

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2098-632/2015

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemku 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
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 421 v kat. území Choroušky, obec Chorušice, okres Mělník za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek v kat. území Choroušky, obec Chorušice
Adresa předmětu ocenění: Chorušice
277 37 Chorušice
Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Chorušice
Katastrální území: Choroušky
Počet obyvatel: 528
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 590,00 Kč/m²**

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:

Pozemek parc. č. 421 v kat. území Choroušky, obec Chorušice, okres Mělník.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 421 o výměře 17.099 m² je v katastru nemovitostí veden jako lesní a plní funkci lesa. Lesní porost je listnatý - dubový.

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

Pozemek v kat. území Choroušky, obec Chorušice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Pozemek v kat. území Choroušky, obec Chorušice
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

| č. | K1 - poloha | K2 – složení porostu | K3 - jiné |
|-------------------------|---|----------------------|-----------|
| Oceňovaný objekt | Chorušice, okres Mělník | listnatý, dubový | - |
| 1 | Travčice, okres Litoměřice | smíšený | - |
| 2 | Kropáčova Vrutice – Sušno, okres Mladá Boleslav | smíšený | - |
| 3 | Bezno, okres Mladá Boleslav | smíšený | - |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m ² | 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 | 0,90 | 10,80 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 11 |
| 2 | 5 | 0,95 | 4,75 | 1,01 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 5 |
| 3 | 15 | 0,95 | 14,25 | 1,01 | 0,98 | 1,00 | 1,04 | 1,03 | 14 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| | |
|--|----|
| Celkem průměr | 10 |
| Minimum | 5 |
| Maximum | 14 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | 5 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 5 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 15 |
| 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 m² nemovitosti na

10,-- Kč

* 17.099 m²

Pozemek v kat. území Choroušky, obec Chorušice

170.990,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Pozemek v kat. území Choroušky, obec Chorušice

170.990,-- 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

170.990,-Kč

Slovy: Stosedmdesáttisícdevětsetdevadesát 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.

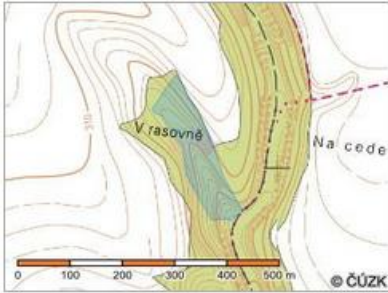
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2098-632/2015 znaleckého deníku.

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: | 421 |
| Obec: | Chorušice [534838] |
| Katastrální území: | Choroušky [652733] |
| Číslo LV: | 620 |
| Výměra [m ²]: | 17099 |
| 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 Mělník](#)

II. Srovnávané nemovitosti



Prodej lesa 46 189 m²

Travčice, okres Litoměřice

554 268 Kč (12 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 46189 m² na rozhraní obcí Travčice, Oleško a Počápy. 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 ² : | 12 Kč | Aktualizace: | 29.07.2015 |
| Poznámka k ceně: | Cena včetně provize, právního a finančního servisu | Plocha pozemku: | 46189 m ² |



Prodej, pozemek les, 74 109 m²

| | |
|--------------------------|--|
| Celková cena: | 370 545 Kč za nemovitost + provize RK |
| Cena za m ² : | 5 Kč za m ² |
| Adresa: | Kropáčova Vrutice - Sušno (okres Mladá Boleslav) |
| Datum aktualizace: | 14.04.2014 |
| ID zakázky: | 489 |
| Vlastnictví: | Osobní |
| Plocha pozemku: | 74 109 m² |

Popis:
Nabízíme Vám k prodeji lesní pozemky o celkové výměře 74 109 m² 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 m² 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 Chmelář
Telefon: **+420 725 192 568**
pavel.chmelar@reality-chmelar.cz



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



Celková cena: 110 000 Kč za nemovitost (k jednání)
bez DPH

Cena za m²: 15 Kč za m²

Adresa: Bezno (okres Mladá Boleslav)

Datum aktualizace: 24.04.2014

ID: 1097880412

Plocha užitná: 6 675 m²

Plocha pozemku: 7 100 m²

Popis:
vzrostlý les v k.ú. Bezno - parcely KN 563/1 (6279 m²) a 563/2 (396 m²)

Sdílet:    

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce

Miroslav Bílý
Telefon: +420 606 636 391
Mobil: +420 606 636 391
mirekbily@gmail.com



Miroslav Bílý
Komárovská 451/2, 19300 Praha
[Podrobnosti o společnosti »](#)