

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2095-629/2015

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 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 843/5, 843/6, 863/3, 863/4, 865/2, 875, 876, 904, 907/1, 907/2, 917/2, 919/1, 978/4 v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice, okres Trutnov za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice
Adresa předmětu ocenění: Horní Olešnice
543 71 Horní Olešnice
Kraj: Královéhradecký
Okres: Trutnov
Obec: Horní Olešnice
Katastrální území: Horní Olešnice
Počet obyvatel: 289
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 740,00 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:

Pozemky parc. č. 843/5, 843/6, 863/3, 863/4, 865/2, 875, 876, 904, 907/1, 907/2, 917/2, 919/1, 978/4 v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice, okres Trutnov.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 865/2 o výměře 789 m², 875 o výměře 455 m², 876 o výměře 489 m², 904 o výměře 2395 m², 907/1 o výměře 6615 m², 907/2 o výměře 1265 m², 917/2 o výměře 1800 m², 919/1 o výměře 5612 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní a plní funkci lesa. Lesní porost je smíšený, převážně smrkový, dále březový.

Pozemky parc. č. 843/5 o výměře 692 m², 843/6 o výměře 154 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky parc. č. 863/3 o výměře 174 m², 863/4 o výměře 68 m², 978/4 o výměře 570 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha. Tyto pozemky tvoří okrajové části lesa nebo příjezdovou cestu a jsou často alespoň částečně zalesněny. Ve srovnávací metodě budou uvažovány spolu s lesními pozemky, jelikož

samostatně se s tímto druhem pozemků v dostatečné míře neobchoduje a neexistuje porovnatelný vzorek.

Celková rozloha pozemků činí 21.078 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 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 Horní Olešnice, obec Horní Olešnice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Pozemky v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice
(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 – složení porostu	K3 - jiné
Oceňovaný objekt	Horní Olešnice, okres Trutnov	smíšený	pozemky netvoří jeden celek
1	Bernatice, okres Trutnov	smíšený	pozemky netvoří jeden celek
2	Trutnov, okres Trutnov	smíšený	pozemky netvoří jeden celek
3	Lampertice, okres Trutnov	smíšený	pozemky netvoří jeden celek

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	10,56	0,90	9,50	1,01	1,00	1,00	1,02	1,03	9
2	10,08	0,90	9,07	1,03	1,00	1,00	1,02	1,05	9
3	12,38	0,95	11,76	1,01	1,00	1,00	1,03	1,04	11

Celkem průměr	10
Minimum	9
Maximum	11
Směrodatná výběrová odchylka - s	1
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	8
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	11
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

* 21.078 m²

Pozemky v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice

210.780,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Pozemky v kat. území Horní Olešnice, obec Horní Olešnice

210.780,-- 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

210.780,-- Kč

Slovy: Dvěstědesettisícšedmsetosmdesát 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.

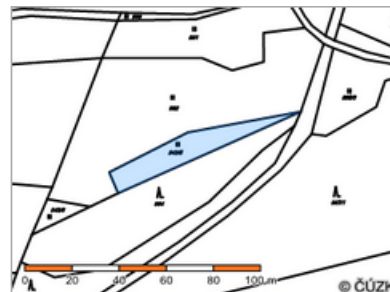
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2095-629/2015 znaleckého deníku.

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:	843/5
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	692
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
75800	692

Omezení vlastnického práva

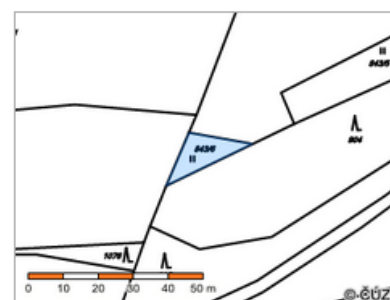
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LESS & FOREST s.r.o.

