

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4837 42/2022

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně pozemků vedených na LV č. 459 pro k.ú. Stará Oleška, obec Huntířov, okr. Děčín

Znalec: Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Zadavatel: MTN - Insolvence s.r.o.
Korunní 2206/127
130 00 Praha 3 Žižkov

Počet stran: 15 a 15 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 4.4.2022

Vyhotoveno: V Praze 6.4.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé, a to

- pozemek parc.č.st. 81 o výměře 219 m² - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
 - pozemek parc.č. 192/2 o výměře 82 m² - zahrada
 - pozemek parc.č. 192/3 o výměře 99 m² - zahrada
 - pozemek parc.č. 193/4 o výměře 1.275 m² - trvalý travní porost
 - pozemek parc.č. 194/4 o výměře 17 m² - trvalý travní porost
 - pozemek parc.č. 195/3 o výměře 5 m² - trvalý travní porost,
- vše v obci Huntířov, k.ú. Stará Oleška, okr. Děčín

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro zpeněžení majetku v rámci insolvenčního řízení vedené s panem Josefem Klausem

1.3. Prohlídka

Vnější prohlídka byla provedena znalcem dne 4.4.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitosti Katastrálního úřadu Děčín, list vlastnictví č. 459 pro k.ú. Stará Oleška, ze dne 14.2.2022
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- cenové údaje o prodejkách pozemků v dané lokalitě získané z archivu katastrálního úřadu
- informace získané z Obecního úřadu Huntířov
- aktuální realitní nabídky na prodej pozemků v dané lokalitě
- územní plán obce Huntířov pro danou lokalitu
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Nelze mít pochybnosti o věrohodnosti dat získaných z archivu katastrálního úřadu, kam jsou zakládány (archivovány) všechny kupní smlouvy při převodech nemovitostí. Nelze samozřejmě také vyloučit, že v ojedinělých případech může dojít mezi účastníky smluvního vztahu při prodeji nemovitosti k dohodě o ceně, která nemusí reflektovat cenu obvyklou v daném místě a čase (platí smluvní volnost, kupní ceny nejsou cenově regulovány), a to např. z důvodu daňové optimalizace, získání výhodnějšího úvěru k pořízení nemovitosti, prodeje mezi příbuznými atd.

V případě realitní inzerce je nutno upozornit, že inzerované ceny nelze považovat automaticky za ceny obvyklé, neboť mnohdy odrážejí nerealnou představu svých vlastníků (či realitních makléřů, kteří aby získali zakázku - nemovitost do prodeje, jsou mnohdy

schopni slíbit vlastníku nemovitosti nereálnou prodejní cenu a za tuto ji pak v inzerci nabízejí). Inzertní ceny je proto třeba jistým způsobem vždy ve vztahu ke konkrétní nemovitosti, redukovat.

2.3. 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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 prodejích 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.

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.

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.

Ocenění je v tomto konkrétním případě provedeno dvěma metodami. První metodu (metoda dle cenového předpisu) je nutno chápat jako metodu spíše doplňkovou. V daném případě je aplikována přiměřeně. Cena vzešlá výpočtem dle cenového předpisu je mimo reální současné tržní ceny (velice nízká). Druhá porovnávací metoda vychází přesně z dikce ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, tedy v tom smyslu, že cena obvyklá se stanovuje porovnáním.

Stanovení ceny obvyklé, resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je provedeno variantním způsobem.

- přiměřená aplikace cenového předpisu
- porovnávací metoda - obecná

a) Cenový předpis pro rok 2022

První výpočet je proveden podle cenového předpisu, který je zde přiměřeně aplikován. Tvůrci cenového předpisu se velmi snažili přiblížit se cenám, za které se nemovitosti prodávají. Od roku 2009 se v cenovém předpisu používá tzv. porovnávací metoda spočívající ve hodnocení znaků oceňované nemovitosti na základě charakteristiky kvalitativních pásem. Na základě tohoto hodnocení je pak upravena základní cena nemovitosti daná v cenovém předpisu.

Ne vždy je v kupní smlouvě uvedena skutečně cena sjednaná, v řadě případů se poplatníci přiznají jen k ceně podle předpisu, např. z důvodu daňové optimalizace. Ceny podle cenového předpisu blíží ceně obvyklé zpravidla ve velkých městech, zcela nedostatečně jsou však v cenovém předpisu zohledněny ceny pozemků a i ceny nemovitostí v menších či malých obcích, což je i tento oceňovaný případ.

