

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo: 16882-1750/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 116/1 - zahrada, v k.ú. Hoštka, obec Hoštka, okres Litoměřice.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 Ex 6935/16-14

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.10.2017 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 14 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 30.10.2017

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 4.10.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 Ex 6935/16-14**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 116/1** - zahrada, v k.ú. Hoštka, obec Hoštka, okres Litoměřice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

#### **Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 12.10.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12.10.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 81, pro k.ú. Hoštka, obec Hoštka, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 2.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hoštka, obec Hoštka, okres Litoměřice, vyhotovený znaleckým ústavem dne 12.10.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Hoštka.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

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.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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: Hoštka  
Katastrální území: Hoštka (646261)

List vlastnictví číslo: 81

Vlastník: Pospíšil Vladimír, č. p. 67, 41183 Židovice

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 116/1 - zahrada, v k.ú. Hoštka, obec Hoštka, okres Litoměřice, který je situován v okrajové, zastavěné části města Hoštka. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2693/6 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Hoštka, nám. Svobody 2, 41172 Hoštka.

Dle informací ČSÚ ve městě Hoštka je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Hoštka je pozemek zahrnut v návrhových plochách jako: „VB - všeobecné smíšené obytné plochy s komerčními službami“.

Informace získány z WWW stránek obce Hoštka.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné poplastované pletivo s kovovými sloupky

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

#### 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Pozemek – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Hoštka  
Název okresu: Litoměřice

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,234,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 483,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Přejezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$$

$$\text{Index cenového porovnání dle § 4: } I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 153,7389 \text{ Kč/m}^2$$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
116/1	Zahrada	58	8 916,86

**Pozemek – zjištěná cena:****8 916,86 Kč**

## 2) Ocenění porovnávací metodou

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

### 1) Pozemek Brzánky, okres Litoměřice

Pozemek o velikosti 906 m<sup>2</sup> k výstavbě RD v klidné lokalitě Brzánky - Roudnice n/L. Veškeré potřebné sítě jsou k dispozici na okraji pozemku. Příjezdová cesta je asfaltová a kousek šterková. Na pozemku se nachází vlastní studna. Na pozemku se nachází ovocné stromy, okrasné křoviny a z části je pozemek oplocen.

Nabídková CENA: 390 000,- Kč



**2) Pozemek Račice, okres Litoměřice**

Pozemek o rozloze 1 462m<sup>2</sup> v klidné části obce Račice u Štětí. Na pozemku je přípojka elektřiny. Vodovod a kanalizace jsou na hranici pozemku v obecní příjezdové komunikaci. Pozemek je mimo zátopovou oblast. V blízkosti je sportovní komplex s možností koupání. Veškerá občanská vybavenost je ve 2km vzdáleném Štětí.

Nabídková CENA: 695 000,- Kč

**3) Pozemek Hoštka - Velešice, okres Litoměřice**

Pozemek o výměře 1 388 m<sup>2</sup> vhodný k výstavbě rodinného domu. Na hranici pozemku elektřina a vodovod. Klidné místo izolované od městského ruchu s dobrou dostupností a občanskou vybaveností v obci Hoštka.

Nabídková CENA: 880 000,- Kč

**4) Pozemek Hoštka - Velešice, okres Litoměřice**

Pozemek o výměře 1 435 m<sup>2</sup> v klidné části obce Velešice pro bydlení či pro výstavbu rekreační chaty či chalupy. Pozemek je kompletně oplocený, místo pro příjezdovou bránu je vyznačeno, příjezdová cesta je asfaltová. Vodovod a elektřina u hranice pozemku, připojení možné. Na pozemku jsou zatím ovocné stromy.

Nabídková CENA: 999 000,- Kč

**5) Pozemek Hoštka - Kochovice, okres Litoměřice**

Pozemek v okrajové části obce Hoštka. Celková výměra pozemku činní 1 997 m<sup>2</sup>. Parcela se nachází na okraji obce se stávající i novou zástavbou rodinných domů. Přímo na pozemku se nachází kanalizace, obecní vodovodní řád a elektřina. Celková vybavenost obce v posledních letech velmi rozkvétá.

Nabídková CENA: 1 660 000,- Kč

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (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)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 430,- do 790,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **590,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>polohy</sub></i>	<i>K<sub>objektivizační</sub></i>	<i>K<sub>stavební připravenosti</sub></i>	<i>K<sub>přístupu</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Brzánky, okres Litoměřice</b>				390 000,- Kč	906,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	1,00	1,00	431,54 Kč	1,0
<b>Pozemek Račice, okres Litoměřice</b>				695 000,- Kč	1 462,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	452,74 Kč	1,0
<b>Pozemek Hoštka - Velešice, okres Litoměřice</b>				880 000,- Kč	1 388,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	603,82 Kč	1,0
<b>Pozemek Hoštka - Velešice, okres Litoměřice</b>				999 000,- Kč	1 435,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	663,02 Kč	1,0
<b>Pozemek Hoštka - Kochovice, okres Litoměřice</b>				1 660 000,- Kč	1 997,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	791,66 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	431,54 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	588,56 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	791,66 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	590,- Kč	
Jednotkové množství:	×	58,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	34 220,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 35 000,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi neilépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	8 917,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	35 000,- 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.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**35 000,- Kč**

