

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11773-1551/2020

Objednatel znaleckého posudku: INSTITUT PRO ŘEŠENÍ ÚPADKU v.o.s.
Týnská 1053/21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží v k.ú. Milíkov u Stříbra, Stříbro,
okres Tachov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 14.07.2020

Zpracováno ke dni: 14.07.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.08.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 280/17 nacházejícího se v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Milíkov u Stříbra pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 280/17, katastrální území Milíkov u Stříbra
Adresa předmětu ocenění:	Milíkov u Stříbra, Stříbro, okres Tachov
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Tachov
Obec:	Stříbro
Katastrální území:	Milíkov u Stříbra

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 14.07.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Blažek Miroslav, Milíkov 6, 34901 Stříbro.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 280/17 nacházející se v obci Stříbro, okres Tachov, katastrální území Milíkov u Stříbra.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je lesní pozemek parc. č. 280/17, rozloha pozemku činí 3.131 m². Plocha pozemku je dle územního plánu regulovaná jako NL - plochy lesní.

Na pozemku se nachází lesní porosty – jedná se zpravidla o méně kvalitní dřeviny a křoviny s podrosty, na pozemku bylo v minulosti vysázeno několik doubků (stáří cca 25

let). Výtěžnost spíše horší, k pozemku je horší dostupnost, částečně rokle. Pozemek je mimo zastavěnou část obce.

Dostupnost obchodů v obci Stříbro je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody).

Zastávka hromadné dopravy je mimo zastavěné území obce - bez spojení.

V okolí pozemku není zvýšena kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	3.131 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek
	Územní plán	NL - plochy lesní
	Trvalé porosty	lesní porosty, křoviny, podrosty
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita s nízkým nebezpečím výskytu povodně (území tzv. 100leté vody)
	Spojení a parkovací možnosti	bez spojení - zastávka mimo zastavěné území obce,

	Sousedé a kriminalita	v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 14.07.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 280/17, katastrální území Milíkov u Stříbra

Pozemek v katastrálním území Milíkov u Stříbra, obec Stříbro					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Milíkov u Stříbra, Stříbro, okres Tachov	plocha 3131 m ²	Les		Méně kvalitní porosty, z části osazeno duby cca 25 let, horší přístup - částečně rokle
1	Únějovice, okres Domažlice	plocha 6566 m ²	Les		Částečně mladé porosty, dobrý přístup
2	Předslav, okres Klatovy	plocha 11892 m ²	Les		Kvalitnější porosty, dobrý přístup
3	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 10566 m ²	Les		Kvalitnější porosty, část po těžbě zalesněna
4	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 26412 m ²	Les		Z části vytěženo a nově osazena cca 20 let, kvalitnější porosty, přístup

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	23,61 Kč	0.8	18,89 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2000	15,74 Kč
2	15,81 Kč	0.9	14,23 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2000	11,86 Kč
3	9,84 Kč	Nepoužit	9,84 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.20	1.00	1.2000	8,20 Kč
4	17,04 Kč	0.9	15,33 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.1500	13,33 Kč
Celkem průměr											12,28 Kč
Minimum											8,20 Kč
Maximum											15,74 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											9,12 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											15,44 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$12,28 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{3.131 \text{ m}^2}$$

$$= 38.457 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$38.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Milíkov u Stříbra, obec Stříbro					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Milíkov u Stříbra, Stříbro, okres Tachov	plocha 3131 m ²	Les		Méně kvalitní porosty, z části osazeno duby cca 25 let, horší přístup - částečně rokle
1	Únějovice, okres Domažlice	plocha 6566 m ²	Les		Částečně mladé porosty, dobrý přístup
2	Předslav, okres Klatovy	plocha 11892 m ²	Les		Kvalitnější porosty, dobrý přístup
3	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 10566 m ²	Les		Kvalitnější porosty, část po těžbě zalesněna
4	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 26412 m ²	Les		Z části vytěženo a nově osazena cca 20 let, kvalitnější porosty, přístup

