

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 090269/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3288/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Kyškovice, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.12.2024
Zpracováno ke dni:	09.12.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{4}$ pozemku parc. č. 136/9, 207/2, 207/5 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 203.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, výpis z lesních hospodářských osnov, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 136/9, 207/2, 207/5
Adresa předmětu ocenění:	Kyškovice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Kyškovice
Ulice:	
Katastrální území:	Kyškovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.12.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena pouze částečná prohlídka. Prohlídka pozemku parc.č. 136/9 proběhla z dostupné vzdálenosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kekulová Danuše, Řipská 145, 41301 Kleneč 1/4
Zika Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem 3/4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 136/9, 207/2, 207/5 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 203.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 136/9, 207/2, 207/5 o celkové výměře 4462 m².

Dle územního plánu je pozemek parc.č. 207/2 regulován jako lesní pozemek, na něj navazující pozemek parc.č. 207/5 jako smíšeného nezastavěného území – krajinná zeleň. Pozemek parc.č. 136/9 je také dle ÚP regulován jako plochy smíšeného nezastavěného území- krajinná zeleň.

Sklon pozemku je rovinatý. Trvalé porosty - náletové dřeviny, lesní porosty.

Přístup k pozemkům je přes soubor zemědělských pozemků, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemky leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou nepříznivé parkovací možnosti.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 136/9, 207/2, 207/5
	Celková výměra	4462 m ²
	Druh pozemku	lesní pozemek, krajinná zeleň
	Územní plán	pozemek parc.č. 207/2 lesní pozemek, pozemek parc.č. 207/5 a 136/9 plochy smíšeného nezastavěného území- krajinná zeleň
	Trvalé porosty	náletové dřeviny, lesní porosty
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	/
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup k pozemkům je přes soubor zemědělských pozemků, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; nepříznivé parkovací možnosti
	Sousedé a kriminalita	/
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.12. 2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z

osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

1.1. pozemky

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	207/2	1M1	3 775	2,74		2,74	10 343,50
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 775 m ²							10 343,50

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	422,-	0,04				16,88

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	136/9	338	16,88		5 705,44
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	207/5	349	16,88		5 891,12
Jiné pozemky - celkem			687			11 596,56

1.2. Trvalé porosty

Na pozemku parc.č. 136/9 se dle obhlídky nacházejí náletové dřeviny, jejich stáří je stanoveno odhadem. Z důvodu nepřístupnosti pozemku nebylo možné ověřit skutečný stav. Obhlídka pozemku byla provedena z dostupné vzdálenosti.

Lesní porosty: § 40 - § 43

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí					
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena					
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na poz. p.č.: 707Cj9	86	20	7,000	80 let (max 80)					
700	100	9,92	6,74	1,000					
$Ha = [(9,92 - 6,74) * 1,000 + 6,74] * 7,00 * 100 \% = 6,9440 \text{ Kč/m}^2$				4 860,80					
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia - celkem				= 4 860,80					

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí					
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena					
zalesnění (AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na poz. p.č.: 707Cj9	86	20	7,000	80 let (max 80)					
700	100	9,92	6,74	1,000					
$Ha = [(9,92 - 6,74) * 1,000 + 6,74] * 7,00 * 100 \% = 6,9440 \text{ Kč/m}^2$				4 860,80					
zalesnění (AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia - celkem				= 4 860,80					

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí					
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena					
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.: 707Cj4	40	18	8,000	120 let					
1 600	100	28,17	28,17	0,693					
$Ha = [(28,17 - 28,17) * 0,693 + 28,17] * 8,00 * 100 \% = 22,5360 \text{ Kč/m}^2$				36 057,60					
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$				* 0,600					
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):				* 1,000					
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem				= 21 634,56					

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. <i>Ba</i>	Obmýtlí					
Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže <i>Au</i> [Kč/m ²]	Náklady na zajištěnou kulturu <i>c</i> [Kč/m ²]	Věkový faktor <i>fa</i>	Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$				Cena					
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.: 707Cj15	148	16	7,000	120 let (max 120)					
1 500	80	28,17	28,17	1,000					
$Ha = [(28,17 - 28,17) * 1,000 + 28,17] * 7,00 * 80 \% = 15,7752 \text{ Kč/m}^2$				23 662,80					
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem				= 23 662,80					

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	20	7,61	6,74	16	7,000	120 let (max 80)
						1,000	
							1 598,10
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia - celkem						=	1 598,10

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
zalesnění (BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	93	28,17	28,17	16	7,000	120 let (max 120)
						1,000	
							27 508,05
zalesnění (BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem						=	27 508,05

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
zalesnění (DB) dub letní-Quercus robur na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	7	45,15	23,19	16	7,000	120 let
						0,885	0,885
							3 318,60
zalesnění (DB) dub letní-Quercus robur - celkem						=	3 318,60

