

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 012410/2025

**Zadavatel znaleckého posudku:** Exekutorský úřad Děčín  
Mgr. Zdeněk Pánek - soudní exekutor  
Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín IV

**Číslo jednací:** 112 EX 561/08-192

**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:** Soběnice, Liběšice, okres Litoměřice

**Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:** 18.02.2025

**Zpracováno ke dni:** 18.02.2025

**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 14 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 04.03.2025

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 10/396 pozemku parc. č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17 v obci Liběšice, okres Litoměřice, katastrální území Soběnice na listu vlastnictví č. 435.

## **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, územní plán

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17
Adresa předmětu ocenění:	Soběnice, Liběšice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Liběšice
Ulice:	
Katastrální území:	Soběnice
LV:	435
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Liběšice
Katastrální území:	Soběnice
Počet obyvatel:	1 543
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v$	$= 2\,597,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 942,00 \text{ Kč/m}^2$

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.02.2025. 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 u souboru zemědělských pozemků parc.č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380 byla provedena z dostupné vzdálenosti.

### **3. Vlastnické a evidenční údaje**

#### Vlastnické právo:

Beerová Eva, č. p. 71, 41171 Chodouny 11/396  
Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun 47/66  
Faltová Jana, Lounky 49, 41301 Chodouny 10/396  
Kubínová Marie, Skalice 10, 41201 Žitenice 1/11  
Latocha Lukáš, Lidická 1330, 36301 Ostrov 1/33  
Raab Jiří, Lounky 11, 41301 Chodouny 1/44  
***Raab Josef, č. p. 20, 41171 Chodouny 10/396***  
Šimon Miroslav, Terežínská 351/83, 41002 Lovosice 1/33  
Šimonová Alena, Jagellonská 1240/26, Žižkov, 13000 Praha 3 1/33  
Zavadilová Jana, Zborovská 4602, 43001 Chomutov 2/396

#### Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17 v obci Liběšice, okres Litoměřice, katastrální území Soběnice na listu vlastnictví č. 435.

### **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace částečně neodpovídá skutečnému stavu – Dle územního plánu je pozemek parc.č. 861/17 regulován jako chmelnice. Ve skutečnosti je pozemek využíván jako polní cesta ke chmelnicím. Pozemky parc.č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380 jsou dle územního plánu regulovány jako plochy lesní, trvalý travní porost. Ve skutečnosti jsou užívány jako lesní plochy a nachází se na nich lesní porosty.

### **5. Celkový popis nemovitosti**

#### **Popis pozemku a lokality**

Jedná se o pozemek parc. č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17 o celkové výměře 19415 m<sup>2</sup>.

Oceňované pozemky parc.č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380 jsou dle územního plánu regulovány jako plochy lesní, trvalý travní porost. Ve skutečnosti jsou užívány jako lesní plochy a nachází se na nich lesní porosty. U pozemků parc.č. 365/1 a 380 byl typ lesních porostů odvozen od sousedních pozemků, u kterých je v lesních hospodářských osnovách porost definován. Přístup k pozemkům je přes soubor zemědělských pozemků ve vlastnictví jiného majitele a přes vlastní pozemky. Pozemek parc.č. 861/17 je součástí zemědělských ploch a tvoří neuzpevněnou cestu ke chmelnicím, pozemek je přístupný z veřejné komunikace. Všechny pozemky se nacházejí v extravilánu obce, na samotě.

V místní části Soběnice 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.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Na pozemcích vázne zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu.

