

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2110-644/2015

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 8 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 368, 369/1, 369/2, 372/1, 372/3, 388, 390, 532/2, 543/1 v kat. území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky v kat. území Mstišov, obec Dubí
Adresa předmětu ocenění: Dubí
417 01 Dubí
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Dubí
Katastrální území: Mstišov
Počet obyvatel: 8 098

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **989,75 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
- 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. 368, 369/1, 369/2, 372/1, 372/3, 388, 390, 532/2, 543/1 v kat. území Mstišov, obec Dubí, okres Teplice.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 368 o výměře 1.106 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce a tvoří předěl mezi zemědělskými a lesními pozemky.

Pozemky parc. č. 369/1 o výměře 260 m², 369/2 o výměře 316 m², 372/1 o výměře 1.016 m², 372/3 o výměře 233 m², 388 o výměře 2.798 m² a 543/1 o výměře 860 m² jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha – neplodná půda. Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce a tvoří předěl mezi zemědělskými a lesními pozemky, případně stráně nebo remízky.

Pozemek parc. č. 390 o výměře 1.789 m² je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace a tvoří lesní / polní cestu.

Výše uvedené pozemky se částečně nachází v oboře zámečku Dvojhradí.

Pozemek parc. č. 532/2 o výměře 102 m² je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí stavba technického vybavení jiného vlastníka. Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce v lesích.

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 prodeji 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 dle platného cenového předpisu.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10. 8. 2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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.,

Výsledná cena zjištěná pouze dle platného cenového předpisu se v tomto případě určuje jako cena obvyklá. V daném případě nebylo možné použít jiný vhodnější způsob ocenění. Na relevantním trhu se s obdobnými nemovitostmi neobchoduje ani se nepronajímají nebo nejsou adekvátně porovnatelné.

Ocenění srovnávací metodou nemohlo být provedeno z následujících důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,02
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná poloha	I	-0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,516}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,516}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,516$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,516 = \mathbf{0,516}$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	989,75	0,516		510,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	532/2	102,00	510,71	52 092,42
Stavební pozemek - celkem			102,00	m ²	52 092,42

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - neplodná půda, hospodářsky nevyužité pozemky					
§ 9 odst. 5	5,77	0,25		100 %	2,89
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky					
§ 9 odst. 6	989,75	0,04			39,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	368	1 106,00	2,89		3 196,34
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	369/1	260,00	2,89		751,40
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	369/2	316,00	2,89		913,24
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	372/1	1 016,00	2,89		2 936,24
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	372/3	233,00	2,89		673,37
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	388	2 798,00	2,89		8 086,22
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	390	1 789,00	39,59	-50 %	35 422,20
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	543/1	860,00	2,89		2 485,40
Jiné pozemky - celkem			8 378,00 m ²			54 464,41

Pozemky - zjištěná cena = **106 556,83 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

106 556,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

106 556,80 Kč

Celkem

106 556,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

106 560,- 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

106. 560,-Kč

Slovy: Stošesttisícpětsetšedesát 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.

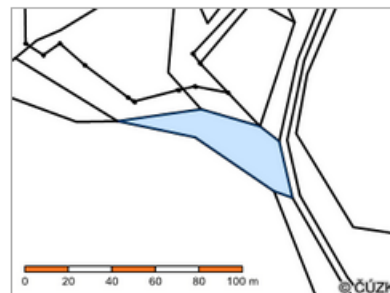
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2110-644/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcelní číslo:	368
Obec:	Dubí [5675071]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	1106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
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

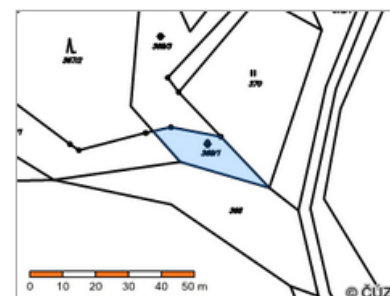
Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LESS & FOREST s.r.o.

Jiné zápisy

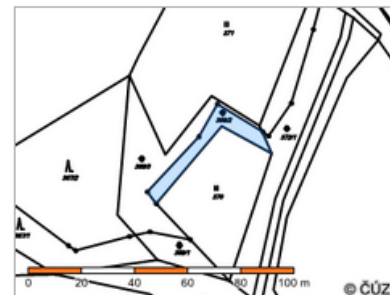
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

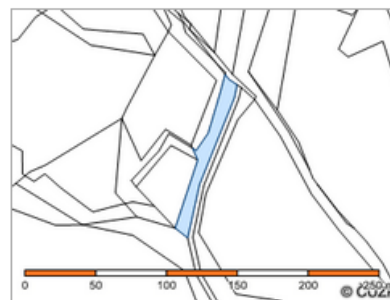
Parcelní číslo:	369/1
Obec:	Dubí [5675071]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	260
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



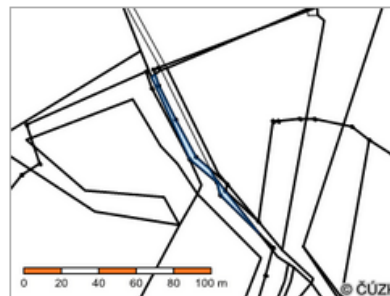
Parcelní číslo:	369/2
Obec:	Dubí [5675071]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



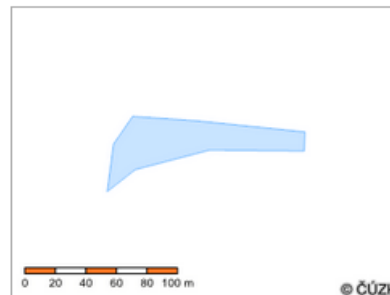
Parcelní číslo:	372/1
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	1016
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



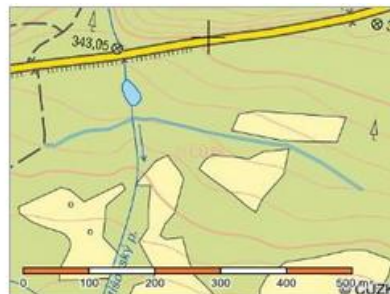
Parcelní číslo:	372/3
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	233
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



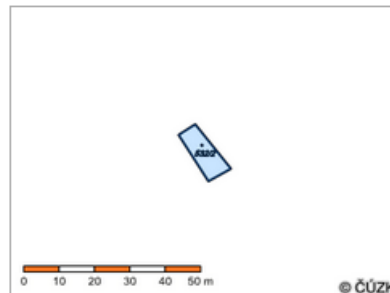
Parcelní číslo:	388
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	2798
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	390
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	1789
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Parcelní číslo:	532/2
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	102
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	bez čp/če, stavba technického vybavení



Parcelní číslo:	543/1
Obec:	Dubí [567507]
Katastrální území:	Mstišov [700215]
Číslo LV:	239
Výměra [m ²]:	860
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

