

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4587 57/2020

o ceně obvyklé spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 k pozemku parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí a ceně obvyklé pozemku parc.č. 1053 v k.ú. Svojanov, okr. Svitavy

Objednavatel znaleckého posudku: JUDr. Ing. Jan Kopřiva Ph.D.
insolvenční správce
Zahradnická 6
603 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé nemovitostí ve věci insolvenčního řízení vedené s paní Ivou Doležalovou, sp.zn. KSPA 60 INS 20118 / 2016 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové - pobočka v Pardubicích

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů v platném znění, podle stavu ke dni 10.4.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na nemovitosti, pozemku, p. č. 894/1, lesní pozemek, zapsané na LV č. 236 vedeným Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy pro obec Svojanov, k.ú. Předměstí.
- pozemku p. č. 1053, lesní pozemek, zapsaná na LV č. 182 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy, pro obec a k.ú. Svojanov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí a parc.č. 1053
v k.ú. Svojanov
Kraj: Pardubický
Okres: Svitavy
Obec: Svojanov

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z katastru nemovitosti k předmětným pozemkům
- aktuální realitní nabídky na prodej pozemků v dané lokalitě
- údaje z lesního hospodářského plánu.

4. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

5. Celkový popis nemovité věci

Pozemek parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí, pozemek v prudkém svahu, po obnově (severní částí), v části bezlesí (střední částí), nad částí pozemku elektrické vedení. V jižní části na ploše cca 1.000m² porost typu habr (zastoupen 50 %), smrk (25 %), borovice (20 %) a modřín (5%), stáří 51 let a dále na ploše cca 1.200 m² habr (55 %), smrk (20 %), buk (10 %), bříza (10%) a borovice (5%) - stáří 22 let. Celkové lze tedy říci, že zalesněno je z celkové plochy cca 2.200 m², ostatní plocha pozemku je buď bezlesí či porost po obnově.

Pozemek parc.č. 1053 v k.ú. Svojanov je dle údajů z lesní hospodářské osnovy tvořen smrkem (75 %), bříza (10 %), buk (5 %), borovice (5 %), jedle (5 %), stáří porostu 12 let, jedná se o porost v prudkém svahu, v minulosti došlo k prořezávce ve spodní hustší části.

Obecně lze tedy konstatovat, že oceňované lesní pozemky s porosty nelze považovat za příliš kvalitní, porosty vesměs mladé nebo části pozemků bez porostu, navíc pozemky jsou svažité.

6. Základní pojmy a metody ocenění

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé.

Cena obvyklá je definována v ust. § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákon o cenách.

„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 prodeji 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním”

Jak vyplývá z výše uvedené definice, cena obvyklá se stanovuje porovnáním a rozumí se jí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného či obdobného majetku, přitom se třeba mít na paměti vylučovací podmínky (např. mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry mezi prodávajícím a kupujícím atd.).

Pokud v dané lokalitě existují nemovitosti porovnatelné s nemovitostí oceňovanou, je přesto stále mít na zřeteli zdroj těchto informací. V případě inzerce nemusí mít inzerované údaje o porovnatelné nemovitosti (např. inzerovaná cena - jedná se o cenu nabízenou, nikoliv již dosaženou - smluvní, vybavení a technický stav - zpravidla prodávající spíše svou nemovitost v těchto hlediscích nadhodnocují a příp. vady spíše bagatelizují či přímo zatajují) stoprocentní vypovídací schopnost. Obdobně to platí i pro případy, kdy se při porovnání vychází již z uzavřených kupních smluv (např. získaných z archivu katastrálního úřadu). Kupní částka v kupní smlouvě nemusí být skutečně tou cenou, na které se smluvní strany domluvily (např. z důvodu daňové optimalizace, prodej mezi příbuznými, navýšení kupní ceny z důvodu dosažení na úvěr apod). Navíc, pokud se ocenění provádí zpětně, může být porovnávaná nemovitost již zrekonstruována a znalec tak nezjistí skutečný stav porovnávané nemovitosti ke dni ocenění.