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	80	28,17	28,17	16	7,000	120 let (max 120)
						1,000	
							23 662,80
(BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem						=	23 662,80

Název	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně} * 1/fuv) + c] * Ba * Z$							
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	20	7,61	6,74	16	7,000	120 let (max 80)
						1,000	
							1 598,10
(AK) trnovník akát-Robinia pseudoacacia - celkem						=	1 598,10

Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
zalesnění (BO) borovice lesní -Pinus sylvestris na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	93	28,17	148	16	7,000	120 let (max 120)
				28,17		1,000	
Ha=[(28,17-28,17)*1,000+28,17]*7,00*93 % = 18,3387 Kč/m ²							27 508,05
zalesnění (BO) borovice lesní -Pinus sylvestris - celkem						=	27 508,05
Název	Výměra V [m ²]	Zast. Z [%]	Cena mýtní výtěže Au [Kč/m ²]	Stáří [roků] Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m ²]	Bonita	Zakmen. Ba Věkový faktor fa	Obmýtlí Opravný fakt. fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au-c) * fa(\text{případně } 1/fuv) + c] * Ba * Z$ Cena							
zalesnění (DB) dub letní-Quercus robur na poz. p.č.: 707Cj15	1 500	7	45,15	148	16	7,000	120 let
				23,19		0,885	0,885
Ha=[(45,15-23,19)*0,885*1/0,885+23,19]*7,00*7 % = 2,2124 Kč/m ²							3 318,60
zalesnění (DB) dub letní-Quercus robur - celkem						=	3 318,60
Celkem - lesní porosty						=	143 531,26 Kč

Nelesní porosty: § 44

LMX - ostatní měkké listnáče (LMX - ostatní měkké listnáče) na pozemku p.č.: 136/9

stáří S = 30 roků

relativní výšková bonita: 5

srovnávací bonita: 5

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 338 m ² * 16,23 Kč/m ²	=	5 485,74
součinitel srovnávací bonity	*	1,15
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	100,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	1,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,15
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
LMX - ostatní měkké listnáče celkem	=	946,29 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44 = 946,29 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 144 477,55 Kč

Pozemky - rekapitulace

1.1. Pozemky:

21 940,06 Kč

Pozemky - zjištěná cena celkem = 166 417,61 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	166 418,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	21 940,06 Kč
1.2. Trvalé porosty	144 478,- Kč
	<hr/>
	= 166 418,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **166 418,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **166 420,- Kč**

slovy: jedno sto šedesát šest tisíc čtyři sta dvacet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Danuše Kekulová, Řipská 145, 413 01 Kleneč, LV: 203, podíl: 1 / 4	41 605,- Kč
Tomáš Zíka, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem, LV: 203, podíl: 3 / 4	124 815,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 136/9, 207/2, 207/5 v katastrálním území Kyškovice

Kyškovice, okres Litoměřice				
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné
Oceňovaný objekt	Kyškovice, okres Litoměřice	4462 m ²	lesní pozemek, krajinná zeleň	AK, BO 40- 148 let
1	Dobříň, okres Litoměřice	4413 m ²	lesní pozemek	BO, DB, AK, DB, 70-110 let
2	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	2876 m ²	lesní pozemek	hlavně AK, TP, stáří 21 let
3	Klenceč, okres Litoměřice	1154 m ²	lesní pozemek	akát, borovice, dub. Stáří lesa okolo 77 let

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	22,00 Kč	1	22,00 Kč	1	1	1.02	0.94	0.9588	22,95 Kč
2	27,82 Kč	1	27,82 Kč	1	1	1.02	0.9	0.918	30,31 Kč
3	32,93 Kč	1	32,93 Kč	1	1	1.02	1	1.02	32,28 Kč
Celkem průměr									28,51 Kč
Minimum									22,95 Kč
Maximum									32,28 Kč
Směrodatná odchylka - s									4,92 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									23,59 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									33,43 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší									
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší									
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).									

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly ve využití pozemků s ohledem na skutečnou možnost jejich využití a také možnosti jejich budoucího využití podle územně plánovací dokumentace obce. K4 zohledňuje porosty na pozemku.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$28,51 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 4462 \text{ m}^2$$

$$= 127 219 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

127 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

166 420 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

127 000 Kč

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{4}$ k předmětné nemovitosti. U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu nemovitostí standardní skutečností.

