

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 3051 – 101/23

o ceně nemovitostí - zemědělského pozemku a lesních pozemků bez lesních porostů, včetně eventuálního dalšího příslušenství, na parcelních číslech 904/2, 1260/3, 1331 a 1332, dle LV 604 v obci Líšťany, katastr. území 649490 Košetice u Hunčic, okres Plzeň-sever

---

<b>Objednavatel posudku:</b>	JUDr. Jiří Bulvas, soudní exekutor Exekutorský úřad Praha 1, sídlem: Jablonecká 322/72 190 00 Praha 9 - Střížkov č.j. 146 EX 2396/15-134
<b>Účel posudku:</b>	Zjištění obvyklé ceny za účelem prodeje podílu nemov. majetku z důvodu nařízené exekuce
<b>Posudek vypracoval:</b>	Ing. Josef Vaněk, znalec, bytem: Doubova 534, 344 01 Domažlice
<b>Datum místního šetření:</b>	20.11.2023
<b>Ocenění provedeno k datu:</b>	20.11.2023
<b>Použitý oceňovací předpis:</b>	Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška MF č. 337/2022 Sb.
<b>Zvláštní požadavky objednavatele:</b>	Nejsou
<b>V Domažlicích dne:</b>	20.11.2023

Tento znalecký posudek obsahuje 10 stran textu a 18 stran příloh, celkem 28 stran a předává se ve dvojím vyhotovení.

## **OBSAH:**

1.	ZADÁNÍ	
1.1.	Zadání pro vypracování posudku.....	3
2.	VÝČET PODKLADŮ	
2.1.	Podklady pro vypracování posudku.....	3
3.	NÁLEZ	
3.1.	Situace.....	4
4. - 5.	POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	
	ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK	
4.1.	Ocenění zemědělského pozemku.....	7
	LESNÍ POZEMKY BEZ LESNÍCH POROSTŮ	
5.1.	Ocenění lesních pozemků.....	8
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	9
7.	ZÁVĚR.....	10

# 1. ZADÁNÍ:

## 1.1. Zadání pro vypracování posudku:

- 1.1.1. Usnesení o ustanovení znalce od JUDr. Jiřího Bulvase, soudního exekutora - Exekutorského úřadu Praha 1, ze dne 25.10.2023
- 1.1.2. Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu nemovitého majetku včetně event. příslušenství, ve výši ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8, tj. ocenění zemědělského pozemku a lesních pozemků, pro účely provedení nařízené exekuce

# 2. VÝČET PODKLADŮ:

## 2.1. Podklady pro vypracování posudku:

- 2.1.1. Katastrální údaje zahrnující popis, geometrické a polohové určení, registr územní identifikace adres a nemovitostí RUIAN a další aplikace na mapové podklady území, ortofotomapy a územní plány obcí

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 25.10.2023 a základní charakteristika

Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Líšťany
Katastrální území:	Košetice u Hunčic (649490)
List vlastnictví:	604
Počet obyvatel:	739

A: Vlastník: Štroner Josef, Jana Želivského 1801/22, Žižkov, 130 00 Praha 3  
podíl 1/8  
SJM Vít Josef a Vítová Alena, Koterovská návěs 1/1, Koterov,  
326 00 Plzeň  
podíl 7/8

B: Vlastnictví pozemků

Parcely dle KN stavu:

parc. č. 904/2	vedené jako lesní pozemek o výměře	223,0 m <sup>2</sup>
parc. č. 1260/3	vedené jako lesní pozemek o výměře	2 303,0 m <sup>2</sup>
parc. č. 1331	vedené jako lesní pozemek o výměře	318,0 m <sup>2</sup>
parc. č. 1332	vedené jako orná půda o výměře	11 944,0 m <sup>2</sup>

C: Omezení vlastnických a jiných práv      zahájena exekuce Exekutorským úřadem  
Praha 1 - č.j. 146 EX 2396/15-134 a  
exekuční příkaz k prodeji

- 2.1.2. Výsledky místního šetření ze dne 20.11.2023

- 2.1.3. Aplikace dat společnosti Valuo.cz, z kterých jsou získány údaje o srovnávacích vzorcích s návazností na katastr nemovitostí a tvoří je zdrojové informace o popisech, výměrách a realizovaných cenách nemovitostí
- 2.1.4. Použitelnost zdrojů dat lze považovat za věrohodnou, použité údaje z katastru nemovitostí i z aplikace společnosti Valuo.cz jsou z veřejně dostupných informačních kanálů
- 2.1.5. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhl. MF č. 337/2022 Sb.

## **3. NÁLEZ:**

### **3.1. Situace:**

#### **3.1.1. Popis:**

Jedná se o ocenění zemědělského pozemku orné půdy a tří parcel lesních pozemků bez lesních porostů, které se nachází na území obce Líšťany, v katastrálním území Košetice u Hunčic. ÚPD dané lokality je zpracována, pozemky se nachází mimo zastavitelné území obce s určením jako pozemek zemědělský a lesní pozemky, které netvoří žádnou funkční souvislost k stavbám a stavebním pozemkům, přístup je po nezpevněném povrchu.

