

Ing. Čestmír Trnečka, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty, škody na trvalých porostech, obor lesní hospodaření, odvětví dříví - těžba.

Znalecký posudek č. 727/2019

**o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitosti – lesních pozemků a porostů
na parc.č. KN 499 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. 663212 Mních u Kardašovy Řečice,
obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec**



Objednatel: Mgr. Marek Reichel,
insolvenčního správce Lesy Pelhřimov, a.s.
sídlo 678 01 Blansko, Wolkerova 2

Účel posudku: Stanovení obvyklé hodnoty nemovitosti pro potřebu
určení ceny ve veřejné dražbě.

Oceněno ke dni: 06.04.2019

Posudek vypracoval: Ing. Čestmír Trnečka, znalec
Štouračova 905/5
635 00 Brno
tel.: + 420 602 786 253
e-mail: tcestmir@seznam.cz

Tento posudek obsahuje -9- stran včetně příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Brno, 02.05.2019

A. ÚVOD

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto :

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) hodnoty použita následující metodika :

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obvyklé hodnoty podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše zjištěných cen.

B. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je ocenění pozemků - lesních pozemků a porostů cenou v čase a místě obvyklou na pozemcích parc.č. KN 499 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

ve vlastnictví Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379

Znalec neodpovídá za eventuální vady posudku, jejichž příčinou jsou nedostatky v podkladech a informacích (tj. jejich nepravdivost či neúplnost), předaných objednatelem.

2. Rozsah posudku

Ocenění je provedeno na základě sdělení a listinných podkladů poskytnutých zadavatelem a na základě výsledků místního šetření provedeného na místě samém dne 06.04.2019.

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.04.2019. Byly identifikovány hranice předmětné parcely. Zpracovatel vycházel při ocenění z listinných podkladů (předaných zadavatelem), ústních sdělení (realitní kanceláře, znalecké ústavy) a dále z podkladů, jež bylo možno dohledat na internetových serverech (nahlizenidokn.cuzk.cz), vč. leteckých snímků.

4. Informace o nemovitostech

LV č. 741

k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice

Název nemovitosti:

pozemky parcel č. KN 499 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Adresa nemovitosti:

Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379

Kraj:

Jihočeský

Okres:

CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec:

546542 Kardašova Řečice

Katastrální území:

663212 Mnich u Kardašovy Řečice

Počet obyvatel:

2 227 (MLO ČR 2017 s platností od 1.1.2018)

5. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN pro LV č.741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec ze dne 22.01.2019
- Informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě v rámci technické prohlídky konané dne 06.04.2019 .
- výpis z LHO Jindřichův Hradec s platností od 1.1.2016 do 31.12.2025
- posouzení pozemků pro zadávání ceny v čase a místě obvyklé
- výřez katastrální mapy

6. Vlastnické a evidenční údaje

Výtah z výpisu z listu vlastnictví č. 741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Vlastník	Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379
List vlastnictví	741
Katastrální území	663212 Mnich u Kardašovy Řečice
Obec, okres	obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Věcná břemena a jiné nároky

Dle Výpisu z KN na oceňovaných nemovitostech vlastníka nevážnou žádná věcná břemena ani restituční nároky.

7. Dokumentace a skutečnost

Znalci byla předložena dokumentace – výpis z KN a katastrální mapy umístění pozemků, jako podklad pro ocenění jsou použity informace uvedené v odstavci 5. tohoto znaleckého posudku.

Dokumentace LHO odpovídá stavu porostů v době tvorby Lesního hospodářského plánu, tj. stav k 1.1. 2016. Aktuální taxační údaje jsem zjistil na základě venkovní pochůzky na dotčených parcelách.

8. Celkový popis nemovitostí

Nemovitost se nachází v k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Nemovitost – lesní majetek se nachází cca 1km jižně od obce Mnich u Kardašovy Řečice.

Lesní majetek na zvlněné plošině. Dle rozdělení v LHO se jedná o:

Odd. 319 Hb 3 - BR tyčovina s příměsí JR a SM, věk 24 roků, HS 437, LT 4K1, obmýti/obnovní doba 70/20

Odd. 319 Hb 9/2 – horní etáž: DB mladá kmenovina s příměsí BO, HB a SM, věk 87 roků, HS 435, LT 4K1, obmýti/obnovní doba 130/30, spodní etáž: BR tyčovina až tyčovina s příměsí SM, JR, KR, HB, věk 18 roků, HS 437, LT 4K1, obmýti/obnovní doba 70/20

Odd. 319 Hb 11 – DB dozrávající kmenovina s příměsí SM a BO, věk 112 roků, HS 435, LT 4K1, obmýti/obnovní doba 130/30

Lesní oblast 15 – Jihočeské pánve, kategorie lesa 10 – les hospodářský, Ptačí oblast Třeboňsko, CHKO Třeboňsko – 3. zóna.

G. POSUDEK - OCENĚNÍ

Ocenění nemovitostí má být provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Protože však není k dispozici dostatečný počet co nejpodobnějších nemovitostí a tak podrobně definovaných objektů jak předpokládá tato metoda, zejm. pro odvození jednotkových srovnávacích cen, bude porovnání provedeno dle dostupných údajů realitní inzerce a inzerce realitních serverů a vlastní databáze znalce.

