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: 28236/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:
I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/160 k nemovité věci - pozemku **p.č. 649/207** - orná půda, LV č. 343, v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 337/5** - orná půda, pozemku **p.č. 640** - orná půda, pozemku p.č. **649/92** - orná půda, pozemku **p.č. 649/191** - orná půda, pozemku **p.č. 649/194** - orná půda, pozemku **p.č. 662/77** - zahrada, pozemku **p.č. 662/78** - zahrada, pozemku **p.č. 662/83** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 662/84** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 662/115** - ostatní plocha, LV č. 219, vše v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:	JUDr. Lukáš Jícha soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov Komenského 38 750 02 Přerov IČO: 04886674
Číslo jednací zadavatele:	**203 Ex 38150/23-70**
Číslo položky v evidenci posudků:	**059344/2026**
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 28. 7. 2026 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 18. 8. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 38150/23-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:
I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/160 k nemovité věci - pozemku **p.č. 649/207** - orná půda o výměře 1.228 m^2, LV č. 343, v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 337/5** - orná půda o výměře 4.714 m^2, pozemku **p.č. 640** - orná půda o výměře 13.475 m^2, pozemku p.č. **649/92** - orná půda o výměře 1.644 m^2, pozemku **p.č. 649/191** - orná půda o výměře 3.598 m^2, pozemku **p.č. 649/194** - orná půda o výměře 5.337 m^2, pozemku **p.č. 662/77** - zahrada o výměře 140 m^2, pozemku **p.č. 662/78** - zahrada o výměře 722 m^2, pozemku **p.č. 662/83** - ostatní plocha o výměře 628 m^2, pozemku **p.č. 662/84** - ostatní plocha o výměře 649 m^2 a pozemku **p.č. 662/115** - ostatní plocha o výměře 880 m^2, LV č. 219, vše v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, 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 38150/23-70.** 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. 343, pro k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 14.7.2026.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice, vyhotovená objednavatelem dne 15.7.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 219, pro k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 14.7.2026.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice, vyhotovené objednavatelem dne 15.7.2026.

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/ a https://geoportal.gepro.cz/#/..

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Račiněves 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 28. 7. 2026 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 setřízeny, 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 účastníky (zaměstnanci zemědělského družstva) místního 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	Račiněves	
Katastrální území	Račiněves (737399)	
Počet obyvatel	639	
List vlastnictví číslo	343	
Vlastník	Zaplatílková Lucie č. p. 47, 59451 Rojetín	podíl 1 / 160
List vlastnictví číslo	219	
Vlastník	Zaplatílková Lucie č. p. 47, 59451 Rojetín	podíl 1 / 16

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 343

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/160 k nemovité věci - pozemku **p.č. 649/207** - orná půda o výměře 1.228 m^2, na LV č. 343, v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice, který je situován v mírně sklonitém terénu, v jihovýchodní části katastrálního území a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 757 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje a přes nezpevněný pozemek p.č. 649/206 - orná půda, který je ve vlastnictví obce Račiněves. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 219

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 337/5** - orná půda o výměře 4.714 m^2, pozemku **p.č. 640** - orná půda o výměře 13.475 m^2, pozemku p.č. **649/92** - orná půda o výměře 1.644 m^2, pozemku **p.č. 649/191** - orná půda o výměře 3.598 m^2, pozemku **p.č. 649/194** - orná půda o výměře 5.337 m^2, pozemku **p.č. 662/77** - zahrada o výměře 140 m^2, pozemku **p.č. 662/78** - zahrada o výměře 722 m^2, pozemku **p.č. 662/83** - ostatní plocha o výměře 628 m^2, pozemku **p.č. 662/84** - ostatní plocha o výměře 649 m^2 a pozemku **p.č. 662/115** - ostatní plocha o výměře 880 m^2, LV č. 219, vše v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice.

Pozemek p.č. 337/5 je situován v odlehlé severozápadní části katastrálního území a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 640 je situován v odlehlé severovýchodní části katastrálního území, ve velmi mírně sklonitém terénua je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 729/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 649/194 je situován v okrajové části zastavěného území obce Račiněves, v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 649/191, p.č. 662/84, p.č. 662/83, p.č. 662/115, p.č. 649/92, p.č. 662/78 a p.č. 662/77 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Račiněves, v rovinném až v mírně sklonitém terénu, a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 743/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Račiněves. Dle místního šetření a dle dostupných podkladových informací se v obci Račiněves nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Pozemek p.č. 649/191 je dle platného územního plánu obce Račiněves (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) veden v plochách stabilizovaných „plochy zemědělské - orná půda“. Na části pozemku se nachází zpevněná panelová plocha, náletové dřeviny plevelného charakteru a část pozemku je zemědělsky obdělávaná a je součástí zemědělských honů

