

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3983-01/21

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 14 pro obec Líšná, katastrální území Líšná u Zbiroha, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany a to:

- pozemek p.č. 541/9 – trvalý travní porost
- a to včetně příslušenství

Zadavatel znaleckého posudku:

LICITA s.r.o.
Keřová 360/7
301 00 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely insolvenčního řízení,
dobrovolná dražba

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb., podle stavu ke dni 23.1.2021 znalecký posudek vypracoval:

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

Počet stran: 18 včetně titulního listu. Zadavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Plzni 27.1.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

o obvyklé ceně (tržní hodnotě) pozemku zapsaném v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 14 pro obec Líšná, katastrální území Líšná u Zbiroha, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany a to:

- pozemek p.č. 541/9 – trvalý travní porost

Odborná definice zadaného úkolu:

Pro stanovení obvyklé ceny, ani tržní hodnoty neexistuje žádná oficiální metodika ani obligatorní ustanovení vyjma *Komentáře k určování obvyklé ceny* MFČR. Ve znalecké praxi se s touto problematikou vyrovnávají znalci více či méně úspěšně. Právě proto, že žádná oficiální metodika neexistuje, snaží se znalci využívat postupy a metody používané u odhadců majetku, kteří ovšem provádí odhady jen pro komerční účely a nejsou vázáni žádnými pravidly vyplývajícími ze zákona o znalcích, složeného slibu, splnění podmínek přezkoumatelnosti znaleckých posudků a z toho hmotné a mnohdy trestní odpovědnosti. Jedná se tedy převážně o zjišťování hodnoty pro bankovní účely podle interních směrnic bankovních ústavů, ne tedy pro soudy a státní orgány kde je podjatost nepřijatelná. Z tohoto důvodu bylo Ministerstvo financí ČR požádáno o vydání stanoviska k tomuto problému, kdy v praxi mnohdy dochází k výrazným rozdílům v přístupech s dopadem rozdílnost výsledků.

Znění § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje způsob ocenění majetku a služeb. Citace: „(1) *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, případně 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.*” konec ustanovení.

Ministerstvo financí ČR ve svém stanovisku jednoznačně upozorňuje na skutečnost, že tato problematika je hlavně u soudních sporů často zneužívána. Citují: „ *Problém je v tom, že trh u nás nepůsobí dlouho a zvláště u nemovitostí je jeho působení omezené, protože se jedná ve většině případů o specifický majetek, který na lokálním trhu, a ten nás při porovnání zajímá, je ojedinělý. V takovýchto případech, je-li nezbytné cenu zjistit, není jiná možnost než použití oceňovacího předpisu. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vychází z trhu - statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Vzhledem ke specifčnosti nemovitostí nemusí vždy cena zjištěná zcela korespondovat s realitou z časového hlediska vzhledem ke sběru a zpracování dat, nebo vzhledem ke globálnějšímu pohledu obecného předpisu.*” konec citátu dopisu ministerstva financí ČR ze dne 8.6.2004 č.j. 162/63131/545/2004 podepsaného Ing. Pavlem Maštálkou, ředitelem odboru cenové politiky. Cenový předpis navíc umožní znalci provést úpravu koeficientu prodejnosti, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase, o $\pm 30\%$ a po novelizaci i použití porovnávacích metod u staveb a BJ, obdobně pak i použití indexace upravující základní cenu pozemků přibližující se trhu. V tomto smyslu se lze opřít i o nález Ústavního soudu č. 157/04 k ceně obvyklé, který rovněž odkazuje na ustanovení § 5 odst. 2)...věta poslední, a odkazuje se v § 4 na vyhlášku, kterou lze považovat za určující vyhlášku MF ČR, která provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, vyjma § 2 cit. zákona, kde po novelizaci je obligatorně obvyklá cena jako *hodnota věci určena porovnáním*. K jejímu určování vydalo MF ČR *Komentář k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014*, který podmiňuje porovnávací postup jen z průkazně zjištěných realizovaných smluvních cen srovnatelných nemovitostí o 8 -15 statisticky významných vzorků. Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nahrazuje se zjištěnou cenou podle cenových přepisů. Takovéto ustanovení pak v případech, kdy porovnání pro nedostatek relevantních a přezkoumatelných podkladů nelze použít, vylučovalo stanovení obvyklé ceny ve smyslu ustanovení zákona o oceňování majetku v platném znění i když z důvodové zprávy k doplnění § 2 lze odvozovat, že je chápána

ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů, (IVS) ve kterých je zakotvena podmínka „běžného prodeje, kdy kupující je ke koupi motivován, ale není k ní nucen a ani nechce kupovat za každou cenu. Obdobně prodávající nemá přemrštěné cenové nároky a není také nucen nebo připraven prodat za každou cenu. Kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku a o stavu trhu k datu ocenění. Každá ze stran jedná ve vlastním zájmu a rozumně tak, aby dosáhla pro ni co nejlepší cenu. Přitom se předpokládá, že majetek byl na trhu prezentován nejvhodnějším způsobem, aby se uskutečnil jeho prodej za nejvýhodnější cenu.“ Jinak není oficiálně nikde stanovena závazná metoda pro zjišťování tzv. obvyklé (tržní) **ceny**, (vyjma snad Komentáře k určování obvyklé ceny vydaného MF ČR), která se zjišťuje pouze trhem a cena je hodnota majetku (služby) vyjádřená v penězích na trhu. **Cena se nedá vypočítat.**

Tento postup a způsob pro odhad ceny obvyklé byl použit v tomto znaleckém posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 541/9
Adresa předmětu ocenění: Líšná
338 08 Líšná
LV: 14
Kraj: Plzeňský
Okres: Rokycany
Obec: Líšná
Katastrální území: Líšná u Zbiroha
Počet obyvatel: 189
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 070,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{223,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.1.2021 za přítomnosti p. Ledvinky - přes oplocení.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN LV 14
- kopie snímku KM včetně ortofotomapy
- informace OÚ Líšná
- fotodokumentace

4. Vlastnické a evidenční údaje

Petr Ledvinka, č. p. 125, 338 22 Volduchy, LV: 14, podíl 1 / 1

C. NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost

Ověřena dle možností na místě a podle ortofotomapy.

2. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek p.č. 541/9 je při pravé straně silnice z Líšné do Jablečna. V místě na druhé straně komunikace při chodníku u obytné zástavby je položen obecní vodovod a kanalizace a elektrické vzdušné vedení, pozemek není na ně připojen. Pozemek je podle územního plánu obce Líšná určen pro bydlení vesnického typu. Terén pozemku je pod úrovní komunikace a mírně svažité k SZ. Podle informace na obecním úřadě v Líšné a informace vlastníka se jedná o podmáčený pozemek vzhledem ke sklonu sousedních pozemků od SV. Na části pozemku je vybudována základová deska budoucího rodinného domu, ale bez stavebního povolení. Podle LV je využití pozemku trvalý travní porost. Na pozemek nebyl umožněn vlastníkem přístup, i když s časem místního šetření souhlasil.

Příslušenství - dřevěný sklad, plaňkové oplocení přední včetně prkenných vrátek a vrat a krajní drátěné oplocení značně poškozené.

3. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
2. Pozemek p.č. 541/9
3. Trvalé porosty

D. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,05
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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - možnost výstavby	III	0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - větší zájem	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,285}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,400}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - dobrá poloha	III	0,30

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,333}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,713}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,866}$$

1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,30 %

Stanovená cena staveb **412 000,- Kč**

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	412 000,00
3,30 % z ceny staveb	*
	0,0330

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = 13 596,- Kč

2. Pozemek p.č. 541/9

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,400}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,333}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,400 * 1,000 * 1,333 = 1,866$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	223,-	1,866		416,12

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	541/9	1 158	416,12	481 866,96
Stavební pozemek - celkem			1 158		481 866,96

Pozemek p.č. 541/9 - zjištěná cena celkem = 481 866,96 Kč

3. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	481 866,96
Celková výměra pozemku	m ²	1 158,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 158,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	481 866,96
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	21 684,01

Nelesní porosty: § 44.

