

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. 728/2019

**o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitosti – lesních pozemků a porostů
na parc.č. KN 680, 785/1 a 785/2 zapsaných na LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín,
obec 546992 Popelín, 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: 23.03.2019

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, 23.04.2019

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 680, 785/1 a 785/2 zapsaných na LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, 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 objednatelům.

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 23.03.2019.

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.03.2019. Byly identifikovány hranice předmětných parcel. 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. 444

k.ú. 725722 Popelín

Název nemovitosti:

pozemky parcel č. KN 680, 785/1 a 785/2 zapsaných na LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Adresa nemovitosti:

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

Kraj:

Jihočeský

Okres:

CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec:

546992 Popelín

Katastrální území:

725722 Popelín

Počet obyvatel:

506 (MLO ČR 2017 s platností od 1.1.2018)

5. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, 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 23.03.2019 .
- 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. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Vlastník	Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379
List vlastnictví	444
Katastrální území	725722 Popelín
Obec, okres	obec 546992 Popelín, 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 nemovitosti

Nemovitost se nachází v k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

Nemovitost – lesní majetek se nachází cca 2km severovýchodně od obce Popelín.

Lesní majetek na plošině, rozdělen železniční tratí. Dle rozdělení v LHO se jedná o:

Odd. 201 Cs2 (p.č. 680, výměra 7454m²) – BR tyčovina se SM mlazinou až tyčkovinou v podúrovni po výchovném zásahu

Odd. 201 Di13 (p.č. 785/1, výměra 1131m²) – Smíšená SM a BO zralá kmenovina

Odd. 201 Ef8 (p.č. 785/2, výměra 191m²) – OL kmenovina s příměsí SM

Lesní oblast 16 – Českomoravská vrchovina, kategorie lesa 10 – les hospodářský, převažuje soubor lesních typů 5K, 6P. Zastoupené HS: 537, 571, 577.

C. 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.

Šrovnávací tabulka: Lesní pozemky + porosty

p.č. 680, výměra 7454m², Věk 21 roků:

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Krakovec	OL, SM 20r.	3500	9,00	0,9	8,10
Černá	SM mlazina až tyčkovina s OL	2737	8,68	1,0	8,68
Jev. Předměstí	Smišená tyčkovina	1600	8,53	1,0	8,53
Lukoveček	Smišená tyčkovina	12740	8,99	1,0	8,99
					34,3/4=8,57

$$8,60 \text{ Kč/m}^2 \times 7454 \text{ m}^2 = 64\,104, -\text{Kč}$$

p.č. 785/1, výměra 1131m², Věk 133 roků:

Lokalita	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Nová Ves	BO, SM, MD, DB, 85r.	9 099	32,00	0,8	25,60
Krumlov	BO kmenovina	11 300	21,24	1,0	21,24
Hodonín u Nasa	Zralá smíšená kmenovina	35 000	34,28	0,9	30,85
Jev. Předměstí	SM kmenovina s BO	3059	26,13	1,0	26,13
					103,82/4=25,95

$$26,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1131 \text{ m}^2 = 29\,406, -\text{Kč}$$

p.č. 785/2, výměra 191m², Věk 74 roků:

Lokalita	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Mifetice	Smišený les 60r.	5 003	21,98	0,8	17,59
Vysoká	Smišený les OL, SM 70+r.	16 855	16,61	1,0	16,61
Nový Spálenec	SM 50-70r.	6 523	19,16	1,0	19,16
Vitín	Smišený porost OS, SM VR	6 390	20,18	1,0	18,00
					71,36/4=17,84

$$17,80 \text{ Kč/m}^2 \times 191 \text{ m}^2 = 3400, -\text{Kč}$$

Výsledná tabulka:

p.č.	výměra(m ²)	Kč celkem
680	7454	64104
785/1	1131	29406
785/2	191	3400
celkem	8776	96 910

D. REKAPITULACE

Úkolem bylo stanovení ocenění nemovitostí „cenou v čase a místě obvyklou“, kterou jsou pozemky a porosty parcel č. KN 680, 785/1 a 785/2 zapsaných na LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, 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 pozemky vč. porostů parcely.č. KN 680, 785/1 a 785/2 zapsaných na LV č. 444 pro k.ú. 725722 Popelín, obec 546992 Popelín, okres CZ0313 Jindřichův Hradec

takto:

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

96 910,-Kč

slovy: Devadesátšesttisícdevětsetdesetkorunčeských.

Znalecký posudek je zpracován k datu venkovního šetření, tj. k datu 23.03.2019.

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 728/2019 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

VÍPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2019 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 220120194 pro Marek Reichel, Mgr.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546992 Popelín

Kat.území: 725722 Popelín

List vlastnictví: 444

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
680	7454	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
785/1	1131	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
785/2	191	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

3 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

e 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: 680, Parcela: 785/1, Parcela: 785/2

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

V-2315/2009-303

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

e 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: 680, Parcela: 785/1, Parcela: 785/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Kraj Vysočina, ÚzP 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, ÚzP 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;

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