**Cena slovy: třicetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 30.10.2017



**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav


.....  
*Vingrálek*  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 16882-1750/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

  
.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2017 12:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 149EX 6935/16 pro JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Praha - východ

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564877 Hoštka

území: 646261 Hoštka

List vlastnictví: 81

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pospíšil Vladimír, č.p. 30, 41183 Židovice	731126/2662	

## Nemovitosti

## Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
116/1	58	zahrada		zemědělský půdní fond

## Jiná práva - Bez zápisu

## Omezení vlastnického práva

## Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

## Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3Pospíšil Vladimír, č.p. 30, 41183 Židovice, RČ/IČO:  
731126/2662

Z-30944/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 6935/2016-9 k 16 EXE-  
1268/2016 9 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.07.2016. Zápis  
proveden dne 15.07.2016; uloženo na prac. Praha

Z-30944/2016-101

## Související zápisy

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 116/1

Z-5266/2016-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha-východ  
149 EX-6935/2016 -10 ze dne 12.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
12.07.2016. Zápis proveden dne 20.07.2016; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5266/2016-506

## Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV  
Pospíšil Vladimír, č.p. 30, 41183 Židovice, RČ/IČO:  
731126/2662

Z-8078/2016-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-  
3981/2016 -15 (k č.j. 31 EXE 10079/2016-11) ze dne 08.09.2016. Právní účinky zápisu  
ke dni 02.11.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016; uloženo na prac. Litoměřice

Z-8078/2016-506

## Související zápisy

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 116/1

Z-8077/2016-506

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564877 Hoštka

území: 646261 Hoštka

List vlastnictví: 81

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

Pro vztahu

Právního pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-3981/2016 -28 ze dne 02.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.11.2016. Zápis proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Litoměřice

Z-8077/2016-506

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Filip Exner, Přívozní 1054/2,  
170 00 Praha 7

Pospíšil Vladimír, č.p. 30, 41183 Židovice, RČ/IČO:  
731126/2662

Z-35252/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 151 EX 413/17-13 k 31 EXE-9163/2017 9 ze dne 24.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2017. Zápis proveden dne 02.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-35252/2017-101

Důležitější zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Parcela: 116/1

Z-6979/2017-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 7, 151 EX-413/2017 -29 ze dne 31.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.07.2017. Zápis proveden dne 02.08.2017; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6979/2017-506

Jiné zápisy - Bez zápisu

Obavy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Kupní smlouva V11 439/1996 ze dne 6.2.1996. Právní účinky vkladu ke dni 19.2.1996.

POLVZ:39/1996

Z-5700039/1996-506

Pro: Pospíšil Vladimír, č.p. 30, 41183 Židovice

RČ/IČO: 731126/2662

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m<sup>2</sup>]

116/1

13746

58

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 564877 Hoštka

území: 646261 Hoštka

List vlastnictví: 81

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

vyhotovil:  
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.10.2017 13:10:54

327

44

108/1  
108/3

107

2693/4

2735/1  
2735/2

48/1

48/2

47

49/2

2770

28

133/4

66

51

52

112

11  
133/2

55/1

113

6

55/2

57

27

117

58

116/1

117

61

59

26

124/1

60

62

20

2695/2

2760

135/2

135/1

2693/6

2724

2639/4

2695/3

2734

2695/1

3

2695/4

141/5

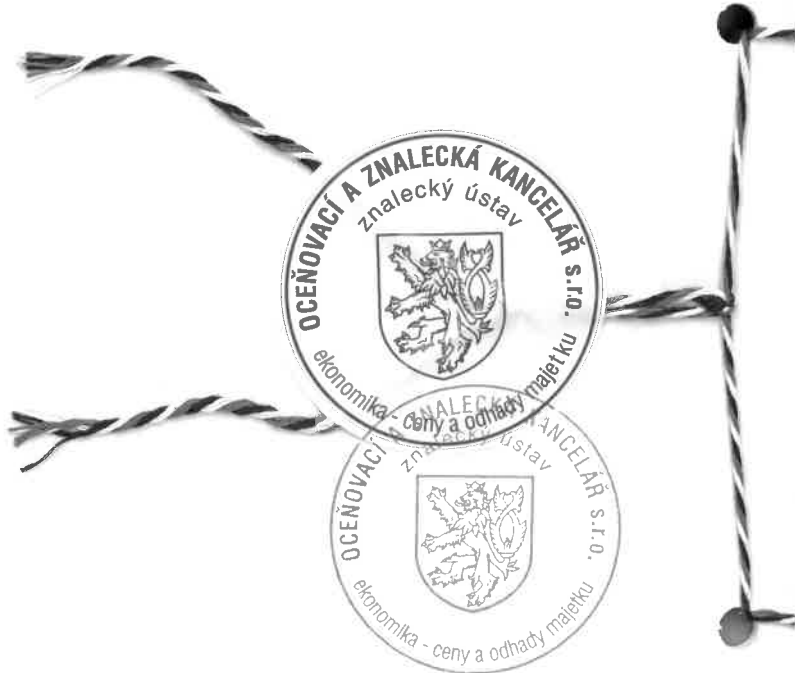
2620/52

0 5 10 15 20 25 m

141/1

409

320/3



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 116524036-49731-190305061821 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 20 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: IVO ERBERT

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 05.03.2019



116524036-49731-190305061821