$127\ 000,-- \text{ Kč} \cdot \frac{3}{4} = 95\ 250,-- \text{ Kč}$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{4}$ pozemku parc. č. 136/9, 207/2, 207/5 v obci Kyškovice, okres Litoměřice, katastrální území Kyškovice na listu vlastnictví č. 203.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{3}{4}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

95 000 Kč

Slovy: devadesátpěttisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 08.01.2025

.....
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 090269/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 09:35:21

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: sfsf pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 203

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kekulová Danuše, Řipská 145, 41301 Kleneč	555208/1260	1/4
Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem	031025/2866	3/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
136/9	338	ostatní plocha	jiná plocha	
207/2	3775	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
207/5	349	ostatní plocha	neplodná půda	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 5.138,-Kč na podíl 3/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 031025/2866

Parcela: 136/9, Parcela: 207/2, Parcela: 207/5

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1526691/2024 /2507-00540-508195 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Litoměřice

V-6280/2024-506

Pořadí k 06.08.2024 14:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1526691/2024 /2507-00540-508195 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Litoměřice

V-6280/2024-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1526691/2024 /2507-00540-508195 ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 14:29:15. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Litoměřice

V-6280/2024-506

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 09:35:21

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 203

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 031025/2866

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3288/2024 -14 (č. j. 16 EXE 6663/2024-11) ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2024 10:57:25. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5202/2024-506

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 3/4

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 031025/2866
Parcela: 136/9, Parcela: 207/2, Parcela: 207/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3288/2024 -20 ze dne 25.07.2024. Právní moc ke dni 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2024 10:52:27. Zápis proveden dne 31.07.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5204/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-3288/2024 -59 ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 11:23:47. Zápis proveden dne 11.09.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5892/2024-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 031025/2866

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č. j. 219EX-02293/2024 -040 ze dne 06.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2024 22:13:31. Zápis proveden dne 07.10.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-8588/2024-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na podíl 3/4

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 031025/2866
Parcela: 136/9, Parcela: 207/2, Parcela: 207/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kolín 219EX-02293/2024 -039 ze dne 06.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2024 22:13:23. Zápis proveden dne 10.10.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 09:35:21

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Z-6426/2024-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 031025/2866

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 54807/24-15 ze dne
04.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2024 12:08:20. Zápis proveden
dne 14.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-48769/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 3/4

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 031025/2866
Parcela: 136/9, Parcela: 207/2, Parcela: 207/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8, 204
EX-54807/2024 -94 ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku
14.10.2024 02:17:27. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac.
Litoměřice

Z-6622/2024-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 031025/2866

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 111 EX 1980/24-8 ze dne
14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 21:02:24. Zápis proveden
dne 21.10.2024; uloženo na prac. Svitavy

Z-7533/2024-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na podíl 3/4

Povinnost k

Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad
Labem, RČ/IČO: 031025/2866
Parcela: 136/9, Parcela: 207/2, Parcela: 207/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Svitavy 111 EX-
1980/2024 -12 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024
21:03:08. Zápis proveden dne 23.10.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-6751/2024-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.11.2024 09:35:21

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565091 Kyškovice

Kat.území: 678741 Kyškovice

List vlastnictví: 203

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

Listina

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě ,
MZ PÚ Litoměřice čj.-3466/2004 -2221 ze dne 24.11.2004. Právní moc ke dni 15.12.2004.
Z-24/2005-506
Pro: Kekulová Danuše, Řipská 145, 41301 Kleneč RČ/IČO: 555208/1260
 - o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-891/2023 -138 ze dne
10.01.2024. Právní moc ke dni 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024
09:41:05. Zápis proveden dne 09.02.2024; uloženo na prac. Litoměřice
V-813/2024-506
Pro: Zíka Tomáš, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem RČ/IČO: 031025/2866
-

