

E 0 0

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo : 16 - 1127/2020

o ceně nemovité věci - pozemku p.č. 2868/2 evidovaného v KN na LV č. 226, včetně trvalých porostů v k.ú. Ostravice 2 , obec Staré Hamry, okres Frýdek Místek

Objednavatel posudku: JUDr. Dagmar Jahnová, insolvenční správce
Generála Hlad'ů 748/4
741 01 Nový Jičín

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem insolvenčního řízení.

Posudek vypracoval: Ing. Pavel Veverka,
znalec bytem Dlouhá 1
Nový Jičín 741 01

Datum místního šetření: 25.06.2020

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 25.06.2020

V Novém Jičíně dne 26.06.2020

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a příloh, objednavateli se předává ve dvou vyhotovení.

A. Úvod, použitá metodika ocenění

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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.“

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítka pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnici při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnici vždy cena obecná.*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by

se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění)
2. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
3. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Závěrečný odborný odhad obecné ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

B. Nález

1. Znalecký úkol :

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovité věci – pozemku p.č. 2868/2 evidovaného v KN na LV č. 226, včetně trvalých porostů v k.ú. Ostravice 2, obec Staré Hamry, okres Frýdek Místek. Znalecký posudek bude sloužit jako podklad pro insolvenční řízení. Na žádost objednavatele ocenění je oceněn pouze pozemek a trvalé porosty k datu místního šetření dne 25.06.2020.

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku :

Pro vypracování znaleckého posudku byly použity následující podklady :

- a) Informativní výpis z KN - KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek Místek ze dne 25.06.2020.
 - vlastníků nemovitých věcí :
Antoniazí Milan, Havlíčkova 1615, Frýdlant, 739 11, Frýdlant nad Ostravicí
 - pozemek v k.ú. Ostravice 2, obec Staré Hamry, okres Frýdek Místek
 - pozemek p.č. 2868/2 evidovaná v KN jako trvalý travní porost o výměře 1040 m²
 - List vlastnictví č. 226
- b) Prohlídka a zaměření nemovitosti na místě samém dne 25.06.2020 za přítomnosti znalce ing. Pavla Veverky.
- c) Rozhodnutí o odstranění stavby „chatky“ na pozemku p.č. 2868/2 v k.ú. Ostravice 2, obec Staré Hamry ze dne 02.03.2017, č.j. Ostr 1769/2016 vydané Obecním úřadem Ostravice, stavebním úřadem.
- d) Informace o prodejích – realitní kanceláře, vlastní databáze znalce.
- e) Teorie oceňování nemovitostí – Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
- f) Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

3. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je nemovitá věc - pozemek p.č. 2868/2 nacházející se v k.ú. Ostravice 2, obec Staré Hamry, okres Frýdek Místek.

Obec Staré Hamry má 541 obyvatel a nachází se 20 km jižním směrem od města Frýdek - Místek, podél komunikace č. 56 ve směru Frýdek - Místek – Ostravice – Staré Hamry – Bílá. Oceňovaný pozemek se nachází ve vzdálenosti cca 2 km západním směrem od středu obce (obecní úřad) v místní části Klubová. Pozemek p.č. 2868/2 se nachází v rozsáhlém chráněném území. Přístup na pozemek je přes pozemek p.č. 2859/3 po nezpevněném povrchu (jedná se o pozemek jiného vlastníka, není zřízeno věcné břemeno pro přístup a příjezd). Na pozemku se nachází stavba chaty (5,00 m x 6,00 m), která je rozhodnutím příslušného stavebního úřadu určena k demolici, není předmětem ocenění. Dále se na cca 60 % pozemku nachází lesní porosty, převažuje smrkový porost. Znalci byly poskytnuty veškeré dostupné a zachované doklady k nemovitým věcem.

4. Popis jednotlivých součástí nemovitosti, výměry :

a.) Pozemky evidované na LV č. 266:

- pozemek p.č. 2868/2 evidovaný v KN jako trvalý travní porost o výměře 1040 m²

b.) Lesní porosty

- na pozemku p.č. 2868/2 se nachází lesní porosty, převážně smrkový porost ve stáří 25 let, který pokrývá cca 60 % rozlohy pozemku.