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.02.2025 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 prodejkch 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 přikládána 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 pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Pozemky

##### 1.1. pozemky

##### Ocenění

##### Lesní pozemky oceněné dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	365/1	2C2	7 208	2,47		2,47	17 803,76
lesní pozemek	365/2	2C2	1 204	2,47		2,47	2 973,88
trvalý travní porost	365/4	2C2	3 974	2,47		2,47	9 815,78
lesní pozemek	369	2C2	2 654	2,47		2,47	6 555,38
lesní pozemek	377	2C2	432	2,47		2,47	1 067,04
lesní pozemek	378	2C2	3 489	2,47		2,47	8 617,83
trvalý travní porost	380	2C2	378	2,47		2,47	933,66
Lesní pozemky oceněné dle § 7 - celkem 19 339 m <sup>2</sup>							<b>47 767,33</b>

##### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	942,-	0,04				37,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	chmelnice	861/17	76	37,68		2 863,68
Jiný pozemek - celkem			76			<b>2 863,68</b>

## 1.2. Lesní porosty

### Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 555Fd12b	1 978,00	125	9,00	20	100 %	23,50	21,15	41 834,70
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 555Fd12a	9 674,00	125	9,00	20	85 %	23,50	17,98	173 938,52
(JS) jasan ztepilý-Fraxinus excelsior na pozemku p.č.: 555Fd12a	9 674,00	125	9,00	20	15 %	8,77	1,18	11 415,32
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 555Fd12a	12 908,00	125	9,00	20	85 %	23,50	17,98	232 085,84
(JS) jasan ztepilý-Fraxinus excelsior na pozemku p.č.: 555Fd12a	12 908,00	125	9,00	20	15 %	8,77	1,18	15 231,44
(DB) dub letní-Quercus robur na pozemku p.č.: 555Fd2	500,00	20	10,00	12	60 %	0,06	0,04	20,00
(LP) lípa srdčitá-Tilia cordata na pozemku p.č.: 555Fd2	500,00	20	10,00	16	40 %	0,14	0,06	30,00
Cena lesního porostu celkem:								474 555,82

**Lesní porosty** = **474 555,82 Kč**

### Pozemky - rekapitulace

**1.1. Pozemky:** **50 631,01 Kč**

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **525 186,83 Kč**

### Výsledky analýzy dat

1. Pozemky	525 187,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	50 631,01 Kč
1.2. Lesní porosty	474 556,- Kč
	<hr/>
	= 525 187,- Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **525 187,- Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **525 190,- Kč**

slovy: Pět set dvacet pět tisíc jedno sto devadesát Kč

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Eva Beerová, č. p. 71, 411 71 Chodouny, LV: 435, podíl: 11 / 396	14 589,- Kč
Ing. Martin Cakl, Lidická 896, 266 01 Beroun, LV: 435, podíl: 45 / 66	358 084,- Kč
Jana Faltová, Lounky 49, 413 01 Chodouny, LV: 435, podíl: 10 / 396	13 262,- Kč
Marie Kubínová, Skalice 10, 412 01 Žitenice, LV: 435, podíl: 1 / 11	47 745,- Kč
Lukáš Latocha, Lidická 1330, 363 01 Ostrov, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Ing. Jiří Lengál, Mikulčická 1073/10, 627 00 Brno, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Jiří Raab, Lounky 11, 413 01 Chodouny, LV: 435, podíl: 1 / 44	11 936,- Kč
<b>Josef Raab, č. p. 20, 411 71 Chodouny, LV: 435, podíl: 10 / 396</b>	<b>13 262,- Kč</b>
Miroslav Šimon, Tereziánská 351/83, 410 02 Lovosice, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Alena Šimonová, Jagellonská 1240/26, 130 00 Praha 3, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Jana Zavadilová, Zborovská 4602, 430 01 Chomutov, LV: 435, podíl: 2 / 396	2 652,- 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. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17 v katastrálním území Soběnice