Předmětem ocenění bude výše uvedený zemědělský pozemek a lesní parcely, žádné jiné příslušenství se na pozemcích nevyskytuje.

#### **3.1.2. Oceňované nemovitosti:**

Pozemky:	k.ú. Košetice u Hunčic	4.	Zemědělský pozemek včetně porostů
		5.	Lesní pozemky bez porostů

#### **3.1.3. Stanovení obvyklé ceny:**

Ocenění „obvyklou cenou“ ve smyslu definice v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

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 oblíbenosti. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosaženého nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

#### 3.1.4. Použité metody:

Cenová mapa zemědělských pozemků pro danou lokalitu není zpracována, obvyklá cena bude určena pomocí metody cenového porovnání, kdy bude daný oceňovaný pozemek porovnán s obdobnými realizovanými prodeji pozemků v místě nebo v blízkém okolí, jednotková cena pozemku bude pak stanovena dle metody váženého průměru.

Pro výpočet jednotkových cen pozemků dle cenového porovnání, jsou použity údaje o cenách z databáze dat společnosti Valuo.cz. V nedalekém okolí byly nalezeny tři ukončené inzerované prodeje zemědělských pozemků v katastrálních územích Líšřany, Chrančovice a Tatiná.

Pro ocenění lesních pozemků byla rovněž provedena analýza trhu v dané lokalitě, kdy bylo zjištěno na základě dostupných informací od realitních kanceláří, odborného tisku a sledováním aukcí a dražeb, že v poslední době nebyly žádné lesní pozemky

podobných tvarů, ploch a skladby srovnatelných bezlesí koupeny ani prodány. Porovnávací metoda nemůže být použita z důvodu, že nebyly nalezeny na místním trhu žádné vhodné vzorky, které by splňovaly následující kritéria pro cenová porovnání:

- srovnatelnou polohu v místě či obdobné lokalitě a čas prodeje
- shodné nebo podobné typy bezporostových pozemků

Nabídka pro porovnávací metodiku je velmi omezená a její použití by nezaručovalo seriózní výsledek. Obvyklou cenu, podle její definice ze zákona č. 151/1997 dle porovnávací metodiky, nelze zjistit. Na základě všech uvedených skutečností je nutno použít pro ocenění náhradní metodiku, tj. provést ocenění cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu.

Ocenění lesních pozemků bez porostů bude vyčísleno dle vyhl. č. 337/2022 Sb. pozemky dle části třetí § 7.

## 4. - 5. POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

### 4. ZEMĚDĚLSKÝ POZEMEK VČETNĚ POROSTŮ

#### 4.1. Ocenění zemědělského pozemku - pozemky:

(dle cenového porovnání)

##### 4.1.1. Popis:

Jedná se o pozemkovou parcelu na parcelním čísle dle odst. 2.1.1. výčtu podkladů, vedenou jako orná půda. Dle ÚPD obce Líšňany je určena jako plochy zemědělské pro ZPF. Žádné příslušenství se nevyskytuje, trvalé porosty budou oceněny podle § 46 přílohy č. 39 vyhlášky MF č. 337/2022 Sb.

##### 4.1.2. Výměra pozemku:

pozemek na p.č. 1332 vedený jako orná půda výměra = 11 944,00 m<sup>2</sup>

##### 4.1.3. Výpočet jednotkové obvyklé ceny zemědělského pozemku:

Pro výpočet jsou použity údaje o cenách z databáze dat společnosti Valuo.cz., o realizovaných prodejích pozemků v nedalekém okolí, jednotková cena pozemků bude pak stanovena dle metody váženého průměru.

Zjištěné údaje jsou uspořádány do následující tabulky:

Zdroj informace Valuo.cz	Ukončení inzerce	Jedn. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Váha dle znalce	Jedn. cena po úpravě (Kč/m <sup>2</sup> )
Líšňany (#1317742)	08/2023	43,00	2,0	86,00
Chrančovice (#1197983)	05/2023	39,00	2,0	78,00
Tatiná (#1099403)	02/2023	80,00	1,0	80,00
Vážený průměr			Zaokrouhl.	<b>49,00</b>

##### 4.1.4. Výpočet ocenění pozemku:

označení	p.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	jed. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	celkem (Kč)
orná půda	1332	11 944,00	49,00	<b>585 256,00</b>

##### 4.1.5. Výpočet ceny trvalých porostů:

Stromky v jihovýchodní části pozemku, v běžném stavu

charakteristika	věk (roky)	počet (ks)	j.c. (Kč/ks)	%	celkem (Kč)
listnaté stromky	6-10	44,00	3 010,00	-20	132 440,00

a) základní cena	ZC	=	132 440,00 Kč
b) úprava koef. polohovým K5		=	0,800
úprava koef. stanoviště dle tab. č. 9 odst. 9		=	0,150
základní cena upravená	ZCU	=	<b>15 892,80 Kč</b>