C. P O S U D E K – OCENĚNÍ

1.) Dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v aktuálním znění, vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb. Dle § 50 se celková zjištěná cena nemovitosti zaokrouhlí na desetikoruny.

a) pozemky - § 6

Dle § 6 odst.1.a) se cena pozemku zapsaného v katastru nemovitosti jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 4. Dle odst.4) se základní cena zemědělského pozemku určí podle odstavců 2 a 3 a upraví přírážkami a srážkami dle přílohy č.5.

Úprava dle přílohy č. 5 :

3.4 - umístění v chráněném území - 10 %

- pozemek p.č. 2868/2 evidovaný v KN jako trvalý travní porost o výměře 1040 m²

Ocenění zemědělského pozemku podle § 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Parcela číslo		2868/2	
Umístění		k.ú. Ostravice 2, 2,00 km Z od okraje obce	
Část		a	b
Druh pozemku		trvalý travní porost	trvalý travní porost
Výměra	m ²	30	1 010
BPEJ		94068	93644
ZC dle příl. 4	Kč/m ²	1,16	1,56
Úprava podle příl. 5			
Je pozemek v k.ú. odděleném od vlastní obce kat. územím jiné obce? (odst. 8 přílohy č. 5)	ano / ne	ne	ne
Snížení - pol. 3.4 (až 30 %)	%	10	10
Srážky a přírážky celkem	%	-10	-10
ZCU (min. 1,00 Kč/m ² - § 6/6)	Kč/m ²	1,04	1,40

Cena části pozemku	Kč	31,20	1 414,00
Pozemek celkem	Kč	1 445,20	

Celkem cena pozemku ke dni ocenění : 1,445,20 Kč

b) Lesní porost na nelesním pozemku - § 43

Má-li trvalý porost na nelesním pozemku charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 40 až 42.

Ocenění lesních porostů podle §§ 40 až 43 vyhlášky č. 441/2013 Sb. - skupina dřevin				
Ocenění podle § 40 odst. 2: obmýtí je uvedeno v příloze č. 30, věk porostu není vyšší než obmýtí.				
Údaje z LHP nebo LHO, ověřené na místě				
Skupina dřevin				1 - smrk 100
Výměra	ZP	m ²		1 040
Podíl oceňované skupiny dřevin z výměry	PSD	-		0,60
Obmýtí	u	roků		100
Věk	a	roků		25
Rozdíl	u - a	roků		75
Bonitní stupeň		-		5
Zakmenění	Ba	-		0,9
Hodnoty z vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Cena mýtní výtěžky pro věk obmýtí <u>u</u> pro příslušný bonitní stupeň	Příloha č. 30, tab. 1, sloupec bonitního stupně 5, řádek obmýtí 100	Au	Kč/m ²	53,26
Náklady na zajištěnou kulturu	Příloha č. 31, sloupec Náklady na zajištěnou kulturu, řádek 1 - smrk	c	Kč/m ²	14,29
Věkový hodnotový faktor	Příloha č. 32, tabulka SMRK - obmýtí 100, sloupec bonitní stupeň 5, řádek stáří 71 - 80 roků	fa	-	0,142
Výpočet základní ceny porostu - skupina dřevin				
Výpočet podle § 40 odst. (2)	$Ha = [(Au - c) \times fa + c] \times Ba$	$\frac{ZC}{Ha}$	Kč/m ²	17,84
Úpravy základní ceny				
Srážka resp. přírážka	Příloha č. 33			(srážky -, přírážky +)
1.1 Stupeň poškození I			%	-10
Srážky a přírážky podle přílohy č. 33 celkem	Kladné: přírážky		%	-10
Maximum srážek dle § 42 odst. 3	Záporné: srážky		%	-75
Použitá výše srážek a přírážek celkem				-10
Základní cena po srážkách a přírážkách		ZCs	Kč/m ²	16,06
Věkový koeficient lesního porostu (§ 42 odst. 2)	$1 - 0,005 \times (u - a)$	Kv		0,625
Základní cena po srážkách a koeficientech celkem	$ZCU = ZCs \times Kv$	ZCU	Kč/m ²	10,04
Výpočet ceny skupiny lesních dřevin			skupina:	1 - smrk 100
Cena porostu - skupina	$C = ZCU \times ZP \times PSD$	C	Kč	10 021,44

Celkem cena lesního porostu ke dni ocenění : 10,021,44 Kč

1.1.Rekapitulace ceny nemovitosti :

Celkem cena nemovitých věcí ke dni ocenění :

a) pozemky § 6	1.445,20 Kč
b) lesní porost § 43, 40	10.021,44 Kč
C E L K E M cena nemovitosti	11.466,64 Kč
C E L K E M cena nem. zaokr. dle § 50	11.470,- Kč

Slovy: *Jedenáct tisíc čtyři sta sedmdesát korun českých*

2. Ocenění výnosovou hodnotou

Metodika ocenění

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročných) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů.

