

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2099-633/2015

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
Tel.: +420 737 858 334
Email: 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. 873/19, 873/119, 873/120, 873/121, 884/15, 884/16, PZE 873/19, PZE 875, PZE 887 v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby, okres Benešov za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby
Adresa předmětu ocenění:	Kladruby 257 62 Kladruby
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov
Obec:	Kladruby
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi
Počet obyvatel:	234

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. 873/19, 873/119, 873/120, 873/121, 884/15, 884/16, PZE 873/19, PZE 875, PZE 887 v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby, okres Benešov.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 873/19 o výměře 9934 m², 873/119 o výměře 19 m², 873/120 o výměře 6255 m², 873/121 o výměře 2423 m², 884/15 o výměře 25 m², 884/16 o výměře 36 m², 873/19 o výměře 503 m², 875 o výměře 1909 m², 887 o výměře 1575 m² jsou v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemky. Na pozemcích se nachází mladý jehličnatý převážně smrkový porost se zastoupením borovice a modřínu

Celková rozloha pozemků činí 22.679 m².

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 přikládána 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 Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Pozemky v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 – složení lesa	K3 - jiné
Oceňovaný objekt	Kladruby, okres Benešov	jehličnatý	pozemky netvoří jeden celek, rozkouskované
1	Nová ves u Světlé, okres Havlíčkův Brod	smíšený	jeden celek
2	Radňoves, okres Žďár nad Sázavou	smíšený	po těžbě
3	Srch, okres Pardubice	smíšený	pozemky netvoří jeden celek, rozkouskované, vč. ostatních ploch

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	12,00	0,90	10,80	1,01	0,95	1,02	1,03	1,01	11
2	5,50	0,90	4,95	0,99	0,95	0,80	1,00	0,75	7
3	7,00	0,95	6,65	1,03	0,95	0,95	1,00	0,93	7

Celkem průměr	8
Minimum	7
Maximum	11
Směrodatná výběrová odchylka - s	2
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	6
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	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 m² nemovitosti na

8,-- Kč

* 22.679 m²

Pozemky v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby

181.432,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Pozemky v kat. území Kladruby u Vlašimi, obec Kladruby

181.432,-- 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

181.432,-Kč

Slovy: Stoosmdesátjednatisícčtyřistatřicetdva 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 2099-633/2015 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:	873/19
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	9934
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
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 Benešov](#)

Parcelní číslo:	873/119
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	19
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



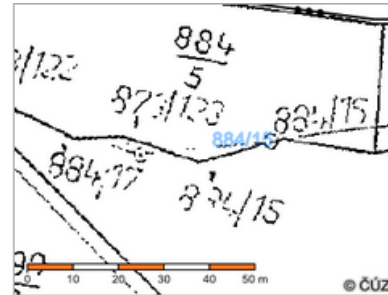
Parcelní číslo:	873/120
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	6255
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



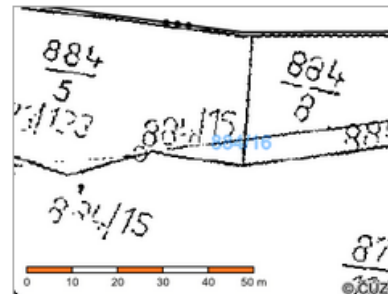
Parcelní číslo:	873/121
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	2423
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	884/15
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	25
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	884/16
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	36
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.VIII-21-03
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	873/19
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	503
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Náhled nelze zobrazit

(chybí lokalizační údaje,
bude zobrazeno k.ú.)

Parcelní číslo:	875
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	1909
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Náhled nelze zobrazit

(chybí lokalizační údaje,
bude zobrazeno k.ú.)

Parcelní číslo:	887
Obec:	Kladruby [533084]
Katastrální území:	Kladruby u Vlašimi [665312]
Číslo LV:	51
Výměra [m ²]:	1575
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Náhled nelze zobrazit

(chybí lokalizační údaje,
bude zobrazeno k.ú.)

II. Srovnávané nemovitosti



[Zobrazit 10 fotografií](#)

Prodej lesa 6 273 m²

Nová Ves u Světlé

75 000 Kč

Prodej lesního pozemku včetně porostu v obci Nová Ves u Světlé, okr. Havlíčkův Brod o celkové rozloze 6.273 m². 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 ²



Prodej lesa 26 408 m²

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 m². 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 ²



Prodej lesa 119 739 m²

Srčh, okres Pardubice

810 608 Kč (7 Kč za m²)

Celková cena:	810 608 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání)
Cena za m ² :	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 ²