodou tržního porovnání.

Metoda tržního srovnání je založena na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při srovnávání se u srovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě srovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

### **Ocenění srovnávací metodou**

Pozemky v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelno

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Ocenění srovnávací metodou**

**Pozemky v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelnno**  
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 – složení porostu	K3 - jiné
<b>Oceňovaný objekt</b>	Mělnické Vtelnno, okres Mělník	smíšený	-
<b>1</b>	Kropáčova Vrutice - Sušno, okres Mladá Boleslav	smíšený	-
<b>2</b>	Kolín, okres Kolín	smíšený	-
<b>3</b>	Travčice, okres Litoměřice	smíšený	-

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - složení porostu	K3 - jiné	K4 - úvaha odhadce	K1 x ... x K4	Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání
1	5	0,95	4,75	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5
2	15	0,95	14,25	1,08	1,00	1,00	1,06	1,14	12
3	12	0,90	10,80	1,06	1,00	1,00	1,04	1,10	10

<b>Celkem průměr</b>	9
<b>Minimum</b>	5
<b>Maximum</b>	12
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	4
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	5
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	13
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na složení porostu K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší	

Komentář: Jedná se o podobné nemovitosti s podobným využitím. Lokality jsou srovnatelné.

### **Srovnávací hodnota nemovitosti:**

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1 m<sup>2</sup> nemovitosti na

**9,-- Kč**

\* 48.330 m<sup>2</sup>

**Pozemky v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelnno**

**434 970,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace ceny dle srovnávací metody**

Pozemky v kat. území Radouň, obec Mělnické Vtelno

**434 970,-- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

**430.000,-Kč**

Slovy: Čtyřistatřicettisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, jednatel

V Praze, dne 14. 8. 2015

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

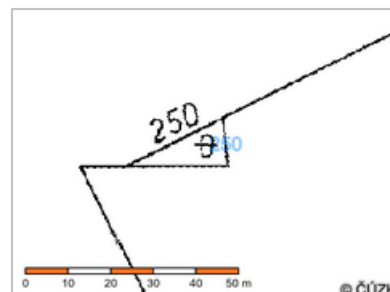
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2115-649/2015 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Srovnávané nemovitosti

### I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	<a href="#">250</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	144
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.V-11-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
LESS & FOREST s.r.o., Ostrov 3, 28522 Zbraslavice	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LESS & FOREST s.r.o.

#### Jiné zápisy

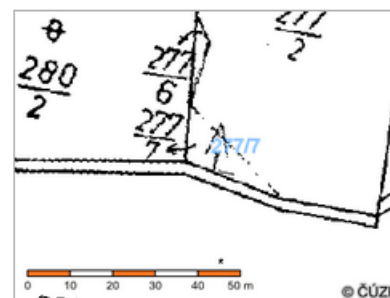
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník](#).

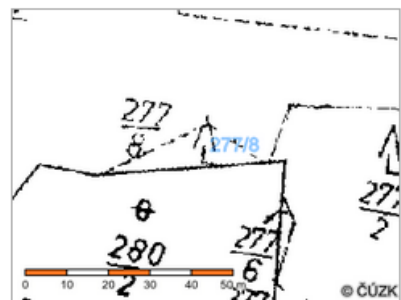
Parcelní číslo:	<a href="#">277/6</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	41
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.V-11-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



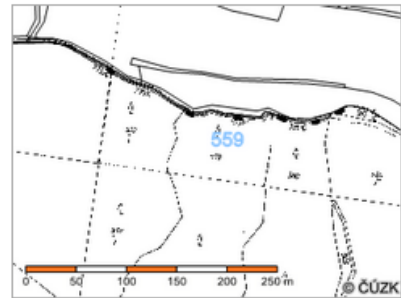
Parcelní číslo:	<a href="#">277/7</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.V-11-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