Proto je třeba při porovnání mít větší vzorek porovnatelných nemovitostí.

Obecně se „cena obvyklá“ a „tržní hodnota“ směřují, mají obdobný význam, vyjadřují stejnou ekonomickou kategorii. (viz. např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové z 30. 12. 2003 sp. zn. 21 Co 578/2003: „*Cena obvyklá je v podstatě cenou obecnou neboli cenou tržní, dosahovanou v daném místě a čase za obdobný předmět prodeje*“)

Obvyklá cena - tržní cena se tedy zjišťuje porovnáním s již realizovanými (event. nabízenými - inzerovanými) prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

Tržní hodnota není v našem právním řádu zakotvena. Znalec odkazuje např. na definici mezinárodní.

Definice tržní hodnoty podle komunitárního práva (práva Evropské unie): „*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji*“

Dle názoru znalce ideálním případem je provést cenové porovnání jak z kupních smluv, tak z internetových nabídek. Při porovnávání inzertních nabídek je postaveno najisto, že porovnávané nemovitosti byly nabízeny veřejně na realitním trhu se snahou o dosažení maximální ceny. Další výhodou je zpravidla přesný popis inzerované nemovitosti ze strany realitního makléře (nemovitost po rekonstrukci či v původním stavu) včetně fotodokumentace. Nevýhodou, jak uvedeno výše, že inzerovanou cenu nelze považovat zpravidla za cenu kupní a je třeba provést přiměřenou korekci této inzerované ceny.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění lesních pozemků.

Znaleckým úkolem je stanovit i cenu obvyklou dvou lesních pozemků, a to pozemku parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí a parc.č. 1053 v k.ú. Svojanov, okr. Svitavy.

Pozemek parc.č. 894/1 má výměru: 12.587 m²

Pozemek parc.č. 1053 má výměru: 6.729 m²

V příloze tohoto posudku je jedna aktuální realitní nabídka na prodej lesního pozemku v obci Stašov s inzerovanou cenou 22 Kč/m².

Vzhledem k tomu, že inzerované ceny nelze automaticky považovat za ceny obvyklé (zpravidla inzerované ceny klesnou na cenu kupní, v průměru o cca 10 - 15 %), je inzerovaná cena redukována o 10 %, tedy na cenu cca **20 Kč/m²**

Dále je v příloze tohoto posudku cenový přehled „Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení“, kde jsou uvedeny cenové údaje čtyř řízení u katastrálního úřadu při prodeji pozemků.

Jedná se o:

1) Pozemek parc.č. 1037/2 v k.ú. Svojanov o výměře 4.129 m², kupní cena z roku 2019: 92.300 Kč, cena za 1 m² lesního pozemku pak vychází: **22,36 Kč/m²**

2) Pozemek parc.č. 309/3 v k.ú. Bohuňov nad Křetínkou o výměře 3.755 m² a pozemek parc.č. 445 o výměře 12.427 m² (celková výměra pozemku: 16.182 m²). Kupní cena v roce 2019 činila: 130.000 Kč, cena lesního pozemku pak vychází ve výši: **8,03 Kč/m²**.

3) Pozemek parc.č. 507 v k.ú. Trpín o výměře 306 m² (neplodná půda) + parc.č. 522 (lesní pozemek) o výměře 21.828 m² + parc.č. 526 (lesní pozemek) o výměře 5.739 m² + parc.č. 530/1 (trvalý travní porost) o výměře 6.007 m² + parc.č. 530/3 (trvalý travní porost) o výměře 1.147 m² + parc.č. 530/4 (trvalý travní porost) o výměře 380 m², celková výměra všech pozemků (bez rozlišení druhu): 35.407 m². Kupní cena z roku 2019 činila: 441.000 Kč, cena za 1 m² pozemku (bez rozlišení druhu pozemku): **12,46 Kč/m²**

