

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2105-639/2015

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 1 strana příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 292/2 v kat. území Machnín, obec Liberec, okres Liberec za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek v k.ú. Machnín, obec Liberec
Adresa předmětu ocenění: Liberec XXXIII-Machnín
460 01 Liberec XXXIII-Machnín
Kraj: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Liberec
Katastrální území: Machnín
Počet obyvatel: 102 113
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,340,00 \text{ Kč/m}^2$

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:
Pozemek parc. č. 292/2 v kat. území Machnín, obec Liberec, okres Liberec.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemek parc. č. 292/2 o výměře 80 m^2 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha.

Pozemek tvoří pomezí mezi lesními a zemědělskými pozemky. Jde o hospodářsky nevyužitelný pozemek.

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 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. Pozemek

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.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Jiný pozemek oceněný 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	4,61	0,25		240 %	3,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	292/2	80,00	3,92		313,60
Jiný pozemek - celkem			80,00 m ²		313,60	

Pozemek - zjištěná cena = **313,60 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

313,60 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

313,60 Kč

Celkem

313,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

310,- 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

310,-Kč

Slovy: Třistadeset 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 2105-639/2015 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:	292/2
Obec:	Liberec [563889]
Katastrální území:	Machnín [689823]
Číslo LV:	412
Výměra [m ²]:	80
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
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 Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#)