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	23,61	0,80	18,89
2	15,81	0,90	14,23
3	9,84	-	9,84
4	17,04	0,90	15,33
Maximální hodnota		18,89	(případ č.1)
Minimální hodnota		9,84	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9197	OK
Aritmetický průměr		14,57	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Milíkov u Stříbra, obec Stříbro						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Milíkov u Stříbra, Stříbro, okres Tachov	plocha 3131 m ²	Les		Méně kvalitní porosty, z části osazeno duby cca 25 let, horší přístup - částečně rokle	X
1	Únějovice, okres Domažlice	plocha 6566 m ²	Les		Částečně mladé porosty, dobrý přístup	1
2	Předslav, okres Klatovy	plocha 11892 m ²	Les		Kvalitnější porosty, dobrý přístup	1
3	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 10566 m ²	Les		Kvalitnější porosty, část po těžbě zalesněna	1
4	Kvíčovice, okres Domažlice	plocha 26412 m ²	Les		Z části vytěženo a nově osazena cca 20 let, kvalitnější porosty, přístup	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	23,61	0,80	18,89	1	18,89
2	15,81	0,90	14,23	1	14,23
3	9,84	-	9,84	1	9,84
4	17,04	0,90	15,33	2	30,66
Mezisoučet				5	73,62
<u>Celkem</u>					<u>14,72</u>

Základní cena: 14,72 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$14,72 * 0,8000 = 11,78 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$11,78 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad * 3.131 \text{ m}^2 \quad}$$

$$= 36.883,18 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$37.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

38.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

37.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

38.000 Kč

Slovy: třicetosmtisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 03.08.2020

D. Znalecká doložka

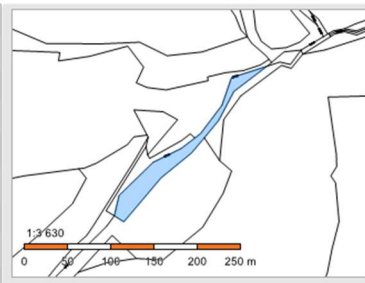
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 11773-1551/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	280/17
Obec:	Stříbro [561215]
Katastrální území:	Milíkov u Stříbra [757799]
Číslo LV:	1808
Výměra [m ²]:	3131
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blažek Miroslav, Milíkov 6, 34901 Stříbro	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

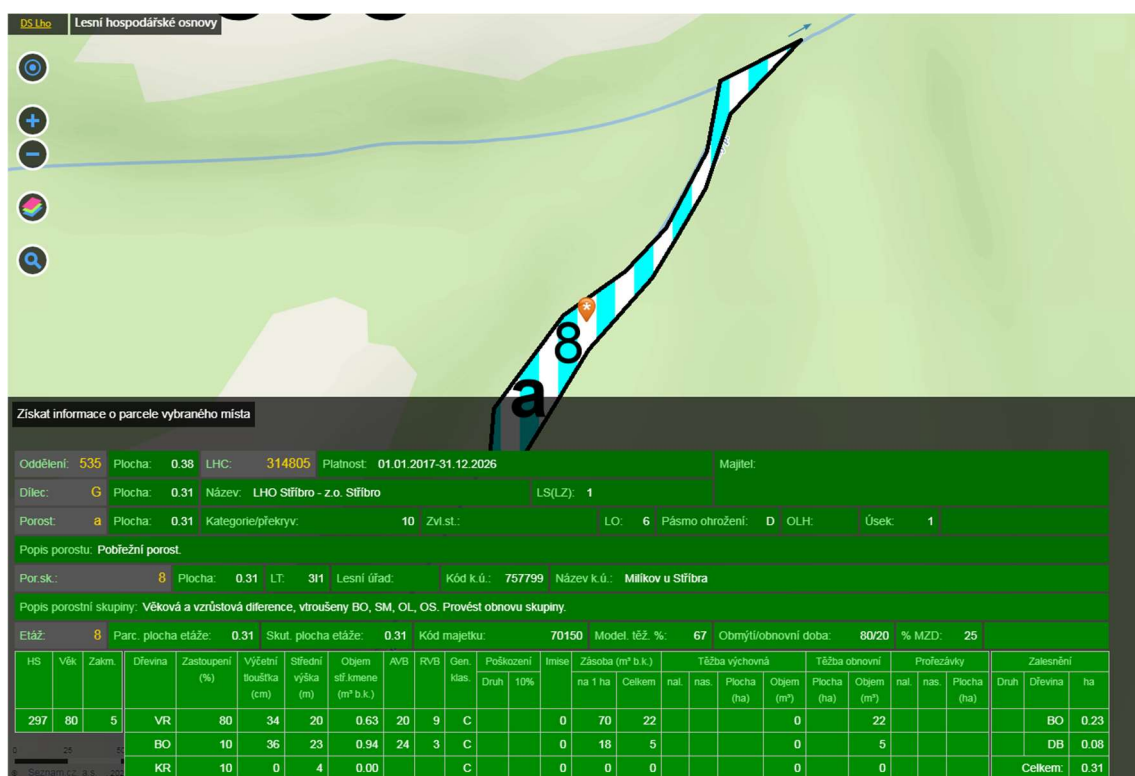
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Blažek Miroslav
Zahájení exekuce - Blažek Miroslav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

