

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2112-646/2015**

**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 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 58/1, 545/3, 557, 665/2 v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice, okres Kutná Hora za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemky v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice
Adresa předmětu ocenění:	Pertoltice 285 22 Pertoltice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Pertoltice
Katastrální území:	Pertoltice u Zruče nad Sázavou
Počet obyvatel:	145

### **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. 58/1, 545/3, 557, 665/2 v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice, okres Kutná Hora.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Pozemky parc. č. 58/1 o výměře 1.647 m<sup>2</sup>, 545/3 o výměře 850 m<sup>2</sup>, 557 o výměře 5.435 m<sup>2</sup> a 665/2 o výměře 1.508 m<sup>2</sup> jsou v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemky. Na pozemcích se nachází smíšený les s převážným zastoupením jehličnanu - smrku. Listnatá složka je zastoupena především bukem, dubem a javorem.

Celková rozloha pozemků činí 9.440 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 Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Ocenění srovnávací metodou**

**Pozemky v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice**  
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 – složení lesa	K3 - jiné
<b>Oceňovaný objekt</b>	Pertoltice, okres Kutná Hora	smíšený, převážně smrk	pozemky netvoří jeden celek, rozkouskované
<b>1</b>	Nová ves u Světlé, okres Havlíčkův Brod	smíšený	jeden celek
<b>2</b>	Radňoves, okres Žďár nad Sázavou	smíšený	po těžbě
<b>3</b>	Srch, okres Pardubice	smíšený	pozemky netvoří jeden celek, rozkouskované, vč. ostatních ploch

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	12,00	0,90	10,80	1,01	1,00	1,02	1,03	1,06	10
2	5,50	0,90	4,95	0,99	1,00	0,80	1,00	0,79	6
3	7,00	0,95	6,65	1,03	1,00	0,95	1,00	0,98	7

<b>Celkem průměr</b>	8
<b>Minimum</b>	6
<b>Maximum</b>	10
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>	2
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>	6
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>	10
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

**8,-- Kč**

\* 9.440 m<sup>2</sup>

**Pozemky v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice**

**75.520,-- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

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

Pozemky v kat. území Pertoltice u Zruče nad Sázavou, obec Pertoltice

**75.520,-- 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

**75.520,-Kč**

Slovy: Sedmdesátpěttisícpětsetdvacet 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.

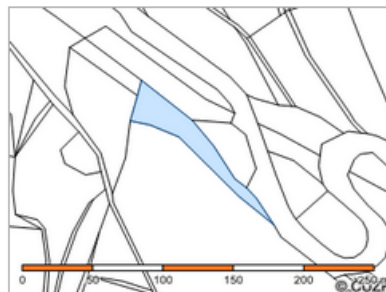
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2112-646/2015 znaleckého deníku.

## 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="#">58/1</a>
Obec:	<a href="#">Pertoltice [534307]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pertoltice u Zruče nad Sázavou [719480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1647
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

#### Vlastníci, jiní oprávnění

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

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

#### Omezení vlastnického práva

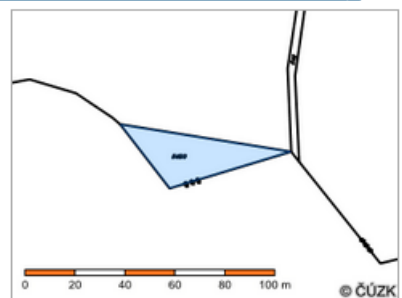
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LESS & FOREST s.r.o.

#### Jiné zápisy

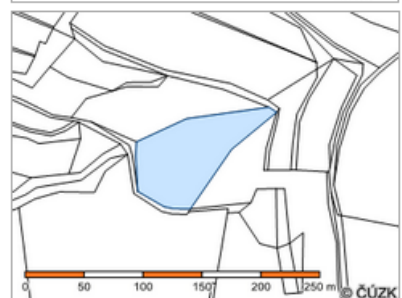
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

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

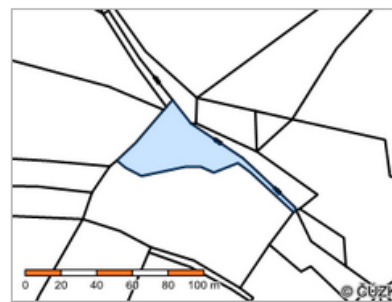
Parcelní číslo:	<a href="#">545/3</a>
Obec:	<a href="#">Pertoltice [534307]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pertoltice u Zruče nad Sázavou [719480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	850
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	<a href="#">557</a>
Obec:	<a href="#">Pertoltice [534307]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pertoltice u Zruče nad Sázavou [719480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5435
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	<a href="#">665/2</a>
Obec:	<a href="#">Pertoltice [534307]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Pertoltice u Zruče nad Sázavou [719480]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10029</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1508
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



## II. Srovnávané nemovitosti



[Zobrazit 10 fotografií](#)

### Prodej lesa 6 273 m<sup>2</sup>

Nová Ves u Světlé

75 000 Kč

Prodej lesního pozemku včetně porostu v obci Nová Ves u Světlé, okr. Havíčkův Brod o celkové rozloze 6.273 m<sup>2</sup>. Stáří jehličnatých a listnatých stromů cca 20 let. Pozemek je na kraji lesního pásu.

Celková cena: 75 000 Kč za nemovitost  
včetně provize, včetně  
právního servisu

ID zakázky: NO1804

Aktualizace: 22.08.2014

Plocha pozemku: 6273 m<sup>2</sup>





## Prodej lesa 26 408 m<sup>2</sup>

Radňoves (okres Žďár nad Sázavou)

### 145 244 Kč

Nabízíme k prodeji lesní pozemky v k.ú. Radňoves, LV č.: 51. Celková rozloha je 26.408 m<sup>2</sup>. Na pozemcích proběhla mýtní těžba, pozemky jsou uklizeny. Cena k jednání.

Celková cena:	145 244 Kč za nemovitost	Aktualizace:	Dnes
Poznámka k ceně:	Cena vč. Provize a kompletního servisu	Umístění objektu:	Centrum obce
ID zakázky:	0270	Plocha pozemku:	26408 m <sup>2</sup>



Zobrazit 10 fotografií v galerii

## Prodej lesa 119 739 m<sup>2</sup>

Srčh, okres Pardubice

810 608 Kč (7 Kč za m<sup>2</sup>)

Celková cena:	810 608 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m <sup>2</sup> :	7 Kč
Poznámka k ceně:	Cena zahrnuje pozemky ve všech třech ků včetně orné půdy a ostatní plochy. Je možné koupit i část pozemků.
Aktualizace:	24.07.2015

ID:	976773212
Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	119739 m <sup>2</sup>