Soběnice, Liběšice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - Úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Soběnice, Liběšice, okres Litoměřice	19415 m <sup>2</sup>	lesní pozemky, nelesní pozemky s lesním porostem, nepatrná část polní cesta	přístup přes pozemky vl. jiných majitelů, k polní cestě přístupu z veřejné komunikace	část evidována jako lesní pozemky, na nelesních pozemcích lesní porost, DB, JS a mladší LS, stáří převážně 125 let
1	Vrbice, okres Litoměřice	1129 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	přístup přes pozemky vl. jiných majitelů	evidován jako orná půda, nezapsán v LHO, pravděpodobně bez významného hospodářského významu
2	Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice	5165 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	přístup přes pozemky vl. jiných majitelů	AK a BR, stáří 12 let
3	Kravaře, okres Česká Lípa	4458 m <sup>2</sup>	lesní pozemky	přístup přes pozemky vl. jiných majitelů	BR, OS, 103 let

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 Úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	17,22 Kč	1	17,22 Kč	1	1	1	1	0.9	0.9	19,13 Kč
2	33,88 Kč	1	33,88 Kč	1	1	1	1	0.9	0.9	37,64 Kč
3	25,80 Kč	1	25,80 Kč	1	1	1	1	0.9	0.9	28,67 Kč
Celkem průměr										28,48 Kč
Minimum										19,13 Kč
Maximum										37,64 Kč
Směrodatná odchylka - s										9,26 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										19,22 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										37,74 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. K4 zohledňuje přístupovou cestu. K5 zohledňuje porosty na pozemku.

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

$$\begin{aligned}
 & 28,48 \text{ Kč/m}^2 \\
 & \quad \quad \quad * 19415 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & = 552\,968 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**553 000 Kč**

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

## Výsledek dle cenového předpisu

525 190,- Kč

### Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Eva Beerová, č. p. 71, 411 71 Chodouny, LV: 435, podíl: 11 / 396	14 589,- Kč
Ing. Martin Cakl, Lidická 896, 266 01 Beroun, LV: 435, podíl: 45 / 66	358 084,- Kč
Jana Faltová, Lounky 49, 413 01 Chodouny, LV: 435, podíl: 10 / 396	13 262,- Kč
Marie Kubínová, Skalice 10, 412 01 Žitenice, LV: 435, podíl: 1 / 11	47 745,- Kč
Lukáš Latocha, Lidická 1330, 363 01 Ostrov, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Ing. Jiří Lengál, Mikulčická 1073/10, 627 00 Brno, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Jiří Raab, Lounky 11, 413 01 Chodouny, LV: 435, podíl: 1 / 44	11 936,- Kč
<b>Josef Raab, č. p. 20, 411 71 Chodouny, LV: 435, podíl: 10 / 396</b>	<b>13 262,- Kč</b>
Miroslav Šimon, Tereziánská 351/83, 410 02 Lovosice, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Alena Šimonová, Jagellonská 1240/26, 130 00 Praha 3, LV: 435, podíl: 1 / 33	15 915,- Kč
Jana Zavadilová, Zborovská 4602, 430 01 Chomutov, LV: 435, podíl: 2 / 396	2 652,- Kč

## Výsledek dle tržního porovnání:

### Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

553 000 Kč

### Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. 10/396 k předmětné nemovitosti. U tohoto pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu nemovitostí standardní skutečností.

$553\ 000\ Kč * 10/396 = 13\ 965\ Kč$

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

## **F. ZÁVĚR**

### **Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 10/396 pozemku parc. č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380, 861/17 v obci Liběšice, okres Litoměřice, katastrální území Soběnice na listu vlastnictví č. 435.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

14 000,- Kč

Slovy: čtrnácttisíc korun českých

## Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti  
Ing. Markéta Tobořiková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
IČO: 28462572  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.03.2025



.....  
Ing. Markéta T. 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 012410/2025.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

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

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z katastru nemovitostí

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2025 10:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 112EX 561/08 pro Mgr. Zdeněk Pánek