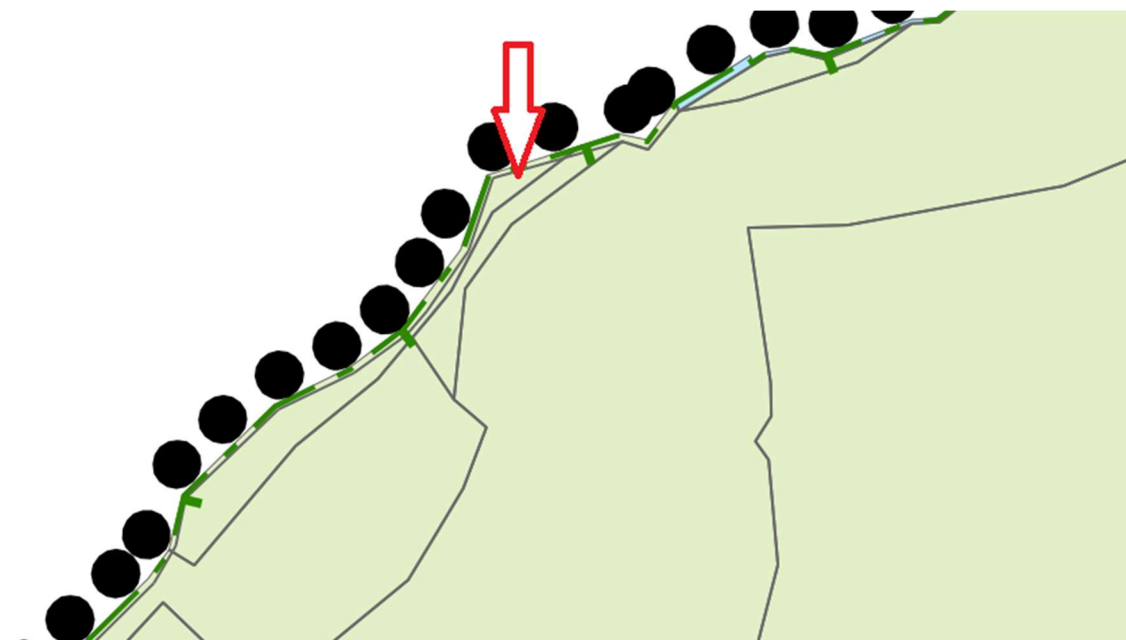
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov](#)



Lesní hospodářské osnovy



Územní plán



PLOCHY LESNÍ [NL]

Zpráva o povodňovém riziku

Parcela

Kraj: Plzeňský kraj
Okres: Tachov
Obec: Stříbro

Katastrální území: Milíkov u Stříbra
Parcela: 280/17
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -855584 Y: -1064873