Pozemky p.č. 662/77 a p.č. 662/78 jsou dle platného územního plánu obce vedeny v plochách stabilizovaných „plochy bydlení - plochy bydlení venkovského charakteru“. Dle místního šetření jsou pozemky užívány jako zahrada a nachází se na nich venkovní úpravy (oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích, vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva) a ovocné stromoví. Dále se na pozemcích nachází přízemní dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, přístřešek z ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, přízemní dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou a pultovou střechou krytou standardní krytinou, a dále torzo původní fóliovníku.

Pozemky p.č. 649/92, p.č. 662/83, p.č. 662/84 a p.č. 662/115 jsou dle platného územního plánu obce vedeny v plochách stabilizovaných „plochy výroby a skladování - plochy zemědělských staveb“ a jsou součástí areálu zemědělského družstva. Na pozemcích se nachází zpevněné betonové a panelové plochy a obvodové stěny silážní jámy.

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

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 tísni. 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 m^2 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 m^2.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 přirážek 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 „vylaďování“, 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, přihraničí, 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. Račíněves, okres Litoměřice

Pozemek: **649/146, LV 138**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **221.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní č. 21032539 ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2025 13:06:45. Zápis proveden dne 13.06.2025. **V-3788/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **649/146, LV 138**; **662/1, LV 138**; **662/127, LV 138**; **662/132, LV 138**

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

Pozemek: **67/9, LV 763**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní č. 36725/25-1 ze dne 11.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2025 08:32:59. Zápis proveden dne 03.09.2025. **V-6652/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **64/4, LV 763**; **67/9, LV 763**

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

Pozemek: **1408, LV 912**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.655.360,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní č. 36706/23-3 ze dne 07.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 09:10:00. Zápis proveden dne 05.05.2026. **V-3024/2026-506**

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

pozemky: **1407, LV 912**; **1408, LV 912**; **1838, LV 912**; **1861, LV 912**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Račíněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	221 000,– Kč	
Výměra (V)	3 422,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,95	9.5.2025
Jednotková cena za m² (JC)	67,98 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Račíněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
Výměra (V)	10 768,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	0,95	13.8.2025
Jednotková cena za m² (JC)	146,63 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Vražkov, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 655 360,– Kč	
Výměra (V)	23 648,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum\ realizace}$	1,00	13.4.2026
Jednotková cena za m² (JC)	70,– Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		67,98 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	94,87 Kč
Maximální jednotková cena za m²		146,63 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	95,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	95,– Kč

Obvyklá cena **95,– Kč**

II. Obvyklá cena za 1 m^2 stavebních pozemků pro bydlení

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

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 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. Vodochody, okres Litoměřice

Pozemek: **83/1, LV 789**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 27.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2025 18:53:54. Zápis proveden dne 03.10.2025. **V-7500/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **83/1, LV 789**

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

Pozemek: **845/2, LV 737**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.690.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 17.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2026 15:48:33. Zápis proveden dne 26.05.2026. **V-3667/2026-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **845/2, LV 737**

3. Pozemky, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsi, okres Mělník

Pozemek: **891/1, LV 568**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.290.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 07.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 08:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2025. **V-2529/2025-206**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **891/1, LV 568**; **891/2, LV 568**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vodochody, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	3 500 000,– Kč	
Výměra (V)	851,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum\ realizace}$	0,93	10.9.2025
Jednotková cena za m² (JC)	3 350,28 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Ctiněves, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	3 690 000,– Kč	
Výměra (V)	1 468,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum\ realizace}$	1,00	29.4.2026
Jednotková cena za m² (JC)	2 513,62 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Nová Ves u Nelahozevsi, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	4 290 000,– Kč	
Výměra (V)	1 155,00 m²	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stavební\ připravenosti}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum\ realizace}$	0,92	17.4.2025
Jednotková cena za m² (JC)	3 058,54 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		2 513,62 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 3	2 974,15 Kč
Maximální jednotková cena za m²		3 350,28 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	2 970,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 970,– Kč
Obvyklá cena		**2 970,– Kč**

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemků pro zemědělské stavby bez vlivu příslušenství

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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **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 pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

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

Pozemek: **235/56, LV 709**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.045.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 17.12.2025. — **V-9754/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **235/56, LV 709**