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565121 Liběšice

Kat.území: 751642 Soběnice

List vlastnictví: 435

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Beerová Eva, č.p. 71, 41171 Chodouny	655331/0170	11/396
Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun	760331/0616	45/66
Faltová Jana, Lounky 49, 41301 Chodouny	655331/0126	10/396
Kubínová Marie, Skalice 10, 41201 Žitenice	445913/030	1/11
Latocha Lukáš, Lidická 1330, 36301 Ostrov	820925/1886	1/33
Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno	630704/0432	1/33
Raab Jiří, Lounky 11, 41301 Chodouny	531111/247	1/44
Raab Josef, č.p. 20, 41171 Chodouny	550309/0802	10/396
Šimon Miroslav, Tereziňská 351/83, 41002 Lovosice	600103/0915	1/33
Šimonová Alena, Jagellonská 1240/26, Žižkov, 13000 Praha 3	666024/0191	1/33
Zavadilová Jana, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	705604/2466	2/396

#### B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
365/1	7208	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
365/2	1204	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, pozemek určený k plnění funkcí lesa
365/4	3974	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
369	2654	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, pozemek určený k plnění funkcí lesa
377	432	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, pozemek určený k plnění funkcí lesa
378	3489	lesní pozemek		chráněná krajinná oblast, pozemek určený k plnění funkcí lesa
380	378	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
861/17	76	chmelnice		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

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 24.01.2025 10:55:02

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565121 Liběšice  
Kat.území: 751642 Soběnice List vlastnictví: 435  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

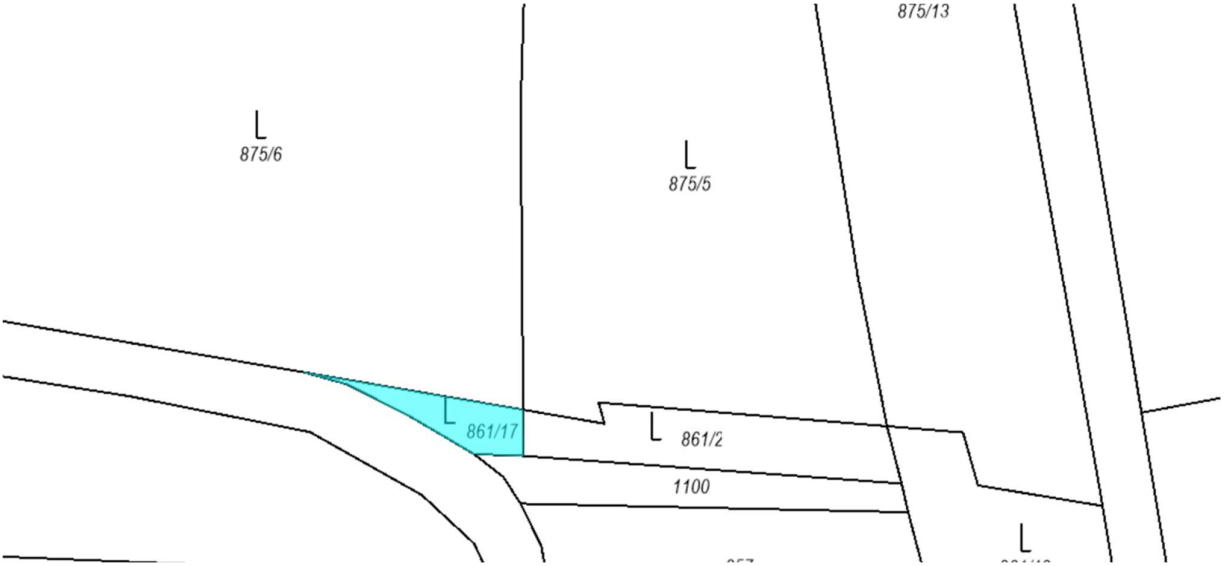
- o Smlouva kupní ze dne 09.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2019 09:14:21.  
Zápis proveden dne 23.07.2019.  
V-5492/2019-506  
Pro: Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun RČ/IČO: 760331/0616
- o Smlouva kupní ze dne 21.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2020 08:19:56.  
Zápis proveden dne 16.06.2020.  
V-4157/2020-506  
Pro: Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun RČ/IČO: 760331/0616
- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Příbrami 9 D-424/2019 -361 ze dne 09.07.2020.  
Právní moc ke dni 08.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2020 16:00:55. Zápis  
proveden dne 09.09.2020.  
V-7329/2020-506  
Pro: Zavadilová Jana, Zborovská 4602, 43001 Chomutov RČ/IČO: 705604/2466  
Raab Josef, č.p. 20, 41171 Chodouny 550309/0802  
Faltová Jana, Lounky 49, 41301 Chodouny 655331/0126  
Beerová Eva, č.p. 71, 41171 Chodouny 655331/0170
- o Smlouva kupní ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 09:46:11.  
Zápis proveden dne 27.10.2020.  
V-8736/2020-506  
Pro: Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun RČ/IČO: 760331/0616
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Litoměřice č.j.124 EX-  
1204/2009 -300 ze dne 29.10.2020. Právní moc ke dni 08.12.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 11.12.2020 07:11:27. Zápis proveden dne 05.01.2021.  
V-11195/2020-506  
Pro: Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun RČ/IČO: 760331/0616
- o Smlouva darovací ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2021 08:55:39.  
Zápis proveden dne 19.05.2021.  
V-3401/2021-506  
Pro: Latocha Lukáš, Lidická 1330, 36301 Ostrov RČ/IČO: 820925/1886
- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Jeseník č.j.197 EX-  
171/2017 -103 ze dne 10.11.2021. Právní moc ke dni 28.12.2021. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 03.02.2022 07:10:56. Zápis proveden dne 25.02.2022.  
V-1255/2022-506  
Pro: Lengál Jiří Ing., Mikulčická 1073/10, Slatina, 62700 Brno RČ/IČO: 630704/0432
- o Smlouva darovací ze dne 05.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2022 08:56:51.  
Zápis proveden dne 11.01.2023.  
V-12851/2022-506  
Pro: Latocha Lukáš, Lidická 1330, 36301 Ostrov RČ/IČO: 820925/1886