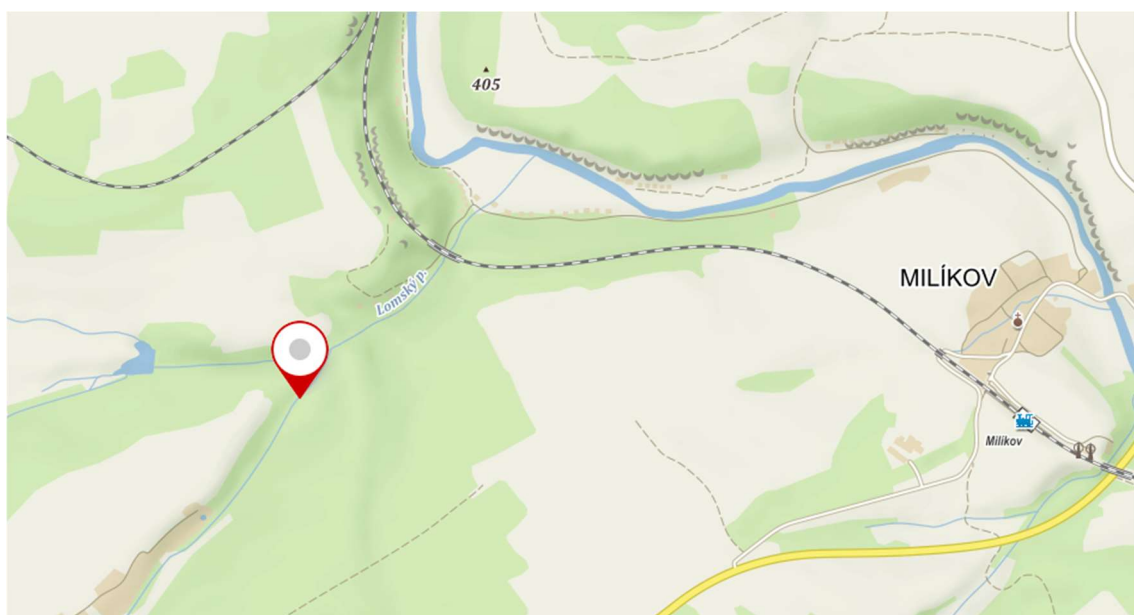
Souřadnice GPS: N: 49°44'40,73" E: 12°54'44,34"

Kód parcely 792575410 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Situace pozemku v mapě



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

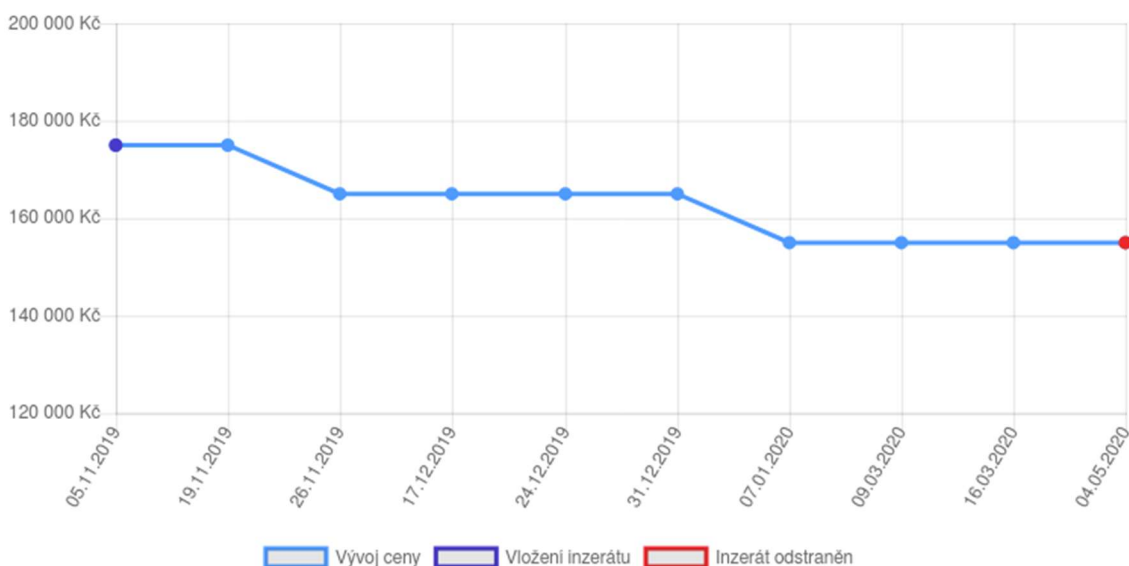


Prodej, Pozemek, 6566 m², Únějovice, okres Domažlice

Celková cena: 155.000 Kč

Adresa: Únějovice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Únějovice, okres Domažlice	Současné využití	les
Cena	155 000 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	6566		

