

Výtisk č. ¹... z celkového počtu výtisků 3
z toho 2 jsou určeny pro zadavatele a
1 je uložen v archívu znalce.

Znalecký posudek 046051/2024

o stanovení obvyklé ceny pozemků v místě a čase ke dni prohlídky pozemků pč. 101/5, 102, 125/3 a 125/13. Pozemky se nachází v okrese Liberec, obci a katastrálním území Čtveřín. Pozemky jsou zapsány na LV 927. Posouzení je provedeno podle stavu ke dni prohlídky pozemku, tj. k 28.6.2024.



Zadavatel posudku:

CURATORES v.o.s.
insolvenční správce
Uruguayská 380/17
120 00 Praha 2
IČO: 057 58 556
DIČ: CZ05758556
objednávka: e-mailem

Účel posudku:

Prodej pozemku z majetku společnosti v likvidaci.

Obor a odvětví podání ZP:

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny v místě a čase ke dni 28.6.2024 včetně všech součástí a příslušenství, pokud se na pozemku nacházejí a jsou v majetku vlastníka pozemku.

Oceňovací předpis:

Zákon 151/1997 Sb. v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy IVSC, zejména standardem 101 a 102

Označení znalce, zpracovatele ZP:

Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Datum vypracování ZP:

30.6.2024

Posudek obsahuje 19 stran(y) textu a 11 stran(y) příloh. Poslední strana s doložkou je 30.

Zadání znaleckého posudku:

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny pozemků pč. 101/5, 102, 125/3 a 125/13 v obci a katastrálním území Čtveřín podle stavu ke dni 28.6.2024.

Podklady, které byly poskytnuty objednavatelem, jsou vedeny u jednotlivých specifikovaných podkladů tohoto posudku.

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti kromě podkladů uvedených v podkladech tohoto posudku.

Přílohy:

Výpis z KN	2 str. (19-20)
Usnesení MS v Praze č.j. 84 CM 66/2023 - 6	2 str. (21-22)
Kopie katastrální mapy a orto mapa	2 str. (23-24)
Mapa širších vztahů	1 str. (25)
Mapa ÚPD s legendou	2 str. (26-27)
Mapa VPS	1 str. (28)
Tabulka HBindexu	1 str. (29)

Prohlídka a zaměření:

Byly provedeny na místě dne 28.6.2024.

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

Znalec při výběru podkladů vycházel ze zadání znaleckého posudku. Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je rozhodující jejich využitelnost, a to podle skutečnosti nebo podle platné územně plánovací dokumentace. Dalšími rozhodujícími podklady jsou realizované prodeje v místě a čase, které znalec získal prostřednictvím programu NemoKalk z databáze Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., účinná od 1.1.2024
- Zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- Zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- Mezinárodní oceňovací standardy IVSC (The International Valuation Standards Committee), s přihlédnutím ke standardu IVS 101 - 102.

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- Informace z katastru nemovitostí pro k.ú. Čtveřín (č. 761648) v obci Čtveřín (č. 544531).
- Kopie katastrálních map
- Kopie kupních smluv pro ověření cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané zadavatelem posudku:

- Objednávka e-mailem.
- Usnesení Městského soudu v Praze ze dne 9.5.2023 pod č.j. 84 Cm 66/2023-6 o zrušení společnosti likvidací a jmenování likvidátora.

d) Zajištěné znalcem:

- Informace z platného územního plánu obce Čtveřín <https://ctverin-doubi.cz/obecni-urad/uzemni-plan-ctverin/> zajištěno znalcem
- Informace z Regionálního informačního systému RIS <https://www.risy.cz/cs/> (zajištěno znalcem)
- Webové stránky obce <https://ctverin-doubi.cz/>
- Informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- Informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK

- Usnesení MS v Praze ze dne 9.5.2023, č.j. 84 Cm 66/2023 - 6 o zrušení společnosti likvidací a jmenování likvidátora.
- Letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.I-katastr.cz)
- Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
- Cenové informace k realizovaným prodejům z cukz včetně kupních smluv

e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- Zadavatelem posudku byly sděleny informace níže uvedené

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- Zjištěné skutečnosti na místě dne 28.6.2024 jsou popsány v části nález

g) Výčet podkladů, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

- nebyly zjištěny

Vlastnické a evidenční údaje:

LV:	927
Okres:	Liberec
Obec:	Čtveřín
Katastrální území:	Čtveřín
Vlastník:	MARINUS s.r.o. v likvidaci, Ortenovo náměstí 1488/13 170 00 Praha 7 - Holešovice

Omezení vlastnických práv:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Změny výměr obnovou operátu (101/5, 125/13)

Nález, popis předmětu znaleckého posudku:

Oceňované pozemky se nachází v okrese Liberec, obci a katastrálním území Čtveřín. Přístup na pozemek pč. 125/13 je přímo ze silnice ze Čtveřína do Pěňčina, a to na konci Čtveřína vlevo. Ostatní pozemky se nachází mezi obcí, silnicí z Čtveřína do Turnova a dálnicí D 10. Jsou přístupné z polních cest, které se napojují na silnice procházející obcí. Přesné umístění pozemku je zřejmé z přiložené dokumentace. Pozemky jsou zapsány na listu vlastnictví 927.

Pozemek pč. 101/5 o výměře 17 591 m² je podle katastru nemovitostí charakteru orná půda. Pozemek pč. 102 o výměře 1 162 m² je podle katastru nemovitostí charakteru trvalý travní porost. Pozemek pč. 125/3 o výměře 18 567 m² je podle katastru nemovitostí charakteru orná půda. Pozemek pč. 125/13 o výměře 83 m² je podle katastru nemovitostí charakteru orná půda.

Dle územního plánu se nachází pozemek pč. 125/13 v plochách BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Na pozemcích s tímto využitím se stavby uvažují. Ostatní pozemky se nachází podle územního plánu v plochách NŽp - plochy zemědělské, orná půda. Pozemky s tímto využitím nejsou zastavitelné. Přesné možné využití je zřejmé z webové aplikace uvedené v podkladech tohoto posudku. Podle skutečnosti je pozemek pč. 125/13 zatravněn s náletovými porosty. Pozemky pč. 101/5, 102 a 125/3 jsou zemědělsky využívány. Na posuzovaných pozemcích nejsou plánované žádné veřejně prospěšné stavby.