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

Pozemek: **235/58, LV 709**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **559.590,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 09:24:20. Zápis proveden dne 10.07.2025. — **V-5097/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **235/58, LV 709**

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

Pozemek: **132/9, LV 523**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 11:24:13. Zápis proveden dne 08.01.2026. — **V-10572/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 69/2, LV 523**; **132/8, LV 523**; **132/9, LV 523**; **132/12, LV 523**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vodochody, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 045 000,– Kč	
Výměra (V)	8 486,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	25.11.2025
Jednotková cena za m² (JC)	136,83 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Vodochody, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	559 590,– Kč	
Výměra (V)	5 563,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,95	18.6.2025
Jednotková cena za m² (JC)	117,65 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Ječovice, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	250 000,– Kč	
Výměra (V)	2 746,00 m²	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	17.12.2025
Jednotková cena za m² (JC)	112,40 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		112,40 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 3	122,29 Kč
Maximální jednotková cena za m²		136,83 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	120,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	120,– Kč
Obvyklá cena		**120,– Kč**

IV. Obvyklá cena za 1 m^2 pozemků pro zemědělské stavby s vlivem příslušenstvím

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m^2.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pole, louka, ostatní plocha) / rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

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

Pozemek: **235/56, LV 709**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.045.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 21.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 17.12.2025. — **V-9754/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **235/56, LV 709**

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

Pozemek: **235/58, LV 709**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **559.590,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 09:24:20. Zápis proveden dne 10.07.2025. — **V-5097/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **235/58, LV 709**

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

Pozemek: **132/9, LV 523**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2025 11:24:13. Zápis proveden dne 08.01.2026. — **V-10572/2025-506**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 69/2, LV 523**; **132/8, LV 523**; **132/9, LV 523**; **132/12, LV 523**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vodochody, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 045 000,– Kč	
Výměra (V)	8 486,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	25.11.2025
Jednotková cena za m² (JC)	160,97 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Vodochody, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	559 590,– Kč	
Výměra (V)	5 563,00 m²	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,95	18.6.2025
Jednotková cena za m² (JC)	138,41 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Ječovice, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	250 000,– Kč	
Výměra (V)	2 746,00 m²	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{příslušenství}$	0,85	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	17.12.2025
Jednotková cena za m² (JC)	132,23 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m²		132,23 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum$ JC / 3	143,87 Kč
Maximální jednotková cena za m²		160,97 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	145,– Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	145,– Kč
Obvyklá cena		**145,– 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. 343

Pozemek p.č. 649/207	
Výměra pozemku	1.228 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	95,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	116 660,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/160 k pozemku (116 660,- Kč / 160 = 729,- Kč	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**1 000,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 219

Pozemky p.č. 337/5, p.č. 640, p.č. 649/191 a p.č. 649/194	
Výměra pozemků	27.124 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	95,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	2 576 780,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (2 576 780,- Kč / 16 = 161 048,- Kč	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**161 000,- Kč**

Pozemky p.č. 662/77 a p.č. 662/78	
Výměra pozemků	862 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	2 970,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	2 560 140,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (2 560 140,- Kč / 16 = 160 008,- Kč	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**160 000,- Kč**

Pozemky zemědělských staveb p.č. 649/92 a p.č. 662/115	
Výměra pozemků	1.277 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	120,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	153 240,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (154 240,- Kč / 16 = 9 577,- Kč	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**10 000,- Kč**

Pozemky zemědělských staveb p.č. 662/83 a p.č. 662/84	
Výměra pozemků	2.524 m^2
Obvyklá cena pozemku za m^2 stanovena komparativní metodou	145,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	365 980,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/16 k pozemku (365 980,- Kč / 16 = 22 873,- Kč	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno)**:**	**23 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 343, k.ú. Račiněves určená ze sjednaných cen	1 000,– Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 219, k.ú. Račiněves určená ze sjednaných cen	354 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**355 000,– 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 15. 7. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 38150/23-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:
I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/160 k nemovité věci - pozemku **p.č. 649/207** - orná půda o výměře 1.228 m^2, LV č. 343, v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, okres Litoměřice.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 337/5** - orná půda o výměře 4.714 m^2, pozemku **p.č. 640** - orná půda o výměře 13.475 m^2, pozemku p.č. **649/92** - orná půda o výměře 1.644 m^2, pozemku **p.č. 649/191** - orná půda o výměře 3.598 m^2, pozemku **p.č. 649/194** - orná půda o výměře 5.337 m^2, pozemku **p.č. 662/77** - zahrada o výměře 140 m^2, pozemku **p.č. 662/78** - zahrada o výměře 722 m^2, pozemku **p.č. 662/83** - ostatní plocha o výměře 628 m^2, pozemku **p.č. 662/84** - ostatní plocha o výměře 649 m^2 a pozemku **p.č. 662/115** - ostatní plocha o výměře 880 m^2, LV č. 219, vše v k.ú. Račiněves, obec Račiněves, 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