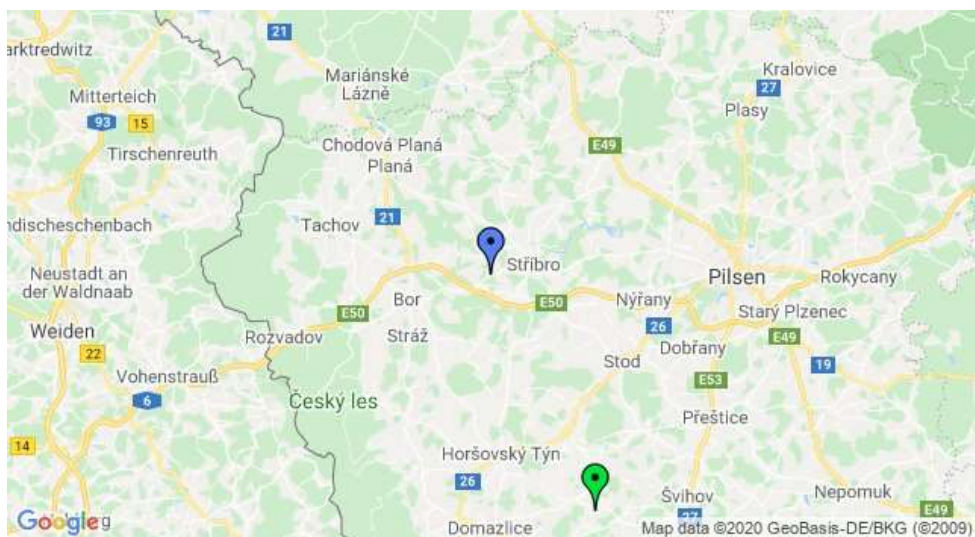
Slovní popis

Nabízíme k prodeji lesy o celkové výměře 6566 m². Lesy jsou rozděleny na několika oddělených pozemcích. Pozemek o rozloze 1618 m² je s porostem borovice - stáří tohoto lesa cca 45 - 50 let. Ostatní pozemky o rozloze 4948 m² jsou s porostem smrku a jedná se o mladé lesy. Pro více info kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

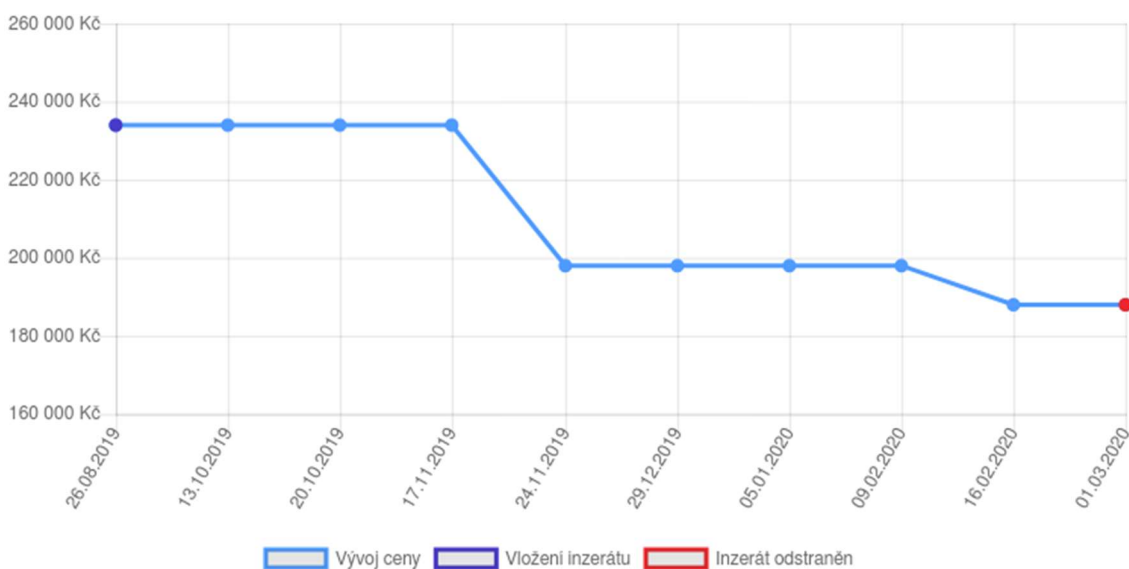


Prodej, Pozemek, 11892 m², Předslav, okres Klatovy

Celková cena: 188.000 Kč

Adresa: Předslav, okres Klatovy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