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

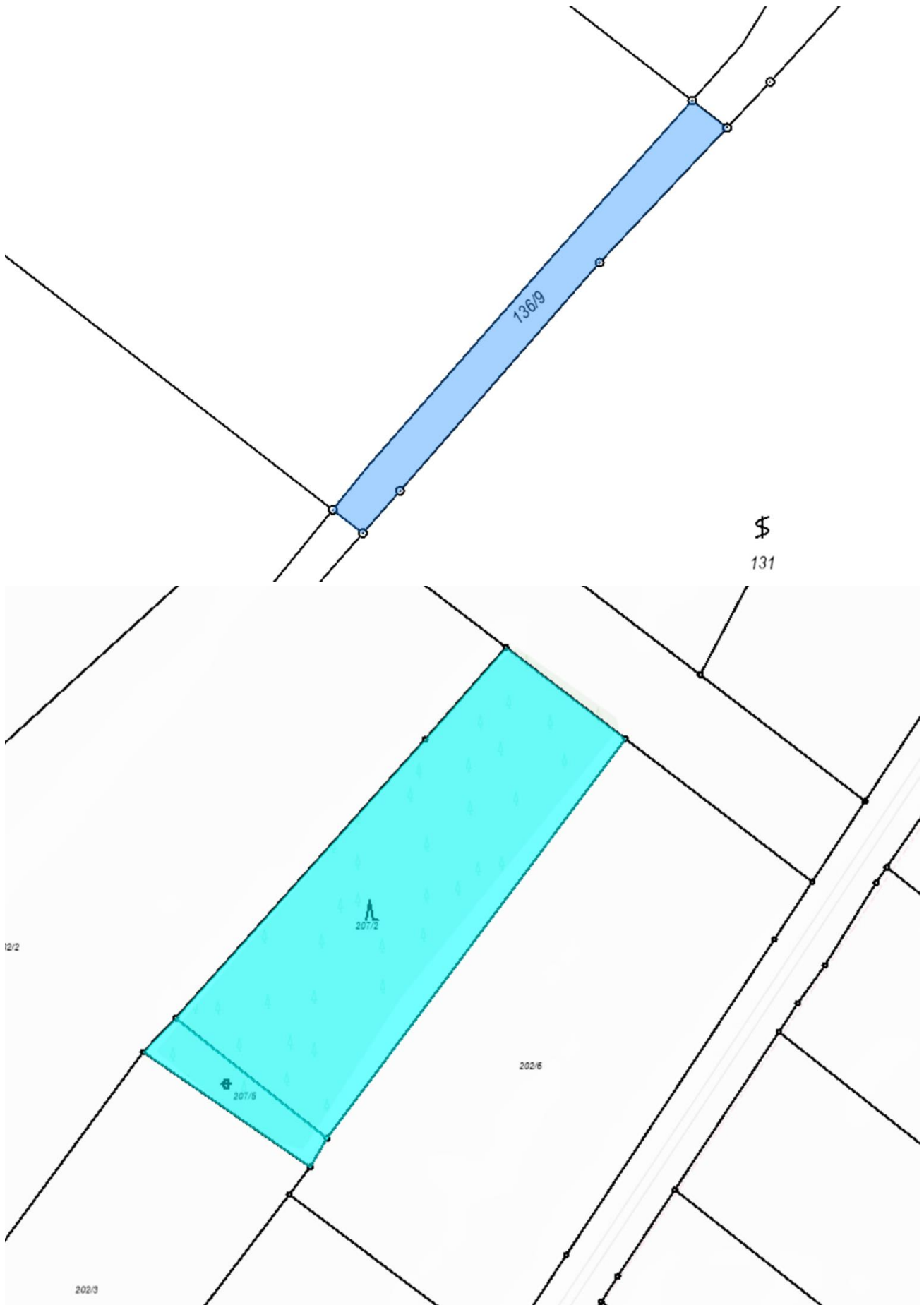
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 08.11.2024 09:41:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



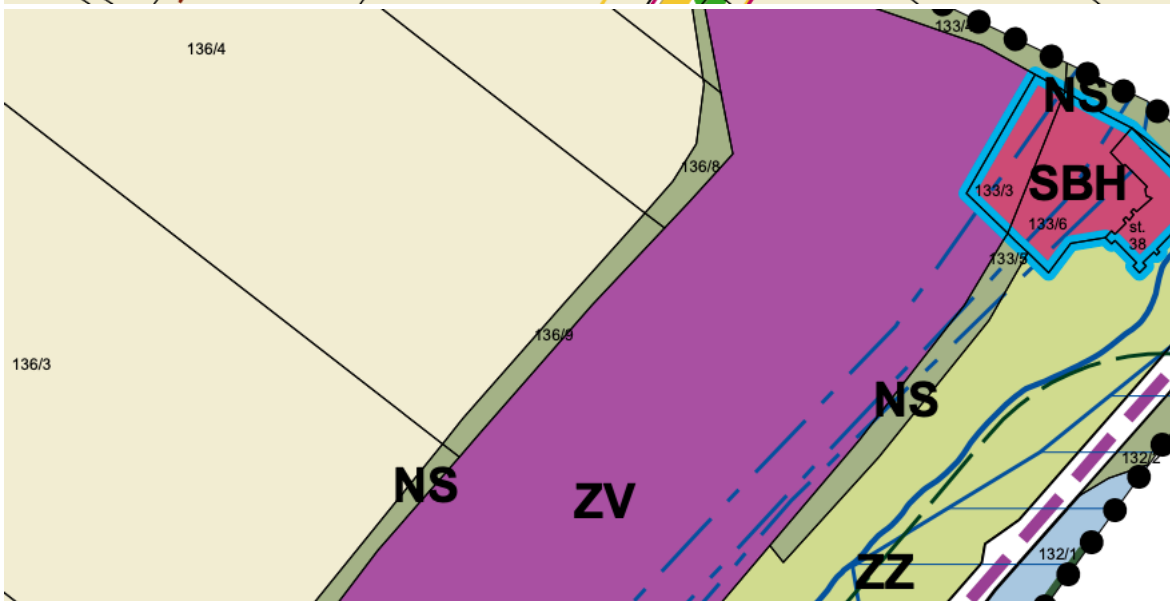
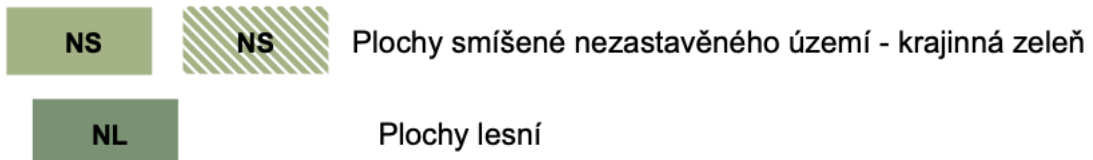