355 000,- Kč

Cena slovy: třistapadesátpěttisíc 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 7 stran:
Fotodokumentace
Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

Nemovité věci na LV č. 343



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219



Nemovité věci na LV č. 219





Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 0-4/33	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

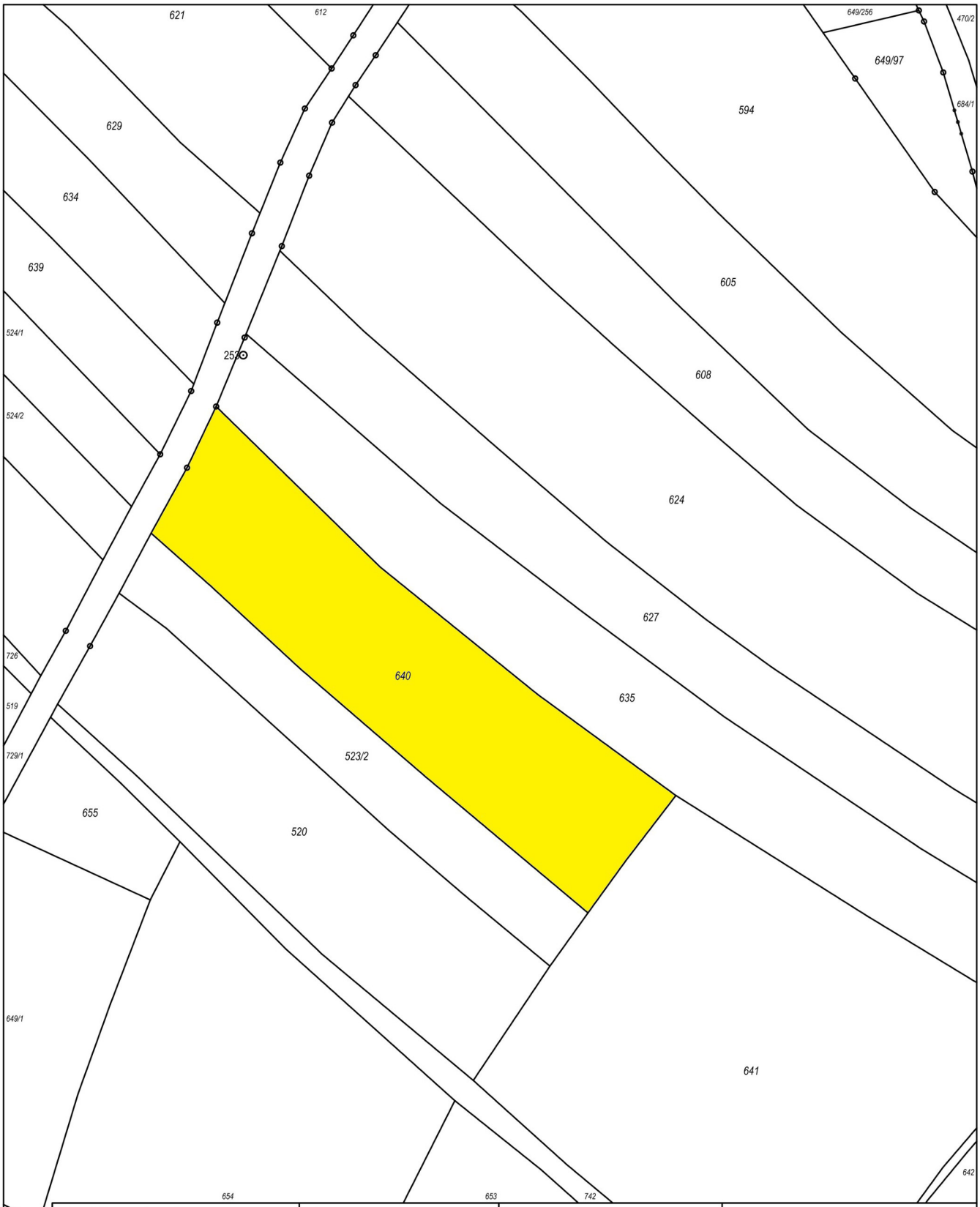
Stav k 15.07.2026 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 07:01:41