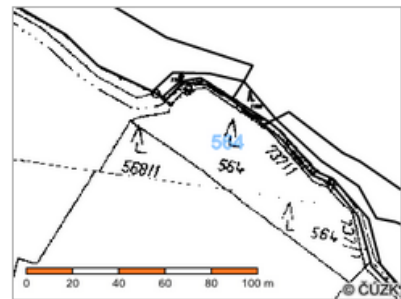
Parcelní číslo:	<a href="#">277/8</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	194
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.V-11-20
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



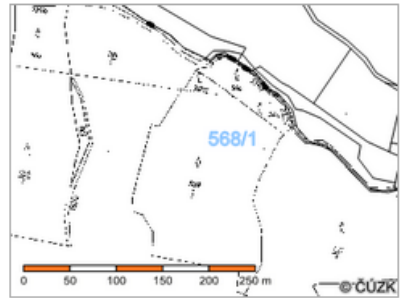
Parcelní číslo:	<a href="#">559</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	19958
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VI-11-17
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



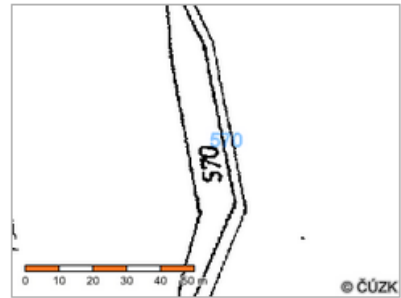
Parcelní číslo:	<a href="#">564</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3032
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VI-11-13
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



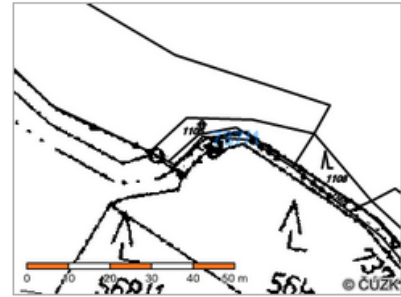
Parcelní číslo:	<a href="#">568/1</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	23713
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VI-11-17
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	<a href="#">570</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	849
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VI-11-17
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	<a href="#">737/1</a>
Obec:	<a href="#">Mělnické Vtelno [535044]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Radouň [788058]</a>
Číslo LV:	<a href="#">443</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	219
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.VI-11-13
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## II. Srovnávané nemovitosti



### Prodej, pozemek les, 74 109 m<sup>2</sup>

Celková cena:	<b>370 545 Kč</b> za nemovitost
	+ provize RK
Cena za m <sup>2</sup> :	<b>5 Kč</b> za m <sup>2</sup>
Adresa:	Kropáčova Vrutice - Sušno (okres Mladá Boleslav)
Datum aktualizace:	14.04.2014
ID zakázky:	489
Vlastnictví:	Osobní
Plocha pozemku:	74 109 m <sup>2</sup>

**Popis:**  
Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 74 109 m<sup>2</sup> v kat. území Sušno, okr. Mladá Boleslav. Jedná se o několik celků poblíž sebe. Terén mírně svažité. Porost smíšený. Možnost probírky. Lze prodat i jednotlivě. Je požadováno 5 Kč za m<sup>2</sup> bez provize RK. Vzdálenost Mladá Boleslav 20 km, Mělník 24 km, Benátky nad Jizerou 9 km.

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#) [Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