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

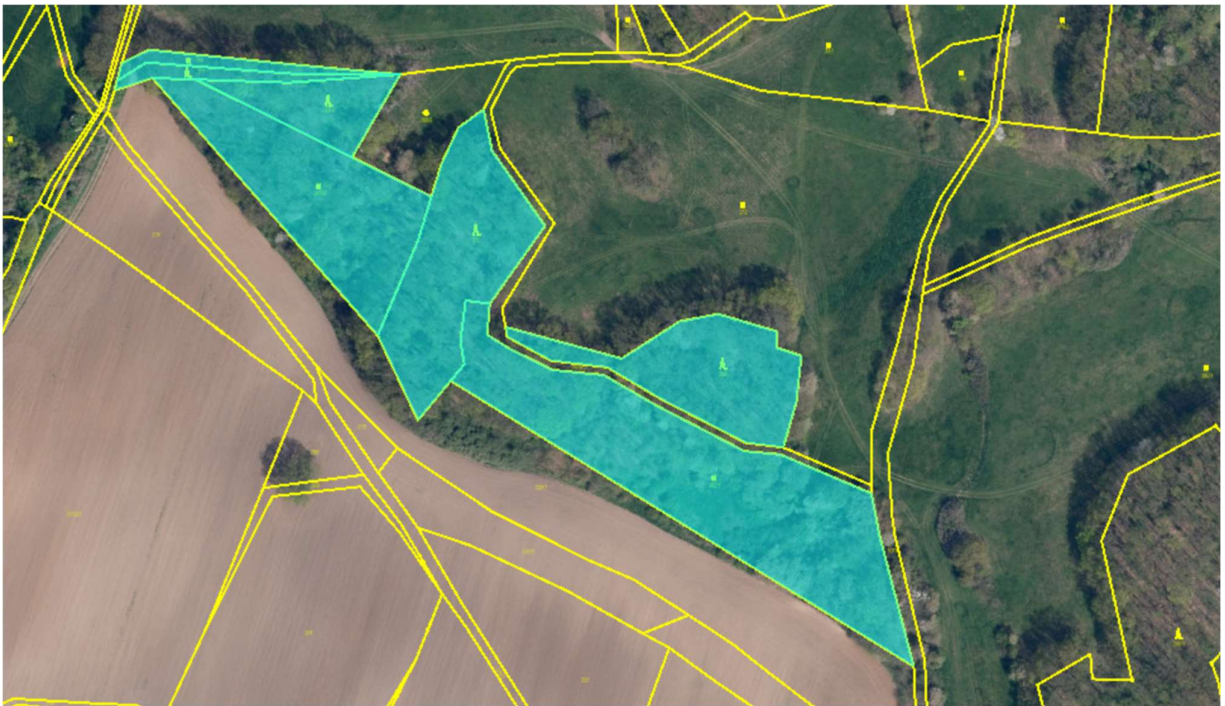
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
365/1	21010	865
	22814	6343
365/4	22814	3974

