

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. 729/2019

**o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitosti – lesních pozemků a porostů
na parc.č. KN 701 a 702 zapsaných na LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčánky,
obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ**



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: 13.04.2019

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, 03.05.2019

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 kalami. 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 701 a 702 zapsaných na LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčanky,

obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ

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 13.04.2019.

3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 13.04.2019. 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. 3612	
k.ú. 619213 Sedlčanky	
Název nemovitosti:	pozemky parc.č. KN 701 a 702 zapsaných na LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčanky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ
Adresa nemovitosti:	Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379
Kraj:	Středočeský
Okres:	CZ0209 Praha-východ
Obec:	538132 Čelákovice
Katastrální území:	619213 Sedlčanky
Počet obyvatel:	12 114 (MLO ČR 2017 s platností od 1.1.2018)

5. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN pro LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčanky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ ze dne 22.01.2019
- informace a údaje sdělené objednatelem
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě v rámci technické prohlídky konané dne 13.04.2019.
- výpis z LHO Brandýs, z.o. Mělník s platností od 1.1.2017 do 31.12.2026
- 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. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčanky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ

Vlastník	Lesy Pelhřimov, a.s., Pražská 1072, 39301 Pelhřimov, Id.: 47239379
List vlastnictví	3612
Katastrální území	619213 Sedlčanky
Obec, okres	obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ

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 Lesní hospodářské osnovy, tj. stav k 1.1. 2017. Aktuální taxační údaje jsem zjistil na základě venkovní pochůzky na dotčených parcelách.

8. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost se nachází v k.ú. k.ú. 619213 Sedlčanky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ

Nemovitost – lesní majetek se nachází cca 0,5km jižně od obce Sedlčanky.

Lesní majetek na plošině a svahu jihozápadní expozice. Dle rozdělení v LHO se jedná o:

Odd. 144 B m 2,5 a 12 (p.č. 701 a 702 o celkové výměře 11 526 m²).

Popis porostů:

Odd. 144 B m 2: část p.č. 701 a 702, výměra 7026m². BO tyčovina s příměsí DB a BR na plošině a svahu JZ expozice. HS 133, LT 1K6, věk ke dni ocenění 17roků, obmýti/obnovní doba:130/20.

Odd. 144 B m 5: část p.č. 701, výměra 3100m². BO mladá kmenovina na svahu JZ expozice. HS 133, LT 1K6, věk ke dni ocenění 47roků, obmýti/obnovní doba:130/20.

Odd. 144 B m 12: část p.č. 701 a 702, výměra 1400m². BO zralá kmenovina. HS 133, LT 1K6, věk ke dni ocenění 122roků, obmýti/obnovní doba:130/20.

Lesní oblast 17 – Polabí, kategorie lesa 10 – les hospodářský.

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.

Brovnávací tabulka: Lesní pozemky + porosty

p.č. 701, 702, výměra 7026m², věk 17roků:

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Pavlikov	BO tyčovina	6800	9,00	0,9	8,10
Černá	BO tyčovina s DB	2300	9,20	1,0	9,20
Jevíčko	BO tyčovina s DB	7300	9,10	1,0	9,10
Lukoveček	Smíšená tyčovina	12740	8,99	1,0	8,99
					35,39/4=8,84

8,90 Kč/m² x 7026m² = 62 531,-Kč

p.č. 701, výměra 3110m², věk 47roků:

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Vysoká	BO mladá kmenovina	5300	16,61	0,9	13,50
Mířetice	BO mladá kmenovina	1600	17,79	0,9	16,01
Konice	BO mladá kmenovina	2800	17,00	1,0	17,00
Jevíčko	BO mladá kmenovina	1950	13,30	1,0	13,30
					59,81/4 = 14,95

15,00 Kč/m² x 3100m² = 46 500,-Kč

p.č. 701 a 702, výměra 1400m², věk 122roků:

Lokalita	porost	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	K _p	Jednotková cena upravená (Kč/m ²)
Velký Polom	BO kmenovina	5110	29,22	1,0	29,22
Místek	BO kmenovina, DB+	12300	26,80	1,0	26,80
Jevíčko	BO kmenovina, DB, MD+	12500	24,70	1,0	24,70
					80,72/3 = 26,90

26,90 Kč/m² x 1400m² = 37 660,-Kč

D. REKAPITULACE

Úkolem bylo stanovení ocenění nemovitostí „cenou v čase a místě obvyklou“, kterou jsou pozemky a porosty parcel č. KN 701 a 702 zapsaných na LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčánky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ o celkové výměře 11 526 m².
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 701 a 702 zapsaných na LV č. 3612 pro k.ú. 619213 Sedlčánky, obec 538132 Čelákovice, okres CZ0209 Praha-východ o celkové výměře 11 526 m²

takto:

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

146 690,-Kč

slovy: Stočtyřicetšesttisícšestsetdevadesátkorunčeských.

Znalecký posudek je zpracován k datu venkovního šetření, tj. k datu 13.04.2019.

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 729/2019 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 08:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: insolvenční řízení, č.j.: 220120195 pro Marek Reichel, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538132 Čelákovice

st.území: 619213 Sedlčánky

List vlastnictví: 3612

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

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

Nemovitosti**Pozemky**

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
701	6415	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
702	5111	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu*** Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

dluh ve výši Kč 567.440,- včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 701, Parcela: 702

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro kraj Vysočina, úz v Pelhřimově -766078/2016 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. Praha-východ

V-6229/2016-209

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 FÚ pro kraj Vysočina, úz v Pelhřimově -766078/2016 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. Praha-východ

V-6229/2016-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro kraj Vysočina, úz v Pelhřimově -766078/2016 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. Praha-východ

V-6229/2016-209

*** Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

dluh ve výši 411.795,55 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1 ,