### Rekapitulace ocenění:

pozemek na p.č. 1332	=	585 256,00 Kč
trvalé porosty na p.č. 1332	=	15 892,80 Kč
součet	=	601 148,80 Kč

<b>Obvyklá cena zemědělského pozemku s porosty dle LV 604 (po zaokrouhlení)</b>	<b>601 100,00 Kč</b>
---	----------------------

## 5. LESNÍ POZEMKY BEZ LESNÍCH POROSTŮ:

### Popis:

Jedná se o lesní pozemky na okrajích lesa na parcelních číslech dle odst. 2.1.1. výčtu podkladů, dle datového skladu portálu ÚHÚL s určením jako bezlesí. Základní cena pro ocenění pozemků se stanoví podle ceny souboru lesních typů dle údajů z lesní hospodářské osnovy, dle přílohy č. 6 vyhl., s úpravou ceny dle přílohy č. 7 vyhl. Dle podkladů z LHÚ se na pozemcích nenachází žádné lesní porosty, předmětem ocenění budou pouze lesní pozemky.

### 5.1. Ocenění lesních pozemků - pozemky bez porostů:

(dle vyhlášky MF č. 337/2022 Sb.)

#### 5.1.1. Výměra pozemků a SLT:

parcelní č. 904/2	(e 102)	=	223,00 m <sup>2</sup>	SLT 2I1
parcelní č. 1260/3	(g 101)	=	2 303,00 m <sup>2</sup>	SLT 2I1
parcelní č. 1331	(e 101)	=	318,00 m <sup>2</sup>	SLT 2I1

#### 5.1.2. Výpočet ceny lesních pozemků:

označení	p.č.	SLT	jed. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	výměra (m <sup>2</sup> )	celkem (Kč)
lesní	904/2	2I1	3,19	223,00	711,37
lesní	1260/3	2I1	3,19	2 303,00	7 346,57
lesní	1332	2I1	3,19	318,00	1 014,42
součet				2 844,00	9 072,36

a) základní cena	ZC	=	9 072,36 Kč
------------------	----	---	-------------



b) základní cena upravená ZCU			
úprava ceny dle příl. č. 7 vyhl.	0,00 %	=	0,00 Kč
cena lesních pozemků		=	9 072,36 Kč

<b>Obvyklá cena lesních pozemků bez porostů dle LV 604 (po zaokrouhlení)</b>	<b>9 100,00 Kč</b>
--	--------------------

### Rekapitulace ocenění:

odst. 4.1.	Ocenění zemědělského pozemku	=	601 100,00 Kč
odst. 5.1.	Ocenění lesních pozemků	=	9 100,00 Kč
	Součet	=	610 200,00 Kč
Úprava ceny dle spoluvlastnického podílu 1/8		=	76 275,00 Kč

<b>Odhad podílu ceny nemovitého majetku pro nařízenou exekuci dle LV 604 (po zaokrouhlení)</b>	<b>76 300,00 Kč</b>
--	---------------------

## 6. ODŮVODNĚNÍ:

Zemědělský pozemek byl na základě zadání objednavatele posudku oceněn obvyklou cenou podle metody cenového porovnání, pro ocenění byly použity ukončené, inzerované prodeje zemědělských pozemků využívaných jako orná půda, v katastrálních územích Líšřany, Chrančovice a Tatiná, které se uskutečnily v poslední době. Při ocenění byly u referenčních vzorků Líšřany a Chrančovice použity dvojnásobné váhy. Parcely lesních pozemků s určením jako bezlesí, byly oceněny dle současně platného cenového předpisu, vyhl. 337/22 Sb., když obvyklou cenu podle cenového porovnání nebylo možno stanovit.

Dle výpisu údajů z katastru nemovitostí z LV 604 jsou věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí bez zápisu, pro věcná práva zatěžující nemovitosti je zahájena exekuce Exekutorským úřadem Praha 1 č.j. 146 EX 2396/15-134 a exekuční příkaz k prodeji s povinností k Josefu Štronerovi. Ve smyslu této výše uvedené exekuce byla upravena stanovená cena dle spoluvlastnického podílu. Jiná omezení vlastnických a jiných práv ani jiný způsob ochrany nemovitostí není evidován.

## **7. ZÁVĚR:**

Odhad podílu obvyklé ceny zemědělského pozemku a lesních pozemků bez dalšího příslušenství, zapsaných na LV 604 v obci Líšťany, katastrální území Košetice u Hunčic, stanovený podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. o oceňování majetku, činí ke dni ocenění **76 300,00 Kč**.

slovy: **sedmdesátšesttisíctřista korun českých**

V Domažlicích, dne 21.11.2023

Ing. Josef Vaněk

Jakožto znalec jmenovaný rozhodnutím  
Krajského soudu v Plzni ze dne 25.09.1997  
č.j. 958/97 jsem si vědom možných následků  
v případě podání vědomě nepravdivého  
znaleckého posudku.

Přílohy:           - kopie výpisu z KN LV 604  
                      - kopie snímků katastrálních map  
                      - kopie mapek a údajů z LHO  
                      - kopie srovnávaných vzorků