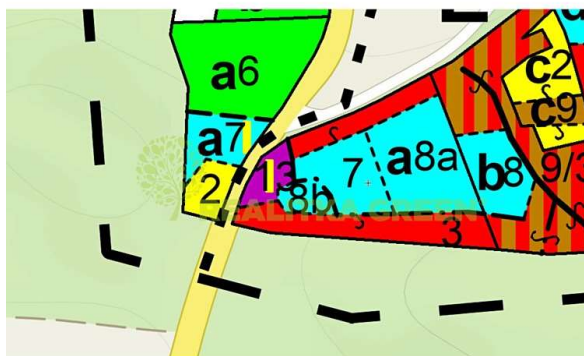
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Předslav, okres Klatovy	Současné využití	les
Cena	188 000 Kč	Umístění objektu	Samota
Plocha pozemku (m2)	11892		

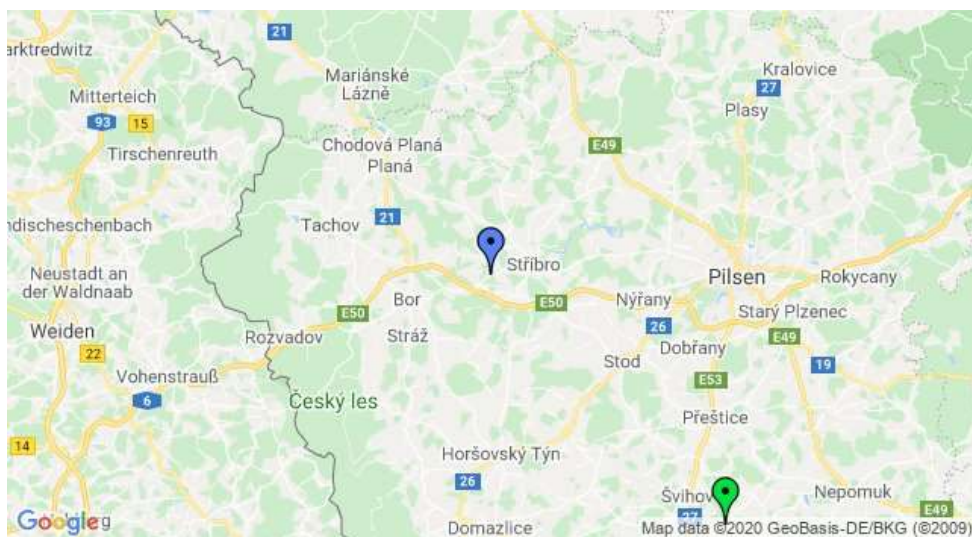
Slovní popis

Realitka Green ® vám zprostředkuje prodej lesního pozemku v katastrálním území Předslav, okres Klatovy. Celková plocha je 11.892 m². Nachází se zde porost BO, SM SM, DB, BO, MD ve věku 28 - 130 let. Velmi dobrá dostupnost. V případě zájmu zašlu LHO + porostovou mapu