- pozemek p.č. 2868/2 evidovaný v KN jako trvalý travní porost o výměře 1040 m²

Předpokládané dosažitelné nájemné ze zemědělských pozemků v dané lokalitě je uvažováno ve výši 1.000 - 2.000 Kč za rok/ha, 0,10 - 0,20 Kč/m²/rok (trvalý travní porost).

Celkové roční dosažitelné nájemné činí :
1040 m² x 0,15 Kč/m² = 156 Kč

Odpočitatelné částky :

daň z nemovitosti	3,56 Kč
Odpočitatelné částky celkem	3,56 Kč

Čisté dosažitelné nájemné : 156,- Kč – 3,56 Kč = 152,44 Kč

Cena pozemků zjištěná výnosovým způsobem ke dni ocenění po zaokrouhlení:

$$C_v = N/p \times 100 = 152,44 \text{ Kč} / 5 \times 100 = \underline{\underline{3.050,- \text{ Kč}}}$$

2.1.Rekapitulace ceny nemovitosti :

Celkem cena nemovitosti ke dni ocenění výnosovým způsobem :

a) pozemky zemědělské	3.050,- Kč
C E L K E M cena nemovitosti	3.050,- Kč
C E L K E M cena nem. zaokr. dle § 42	3.050,- Kč

Slovy: *Tři tisíce padesát korun českých*

3. Ocenění cenovým porovnáním

Metodika ocenění

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedena indexovou porovnávací metoda, tj. cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, inzerci. Tyto údaje jsou v databázi znalce.

Cena zemědělských pozemků vedených v KN jako trvalý travní porost se v dané lokalitě prodává v rozmezí 10,00 – 15,00 Kč/m².

- pozemek p.č. 2868/2 evidovaný v KN jako trvalý travní porost o výměře 1040 m²

Cena pozemků zjištěná cenovým porovnáním ke dni ocenění po zaokrouhlení:

$$1040,- \text{ m}^2 \times 10,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{10.400,- \text{ Kč}}$$

Cena lesních porostů obdobného staří (cca 25 let) se v dané lokalitě do prodat v rozmezí 5,00 – 10,00 Kč/m².

Cena lesních porostů zjištěná cenovým porovnáním ke dni ocenění po zaokrouhlení:

$$1040,- \text{ m}^2 \times 8,- \text{ Kč/m}^2 = \underline{8.320,- \text{ Kč}}$$

3.1.Rekapitulace ceny nemovitosti :

Celkem cena nemovitostí cenovým porovnáním :

a) pozemky zemědělské	10.400,- Kč
b) lesní porosty	8.320,- Kč
<hr/>	<hr/>
C E L K E M cena nemovitosti	18.720,- Kč
C E L K E M cena nem. zaokrouhlená dle § 50	<u>18.720,- Kč</u>

Slovy: *Šedesát pět tisíc pět set dvacet korun českých*

4. Závěrečný odborný odhad obecné ceny

Při určení obvyklé, prodejní ceny pozemku p.č. 2868/2 je největší váha kladena na ocenění dle cenového porovnání a dle cen za které se obdobné pozemky v dané lokalitě obchodují.

D. REKAPITULACE, ODHAD OBVYKLÉ CENY :

1. Ocenění dle cenového předpisu	11.470,- Kč
2. Ocenění výnosovou metodou	3.050,- Kč
4. Ocenění porovnávacím způsobem	18.720,- Kč

Závěr :

Na základě výše uvedených výpočtů a zjištěných skutečností stanovuji obvyklou cenu nemovité věci, pozemku p.č. 2868/2 evidovaného na LV č. 226, včetně lesních porostů v k.ú. Ostravice 2, obec Staré Hamry, okres Frýdek Místek ke dni ocenění na **18.720,- Kč**.