SMC - smrk černý (SMC - smrk černý) na pozemku p.č.: 3327
stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 4	rovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 944 m ² * 14,85 Kč/m ²	=	14 018,40
součinitel rovnávací bonity	*	1,00
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	30,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,59
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
SMC - smrk černý celkem	=	2 412,92 Kč

náletové porost\ (náletové porost\) na pozemku p.č.: 3327
 stáří S = 25 roků

relativní výšková bonita: 3	rovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 944 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	15 321,12
součinitel rovnávací bonity	*	0,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	40,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	4,59
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,25
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	0,50
náletové porost\ celkem	=	703,24 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	3 116,16 Kč
-----------------------------------	---	-------------

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	24 800,17 Kč
--	---	---------------------

E. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit obvyklou cenou (tržní hodnotou) nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 14 pro obec Líšná, katastrální území Líšná u Zbiroha, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany ke dni 23.1.2021.

Oceňovaná nemovitá věc - pozemek p.č. 541/9 je při pravé straně silnice z Líšné do Jablečna. V místě na druhé straně komunikace při chodníku u obytné zástavby je položen obecní vodovod a kanalizace a elektrické vzdušné vedení, pozemek není na ně připojen. Pozemek je podle územního plánu obce Líšná určen pro bydlení vesnického typu. Terén pozemku je pod úrovní komunikace a mírně svažité k SZ. Podle informace na obecním úřadě v Líšné a informace vlastníka se jedná o podmáčený pozemek vzhledem ke sklonu sousedních pozemků od SV. Na části pozemku je vybudována základová deska budoucího rodinného domu, ale bez stavebního povolení. Podle LV je využití pozemku trvalý travní porost. Na pozemek nebyl umožněn vlastníkem přístup, i když s časem místního šetření souhlasil.

Vzhledem k tomu, že tento druh pozemků není běžně obchodován, nelze použít žádné porovnání. Pozemek je oceněn podle platného cenového předpisu. S odvoláním na odbornou definici zadaného úkolu tato cena odpovídá ceně obvyklé (tržní hodnotě).

Ocenění práv a závad s nemovitostí spojených:

Práva a závady charakteru zřízeného věcného břemene nebyly z dostupných podkladů zjištěny. Závady s nemovitostí spojené, vyjma exekučních příkazů a zástavního práva k zajištění pohledávky a souvisejícího zákazu zcizení a zatížení nebyly rovněž zjištěny. K těmto závadám se pro účely ocenění nepřihlíží.

Na základě výše uvedených skutečností se stanovuje obvyklá cena (tržní hodnota) nemovité věci na LV č. 14 v místě a čase zaokrouhleně ve výši

520.300,- Kč

Rekapitulace

1. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	13 596,- Kč
2. Pozemek p.č. 541/9	481 867,- Kč
3. Trvalé porosty	24 800,- Kč

Výsledná cena - celkem:

520 263,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

520 260,- Kč

slovy: Pětsetdvacettisícdvěstěšedesát Kč

F. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 14 ze dne 11.1.2021	3
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Situace	1
Fotodokumentace	1

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni - správa soudů ze dne 22.5.1981, č. j. Spr. 1749/81 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady nemovitostí, rozšířeno dne 14.9.2001 pod č.j. Spr. 1494/01 pro obor ekonomika, odvětví oceňování podniku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3983-01/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 01/21.

V Plzni 27.1.2021

Jiří Mikula
Skupova 454/37
301 00 Plzeň

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1.