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

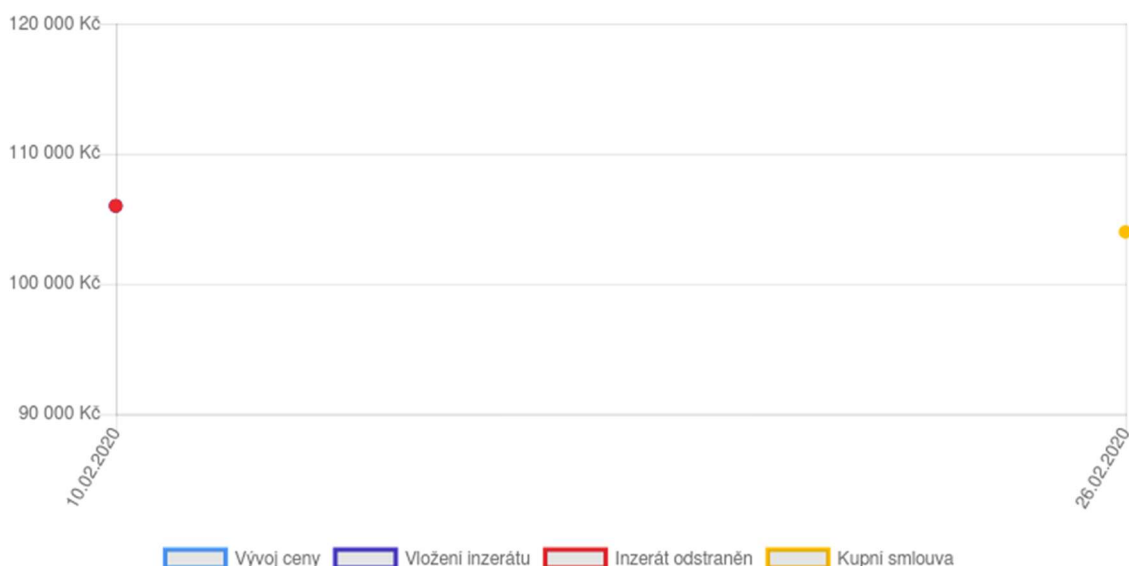


Prodej, Pozemek, 10566 m², Kvíčovice, okres Domažlice

Celková cena: 104.000 Kč

Adresa: Kvíčovice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Kvíčovice, okres Domažlice	Číslo řízení	V-723/2020-401
Cena dle kupní smlouvy	104 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	10566
Kupní smlouva podepsaná dne	26.02.2020	Současné využití	les

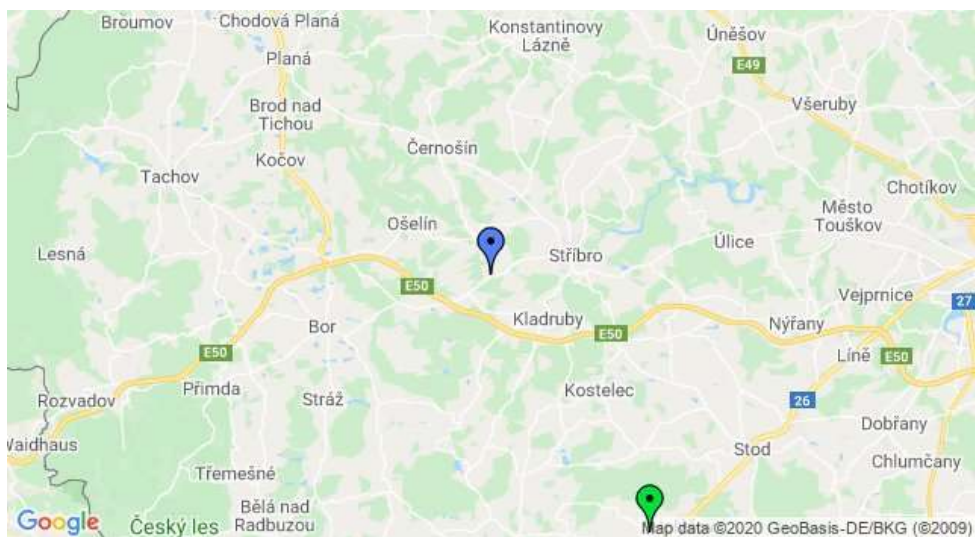
Slovní popis

Prodej lesního pozemku v katastru obce Kvíčovice, okres Domažlice. Jedná se o pozemek parcelní číslo 374/3 o výměře 10.566 m². Na pozemku se nachází smrkový porost ve věku 54 let. Zbylé plochy po těžbě byly před dvěma roky osázeny převážně borovicí. Pozemek na rovině s vynikajícím přístupem po zpevněné lesní cestě. Porost naprosto zdravý. Info na telefonu či mailu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