Čtveřín je obec jižně od Liberce, nedaleko od města Turnov, při dálnici D 10 z Liberce do Prahy. Podle posledních statistických údajů má obec 563 obyvatel. Obec má veškerou technickou infrastrukturu. Podle Regionálního informačního systému Ministerstva pro místní rozvoj je v obci obchod s potravinami, sportoviště, kulturní zařízení.

Analýza trhu:

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků je použita porovnávací metoda. Jako jediné možné použitelné vzorky pro tuto metodu jsem použil realizované prodeje pozemků zastavitelných pro bydlení a zemědělských v katastrálním území Čtveřín a katastrálních územích okolních obcí Lažany, Přepeře, Pěňčín, Ohrazenice, Příšovice, Modřišice, Paceřice a Sychrov. Data realizovaných prodejů byla pořízena

pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tato data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejbližší odpovídající oceňované nemovité věci. V daném případě byly realizované prodeje odfiltrovány na základě porovnání realizovaných prodejů s územními plány výše uvedených obcí. Byly vybírány nejnovější realizované prodeje před datem ocenění. Jako vzorky byly použity realizované prodeje pozemků v plochách pro bydlení a zemědělských pozemků

Od 1.1.2023 do data prohlídky pozemků bylo v obci Čtveřín realizováno celkem 10 prodejů nemovitostí různého charakteru. Z toho pozemků bez staveb 9 prodejů a u zastavitelných pozemků byly realizovány 4 prodeje. Všechny tyto prodeje jsou použity pro porovnávací metodu zastavitelných pozemků.

U zemědělských pozemků není v obci Čtveřín vyhledán pouze jeden prodej z listopadu 2023. Ostatní vzorky byly vybrány jako nejnovější z realizovaných prodejů z okolních obcí. Ve výše uvedených obcích bylo realizováno celkem 38 prodejů nemovitostí různého charakteru. Z toho prodejů zemědělských pozemků bylo realizováno 21 prodejů.

Z posuzovaných realizovaných prodejů byly vyřazeny následující prodeje:

Prodeje pozemků, které se nachází v různých plochách využití podle UPD: V-6788/2023 (Čtveřín), V-3281/2024 (Příšovice), V-3246/2024 (Příšovice),
Prodeje zemědělských pozemků, které jsou podle územních plánů zastavitelné: V-2542/2024 (Lažany), V-2461/2024 (Střížovice u Pěnčína),
Prodej minoritního podílu na pozemcích: V 1973/2024 (Modřišice)
Realizovaný prodej společně se stavbou: V-2902/2024 (Svijany)

Byly sestupně posuzovány vybrané prodeje zpětně před datem prohlídky pozemku. Celkem byly posouzeny 4 realizované prodeje v obci Čtveřín za období od 12.10.2023 do prohlídky pozemků. Tyto prodeje jsou níže porovnány s posuzovaným pozemkem 125/13.

U zemědělských pozemků byly posouzeny realizované prodeje za poslední 4 měsíce před prohlídkou posuzovaných pozemků ve výše uvedených obcích v blízkosti obce Čtveřín.

Lze konstatovat, že byly nalezeny realizované prodeje, které dostatečně postačují k stanovení obvyklé ceny posuzovaných pozemků. U realizovaných prodejů starších 6 měsíců je cena upravená na reálnou cenu podle HB indexu Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase. Jedná se o celostátní ukazatel, který v sobě zahrnuje všechny druhy pozemků a pozemky ve všech obcích ČR.

Posudek:

Ocenění pozemku je provedeno v 1 cenové úrovni a ve 2 oddílech znaleckého posudku.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací metodu, která vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze porovnávací metoda přímá.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2014 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem:

Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.

Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod.).

Jsou použity nejnovější zbývající vzorky, u kterých jsou doplněny kupní smlouvy pomocí dálkového přístupu do databáze cuzk (jsou v archívu znalce) a opětovně prověřeny kupní ceny.

Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehilými hodnotami.

Provede se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné požité vzorce a zdůvodnění odlišností.

V oddíle A je provedeno zjištění ceny obvyklé pozemku pč. 125/13, který se nachází v zastavitelných plochách pro bydlení. Byly vybrány nejnovější prodeje podobných pozemků. Pro porovnání byly použity cenotvorné faktory: přístup, poloha, vztah k územnímu plánu, velikost a tvar pozemku, zátěže na pozemku.

Pozitiva pozemku:

- optimální umístění vzhledem k využití podle ÚPD

Negativa pozemků:

- malá výměra pozemku pro možnost optimálního využití v souladu s územním plánem

V oddíle B je provedeno zjištění ceny obvyklé pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3, který se nachází v plochách zemědělských. Byly vybrány nejnovější prodeje podobných pozemků. Pro porovnání byly použity cenotvorné faktory: přístup, poloha, vztah k územnímu plánu, velikost a tvar pozemku, zátěže na pozemku.

Pozitiva pozemku:

- optimální umístění vzhledem k využití podle ÚPD

- dostatečná velikost jednotlivých pozemků nebo pozemku ve společném bloku

Negativa pozemků:

- nebyla zjištěna

Kupní smlouvy k realizovaným prodejům jsou archivovány v databázi znalce.

Obvyklá cena pro účely tohoto posudku se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnou okolností se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních i jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývajících z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

V souladu se standardem 1, IVSC se tržní hodnotou rozumí hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodejkách podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

V daném případě je provedeno posouzení obvyklé ceny v místě a čase pozemků podobného charakteru v obci Čtveřín a okolních obcích.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak tržní hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i tržní hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované nebo nabízené ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě

roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

V daném případě se jedná o porovnání pozemků zastavitelných v obci Čtveřín a okolních obcích.

Oddíl "A. Obvyklá cena pozemku pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací metoda "

Seznam oceněných položek

A.01. Pozemky pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací způsob

A.01. Pozemky pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací způsob

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Obvyklá cena pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

H_v obvyklá cena dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **zastavitelný**
Vlastnictví **různé**

Výměry

Pol. pozemek	výměra [m ²]
číslo pč. 125/13	83
Celková výměra	83

Vzorek V-800/2024

Jedná se o realizovaný prodej zastavitelného pozemku při silnici, která vede ze Čtveřina na Sychrov. Smlouva byla sjednána 16.1.2024.

Realizovaná cena **3 500 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zastavitelný pozemek**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 323/26	1 055
Celková výměra		1 055

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	+20	+20	
Velikost posuzovaného pozemku je příliš malé pro samostatné využití.				
5	Zátěže na pozemku	0	0	
K _f = 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.20 x 1.00 =				1.20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 500 000.00 Kč x 1.00 / 1 055.00 m² x 83.00 m² / 1.20 = **229 463.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-3222/2024

Jedná se o realizovaný prodej pozemku při silnici, která vede ze Čtveřina na Sychrov. Smlouva byla sjednána 19.4.2024.

