

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: 27092/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 1194/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1194/29 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1194/43 - orná půda, LV č. 149, vše v k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice.

II) pozemku p.č. 877/2 - orná půda, pozemku p.č. 877/3 - orná půda, pozemku p.č. 879/2 - orná půda, pozemku p.č. 879/3 - orná půda, pozemku p.č. 1120 - orná půda, pozemku p.č. 1121 - orná půda, pozemku p.č. 1159/11 - orná půda, pozemku p.č. 1159/12 - orná půda, pozemku p.č. 1159/13 - orná půda a pozemku p.č. 1159/14 - orná půda, LV č. 622, vše v k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 43291/19-94

Číslo položky v evidenci posudků:

038577/2025

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19. 5. 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 29. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 43291/19-94**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1194/2** - ostatní plocha o výměře 108 m², pozemku **p.č. 1194/29** - ostatní plocha o výměře 800 m² a pozemku **p.č. 1194/43** - orná půda o výměře 600 m², LV č. 149, vše v k.ú. Dražobuz, obec Dražobuz, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 877/2** - orná půda o výměře 22 m², pozemku **p.č. 877/3** - orná půda o výměře 18 m², pozemku **p.č. 879/2** - orná půda o výměře 1.365 m², pozemku **p.č. 879/3** - orná půda o výměře 1.510 m², pozemku **p.č. 1120** - orná půda o výměře 19.458 m², pozemku **p.č. 1121** - orná půda o výměře 15.005 m², pozemku **p.č. 1159/11** - orná půda o výměře 8.360 m², pozemku **p.č. 1159/12** - orná půda o výměře 8.718 m², pozemku **p.č. 1159/13** - orná půda o výměře 5.722 m² a pozemku **p.č. 1159/14** - orná půda o výměře 5.767 m², LV č. 622, vše v k.ú. Dražobuz, obec Dražobuz, 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 43291/19-94**. 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. 149, pro k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 3.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 622, pro k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 3.5.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice, vyhotovené objednavatelem dne 6.5.2025.

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 Drahobuz 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 19. 5. 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 seříděny, 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 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	Drahobuz	
Katastrální území	Drahobuz (631680)	
Část obce	Drahobuz	
Počet obyvatel	295	
List vlastnictví číslo	149	
Vlastník	Bušek Václav Chržínská 47, 27324 Velvary	podíl 1 / 64
List vlastnictví číslo	622	
Vlastník	Bušek Václav Chržínská 47, 27324 Velvary	podíl 1 / 64

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 149

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k nemovitým věcem -pozemku **p.č. 1194/2** - ostatní plocha o výměře 108 m², pozemku **p.č. 1194/29** - ostatní plocha o výměře 800 m² a pozemku **p.č. 1194/43** - orná půda o výměře 600 m², LV č. 149, vše v k.ú. Drahobuz, obec Drahobuz, okres Litoměřice, které jsou situovány v okrajové zastavěné části města Drahobuz. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1636 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje, po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1194/17 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Drahobuz a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 1194/42 - vodní plocha a p.č. 1194/40 - vodní plocha, které jsou v podílovém vlastnictví povinného, ale nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Dle platného územního plánu obce Drahobuz (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce jsou pozemky zahrnuty v plochách návrhových:

- p.č. 1194/2 - „B - plochy bydlení“;
- p.č. 1194/29 - „B - plochy bydlení“;
- p.č. 1194/43 - „SB - plochy smíšené obytné“.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- pozemky dle ÚP v plochách návrhových pro bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněných pozemcích
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- pozemky netvoří jednotný funkční celek

II) Nemovité věci evidované na LV č. 622

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k nemovitým věcem -pozemku **p.č. 877/2** - orná půda o výměře 22 m², pozemku **p.č. 877/3** - orná půda o výměře 18 m², pozemku **p.č. 879/2** - orná půda o výměře 1.365 m², pozemku **p.č. 879/3** - orná půda o výměře 1.510 m², pozemku **p.č. 1120** - orná půda o výměře 19.458 m², pozemku **p.č. 1121** - orná půda o výměře 15.005 m², pozemku **p.č. 1159/11** - orná půda o výměře 8.360 m², pozemku **p.č. 1159/12** - orná půda o výměře 8.718 m², pozemku **p.č. 1159/13** - orná půda o výměře 5.722 m², a dále pozemku **p.č. 1159/14** - orná půda o výměře 5.767 m², LV č. 622, vše v k.ú. Drahozub, obec Drahozub, okres Litoměřice.

