

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: 27556/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 1368/6 - orná půda, v k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

II) pozemku p.č. 181/89 - orná půda, v k.ú. Radešín u Martiněvsí, obec Martiněves, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 52346/11-281

Číslo položky v evidenci posudků:

089776/2025

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. 11. 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 5. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 52346/11-281**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1368/6** - orná půda o výměře 8.451 m², v k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

II) Opozemku **p.č. 181/89** - orná půda o výměře 8.354 m², v k.ú. Radešín u Martiněvsí, obec Martiněves, 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 52346/11-281**. 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. 26, pro k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 11.11.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, vyhotovená objednavatelem dne 11.11.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 267, pro k.ú. Radešín u Martiněvsi, obec Martiněves, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 11.11.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Radešín u Martiněvsi, obec Martiněves, okres Litoměřice, vyhotovená objednavatelem dne 11.11.2025.

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 Mšené-lázně týkající se oceňované lokality.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Martiněves 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. 11. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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, poskytnuté v elektronické podobě.

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
Okres
Obec
Katastrální území (0)
Počet obyvatel 0

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 26, k.ú. Ředhošť

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1368/6** - orná půda o výměře 8.451 m², v k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice, který je situován v odlehlé jihovýchodní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné veřejné komunikaci, na pozemcích p.č. 2003/1 - ostatní plocha a p.č. 2002 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Mšené-lázně. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 181/89** - orná půda o výměře 8.354 m², v k.ú. Radešín u Martiněvsí, obec Martiněves, okres Litoměřice, který je situován v odlehlé severozápadní části katastrálního území s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1585 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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:

- 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:**Nemovité věci evidované na LV č. 26, k.ú. Ředhošť****Umístění nemovitosti**

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Mšené-lázně
Katastrální území	Ředhošť (744905)
Část obce	Ředhošť

List vlastnictví číslo	26
------------------------	----

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Bartošová Věra | podíl 1 / 6 |
| | Mlýnská 454, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem | |
| 2. | Březnovská Zdenka | podíl 1 / 12 |
| | Svatopluka Čecha 129, 41156 Bohušovice nad Ohří | |
| 3. | Březnovský Vladimír | podíl 1 / 12 |
| | Prokopova 403, 41301 Roudnice nad Labem | |
| 4. | Jelínek Miroslav | podíl 1 / 3 |
| | Karla Čapka 256, Maršov, 41742 Krupka | |
| 5. | Řeháková Hana | podíl 1 / 6 |
| | Ve Smyčce 2153/10, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem | |
| 6. | Štefková Jaroslava | podíl 1 / 6 |
| | Hlavní 47, 41164 Vrbice | |

Nemovitě věci evidované na LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsi**Umístění nemovitosti**

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Martiněves
Katastrální území	Radešín u Martiněvsi (737542)
Část obce	Martiněves

List vlastnictví číslo	267
------------------------	-----

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Bartošová Věra | podíl 1 / 6 |
| | Mlýnská 454, Neštěmice, 40331 Ústí nad Labem | |
| 2. | Březnovská Zdenka | podíl 1 / 12 |
| | Svatopluka Čecha 129, 41156 Bohušovice nad Ohří | |
| 3. | Březnovský Vladimír | podíl 1 / 12 |
| | Prokopova 403, 41301 Roudnice nad Labem | |
| 4. | Jelínek Miroslav | podíl 1 / 3 |
| | Karla Čapka 256, Maršov, 41742 Krupka | |
| 5. | Řeháková Hana | podíl 1 / 6 |
| | Ve Smyčce 2153/10, Ústí nad Labem-centrum, 40011 Ústí nad Labem | |
| 6. | Štefková Jaroslava | podíl 1 / 6 |
| | Hlavní 47, 41164 Vrbice | |

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.

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 **nižší** 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 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. Radešín u Martiněvsi, okres Litoměřice****Pozemek: 181/68, LV 21****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 524.610,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2025 09:44:28. Zápis proveden dne 27.08.2025.****V-6463/2025-506***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***181/68, LV 21; 290/7, LV 591 k.ú. Vrbice u Mšeného-lázní****2. Pozemky, k.ú. Ředhošť, okres Litoměřice****Pozemek: 1602/29, LV 207****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.080.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2025 12:49:06. Zápis proveden dne 13.03.2025.****V-1364/2025-506***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***491/23, LV 207; 1532/13, LV 207; 1602/29, LV 207; 1893/31, LV 207****3. Pozemek, k.ú. Mšené-lázně, okres Litoměřice****Pozemek: 1037, LV 625****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 125.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 10:09:52. Zápis proveden dne 23.05.2024.****V-2806/2024-506***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***1037, LV 625****4. Pozemky, k.ú. Mšené-lázně, okres Litoměřice****Pozemek: 772, LV 620****Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 131.480,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 21.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 09:38:54. Zápis proveden dne 11.04.2025.****V-2261/2025-506***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***772, LV 620; 780, LV 620**

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Radešín u Martiněvsi, okres Litoměřice**

Cena nemovité věci (CN)	524 610,– Kč	
Výměra (V)	17 475,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	5.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	30,02 Kč	

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

Cena nemovité věci (CN)	1 080 000,– Kč	
Výměra (V)	31 105,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	19.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	34,72 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Mšené-lázně, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	125 000,– Kč	
Výměra (V)	3 780,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	10.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	34,81 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Mšené-lázně, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	131 480,– Kč	
Výměra (V)	3 460,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	20.3.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	38,– Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		30,02 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	34,39 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		38,– Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	34,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	34,– Kč