Realizovaná cena **3 041 500.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **v budoucnu zastavitelný pozemek**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pozemek 526/18	869
Celková výměra		869

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	-8	-8	
U pozemku vzorku se předpokládá v brzké budoucnosti využití pro zastavění. Posuzovaný vzorek svým tvarem a výměrou neumožňuje plnohodnotné využití.				
4	Velikost, tvar a konfigurace	+20	+20	
Velikost posuzovaného pozemku je příliš malá pro samostatné využití.				
5	Zátěže na pozemku	0	0	
K _f = 1.00 x 1.00 x 0.92 x 1.20 x 1.00 =				1.104

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 041 500.00 Kč x 1.00 / 869.00 m² x 83.00 m² / 1.104 = **263 134.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-8223/2023

Jedná se o realizovaný prodej pozemků v katastrálním území Čtveřín, s přístupem z místní komunikace, která se napojuje na hlavní silnici ze Čtveřína na Sychrov. Smlouva byla sjednána 12.10.2023. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Vypočtená cena je upravená vzhledem k velikosti obce koeficientem 0.50. Výpočet: $2 \cdot 0.5 = 1\%$.

Realizovaná cena **1 600 000.00 Kč**
K_u = **1.01** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zastavitelný pozemek**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 234/7 a 234/8	826
Celková výměra		826

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	+20	+20	
Velikost posuzovaného pozemku je příliš malá pro samostatné využití.				
5	Zátěže na pozemku	0	0	
K _f = 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.20 x 1.00 =				1.20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 600 000.00 Kč x 1.01 / 826.00 m² x 83.00 m² / 1.20 = **135 319.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-8399/2023

Jedná se o realizovaný prodej pozemku v katastrálním území Čtveřín, s přístupem z místní komunikace, která se napojuje na hlavní silnici ze Čtveřína na Sychrov. Smlouva byla sjednána 12.10.2023. Sjednaná cena je upravená na reálnou cenu ke dni ocenění podle HB indexu Hypoteční banky. Vypočtená cena je upravená vzhledem k velikosti obce koeficientem 0.50. Výpočet: $2 \cdot 0.5 = 1 \%$.

Realizovaná cena **3 490 000.00 Kč**
K_u = **1.01** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zastavitelný pozemek**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 241/13	1 323
Celková výměra		1 323

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	+20	+20	
Velikost posuzovaného pozemku je příliš malá pro samostatné využití.				
5	Zátěže na pozemku	0	0	
K _f = 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.20 x 1.00 =				1.20

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 3 490 000.00 Kč x 1.01 / 1 323.00 m² x 83.00 m² / 1.20 = **184 282.00 Kč**
Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny pozemku pč. 125/13:

Vzorek V-800/2024	229 463.00 Kč
Vzorek V-3222/2024	263 134.00 Kč
Vzorek V-8223/2023	135 319.00 Kč
Vzorek V-8399/2023	184 282.00 Kč
Průměr cen	203 050.00 Kč

Odůvodnění a závěr:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky byla provedena zpětná kontrola vybraných vzorků. Výběr vzorků byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejků, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit $\pm 30\%$ zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití tak úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK. Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Byly použity 4 vzorky realizovaných prodejků pozemků zastavitelných, vše v obci Čtveřín. Realizované prodeje jsou přebírány z databáze cuzk. Použité vzorky byly posouzeny výše uvedenými faktory s posuzovanými pozemky. U faktorů, které znalec použil, je proveden důvod úpravy použitého cenotvorného faktoru. U cenotvorných faktorů s nulou je uvažováno, že jsou vzorek a posuzovaný pozemek stejné kvality.

Na základě výše uvedených vzorků realizovaných prodejků pozemků zastavitelných pro zjištění obvyklé ceny v místě a čase pozemku pč. 125/13 v katastrálním území Čtveřín vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí od 1 630,00 do 3 170,00 Kč v propočtu za 1 m². Znalcem je po zvážení všech okolností stanovena obvyklá cena posuzovaných pozemků v přepočtu za 1 m² ve výši 2 445,00 Kč za 1 m².

Celková cena oceňovaného pozemku pč. pč. 125/13 o výměře 83 m² je stanovena po zaokrouhlení na **203 000,00 Kč**.

Rekapitulace za oddíl "A. Obvyklá cena pozemku pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací metoda "

A.01. Pozemky pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací způsob	203 000.00 Kč
Celkem	203 000.00 Kč

Obvyklá cena pozemku pč. 125/13 je stanovena:

203 000.00 Kč

slovy:

dvěstětřítisíce Kč

Znalec považuje stanovenou cenu za správnou. Nebyly shledány skutečnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

Oddíl "B. Obvyklá cena pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3 (zemědělské) - porovnávací metoda"

Seznam oceněných položek

B.01. Pozemky pč. 101/5, 102, 125/3 (zemědělské) - porovnávací způsob

B.01. Pozemky pč. 101/5, 102, 125/3 (zemědělské) - porovnávací způsob

Obvyklá cena oceňovaných pozemků se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“. Obvyklá cena pozemků, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f,$$

kde

- H_v obvyklá cena dle vzorku,
 C_{vz} cena vzorku,
 K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,
 V_{vz} výměra vzorku,
 V_{poz} výměra oceňovaného pozemku,
 K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělské**
Vlastnictví **různé**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
	Zemědělské pozemky pč. 101/5, 102 a 125/3- propočet za 1 m ²	1
	pč. 101/5	17 591
	pč 102	1 162
	pč. 125/3	18 567
	Celková výměra	37 320

Vzorek V-1941/2024

Jedná se o realizovaný prodej různých zemědělského pozemku v katastrálním území Radostín u Sychrova. Smlouva byla sjednána 5.3.2024.

Realizovaná cena **50 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělské pozemky**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	5 007
Celková výměra		5 007

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	0	0	
5	Zátěže na pozemku	-12	-12	

Na pozemcích vzorku se nachází staré porosty.

$$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.88 = \mathbf{0.88}$$

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = 50\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 5\,007.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 0.88 = \mathbf{11.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-3511/2024

Jedná se o realizovaný prodej různých zemědělských pozemků v katastrálním území Kamení. Smlouva byla sjednána 22.4.2024.

Realizovaná cena **830 640.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělské pozemky**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků	24 792
Celková výměra		24 792

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	0	0	
5	Zátěže na pozemku	0	0	

K_f = 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = **1.00**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 830 640.00 Kč x 1.00 / 24 792.00 m² x 1.00 m² / 1.00 = **34.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-3512/2024

Jedná se o realizovaný prodej různých zemědělských pozemků a jejich podílů v katastrálních územích Svijany, Svijanský Újezd a Příšovice. U podílů je výměra pozemků upravená na výměru podílu. Smlouva byla sjednána 6.5.2024.

Realizovaná cena **1 700 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělské pozemky**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	soubor pozemků a podílů na pozemcích	35 373
Celková výměra		35 373

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	0	0	
5	Zátěže na pozemku	0	0	

K_f = 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = **1.00**

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

H_v = 1 700 000.00 Kč x 1.00 / 35 373.00 m² x 1.00 m² / 1.00 = **48.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Vzorek V-9693/2023

Jedná se o realizovaný prodej nezastavitelných pozemků v katastrálním území Čtveřín. Smlouva byla sjednána 22.11.2023.

Realizovaná cena **74 000.00 Kč**
K_u = **1.00** koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika pozemku

Pozemek **zemědělské pozemky**
Vlastnictví **fyzická osoba**

Výměry

Pol. číslo	pozemek	výměra [m ²]
1	pč. 496/2 a 496/9	5 922
Celková výměra		5 922

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Přístup	0		
2	Ostatní vlivy	0	0	
1	Poloha	0	0	
3	Vztah k územnímu plánu	0	0	
4	Velikost, tvar a konfigurace	0	0	
5	Zátěže na pozemku	-12	-12	

Na pozemcích vzorku se nachází porosty.

$K_f = 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.88 =$ **0.88**

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 74\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 / 5\,922.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \text{ m}^2 / 0.88 =$ **14.00 Kč**

Míra shody (váha) **1**

Závěr stanovení obvyklé ceny pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3

Vzorek V-1941/2024	11.00 Kč
Vzorek V-3511/2024	34.00 Kč
Vzorek V-3512/2024	48.00 Kč
Vzorek V-9693/2023	14.00 Kč
Průměr cena	27.00 Kč

Odůvodnění a závěr:

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky byla provedena zpětná kontrola vybraných vzorků. Výběr vzorků byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejí, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Použité cenotvorné faktory, vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci nepřesahují limit $\pm 30\%$ zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití tak úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírkou listin ČÚZK. Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.

Byly použity 4 vzorky realizovaných prodejí pozemků zemědělských v katastrálních územích Radostín u Sychrova, Kamení, Svijany a Čtveřín. Realizované prodeje jsou přebírány z databáze cuzk. Použité vzorky byly posouzeny výše uvedenými faktory s posuzovanými pozemky. U faktorů, které znalec použil, je proveden důvod úpravy použitého cenotvorného faktoru. U cenotvorných faktorů s nulou je uvažováno, že jsou vzorek a posuzovaný pozemek stejné kvality.

Na základě výše uvedených vzorků realizovaných prodejí pozemků zemědělských pro zjištění obvyklé ceny v místě a čase pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3 v katastrálním území Čtveřín vychází obvyklá cena po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí od 11,00 do 48,00 Kč v propočtu za 1 m². Znalcem je po zvážení všech okolností stanovena obvyklá cena posuzovaných pozemků v přepočtu za 1 m² ve výši 27,00 Kč za 1 m².

Na základě stanovení výše uvedené jednotkové ceny je níže určená obvyklá cena jednotlivých pozemků po zaokrouhlení:

Rekapitulace za oddíl "B. Obvyklá cena pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3 (zemědělské) - porovnávací metoda"

Pozemky pč. 101/5 - porovnávací způsob	475 000.00 Kč
Pozemky pč. 102 - porovnávací způsob	31 000.00 Kč
Pozemky pč. 125/3 - porovnávací způsob	501 000.00 Kč
Celkem	1 007 000.00 Kč

Obvyklá cena pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3 (zemědělské pozemky) je celkově stanovena:

1 007 000.00 Kč

slovy:

jedenmiliónsedmtisíc Kč

Znalec považuje stanovenou cenu za správnou. Nebyly shledány skutečnosti, které by snižovaly jeho přesnost.

Závěrečná rekapitulace za oddíly

Celkem za oddíl "A. Obvyklá cena pozemku pč. 125/13 (zastavitelný) - porovnávací metoda "	203 000.00 Kč
slovy: dvěstětřítisíce Kč	
Celkem za oddíl "B. Obvyklá cena pozemků pč. 101/5, 102 a 125/3 (zemědělské) - porovnávací metoda"	1 007 000.00 Kč
slovy: jedenmiliónsedmtisíc Kč	

Rekapitulace obvyklé ceny za celý posudek

Oddíl A:	203 000.00 Kč
Oddíl B:	1 007 000.00 Kč
Celkem	1 210 000.00 Kč

Obvyklá cena pozemků pč. 101/5, 102, 125/3 a 125/13 je celkově stanovena:

1 210 000.00 Kč

slovy:
jedenmilióndvěštedesettisíc Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 10:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 84 Cm 66/2023-6 pro CURADORES v.o.s.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 544531 Čtveřín

Kat.území: 761648 Čtveřín

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
MARINUS s.r.o. v likvidaci, Ortenovo náměstí 1488/13, Holešovice, 17000 Praha 7	26490242	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
101/5	17591	orná půda		zemědělský půdní fond
102	1162	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
125/3	18567	orná půda		zemědělský půdní fond
125/13	83	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 9 762 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Liberecký kraj, 1. máje 97/25,
Liberec III-Jeřáb, 46007 Liberec

Povinnost k

Parcela: 101/5, Parcela: 102, Parcela: 125/13, Parcela: 125/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -937603/2022 /2607-00540-507160 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 14:19:12. Zápis proveden dne 28.06.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5337/2022-505

Pořadí k 02.06.2022 14:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -937603/2022 /2607-00540-507160 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 14:19:12. Zápis proveden dne 28.06.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5337/2022-505

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Liberecký kraj, ÚzP v Semilech -937603/2022 /2607-00540-507160 ze dne 02.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 14:19:12. Zápis proveden dne 28.06.2022; uloženo na prac. Liberec

V-5337/2022-505

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 28.05.2024 10:15:02

Okres: CZ0513 Liberec Obec: 544531 Čtveřín
 Kat.území: 761648 Čtveřín List vlastnictví: 927
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu
 Povinnost k
 Parcela: 101/5, Parcela: 125/13

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 22.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.02.2002.
V-1216/2002-505
 Pro: MARINUS s.r.o. v likvidaci, Ortenovo náměstí 1488/13,
 Holešovice, 17000 Praha 7 RČ/IČO: 26490242

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
101/5	50900	5962
	51100	11026
	55600	603
102	50900	229
	51100	910
	55600	23
125/3	50900	12198
	51100	6086
	55600	283
125/13	50900	66
	51110	17

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.05.2024 10:26:20

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
 Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci:

výrok: 

dne: 12. 4. 2023

výrok: —

dne: —

USNESENÍ

a je vykonatelné dnem 28. 4. 2023

Městský soud v Praze rozhodl soudkyně JUDr. Hanou Kynšetrovou v právní věci

navrhovatel: **Finanční úřad pro hlavní město Prahu**

v Praze

dne 24. 04. 2023 Štěpánská 28, 111 21 Praha 1

za účasti: **MARINUS s.r.o.**, IČ: 264 90 242

se sídlem Ortenovo náměstí 1488/13, Praha 7 – Holešovice

o zrušení společnosti s likvidací a jmenování likvidátora**takto:**

- I. Obchodní korporace **MARINUS s.r.o.**, IČ: 264 90 242, sídlem Ortenovo náměstí 1488/13, Praha 7 – Holešovice, **se zrušuje** a nařizuje se její likvidace.
- II. Soud **jmenuje** likvidátorem obchodní korporace **MARINUS s.r.o.**, IČ: 264 90 242, sídlem Ortenovo náměstí 1488/13, Praha 7 – Holešovice, **společnost CURATORES v.o.s.**, IČO: 057 58 556, se sídlem Uruguayská 380/17, Praha 2.
- III. Obchodní korporace **MARINUS s.r.o.**, IČ: 264 90 242, sídlem Ortenovo náměstí 1488/13, Praha 7 – Holešovice, **je povinna** zaplatit českému státu - Městskému soudu v Praze soudní poplatek za návrh na zahájení řízení ve výši **2 000 Kč**, na číslo účtu 3703-2928021/0710, pod VS 8422006623, a to do 15 dnů od právní moci tohoto usnesení.
- IV. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- 1 Dne 16. 1. 2023 byl podán návrh na zrušení obchodní korporace (dále též „společnosti“) **MARINUS s.r.o.** Navrhovatel odůvodnil návrh tím, že společností nebyla do Sbírký listin založena žádná účetní závěrka od roku 2003, že společnost od roku 2008 nepodává daňová přiznání a je nekontaktní. Z uvedeného lze dovodit, že společnost nevykonává žádnou činnost, a jsou tedy dány důvody pro postup podle § 93 písm. b) zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích.
- 2 Soud z rejstříkového spisu vedeného k zrušované společnosti zjistil, že společnost nezakládá zákonem stanovené listiny do Sbírký listin, a přičemž posledním založeným dokumentem je rozhodnutí jediného společníka z roku 2008, účetní závěrka byla založena naposledy za rok 2003. Z tohoto důvodu soud vyzval společnost usnesením ze dne 26. ledna 2023, č. j. 84 Cm 66/2023 – 4 k vyjádření a odstranění důvodů vedoucích k jejímu zrušení, ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení. Předmětné usnesení bylo společnosti doručeno, lhůta k nápravě uplynula marně.
- 3 Podle ustanovení § 93 písm. b) zákona o obchodních korporacích, soud na návrh toho, kdo na tom má právní zájem, nebo na návrh státního zastupitelství, pokud na tom shledá závažný veřejný zájem, zruší obchodní korporaci a nařídí její likvidaci také, jestliže není schopna po dobu delší než 1 rok vykonávat svou činnost a plnit tak svůj účel.
- 4 Řízení o zrušení společnosti je řízením nesporným, okruh účastníků je vymezen v ustanovení § 6 odst. 1 a 2 zákona o zvláštních řízeních soudních. Účastníkem řízení je navrhovatel, zrušovaná společnost a od okamžiku vydání rozhodnutí o jmenování soudem také likvidátor.
- 5 Pokud se týká společníků společnosti, jejíž zrušení je navrhováno, soud i se znalostí rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. IV. ÚS 230/95 ze dne 12. 9.1995 dospěl k závěru, že v projednávané věci nemůže v intencích ustanovení § 6 a 7 zákona o zvláštních řízeních soudních účast

Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Krátká.

společníka v řízení založit bez dalšího pouze fakt, že společník společnosti s ručením omezeným je, na rozdíl od akcionáře, soudu znám. Zákon z pohledu rozsahu práv osob s majetkovou účastí na společnosti nerozlišuje mezi akcionářem a společníkem společnosti s ručením omezeným, případně osobou jinak majetkově zainteresovanou na jiné formě obchodní korporace. Dle názoru soudu společník, dle stávající právní úpravy, není v projednávané věci osobou, jejíž práva jsou řízením o zrušení společnosti dotčena, neboť zjevně nerealizuje svá práva, jež mu jako společníku společnosti náleží, a to zejména právo řídit chod společnosti hlasováním na valné hromadě společnosti. Toto lze dovést absencí listin zakládajících do sbírky listin Obchodního rejstříku, jejichž schvalování přísluší valné hromadě, a to po celou dobu existence společnosti. Samo zrušení společnosti za stavu, kdy k tomu existují zákonné důvody, tedy nemůže v této konkrétní věci přímo zasáhnout do práv společníka společnosti s ručením omezeným, neboť jeho majetkové zájmy jsou po zrušení společnosti zajištěny provedením likvidace, jejíž objektivita je zajištěna osobou insolvenčního správce jmenovaného ze seznamu insolvenčních správců.

- 6 Za stavu, kdy účastník nereagoval na výzvu soudu, a náprava vytýkaného stavu nebyla do dnešního dne zjednána, dospěl soud k závěru, že zjištěné skutečnosti naplňují podmínky § 93, písm. b) zákona o obchodních korporacích pro zrušení společnosti a její likvidaci, neboť závěr o tom, že společnost není schopna vykonávat svoji činnost, pro nečinnost účastníků učinit lze, a to zejména s ohledem na stav Sbírky listin, v možnostech soudu pak není blíže ověřovat případné aktivity společnosti, které nevyplývají z veřejně dostupných údajů. Proto soud rozhodl, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení, a návrhu vyhověl.
- 7 Podle ustanovení § 191 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, rozhoduje-li o zrušení právnické osoby soud, aniž byl jmenován likvidátor příslušným orgánem právnické osoby, jmenuje likvidátora soud.
- 8 Dle odst. 3 téhož paragrafu nebyl-li podán jiný návrh či nelze-li návrhu vyhovět, může soud při postupu podle odstavce 1 nebo 2 likvidátorem jmenovat i bez jeho souhlasu člena statutárního orgánu. Takový likvidátor nemůže ze své funkce odstoupit. Může však navrhnout soudu, aby ho funkce zprostil, prokáže-li, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby funkci vykonával.
- 9 V daném případě je statutární orgán společnosti dlouhodobě nečinný a neskýtá tedy záruku řádného provedení likvidace, proto soud jmenoval likvidátorem osobu vedenou v seznamu insolvenčních správců, jak je uvedeno ve výroku II. tohoto usnesení, a to podle ustanovení § 191, odst. 4 občanského zákoníku.
- 10 Řízení o zrušení společnosti podléhá poplatkové povinnosti, která podle položky 4 odst. 1 písm. c) Sazebníku soudních poplatků, uvedeného v zákoně č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, činí 2 000 Kč. Vzhledem k tomu, že návrhovátelem je dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. a) zákona o soudních poplatcích od poplatku osvobozen, a vzhledem k tomu, že soud jeho návrhu vyhověl, zaplatí podle výsledku řízení dle § 2 odst. 3 téhož zákona poplatek za řízení žalovaný (zde účastník řízení – obchodní společnost). Výrokem III. tedy soud uložil poplatkovou povinnost účastníkovi tak, jak uvedeno shora.
- 11 Výrok IV. o náhradě nákladů vychází ze skutečnosti, že se jedná o nesporné návrhové řízení, jehož náklady nese každý účastník ze svého (§ 23 zákona č. 292/2013 Sb.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od jeho doručení k Vrchnímu soudu v Praze prostřednictvím Městského soudu v Praze.

Praha 9. března 2023

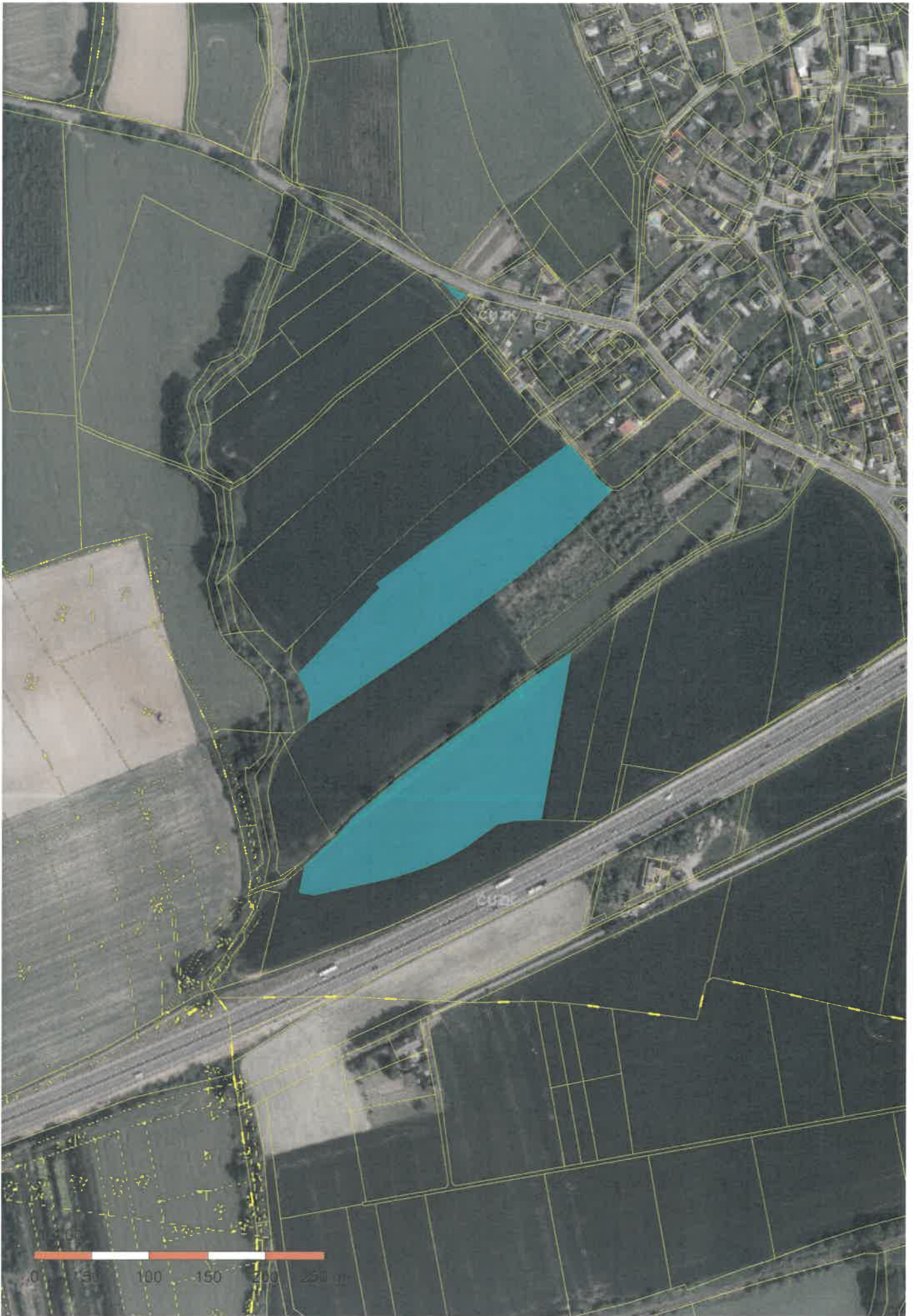
JUDr. Hana Kynštetřová, v.r.
soudkyně

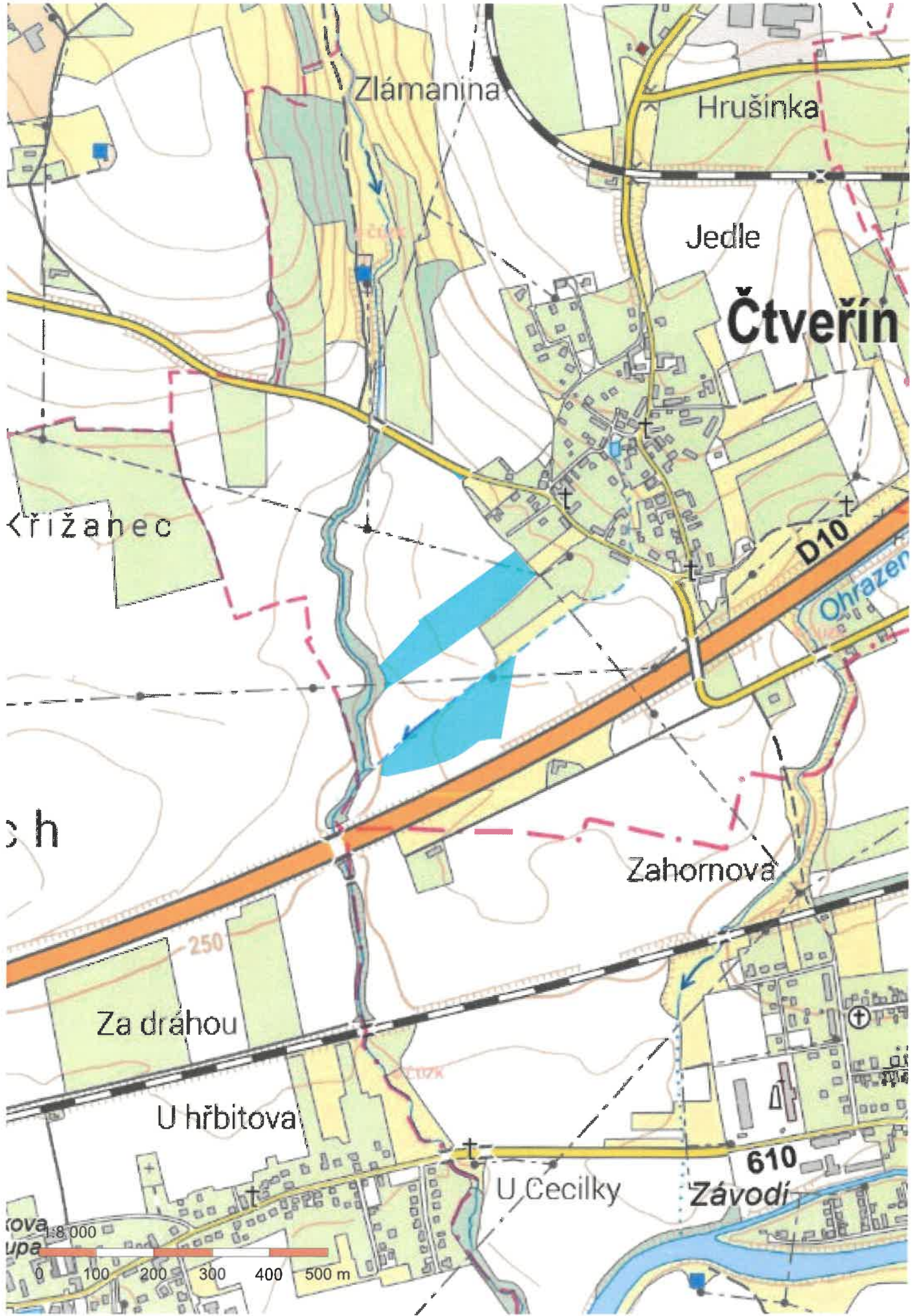


Shodu s prvopisem potvrzuje Miroslava Křátká.

23

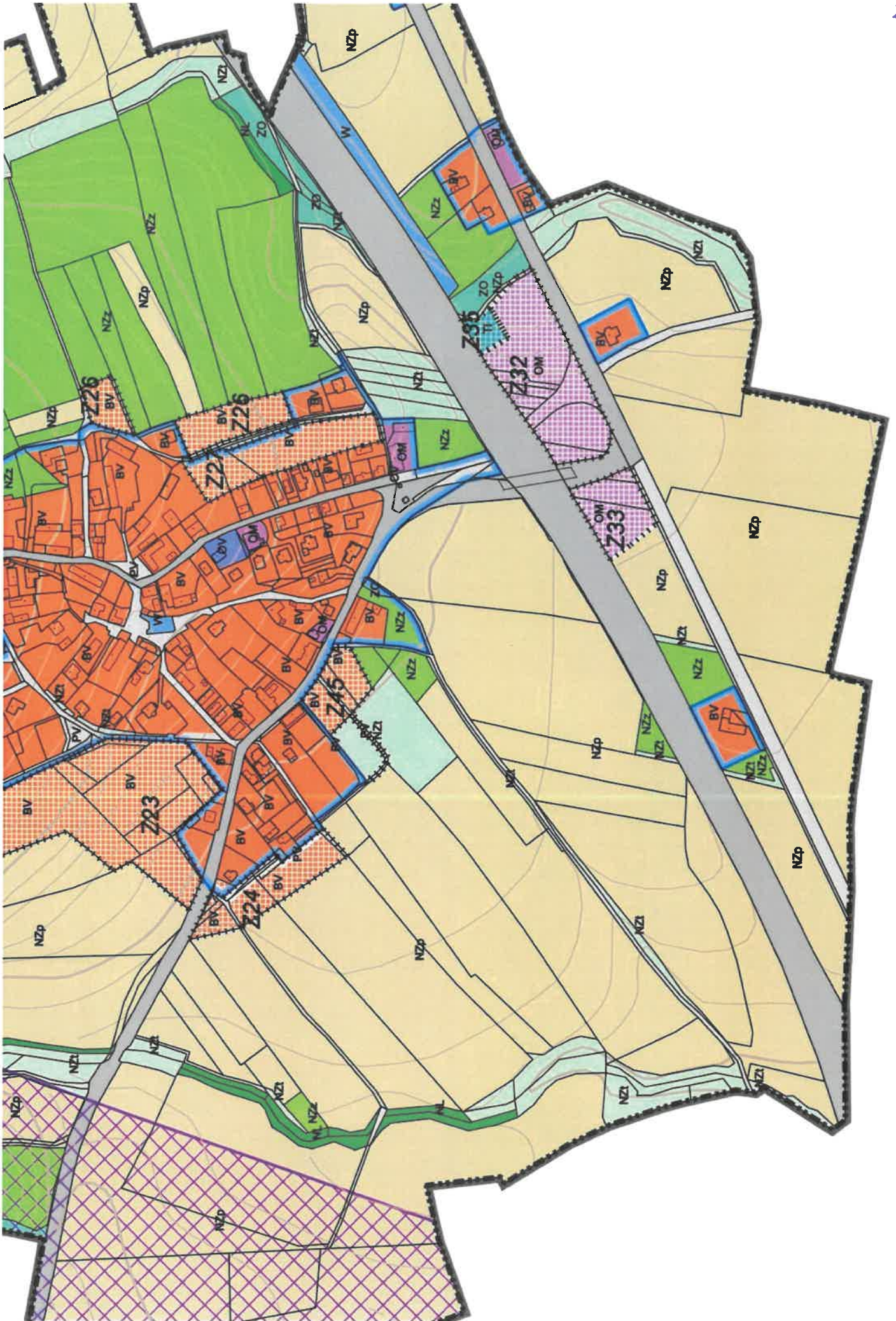

























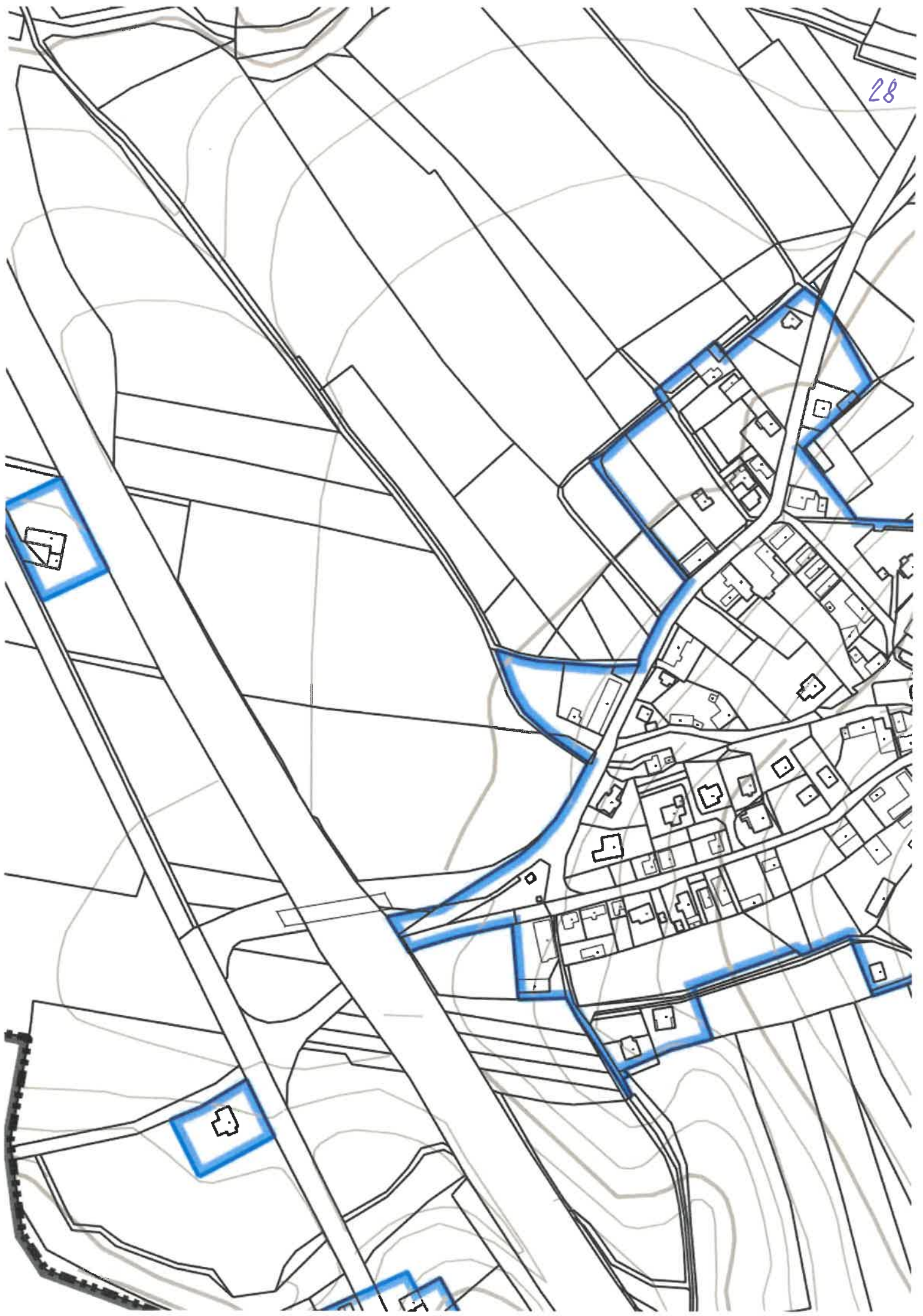
rova
upa





PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH	
		BH - PLOCHY BYDLENÍ v bytových domech
		BV - PLOCHY BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
		RI - PLOCHY REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci
		OV - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ veřejná infrastruktura
		OM - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední
		OS - PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ tělovýchovná a sportovní zařízení
		PV - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ komunikace, veřejné prostory
		DS - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY silniční
		DZ - PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY drážní
		TI - PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY inženýrské sítě
		VL - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ lehký průmysl
		VZ - PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ zemědělská výroba
		ZO - PLOCHY ZELENĚ ochranná a izolační
		W - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ vodní toky a vodní nádrže
		NZt - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ trvalý travní porost
		NZp - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ omá půda
		NZz - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ sady a zahrady
		NL - PLOCHY LESNÍ pozemky určené k plnění funkcí lesa



HB Index: Pozemky (Meziroční změna: +11,9 procenta)

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)
Q3/2022	4,8	266,8
Q4/2022	4,5	278,8
Q1/2023	3,8	289,4
Q2/2023	2,0	295,2
Q3/2023	1,1	298,5

Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Zadavatel posudku:

CURATORES v.o.s.
insolvenční správce
Uruguayská 380/17
120 00 Praha 2
IČO: 057 58 556
DIČ: CZ05758556

Poznámka: Platnost obvyklých cen v místě a čase lze předpokládat cca 5 – 7 měsíců, pokud se podmínky na trhu nezmění výraznějším způsobem. V daném případě je platnost posudku stanovena do 31.12.2024 v části ceny obvyklé.

Smluvní odměna byla sjednána objednávkou.

Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že nemám, a ani v budoucnu mít nebudu majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem, související s předmětem ocenění. Dále prohlašuji, že nejsem majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit mou nezávislost nebo objektivitu.

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci *vyloučen (např. pochybnosti o nepodjatosti dle § 18, zák. 254/2019 Sb.,* nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.


Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986, č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 046051/2024 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 30.6.2024


Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 14 Liberec