Brovnávací tabulka: Lesní pozemky + porosty

p.č. 499, výměra 25097m²:

odd.319Hb 3, vek 24roků, plocha 1,61ha

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Kp	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Čermná	smíšená mlazina až tyčkovina	2737	8,68	1,0	8,68
Jevíčko	SM tyčkovina s BR, keře	12300	8,94	1,0	8,94
Lukoveček	Smíšená tyčkovina	12740	8,99	1,0	8,99
Jablunkov	SM + listnáče	25 598	9,63	1,0	9,63
					36,24/4=9,06

$$9,00\text{Kč/m}^2 \times 16\,100\text{m}^2 = 144\,900,-\text{Kč}$$

odd 319Hb 9/2:

odd 319Hb 2, vek 18roků, plocha 0,43ha

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Kp	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Vysoká	Smíšená listnatá tyčkovina až tyčovina	3000	8,00	1,0	8,00
Jev.Předměstí	BR tyčkovina s příměsí HB, keře	1600	8,53	1,0	8,53
Rybníky	Smíšená tyčkovina	5200	7,99	1,0	7,99
					24,52/3=8,17

$$8,00\text{Kč/m}^2 \times 4300\text{m}^2 = 34\,400,-\text{Kč}$$

odd 319Hb 9, vek 87roků, plocha 0,20ha

Lokalita	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Kp	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Vysoká	Smíšený les BO, DB, SM, 70+r.	16 855	16,61	1,0	16,61
Vitín	Smíšený porost (BK, DB, OS	6 390	20,18	1,0	20,18
Bělá	DB mladá kmenovina s příměsí SM, BO, MD	6 290	19,81	1,0	19,81
Lukoveček	SM dozrávající kmenovinaDB,BO,HB	9 840	18,50	1,0	18,50
					75,10/4 =18,77

$$19,00\text{Kč/m}^2 \times 2000\text{m}^2 = 38\,000,-\text{Kč}$$

odd 319Hb 11, vek 112roků, plocha 0,27ha

Lokalita	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Dambořice	DB mladá kmenovina	28 100	24,55	1,0	24,55
Loučka	DB, HB, BO.	12 368	25,06	1,0	25,06
Lhota u Št.	Smíšená kmenovina (DB, SM, BO) 100r.	4 000	37,50	0,9	33,75
Lukoveček	Smíšená kmenovina DB,BO,SM,MD	96 600	23,81	1,0	23,81
					107,18/4 =26,79

$27,00\text{Kč/m}^2 \times 2700\text{m}^2 = 72\,900,-\text{Kč}$

D. REKAPITULACE

Úkolem bylo stanovení ocenění nemovitostí „cenou v čase a místě obvyklou“, kterou jsou pozemek a porosty parcely č. KN 499 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec. Mnou odhadnutou cenu obvyklou považuji za hodnotu, která je v souladu s dobrými mravy.

Na základě podkladů a místního šetření oceňuji pozemek vč. porostů parcely.č. KN 499 zapsaných na LV č. 741 pro k.ú. 663212 Mnich u Kardašovy Řečice, obec 546542 Kardašova Řečice, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

takto:

cena pozemku vč. porostů v čase a místě obvyklá zaokrouhlená na desítky korun:

290 200,-Kč

slovy: Dvěstědevadesátisícdvěstěkorunčeských.

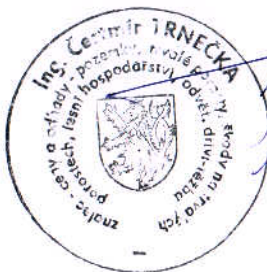
Znalecký posudek je zpracován k datu venkovního šetření, tj. k datu 06.04.2019.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Brně rozhodnutím ze dne 27.10.1992 pod č.j. SPR 1422/92 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pozemky, trvalé porosty, škody na trvalých porostech, obor lesní hospodaření, odvětví dříví - těžba.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 727/2019 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Tento posudek je vypracován ve třech vyhotoveních, z toho dvě obdrží zadavatel a jedno zůstává založeno u znalce.



Ing. Čestmír Tmečka
Štouračova 905/5
635 00 BRNO

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2019 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 11877/2018 pro Marek Reichel, Mgr.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546542 Kardašova Řečice

Kat.území: 663212 Mnich u Kardašovy Řečice List vlastnictví: 741

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov	47239379	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
499	25097	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

B Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

a Zástavní právo smluvní

Pohledávka ve výši 400 000,- Kč.

Oprávnění pro

Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov,
RČ/IČO: 47239379

Povinnost k

Parcela: 499

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2009.

V-2314/2009-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

a Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Pohledávky vzniklé ke dni 15.4.2016 v celkové výši 567 440,- Kč a příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601
Jihlava

Povinnost k

Parcela: 499

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚP Pelhřimov Č.j.:764866/16/2910-00540-305768 ze dne 15.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2016. Zápis proveden dne 10.05.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-2991/2016-303

Pořadí k 15.04.2016 13:18

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚP Pelhřimov Č.j.:764866/16/2910-00540-305768 ze dne 15.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.04.2016. Zápis proveden dne 10.05.2016; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

V-2991/2016-303

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1