Aktuálně platný cenový předpis (vyhláška č. 424/2021 Sb) v ust. § 1c, odst. 1 výslovně uvádí, že „*Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*”

Uvedené ustanovení o povinnosti provést ocenění dle cenového předpisu, které v cenovém předpisu do 31.12.2020 nebylo, považuje znalec za naprosto nadbytečné. Přitom judikatura v otázce ceny obvyklé versus ceny dle cenového předpisu, je naprosto dlouhodobě konstantní. Judikatura zcela jasně hovoří, že cena stanovená dle cenového předpisu slouží výhradně pro daňové účely, tedy pro finanční správu.

Podle rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4532/2010, ze dne 3. 2. 2011 „*cenu nemovitostí pro účely vypořádání SJM nelze určit podle cenového předpisu, ale je třeba vyjít z aktuální obvyklé (tržní) ceny nemovitosti. Obvyklou cenou nemovitosti v určité době se obecně rozumí cena, které by bylo dosaženo při prodeji obdobné nemovitosti v obdobné lokalitě ve stejné době a v obvyklém obchodním styku. Jinými slovy jde o cenu, za kterou by určitou nemovitost bylo možno v určitém čase reálně prodat či koupit*”

b) Porovnávací metoda:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří či archivu katastrálního úřadu. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost a ceny je třeba modifikovat dle realitního růstu (příp. poklesu). Jako zdroj informací byly vzaty kupní smlouvy (cenové údaje) v dané lokalitě (obec Huntířov a sousední obec Dobrná), z realitní inzerce pak nabídky do vzdálenosti cca 5 km od obec Huntířov.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění:	Pozemky na LV č. 459 pro k.ú. Stará Oleška, obec Huntířov
Adresa předmětu ocenění:	Stará Oleška 407 42 Huntířov
Kraj:	Ústecký
Okres:	Děčín
Obec:	Huntířov
Katastrální území:	Stará Oleška
Počet obyvatel:	807

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Klaus, Masarykova 656/179, 400 01 Ústí nad Labem, LV: 459, podíl 1 / 1
viz také výpis z katastru nemovitostí, který je v příloze tohoto posudku

Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je soubor pozemků vedených na LV č. 459 pro k.ú. Stará Oleška, obec Huntířov, okr. Děčín. Pozemky parc.č. 129/2, 192/3 a pozemek parc.č.st. 81 tvoří funkční celek. Tyto pozemky tvoří dohromady plochu nepravidelného tvaru (přibližně lichoběžníkového tvaru), pozemky jsou rovinné, přístupné z obecné zpevněné komunikace. Na hranici pozemku přiveden elektrický proud, v komunikaci obecní vodovod (poznámka: znalci není známo, zda vodovodní přípojka není přivedena na oceňovaný pozemek, nelze to vyloučit, při kraji pozemku je malá betonová plocha s plechovým poklopem, což by mohla být vodoměrná šachta). Pozemek parc.č.st. 81 je v katastru nemovitostí veden ve způsobu využití jako zbořeniště. Na tomto pozemku jsou vidět i částečně původní základy domu, jsou architektonicky začleněny a nepůsobí rušivě, spíše naopak jako zajímavý prvek. Severní část pozemku (směrem k silnici) je oplocena dřevěným plotem.



Pozemky parc.č. 194/4 a 195/3 jsou malé pozemky o celkové výměře 22 m². Jedná se o samostatně nevyužitelné pozemky.



Pozemek parc.č 193/4 o výměře 1.275 m² je dle katastru nemovitosti veden jako trvalý travní porost, v skutečnosti, z větší části je však na něm lesní porost. V jihovýchodní části je pak část tohoto pozemku upravena (vystavěna opěrná okrasná zídka)



Co je v dané věci zásadní.

Dle územního plánu obce jsou pozemky parc.č. 192/2, 192/3 a parc.č.st. 81 vedeny jako pozemky BV (vesnické bydlení). Při místním šetření bylo zjištěno, že pravděpodobně tyto tři pozemky jsou užívány společně s pozemkem parc.č. 192/1 - zahrada o výměře 816 m² (vlastnické právo Obec Huntířov, č. p. 126, 405 02 Huntířov) a samozřejmě s pozemkem parc.č. 193/4. Na pozemku parc.č. 192/1 (v jeho východní části) je postaven objekt mající charakter rekreační chaty (nebylo vydáno stavební povolení na chatu, ale jedná se o "kolnu". Tento objekt není předmětem ocenění. Tento objekt není zkolaudován, stojí, jak uvedeno výše, na cizím (obecním) pozemku. Vlastník tohoto objektu je pravděpodobně dlužník pan Josef Klaus.