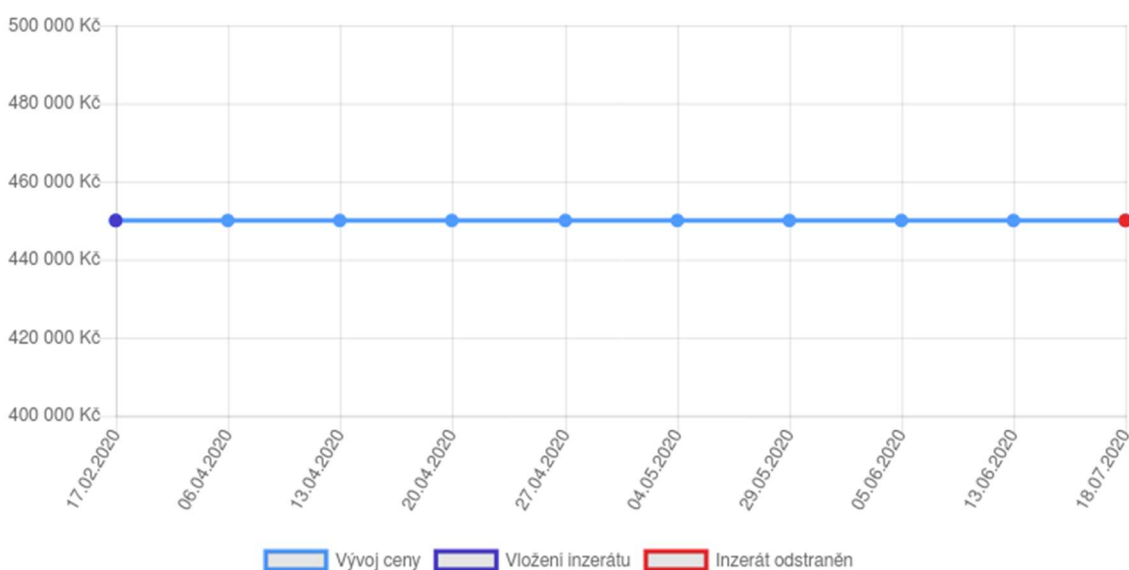


Prodej, Pozemek, 26412 m², Kvíčovice, okres Domažlice

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Kvíčovice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



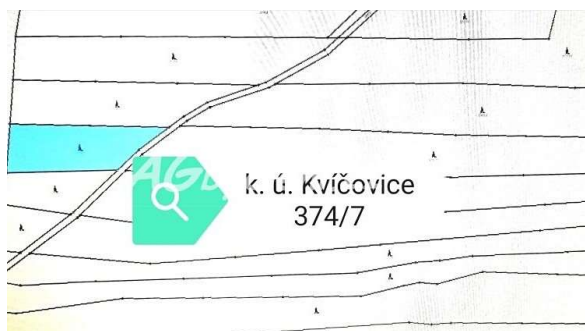
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Kvíčovice, okres Domažlice	Plocha pozemku (m2)	26412
Cena	450 000 Kč	Současné využití	les

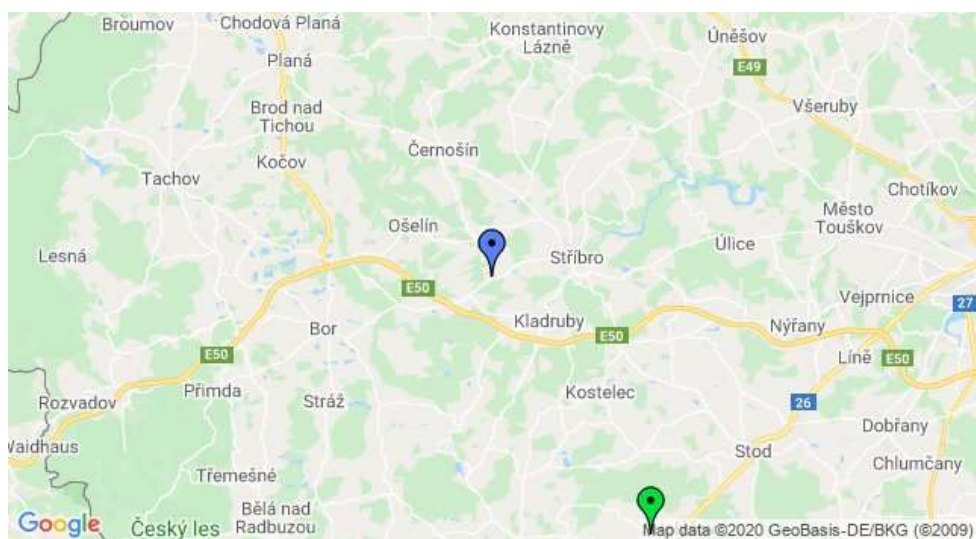
Slovní popis

Nabízíme k prodeji lesy o celkové rozloze 26412 m². Část lesů je v katastrálním území Štichov o rozloze 171 m² - 100% borovice - 50 let a část je v katastrálním území Kvíčovice. Katastrální území Kvíčovice p.č. 388/2 o rozloze 9385 m² - zčásti vytěženo a nově zasazeno (cca 20 let porost) - smíšený (smrk, bříza, jedle, borovice) Katastrální území Kvíčovice p. č. 374/7 o rozloze 3138 m² a p.č. o rozloze 13718 m². Jedná se o smíšené jehličnaté lesy - smrk, jedle, borovice, kde převažuje borovice průměrné stáří 120 let, kůrovcem nenapadeno. Pro více informací kontaktujte makléře. S financováním Vám rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost