

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27200/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 51/1 - zahrada, pozemku p.č. 51/2 - zahrada, pozemku p.č. 2147 - orná půda, pozemku p.č. 2148 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2149 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2165 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2179 - orná půda, pozemku p.č. 2228 - orná půda a pozemku p.č. 2265 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 14513/24-35

Číslo položky v evidenci posudků:

048761/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 15. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 10. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 14513/24-35**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 51/1** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 51/2** - zahrada o výměře 46 m², pozemku **p.č. 2147** - orná půda o výměře 8.022 m², pozemku **p.č. 2148** - trvalý travní porost o výměře 3.033 m², pozemku **p.č. 2149** - ostatní plocha o výměře 1.177 m², pozemku **p.č. 2165** - trvalý travní porost o výměře 12.140 m², pozemku **p.č. 2179** - orná půda o výměře 10.763 m², pozemku **p.č. 2228** - orná půda o výměře 770 m² a pozemku **p.č. 2265** - trvalý travní porost o výměře 2.882 m², vše v k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 14513/24-35**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 5, pro k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 10.6.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice, vyhotovené objednavatelem dne 10.6.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Úštěk týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření (sousedem z rodinného domu č.p. 78).

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Úštěk
Katastrální území	Tetčiněves (766887)
Část obce	Tetčiněves
Počet obyvatel	2 858
List vlastnictví číslo	5
Vlastníci:	
1.	Konvalinka Jiří podíl 1 / 32 Starý Újezd 1646/4, 47001 Česká Lípa
2.	Půdní Fond Československý s.r.o. podíl 1 / 16 Malešická 2855/2b, Žižkov, 13000 Praha 3
3.	Špačková Dana podíl 1 / 32 Střížovice 18, 41108 Snědovice
4.	Šťastný Antonín podíl 7 / 8 Masarykova 971, 37341 Hluboká nad Vltavou

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 51/1** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 51/2** - zahrada o výměře 46 m², pozemku **p.č. 2147** - orná půda o výměře 8.022 m², pozemku **p.č. 2148** - trvalý travní porost o výměře 3.033 m², pozemku **p.č. 2149** - ostatní plocha o výměře 1.177 m², pozemku **p.č. 2165** - trvalý travní porost o výměře 12.140 m², pozemku **p.č. 2179** - orná půda o výměře 10.763 m², pozemku **p.č. 2228** - orná půda o výměře 770 m² a pozemku **p.č. 2265** - trvalý travní porost o výměře 2.882 m², vše v k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice.

Dle sdělení účastníka místního šetření a dle informací ČSÚ se v obci Úštěk nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Pozemky p.č. 51/1 a p.č. 51/2 se nachází v okrajové části zastavěného katastrálního území Tetčiněves, v rovinném terénu s terénním zlomem, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2067/1 - ostatní plocha a p.č. 2168 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Ústeckého kraje. Dle platného územního plánu obce Úštěk (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](http://www.stránkách) města Litoměřice) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících „BV - bydlení venkovské“. Na pozemku se nachází venkovní úpravy (příslušenstvím pozemků je opěrná zídka ze smíšeného zdiva a oplocení z dřevěných latí na ocelových sloupcích).

Pozemky p.č. 2147, p.č. 2148, p.č. 2149, p.č. 2165 a p.č. 2179 jsou situovány v okrajové části zastavěného katastrálního území Tetčiněves, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2164/1- ostatní plocha, který je ve vlastnictví: města Úštěk. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 2228 a p.č. 2265 se nachází v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území, v rovinném až v mírně sklonitém terénu, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2395 - ostatní plocha, p.č. 2396 - ostatní plocha a p.č. 2290 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Ústeckého kraje a dále po nezpevněných komunikacích na pozemcích p.č. 2257 - ostatní plocha a p.č. 2231 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Úštěk. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 2228 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- špatná docházková vzdálenost do centra obce
- menší pozemky (bez možnosti výstavby nového RD - pozemky užívány ve funkčním celku s rodinným domem)
- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² stavebního pozemku

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice

Pozemek: 83/8, LV 138
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 224.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 13.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 14:20:06. Zápis proveden dne 08.04.2025. Číslo řízení V-2128/2025-506
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 83/8, LV 138

2. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice

Pozemek: St. 78/2, LV 143
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 173.700,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 10:00:20. Zápis proveden dne 26.03.2024. Číslo řízení V-1781/2024-506
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 78/2, LV 143; 106/3, LV 143

3. Pozemek, k.ú. Lukov u Úštěku, okres Litoměřice

Pozemek: St. 67/1, LV 278
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 79.530,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 277280/2024,UZSVM/U/277280/2024-UL TM,UZSVM/U/309614/2024 ze dne 17.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 13:10:33. Zápis proveden dne 11.02.2025. Číslo řízení V-447/2025-506
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 67/1, LV 278

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	224 000,— Kč	
Výměra (V)	278,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	17.3.2025
Jednotková cena za m² (JC)	848,16 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	173 700,- Kč	
Výměra (V)	193,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,94	4.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	957,45 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Lukov u Úštěku, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	79 530,- Kč	
Výměra (V)	90,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	20.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	883,67 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		848,16 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	896,43 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		957,45 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	900,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	900,- Kč
Obvyklá cena		900,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² zemědělského pozemku

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice

Pozemek: 2146, LV 7

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 10:23:52. Zápis proveden dne 17.06.2025. V-4319/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2146, LV 7; 2159, LV 7; 2177, LV 7

2. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice

Pozemek: 2496, LV 416

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.360.904,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2025 10:33:22. Zápis proveden dne 10.06.2025. V-4064/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 538/4, LV 503 k.ú. Rašovice u Kalovic; 2496, LV 416

3. Pozemky, k.ú. Rašovice u Kalovic, okres Litoměřice

Pozemek: 354/26, LV 483

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.058.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 10:44:53. Zápis proveden dne 26.06.2025. V-4664/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 273/1, LV 483; 327, LV 483; 354/1, LV 483; 354/7, LV 483; 354/26, LV 483; 431/6, LV 483; 431/24, LV 483; 432/4, LV 483; 497/10, LV 483; 497/14, LV 483; 516, LV 483; 709/2, LV 483

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	450 000,– Kč	
Výměra (V)	10 985,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	26.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	40,96 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Tetčiněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	2 360 904,– Kč	
Výměra (V)	56 212,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	19.5.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,– Kč	

3. Pozemky, k.ú. Rašovice u Kalovic, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	7 058 000,– Kč	
Výměra (V)	207 660,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	4.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	33,99 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		33,99 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	38,98 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		42,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	39,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	39,– Kč
Obvyklá cena		39,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/32 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

Pozemky p.č. 51/1 a p.č. 51/2	
Výměra pozemků	150 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	900,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	135 000,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/32 k pozemkům (135 000,- Kč / 32 = 4 219,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	4 000,- Kč

Pozemky p.č. 2147, p.č. 2148, p.č. 2149, p.č. 2165, p.č. 2179, p.č. 2228 a p.č. 2265	
Výměra pozemků	38.787 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	39,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 512 693,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/32 k pozemkům (1 512 693,- Kč / 32 = 47 272,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	47 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	51 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 10. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 14513/24-35**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/32 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 51/1** - zahrada o výměře 104 m², pozemku **p.č. 51/2** - zahrada o výměře 46 m², pozemku **p.č. 2147** - orná půda o výměře 8.022 m², pozemku **p.č. 2148** - trvalý travní porost o výměře 3.033 m², pozemku **p.č. 2149** - ostatní plocha o výměře 1.177 m², pozemku **p.č. 2165** - trvalý travní porost o výměře 12.140 m², pozemku **p.č. 2179** - orná půda o výměře 10.763 m², pozemku **p.č. 2228** - orná půda o výměře 770 m² a pozemku **p.č. 2265** - trvalý travní porost o výměře 2.882 m², vše v k.ú. Tetčiněves, obec Úštěk, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

51 000,- Kč

Cena slovy: padesátjedentisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

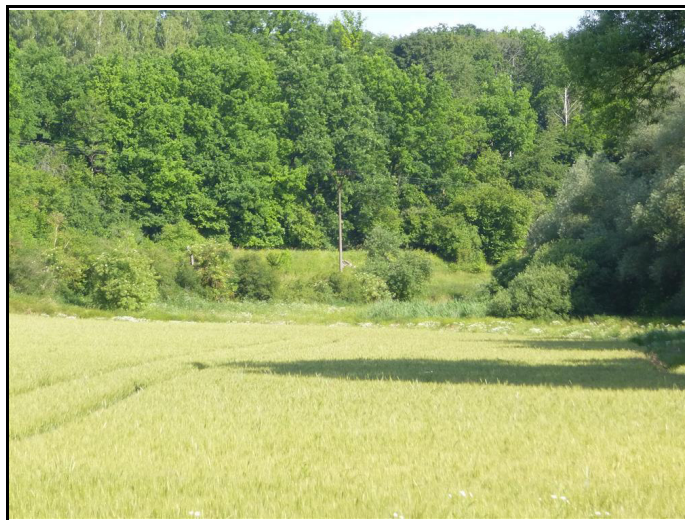
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

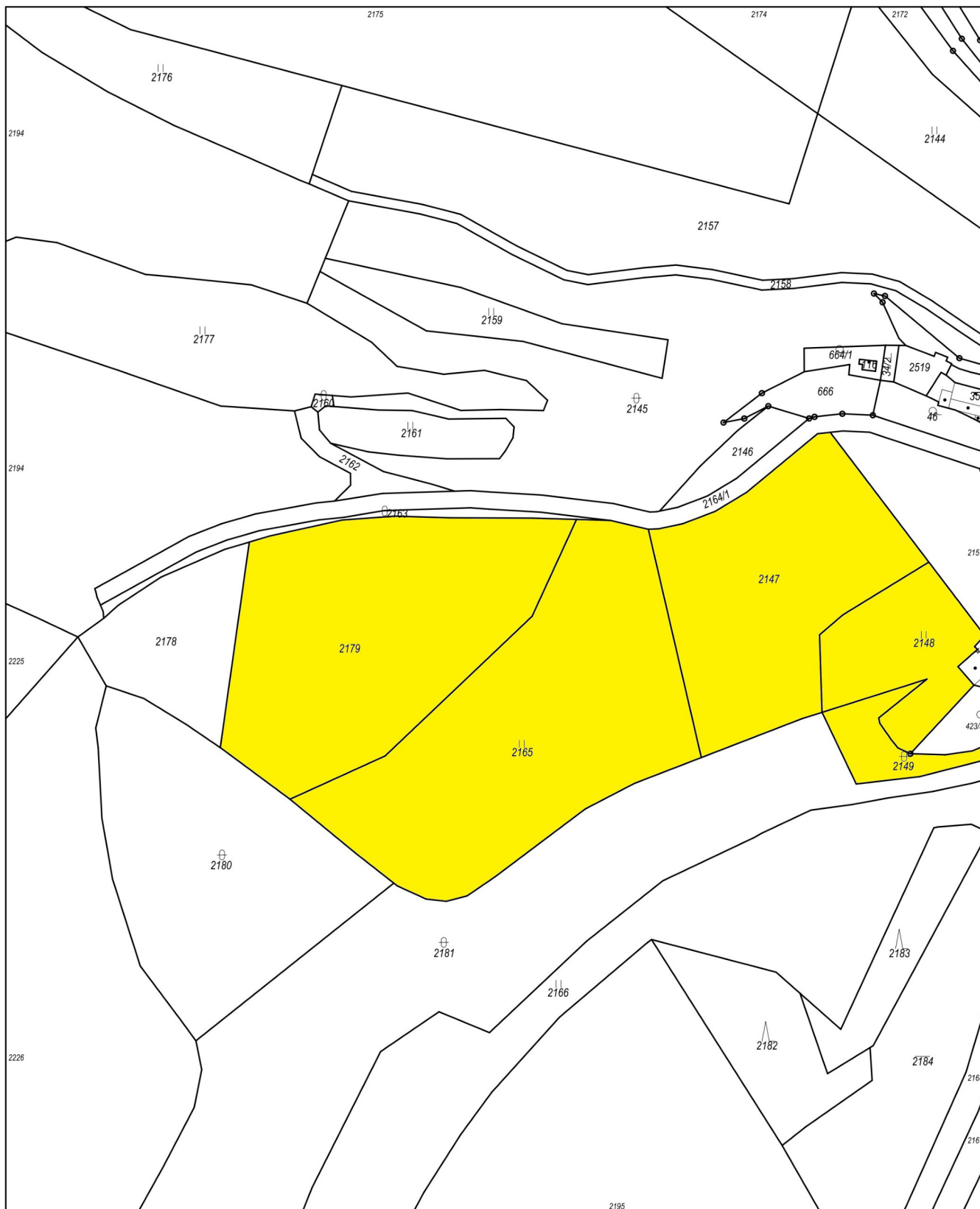
Kopie katastrálních map

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Úštěk	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Tetčiněves	Mapový list č. DUBÁ 6-5/21	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 10.06.2025 11:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 10.06.2025 11:43:39	



Katastrální úřad pro Ústecký kraj
Katastrální pracoviště Litoměřice

Okres
Litoměřice

Obec
Úštěk

Podpis

Kat. území
Tetčiněves

Mapový list č.
DUBÁ 6-5/12

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

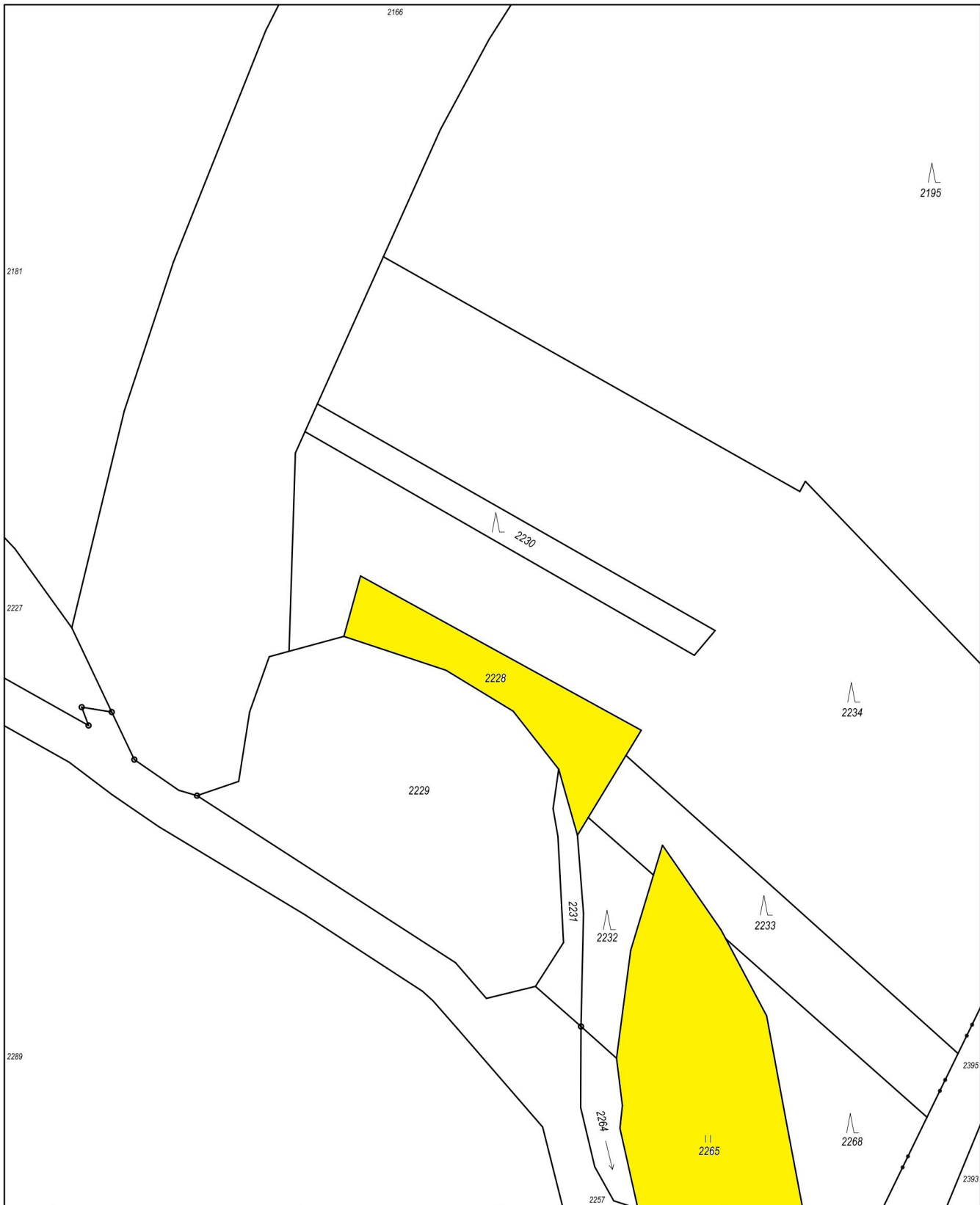
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
10.06.2025 11:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
10.06.2025 12:01:25



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Úštěk	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Tetčiněves	Mapový list č. DUBÁ 6-5/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 10.06.2025 11:55:02	Vyhotovil Vyhотовено dálkovým přístupem	Dne 10.06.2025 12:07:03	

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **048761/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 15. 7. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com