Dle územního plánu v současné době není (zatím) stanoven žádný limit na velikost pozemku pro výstavbu rodinného domu, což se do budoucna pravděpodobně změní. Je zpracováván nový územní plán.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **724,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - elektro + vodovod	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$
190,00 Kč/m²

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výrazný převis poptávky nad nabídkou	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,387}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - výjimečně zajímavá a klidná lokalita	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,313}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,821}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,786}$$

1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,313}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,313 = 1,786$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - zasíťovaný				
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	190,-	1,786		339,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	zastavěná plocha a nádvoří	st. 81	81	339,34	27 486,54
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	zahrada	192/2	82	339,34	27 825,88
§ 4 odst. 2 - zasíťovaný	zahrada	192/3	99	339,34	33 594,66
Stavební pozemky - celkem			262		88 907,08

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	193/4	51310	108	10,56		10,56	1 140,48
trvalý travní porost	193/4	57869	1 167	1,15		1,15	1 342,05
trvalý travní porost	194/4	51310	1	10,56		10,56	10,56
trvalý travní porost	194/4	57869	16	1,15		1,15	18,40
trvalý travní porost	195/3	57869	5	1,15		1,15	5,75

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	1 297 m ²	<u>2 517,24</u>
Pozemek - zjištěná cena celkem	=	91 424,32 Kč
4.2. Výsledky analýzy dat		
1. Pozemek		91 424,- Kč
Výsledná cena - celkem:		91 424,- Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		91 420,- Kč

b) Porovnávací metoda:

Stavební pozemky:

V příloze tohoto posudku jsou cenové údaje získané z archivu katastrálního úřadu o prodejích pozemků (stavebních i zemědělských) v dané lokalitě a dále tři aktuální inzertní nabídky na prodej stavebních pozemků v dané obci.

Základní údaje pro stanovení ceny obvyklé jsou pak pro přehlednost uvedeny v následující tabulce:

	zdroj	adresa	cena (Kč)	výměra pozemku (m ²)	cena za 1 m ² (Kč/m ²)	právní účinky, resp. měsíc inzerce / upravující koef.	cena za 1 m ² pozemku po úpravě (Kč/m ²)
1	KS	Dobrná	402.040	2.116	190	5/2021 / 1,1	209
2	KS	Dobrná	1.600.000	2.913	550	7/2021 / 1,1	605
3	KS	Huntířov	2.800.000	1.087	2.576	12/2021 / 1,1	2.834
4	KS	Huntířov	424.400	1.061	400	12/2021 / 1,1	440
5	INZ	Huntířov	1.777.040	1.832	970	04/2022 / 0,80	776
6	INZ	Huntířov	2.008.300	2.114	950	04/2022 / 0,80	760
7	INZ	Huntířov	8.200.000	6.229	1.316	04/2022 / 0,80	1.053

Poznámky:

- 1) První čtyři porovnávané nemovitosti jsou nemovitosti v minulosti v dané obci (v okolí) prodané, poslední tři jsou aktuálně inzerované
- 2) Kupní ceny z roku 2022 navýšeny na předpokládanou cenu kupní v důsledku růstu cen, a to o 10 % (koef. 1,1). Přesné statistické údaje nejsou dosud k dispozici, proto tento růst byl stanoven na základě odborného odhadu
- 3) Inzerované ceny jsou v současné době naprosto nesmyslně navýšeny na nereálnou inzerovanou cenu, redukční koeficient stanoven ve výši 0,8
- 4) Ze souboru porovnávaných nemovitostí vyloučena nemovitost ad 7), neboť předmětem inzerce je pozemek o výměře přes 6.000 m², tedy má výrazně větší výměru, než pozemek oceňovaný. Jedná se o neporovnatelnou nemovitost.
- 5) Celková výměra oceňovaných "stavebních" pozemků činí 400 m², porovnávané nemovitosti jsou pozemky s výměrou větší jak 1.000 m². Je nutno tuto skutečnost zohlednit do výpočtu, neboť platí zásada, že s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho cena při přepočtu na 1 m² (a naopak). Navyšující koeficient je v tomto případě stanoven

na základě odborného odhadu znalce (žádné přesné údaje v tomto smyslu neexistují), a to ve výši 50 % (koef. 1,5)

6) Ze souboru dále vyloučeny nemovitosti s nejnižší cenou (ad 1) a s cenou nejvyšší (ad 3). U zbývajících nemovitostí vypočtena průměrná (upravená o koef. 1,5) cena:

Průměrná cena za 1 m² pozemku: $1/4 * 1,5 * (605 + 440 + 776 + 760 \text{ Kč/m}^2 = 968 \text{ Kč/m}^2$

Celková výměra pozemků vedených v územním plánu jako pozemky stavební: 400 m²

Cena pozemku stanovena na základě porovnání: $400 \text{ m}^2 * 968 \text{ Kč/m}^2 = 387.200 \text{ Kč}$

Zemědělské pozemky:

Porovnávané nemovitosti ad 1) až ad 3) jsou nemovitosti prodané, nemovitosti ad 4) a ad 5) v současné době inzerované:

V následujícím přehledu je přehled tří prodejů zemědělských pozemků dle cenových podkladů z katastrálního úřadu.

1. Pozemek parc.č. 50/1 v k.ú. Brložec, právní účinky vkladu 11/2021, kupní cena: 100 Kč, výměra pozemku: 4.535 m²

Cena za 1 m² pozemku: 0,022 Kč/m²

Poznámka: Cena ve výši cca 2 halíře za 1 m² rozhodně neodpovídá ceně obvyklé, tuto porovnávanou nemovitost nelze pro porovnání akceptovat

2. Pozemky parc.č. 128/4, 128/6, 128/8, 128/9, 135, 239/8, 239/9 v k.ú. Brložec, parc.č. 482/17 v k.ú. Dobrná, právní účinky vkladu: 12/2021, kupní cena: 1.829.390 Kč
Výměra pozemků: $12.010 \text{ m}^2 + 9.992 \text{ m}^2 + 2.449 + 866 \text{ m}^2 + 760 \text{ m}^2 + 5.503 \text{ m}^2 + 4.302 \text{ m}^2 + 16.367 \text{ m}^2 = 52.249 \text{ m}^2$

Cena za 1 m² pozemku: 35,01 Kč/m²

3. Pozemek parc.č.st. 63/2, parc.č. 222/14, 254/2, 311, 312, 313/2, 314/2, 316/1, 316/2, 318, 319, 410/15, 415, 416/10, 416/11, 416/13 v k.ú. Nová Oleška, právní účinky vkladu: 3/2021, kupní cena: 5.900.000 Kč

Výměra pozemků: $7 \text{ m}^2 + 107.538 \text{ m}^2 + 450 \text{ m}^2 + 1.744 \text{ m}^2 + 1.511 \text{ m}^2 + 5.746 \text{ m}^2 + 7.949 \text{ m}^2 + 2.792 \text{ m}^2 + 291 \text{ m}^2 + 593 \text{ m}^2 + 799 \text{ m}^2 + 1.691 \text{ m}^2 + 575 \text{ m}^2 + 302 \text{ m}^2 + 328 \text{ m}^2 + 791 \text{ m}^2 = 133.107 \text{ m}^2$

Cena za 1 m² pozemku: 44,33 Kč/m²

4. Prodej pozemku, pole, výměra 1.212 m², inzerovaná cena: 133.064 Kč

Cena za 1 m² pozemku: 110 Kč/m²

5. Prodej pozemku, pole, výměra pozemku: m², inzerovaná cena: 782.474 Kč

Cena za 1 m² pozemku: 190 Kč/m²

Aktuální realitní inzertní ceny nemá ani cenu komentovat, jsou naprosto mimo realitu. Dle zkušenosti znalce se cena obvyklá zemědělských pozemků standardně v dnešní době pohybuje v rozmezí 30 - 40 Kč/m², čemuž odpovídají i dvě ze tří kupních cen, tak jak jsou uvedeny výše pod body ad 2) a ad 3). Kupní částka u porovnávané nemovitosti ad 1) ve výši cca 2 halíře za 1 m² je také nesmyslná.

Předmětem ocenění v daném případě jsou tři pozemky vedené v katastru nemovitosti jako trvalé travní porosty, a to parc.č. 193/4, 194/4 a 195/3. Jedná se o pozemky, které se „stavebními oceňovanými pozemky“ netvoří jednotný funkční celek, i když za určitých okolností by tomu tak mohlo i být. A to v případě, pokud by v budoucnu došlo k odkupu obecního pozemku parc.č. 192/1, resp. alespoň jeho západní části. Dále je třeba vzít do úvahy, že oceňované pozemky nejsou standardními zemědělskými pozemky určenými pro zemědělskou činnost, ale jedná se o pozemky v zastavěné části obce. Proto stanovit cenu těchto pozemků ve výši 40 Kč/m² by nebylo správné, jejich cena je vyšší. Provést klasické porovnání s jinými, obdobnými pozemky není možné, protože typově obdobné pozemky se v poslední době v dané lokalitě neprodaly a ani se v současné době na realitní inzerci nevyskytují. Je proto třeba cenu obvyklou stanovit na základě odborného odhadu znalce.