Jiné zápisy

Typ
Změna číslování parcel

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

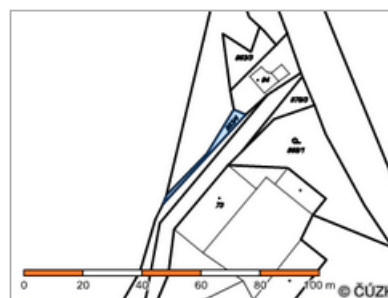
Parcelní číslo:	843/6
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



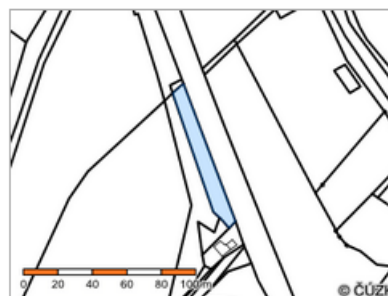
Parcelní číslo:	863/3
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	174
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	863/4
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	68
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	865/2
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	789
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



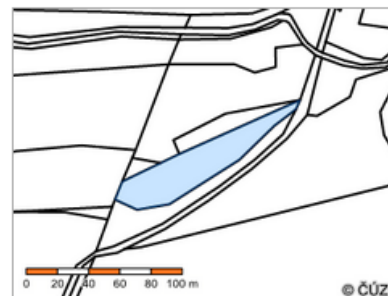
Parcelní číslo:	875
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	455
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	876
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	489
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



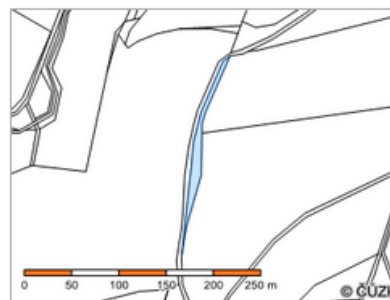
Parcelní číslo:	904
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	2395
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



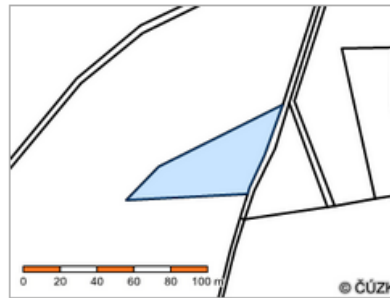
Parcelní číslo:	907/1
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	6615
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



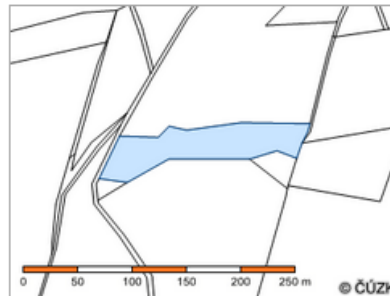
Parcelní číslo:	907/2
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	1265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	917/2
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	1800
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	919/1
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	5612
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Parcelní číslo:	978/4
Obec:	Horní Olešnice [5792711]
Katastrální území:	Horní Olešnice [643637]
Číslo LV:	320
Výměra [m ²]:	570
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



II. Srovnávané nemovitosti



Prodej lesa 23 676 m²

Bernartice (okres Trutnov)

250 000 Kč

Prodej lesního pozemku o výměře 23 676m² v obci Bernartice v Krkonoších. Část lesa tvoří smrk, borovice, klen (10 roků starý), část lesa tvoří smrk, dub (2 roky starý). Mírný SZ svah.

Celková cena:	250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Aktualizace:	18.08.2014
		Plocha pozemku:	23676 m ²
Náklady na bydlení:	0.00		
ID zakázky:	58881		



Prodej lesa 45 809 m²

Trutnov (okres Trutnov)

307 800 Kč

Nabízíme k prodeji spoluvlastnický podíl 2/3 na souboru lesních pozemků č. 2293/1, 2337/2, 2338, 2344, 2349, 2391/2, 2942/2, 2948/3, 2952/4 vše vedeno v k.ú. Babí 600598, okres Trutnov o celkové výměře 45 809m².

Celková cena: 307 800 Kč za
nemovitost, včetně
provize, včetně
právního servisu

Aktualizace: 14.10.2014

ID: 2236105564

Plocha pozemku: 45809 m²



Prodej lesa 20 194 m²

Lampertice (okres Trutnov)

250 000 Kč

Prodej lesního pozemku o výměře 20124 m² v obci Lampertice, v Krkonoších. Část lesa tvoří vzrostlé listnaté stromy (Buk, 71 let stáří), část lesa tvoří Olše, Klen, Borovice - 50 let stáří, a část smíšené asi čtyřleté stromy. K lesu vede zpevněná cesta.

Celková cena: 250 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 58571

Aktualizace: 13.10.2014

Plocha pozemku: 20194 m²