4) Pozemek parc.č. 1050/1 (lesní pozemek) o výměře 1.536 m² + parc.č. 1050/2 (lesní pozemek) o výměře 200 m² + parc.č. 1052/1 (lesní pozemek) o výměře 3.361 m² + parc.č. 1052/2 (lesní pozemek) o výměře 2.481 m² + parc.č. 1052/3 (lesní pozemek) o výměře 2.038 m² + parc.č. 1052/4 (lesní pozemek) o výměře 431 m² + parc.č. 1052/5 (lesní pozemek) o výměře 418 m², celková výměra pozemku: 10.465 m², kupní cena v roce 2019 činila: 55.000 Kč, cena za 1 m² pozemku: **5,26 Kč/m²**

Průměrná cena na základě porovnání dle cenových údajů: **12,03 Kč/m²**

Jak bylo uvedeno již výše v tomto posudku, oceňované lesní pozemky s porosty nelze považovat za příliš kvalitní, porosty vesměs mladé nebo části pozemků bez porostu, navíc pozemky jsou velmi svažité. Nad částí pozemku parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí vede elektrické vedení, v tomto ochranném pásmu nelze pozemek zalesnit.

Soubor lesních typů pro pozemek parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí dle cenového předpisu činí 4S9, tomu odpovídá cena 6,37 Kč/m². Soubor lesních typů pro pozemek parc.č. 1053 pro k.ú. Svojanov dle cenového předpisu je 4K9, tomu odpovídá cena 4,66 Kč/m².

S ohledem na výše uvedené negativa oceňovaných pozemků ve vazbě na průměrnou cenu stanovenou na základě porovnání je jejich cena (včetně porostů) stanovena ve výši 8,00 Kč/m²

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

Výměra pozemku parc.č. 894/1 v k.ú. Předměstí: 12.587 m²

Celková hodnota tohoto pozemku: 12.587 m² * 8,00 Kč/m² = 100.696 Kč

Úprava spoluvlastnickým podílem id. 1/2: 1/2 * 100.696 Kč = **50.348 Kč**

Výměra pozemku parc.č. 1053 v k.ú. Svojanov: 6.729 m²

Celková hodnota tohoto pozemku: 6.729 m² * 8,00 Kč/m² = **53.832 Kč**

Celková hodnota obou pozemků ve vlastnictví dlužnice paní Doležalové:

50.348 Kč + 53.832 Kč = 104.180 Kč, po zaokrouhlení **100.000,--Kč**
(slovy: stotisíc Kč)

D. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ:

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé oceňované nemovitosti. Cena obvyklá byla stanovena na základě porovnání (z cenových údajů z archivu katastrálního úřadu a jedné realitní nabídky).

Další obecné předpoklady a omezující podmínky:

- 1) Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů
- 2) Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje nemovitostí v dané lokalitě z realitní inzerce a z kupních smluv (cenových údajů) získaných v archivu katastrálního úřadu. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku, tak jak je uvedeno v katastru nemovitosti, je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.
- 3) Z výpisu z katastru nemovitosti vyplývá, že u oceňovaných nemovitosti jsou zápisy omezující vlastnické právo, jedná se např. o zástavní právo exekutorské, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce. Tato omezení nebyla ve výpočtu zohledňována, nemá na stanovenou hodnotu nemovitosti vliv.
- 4) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by pod oceňovanými pozemky vedly inženýrské sítě jiných subjektů (např. dálkové sdělovací či silové kabely, vodovodní potrubí atd).
- 5) Znalec neobdržel žádné informace ohledně toho, že by nemovitosti (či její části) byly pronajmuty (smluvně - tržně) třetí osobě.

V Praze 10.4.2020

Ing. Tomáš Moláček

Kamýcká 685

165 00 Praha 6 - Suchdol

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.8.1.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4587 57/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 37/2020.