Ortofoto mapa

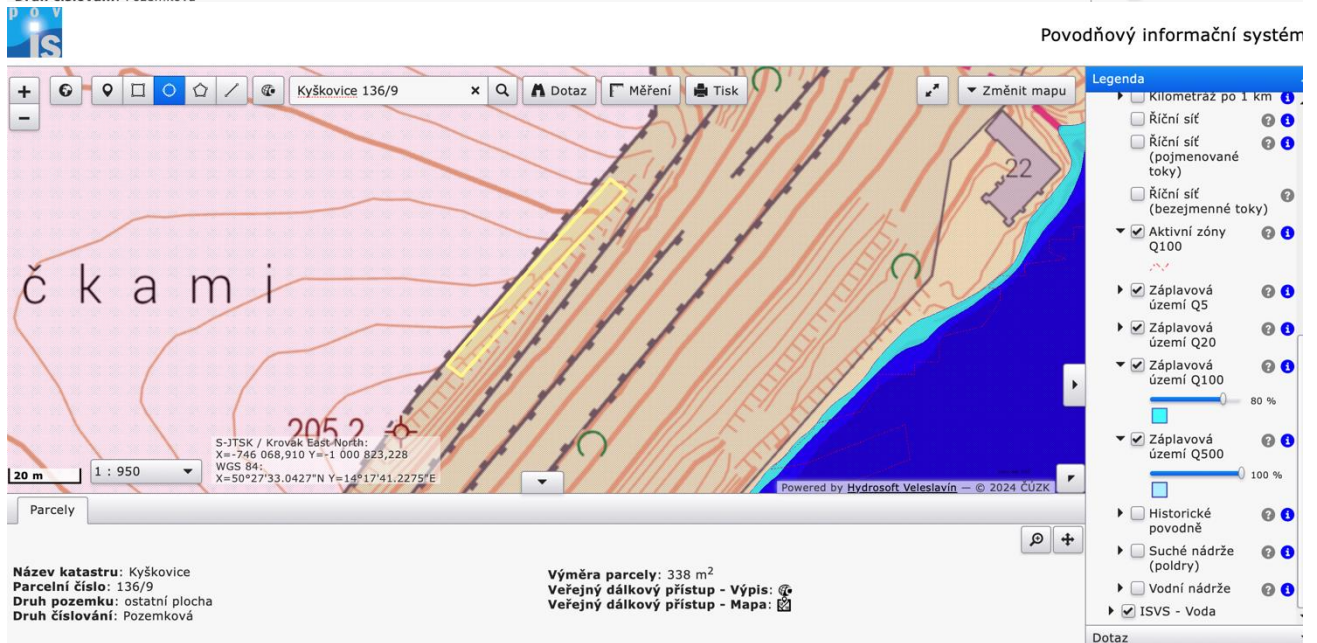
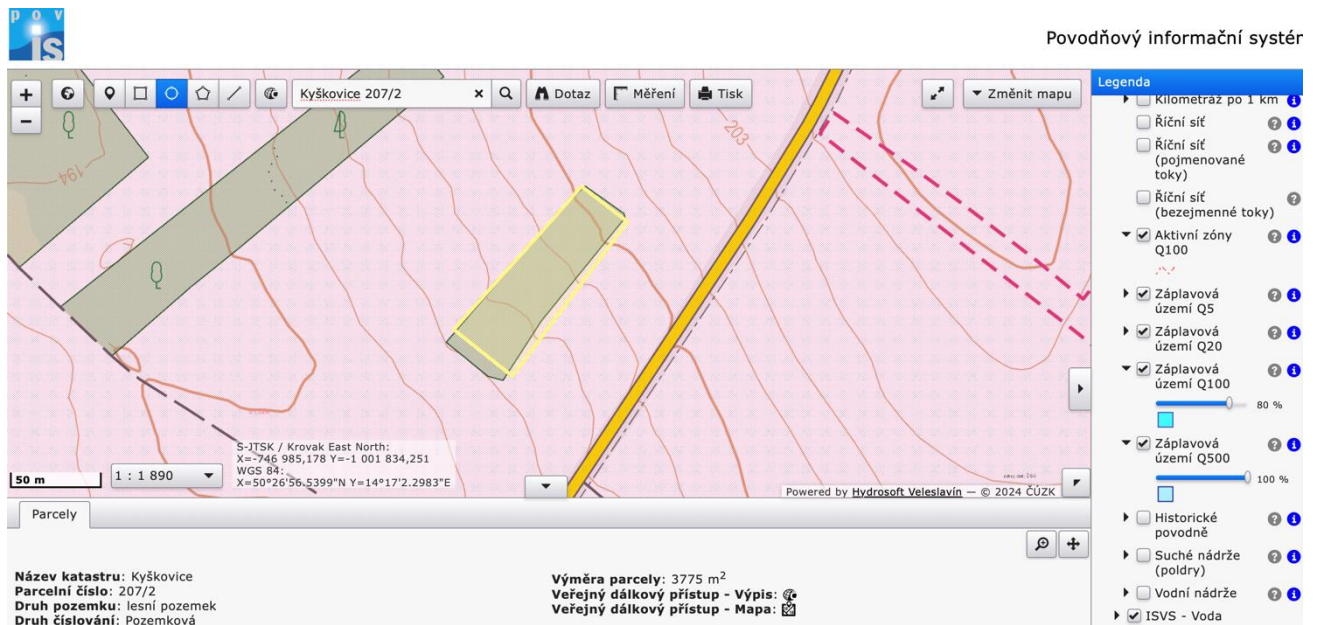




Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemek parc.č. 207/2 a 207/5



Pozemek parc.č. 207/2 a 207/5



Pozemek parc.č. 136/9



Pozemek parc.č. 136/9

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

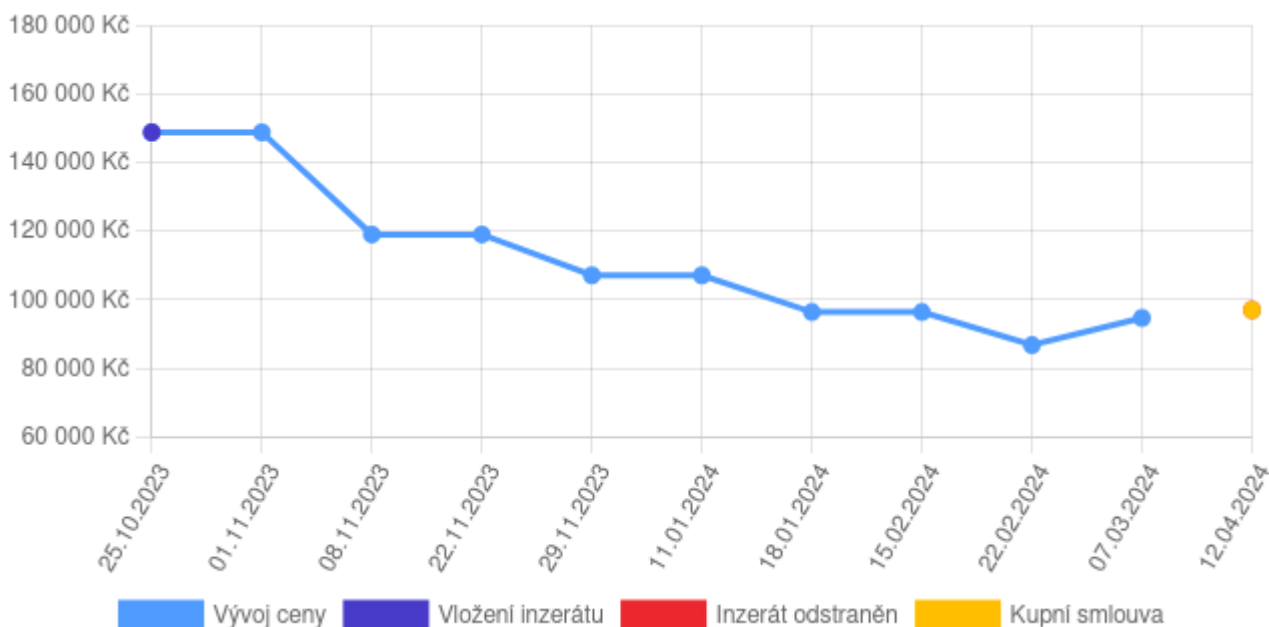
Lokalita	Dobříň, okres Litoměřice	Cena dle KS	97 086 Kč
Právní účinky ke dni	12.04.2024	Číslo řízení	V-2885/2024-506
Plocha pozemku	4413 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Dobříň v okrese Litoměřice vhodný pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemku ve výlučném vlastnictví. Tento pozemek je zapsán na LV 667 s parcelním číslem 462/1 o celkové výměře 4413 m². Investice do lesů je zejména nyní, v době nejistoty, vyhledávanou cestou, jak ochránit peníze před inflací. Každý lesní pozemek je unikátní a jeho cena dlouhodobě roste. Stabilní růst ceny umožňuje zhodnotit vložené finanční prostředky a zároveň zabránit jejich znehodnocení. Zastupujeme majitele pozemků. Neplatíte nám žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý a transparentní prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. V případě zájmu nebo dotazů mne neváhejte kontaktovat na níže uvedeném telefonním čísle nebo e-mailu. Připravte si prosím číslo ID inzerátu. GPS:

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

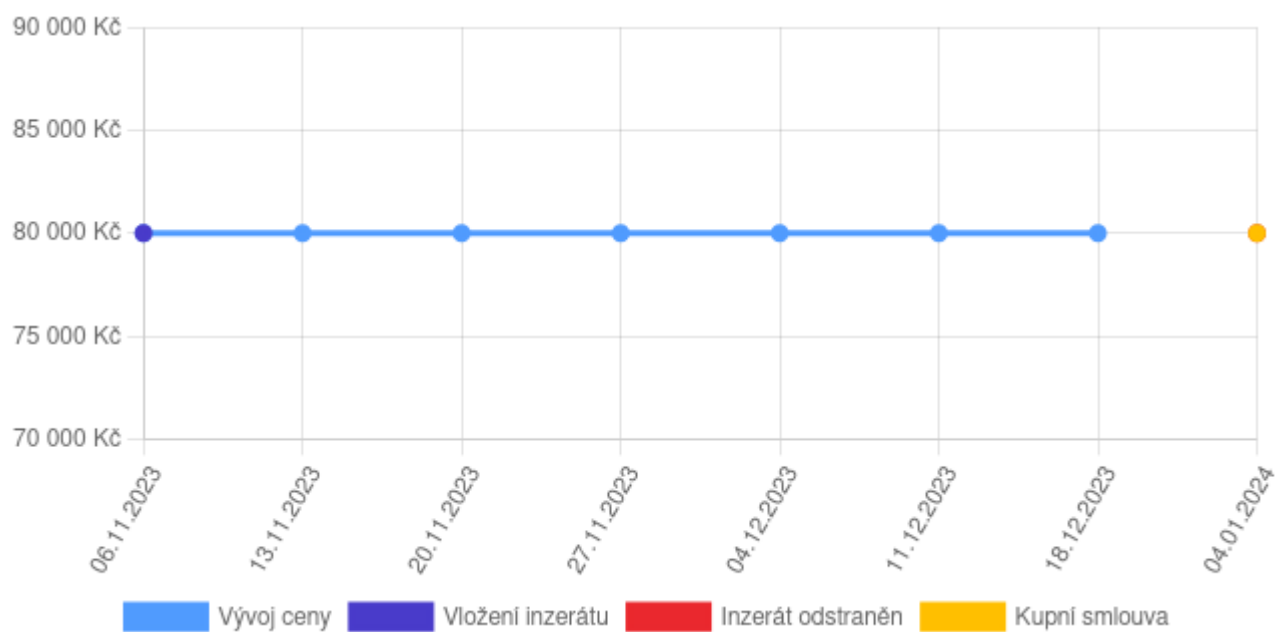
Lokalita	Hrdly, Bohušovice nad Ohří, okres Litoměřice	Cena dle KS	80 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.01.2024	Číslo řízení	V-76/2024-506
Plocha pozemku	2876 m ²	Druh pozemku	Lesní pozemek

Nově naleznete v naší nabídce lesní pozemek k prodeji nedaleko vesnice Hrdly. Lesní pozemek má celkovou výměru 2 876 m². Pozemek je hustě zalesněný a určený primárně k plnění funkcí lesa. Les je smíšený, na pozemku se nachází nespočet stromů borovice či akátů. Na pozemku nyní nestojí žádná zástavba. K parcele se lze hravě dostat po příjezdové cestě. V případě vašeho zájmu o koupi či poskytnutí vícero informací o pozemku se ozvěte našemu realitnímu makléři.

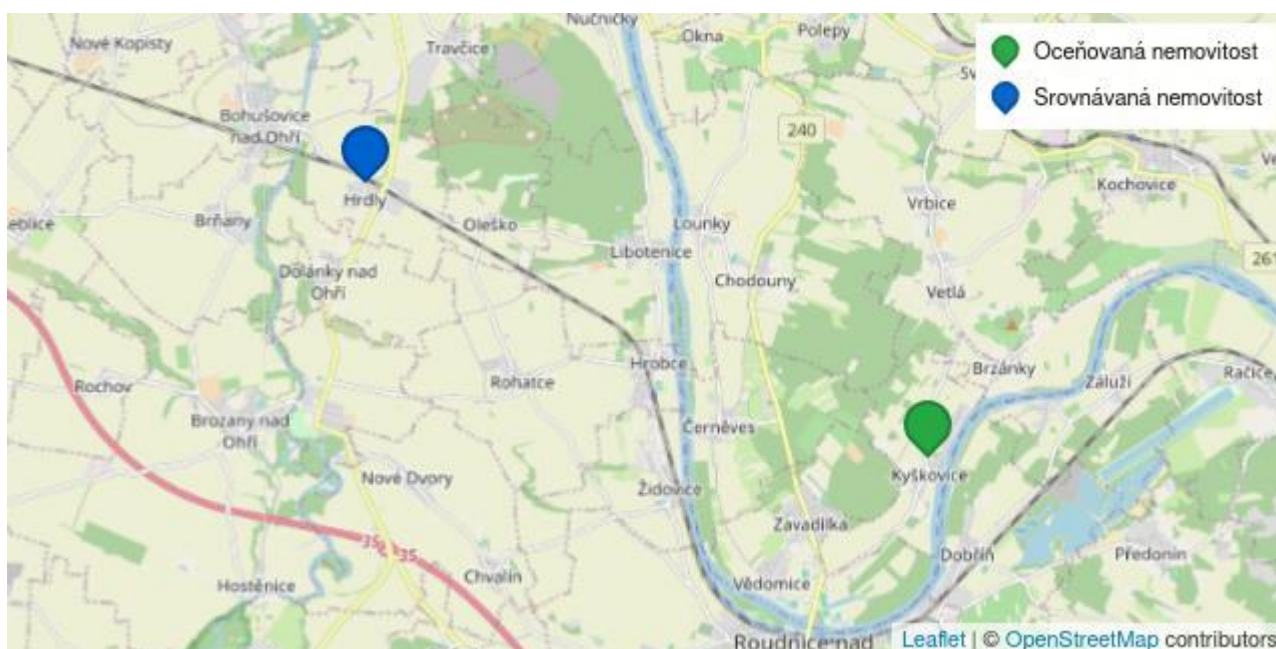
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

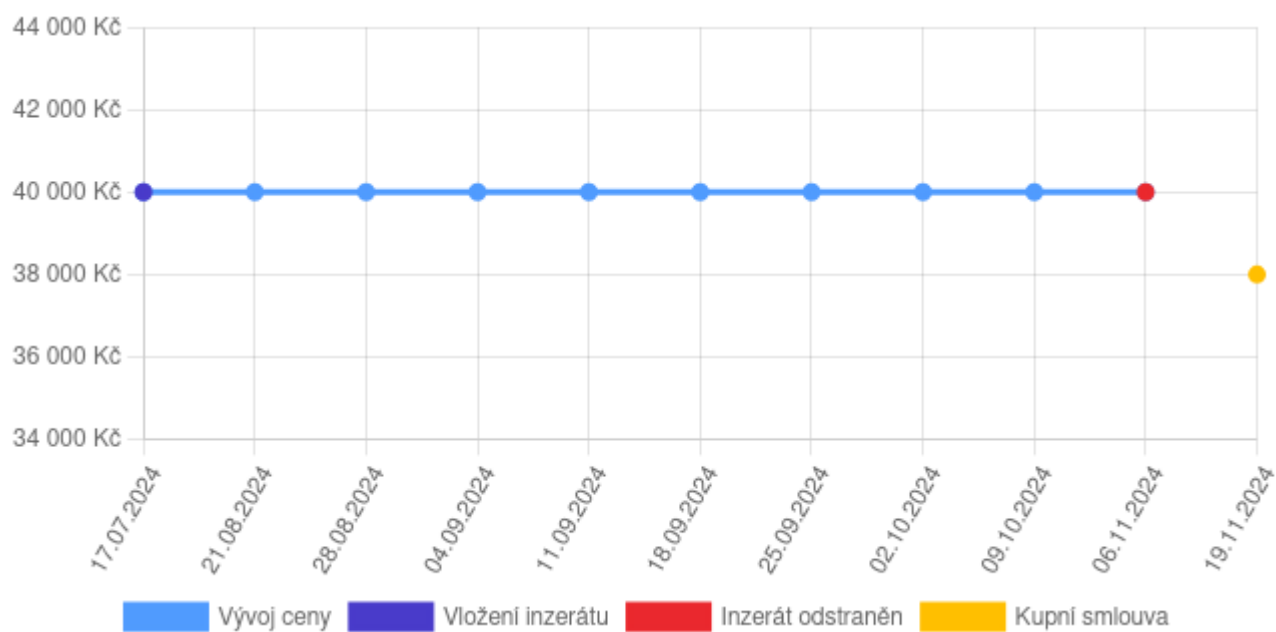
Lokalita	Kloneč, okres Litoměřice	Cena dle KS	38 000 Kč
Datum podpisu KS	19.11.2024	Číslo řízení	V-9330/2024-506
Poznámka k ceně	za nemovitost	Plocha pozemku	1154 m ²
Druh pozemku	Lesní pozemek		

Prodám lesní pozemky v k. ú. Kloneč. Jedná se o p. č. 451/1 o celkové výměře 6.516 m², p. č. 451/2 o celkové výměře 1.794 m² a p. č. 451/3 o celkové výměře 922 m². Hlavní zastoupení dřevin dle LHO akát, borovice, dub. Stáří lesa okolo 77 let. Vlastníme 1/8 podílu, celkem 1.154 m².

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