Slovy : Osmnáct tisíc sedm set dvacet korun českých

Novém Jičíně dne 26.06.2020

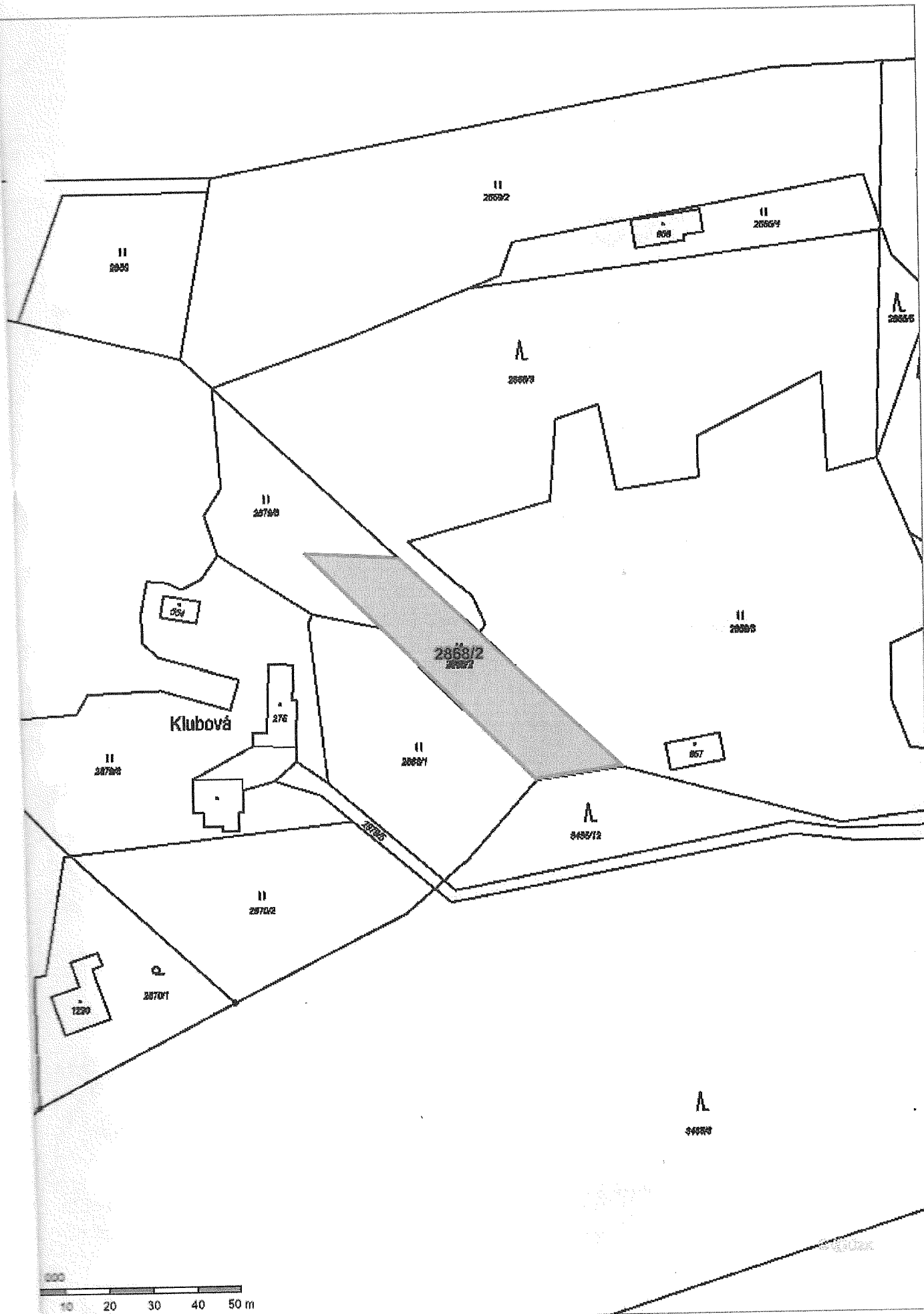
Ing. Pavel Veverka

Seznam příloh : Kopie katastrální mapy
Kopie mapy širších vztahů



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.10.1996 č.j. Spr 3141/96 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové. Znalecký posudek je zapsán pod č. 16-1127/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.





[Handwritten signature]