Cenu těchto pozemků znalec stanovuje ve výšku dvojnásobku ceny bonitnějšího zemědělského pozemku, tedy ve výši 80 Kč/m².

Celková výměra oceňovaných pozemků vedených v druhu pozemku - trvalý travní porost: 1.297 m²

Cena oceňovaný pozemků: 80 Kč/m² * 1.297 m² = **103.760 Kč**

**Celková cena pozemků: 387.200 Kč + 103.760 Kč = 490.960 Kč,
po zaokrouhlení: 500.000,--Kč**

5. CELKOVÁ REKAPITULACE

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1) Ocenění dle cenového předpisu: | 91.000,--Kč |
| 2) Ocenění porovnávací metodou: | 500.000,--Kč |

Cena obvyklá oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce, jeho zkušenosti z realitního trhu, je stanovena ve výši 500.000,--Kč (slovy pětsettisíc Kč)

6. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity dvě na sobě nezávislé metody. První metoda je metoda dle cenového předpisu. Cena dle této metody nemusí vždy odpovídat ceně obvyklé, je nutno ji chápat jako cenu variantní (doplňkovou), v mnohých případech má ale určitou vypovídací schopnost. V daném případě tomu tak není, cena dle cenového předpisu je naprosto mimo reální tržní ceny, je velice nízká. Druhá porovnávací metoda reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklá se hodnotě nemovitosti zjištěné touto metodou nejvíce blíží.

Další obecné předpoklady a omezující podmínky či poznámky:

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

Znalec při vypracování posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z kupních smluv 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.

Z listu vlastnictví č. 459 pro k.ú. Stará Oleška vyplývá, že k nemovitosti se vážou omezení typu zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Výsledná cena v tomto znaleckém posudku je stanovena tak, jako by žádná taková omezení neexistovala, jako by nemovitost byla „právně čistá”.

Znalci nebyla předložena žádná nájemní smlouva prokazující pronájem předmětných pozemků třetí osobě.

Na rámec znalec uvádí. V současné době, dle aktuálně platného územního plánu, není v obci Huntířov stanovena minimální výměra stavebního pozemku pro výstavbu rodinného domu. V současné době se však schvaluje nový územní plán, kde tento limit bude stanoven, a to ve výši 1.000 m² (poznámka znalce: bez záruky, znalec doporučuje, aby si tuto informaci případní zájemci o koupi pozemku na Obecním úřadu Huntířov předem prověřili, zda nedošlo ke změně). Nicméně, jak uvedeno výše v tomto posudku a jak i vyplývá z katastrální mapy, na oceňované tři stavební pozemky navazuje na jihozápadní straně pozemek parc.č. 192/1, který je ve vlastnictví Obce Huntířov. Dle informací, Obec Huntířov by se nebránila tento pozemek následně odprodat, a to za tržní cenu (poznámka znalce: opět bez záruky, v minulost se obecní stavební pozemky prodávaly v rozpětí cca 400 Kč/m² - 600 Kč/m²). Výměra pozemku parc.č. 192/1 činí 816 m², což by pak ve spojení s výměrou oceňovaných tří stavebních pozemků činilo více jak požadovaných 1.000 m² nutných pro stavbu rodinného domu. V současné době má pozemek parc.č. 192/1 pronajat od Obce Huntířov dlužník pan Josef Klaus. Objekt ve východní části tohoto pozemku je „kolna” (není vydáno stavební povolení na výstavbu rekreačního objektu), která měla sloužit jako zázemí při výstavbě rodinného domu na pozemku parc.č.st. 81. Takový byl záměr dlužníka pana Josefa Klause. „Kolna” je dlužníkem obývaná, nicméně dle informací z Obecního úřadu k její kolaudaci na objekt

bydlení či rekreace s největší pravděpodobností nedojde.

Na podrobnější informace o daném pozemku či pozemku sousedním znalec odkazuje případné zájemce na Obecní úřad Huntířov.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtováno fakturou č. 32/2022.

7. 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 číslem 4837 42/2022 evidence posudků.

V Praze 6.4.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchbát

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.12.0.