Obvyklá cena **34,– 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. 26, k.ú. Ředhošť

Pozemek p.č. 1368/6	
Výměra pozemku	8.451 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	34,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	287 334,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku (287 334,- Kč / 6 = 47 889,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku činí (zaokrouhleno):	48 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsi

Pozemek p.č. 181/89	
Výměra pozemku	8.354 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	34,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	284 036,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku (284 036,- Kč / 6 = 47 339,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku činí (zaokrouhleno):	47 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 26, k.ú. Ředhošť určená ze sjednaných cen	48 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsi určená ze sjednaných cen	47 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	95 000,- 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 11. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 52346/11-281**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1368/6** - orná půda o výměře 8.451 m², v k.ú. Ředhošť, obec Mšené-lázně, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 181/89** - orná půda o výměře 8.354 m², v k.ú. Radešín u Martiněvsí, obec Martiněves, 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

95 000,- Kč

Cena slovy: devadesátpěttisíc 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 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

pozemek p.č. 1368/6 (LV č. 26, k.ú. Ředhošť)



pozemek p.č. 1368/6 (LV č. 26, k.ú. Ředhošť)



pozemek p.č. 181/89 (LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsi)



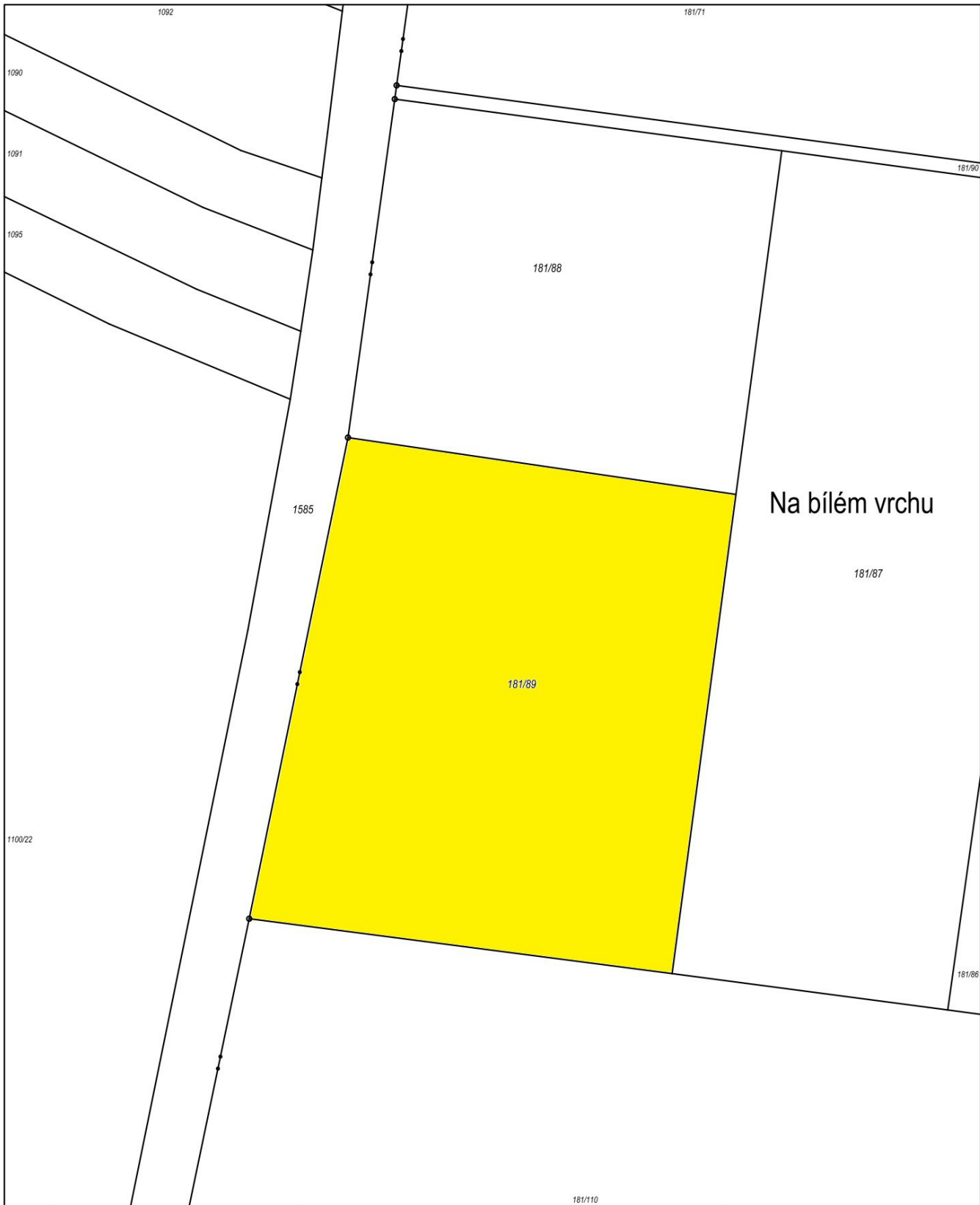
pozemek p.č. 181/89 (LV č. 267, k.ú. Radešín u Martiněvsi)





1364/1

Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Mšené-lázně	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Ředhošť	Mapový list č. LIBOCHOVICE 4-5/41	Měřítka platná pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 11.11.2025 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.11.2025 13:56:12	



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Martiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Radešín u Martiněvsi	Mapový list č. LIBOCHOVICE 3-5/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 11.11.2025 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.11.2025 13:54:08	

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 **089776/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 12. 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