### Kontaktovat prodejce



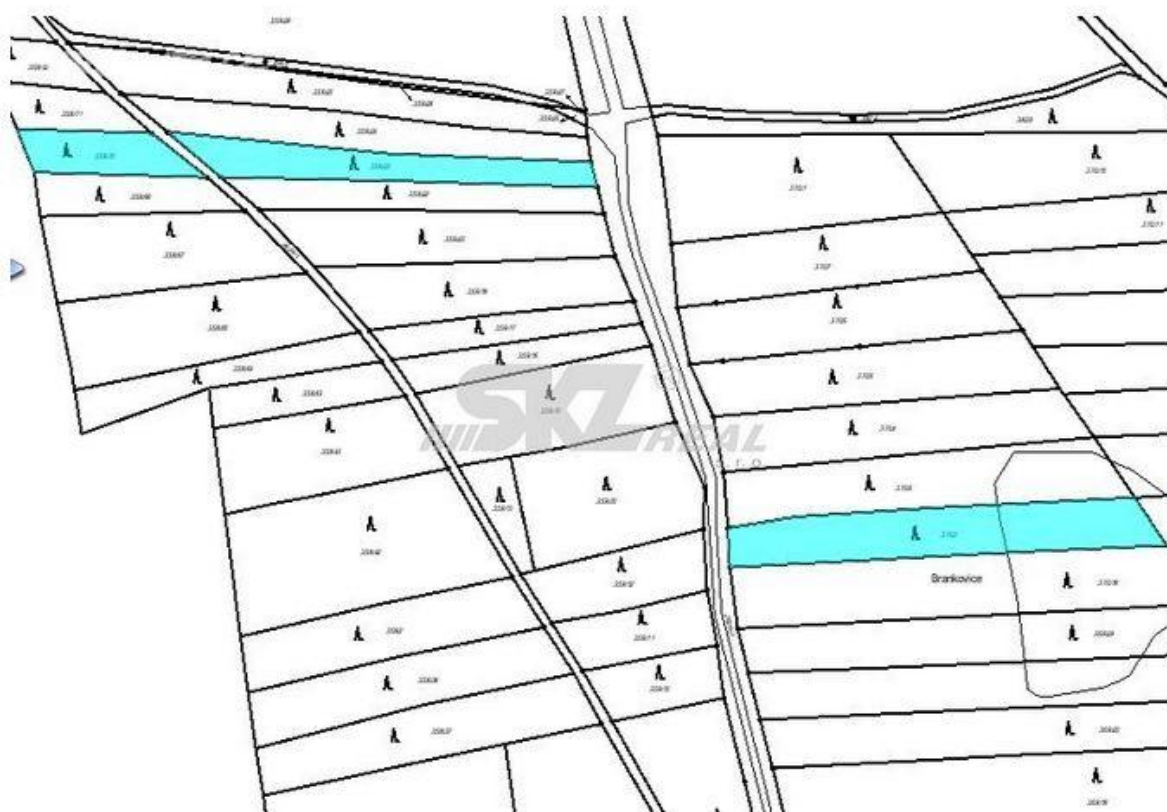
Pavel Chmelař  
Telefon: **+420 725 192 568**  
[pavel.chmelar@reality-chmelar.cz](mailto:pavel.chmelar@reality-chmelar.cz)

[Dotaz](#)



REALITY CHMELAR, s.r.o.  
nám. Přemysla Otakara II. 11/7, 37001 České Budějovice  
[Podrobnosti o společnosti »](#)





## Prodej lesa 4 230 m<sup>2</sup>

Kolín (okres Kolín)

**63 450 Kč**

Les. Prodej pozemku o celkové výměře 4230 m<sup>2</sup>. V katastru je pozemek veden jako lesní.

Celková cena: 63 450 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: + provize

ID zakázky: 119

Aktualizace: 19.06.2014

Plocha pozemku: 4230 m<sup>2</sup>



Zobrazit 3 fotografie v galerii

## Prodej lesa 46 189 m<sup>2</sup>

Travčice, okres Litoměřice

### 554 268 Kč (12 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 46189 m<sup>2</sup> na rozhraní obcí Travčice, Oleško a Počáply. Na pozemcích je smíšený les různého stáří od výsadby (cca před 10 lety), přes les stáří 90 let až po těžební porost. V případě dotazů kontaktujte makléře. Nabídka č.58575

Celková cena:	554 268 Kč za nemovitost, včetně provize	ID zakázky:	58575
Cena za m <sup>2</sup> :	12 Kč	Aktualizace:	29.07.2015
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize, právního a finančního servisu	Plocha pozemku:	46189 m <sup>2</sup>