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 1-3/43	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

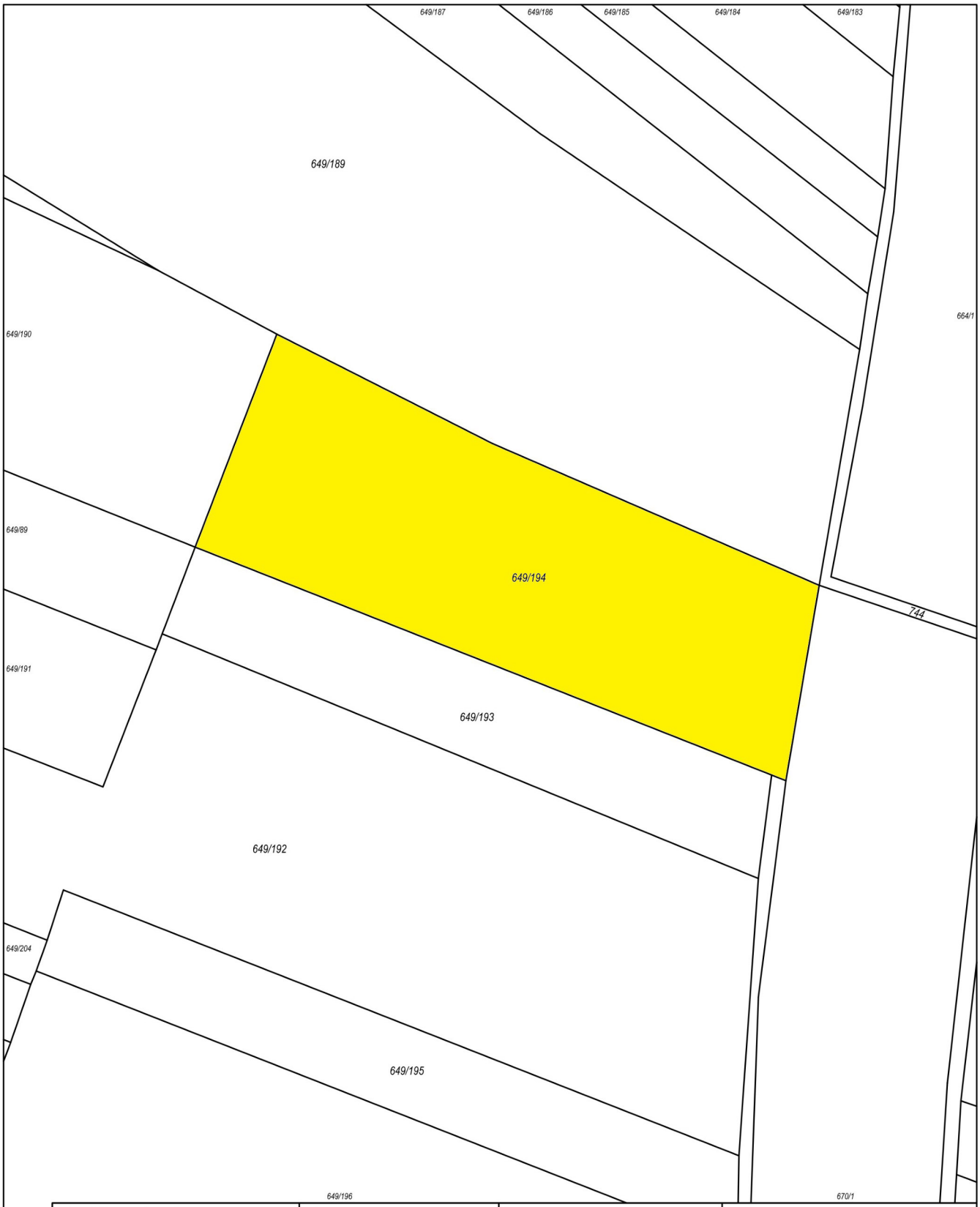
Stav k 15.07.2026 06:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 06:56:31



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 0-4/11	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 15.07.2026 06:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 06:56:55



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 0-4/31	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 15.07.2026 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 06:58:53



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 0-4/31	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 15.07.2026 06:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 06:58:25



Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Račiněves	Podpis Číslo
Kat. území Račiněves	Mapový list č. LIBOCHOVICE 1-4/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k 15.07.2026 06:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 15.07.2026 06:57:54

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 **059344/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 8. 2026

Ing. Tomáš Vingrálek
Digitálně podepsal Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2026.09.09 15:20:15 +02'00'

.....

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