Pozemky p.č. 877/2, p.č. 877/3, p.č. 879/2 a p.č. 879/3 jsou situovány v centrální části katastrální území, nachází se v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1120 a p.č. 1121 se nachází v odlehlé severozápadní části katastrální území, nachází se v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1159/11, p.č. 1159/12, p.č. 1159/13 a p.č. 1159/14 jsou situovány v severozápadní části katastrální území, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- 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 stavebních pozemků

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. Hoštka, okres Litoměřice

Pozemek: 1904/13, LV 1133
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.070.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 23.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2024 08:07:34. Zápis V-8514/2024-506
proveden dne 19.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1904/13, LV 1133

2. Pozemek, k.ú. Polepy, okres Litoměřice

Pozemek: 312/109, LV 1047
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 12:33:08. Zápis V-9478/2024-506
proveden dne 19.12.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 312/109, LV 1047

3. Pozemky, k.ú. Račice u Štětí, okres Litoměřice

Pozemek: 619/39, LV 774
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.399.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 10:23:40. Zápis V-5412/2024-506
proveden dne 30.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 116/2, LV 774; 619/39, LV 774

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hoštka, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 070 000,– Kč	
Výměra (V)	708,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	25.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 144,92 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Polepy, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
Výměra (V)	1 138,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	27.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 210,38 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Račice u Štětí, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 399 000,– Kč	
Výměra (V)	1 124,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,99	8.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 039,04 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		1 039,04 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 131,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 210,38 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 130,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 130,– Kč
Obvyklá cena		1 130,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

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

Pozemek: **466, LV 907**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

854.460,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2024 08:02:36. Zápis proveden dne 26.03.2024.

V-1761/2024-506

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

466, LV 907; 1694, LV 907; 1702/2, LV 907

2. Pozemek, k.ú. Zimoř, okres Litoměřice

Pozemek: **154/1, LV 232**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 10:22:03. Zápis proveden dne 04.01.2024.

V-11218/2023-506

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

154/1, LV 232

3. Pozemky, k.ú. Chodouny, okres Litoměřice

Pozemek: **825/5, LV 568**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 29105 ze dne 07.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2024 10:39:53. Zápis proveden dne 17.12.2024.

V-9324/2024-506

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

825/5, LV 568; 882/17, LV 568; 882/24, LV 568

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Polepy, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	854 460,– Kč	
Výměra (V)	14 241,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	4.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	51,95 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Zimoř, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	650 000,– Kč	
Výměra (V)	13 203,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	12.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	44,76 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Chodouny, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,– Kč	
Výměra (V)	19 715,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	22.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	45,65 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		44,76 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	47,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		51,95 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	47,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	47,– Kč
Obvyklá cena		47,– Kč

III. Věcné břemeno váznoucí na část předmětu ocenění, LV č. 622

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení oprávnění umístit a provozovat stavbu přenosné soustavy, v rozsahu geometrického plánu č. 191-4580/2014, dle rozhodnutí o vyvlastnění, které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí o vyvlastnění Městského úřadu Litoměřice ze dne 27.7.2020, právní moc ke dni 26.8.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, Michle, 101 00 Praha 10

a vázne na:

- pozemek p.č. 1121

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 64
Cena po úpravě	=	-156,25 Kč
Hodnota věcného břemene		-156,25 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 149

Pozemky p.č. 1194/2, p.č. 1194/29 a p.č. 1194/43	
Výměra pozemků	1.508 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	1 130,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 704 040,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/64 k pozemkům (1 704 040,- Kč / 64 = 26 626,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k pozemkům na LV č. 149 činí (zaokrouhleno):	27 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 622

Pozemky p.č. 877/2, p.č. 877/3, p.č. 879/2, p.č. 879/3, p.č. 1120, p.č. 1121, p.č. 1159/11, p.č. 1159/12, p.č. 1159/13 a p.č. 1159/14	
Výměra pozemků	65.945 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	47,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	3 099 415,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/64 k pozemkům (3 099 415,- Kč / 64 = 48 428,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k pozemkům na LV č. 622 činí (zaokrouhleno):	48 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	27 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	48 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	75 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 160,- 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 6. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 43291/19-94**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/64 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1194/2** - ostatní plocha o výměře 108 m², pozemku **p.č. 1194/29** - ostatní plocha o výměře 800 m² a pozemku **p.č. 1194/43** - orná půda o výměře 600 m², LV č. 149, vše v k.ú. Drahozub, obec Drahozub, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 877/2** - orná půda o výměře 22 m², pozemku **p.č. 877/3** - orná půda o výměře 18 m², pozemku **p.č. 879/2** - orná půda o výměře 1.365 m², pozemku **p.č. 879/3** - orná půda o výměře 1.510 m², pozemku **p.č. 1120** - orná půda o výměře 19.458 m², pozemku **p.č. 1121** - orná půda o výměře 15.005 m², pozemku **p.č. 1159/11** - orná půda o výměře 8.360 m², pozemku **p.č. 1159/12** - orná půda o výměře 8.718 m², pozemku **p.č. 1159/13** - orná půda o výměře 5.722 m² a pozemku **p.č. 1159/14** - orná půda o výměře 5.767 m², LV č. 622, vše v k.ú. Drahozub, obec Drahozub, 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

75 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmdesátpěttisíc Kč

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

74 840,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmdesátčtyřtisícosmsetčtyřicet 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 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

pozemky p.č. 1194/2, p.č. 1194/29 a p.č. 1194/43 (LV č. 149)



pozemky p.č. 1194/2, p.č. 1194/29 a p.č. 1194/43 (LV č. 149)



pozemky p.č. 877/2, p.č. 877/3, p.č. 879/2 a p.č. 879/3 (LV č. 622)



pozemky p.č. 1120 a p.č. 1121 (LV č. 622)



pozemky p.č. 1120 a p.č. 1121 (LV č. 622)

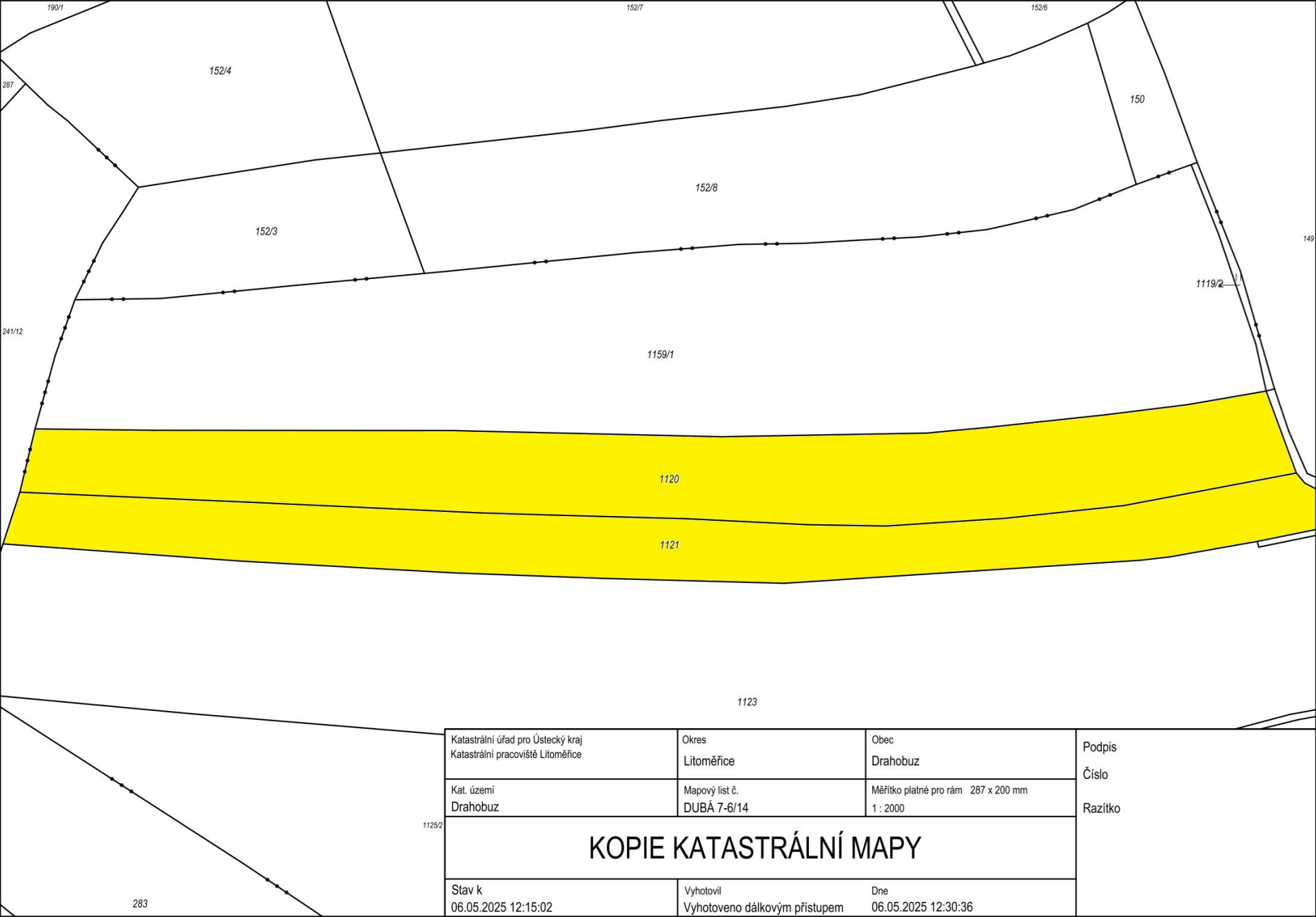


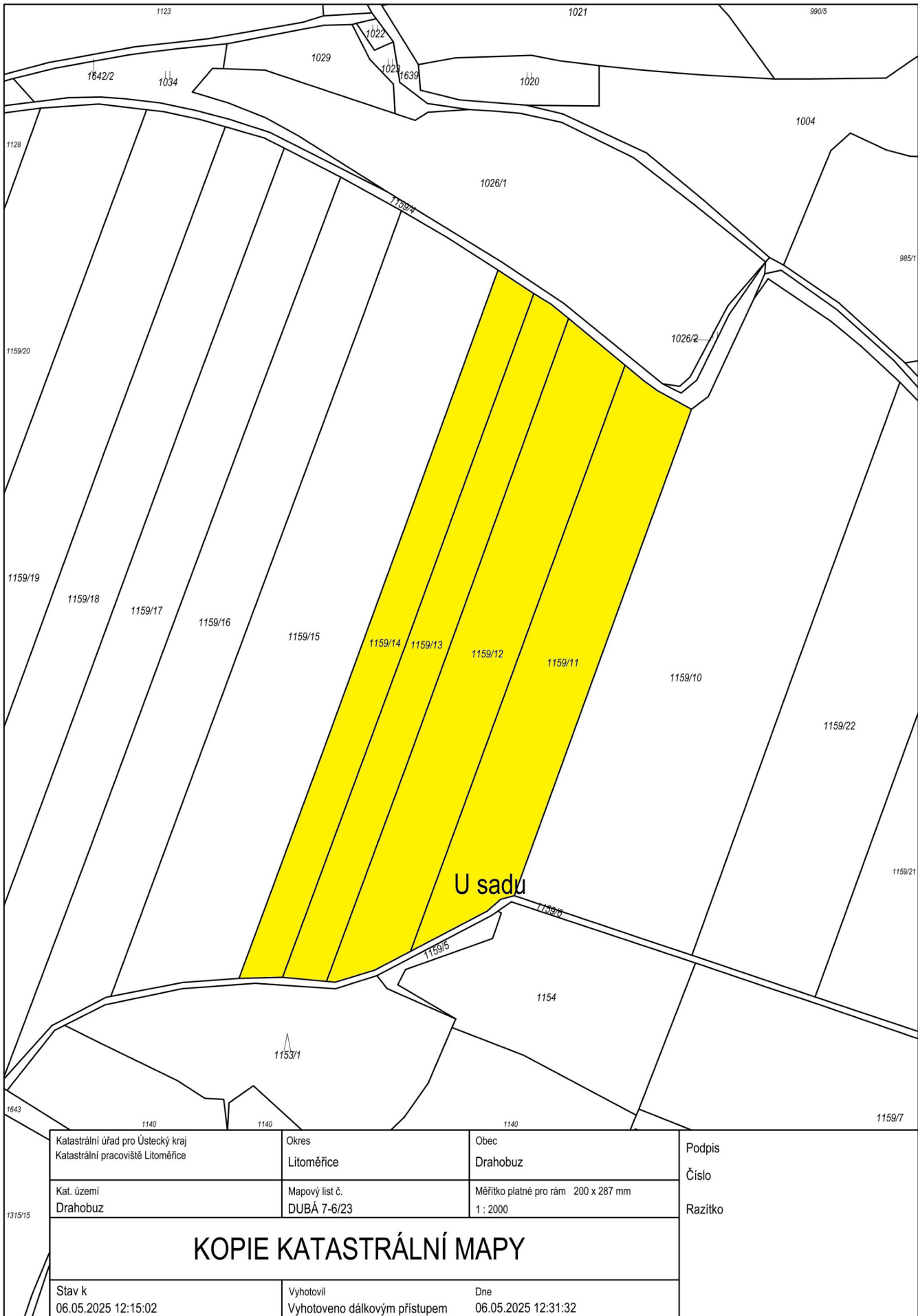
pozemky p.č. 1159/11, p.č. 1159/12, p.č. 1159/13 a p.č. 1159/14 (LV č. 622)





850/22	Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Drahobuz	Podpis
	Kat. území Drahobuz	Mapový list č. DUBÁ 7-6/41	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
	KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
	Stav k 06.05.2025 12:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.05.2025 12:30:13	





Katastrální úřad pro Ústecký kraj
Katastrální pracoviště Litoměřice

Okres
Litoměřice

Obec
Drahobuz

Podpis

Kat. území
Drahobuz

Mapový list č.
DUBÁ 7-6/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
06.05.2025 12:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
06.05.2025 12:31:32

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 **038577/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 29. 5. 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