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.  
strana 11

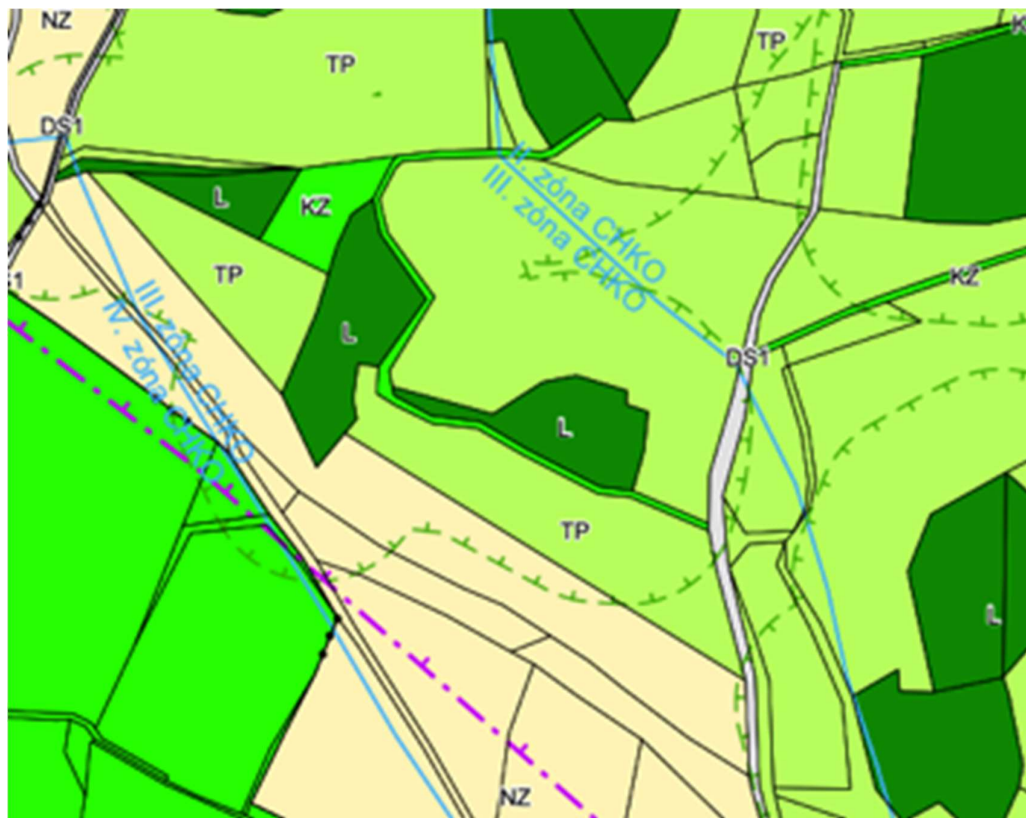




# Ortofoto mapa



## Výřez z územního plánu

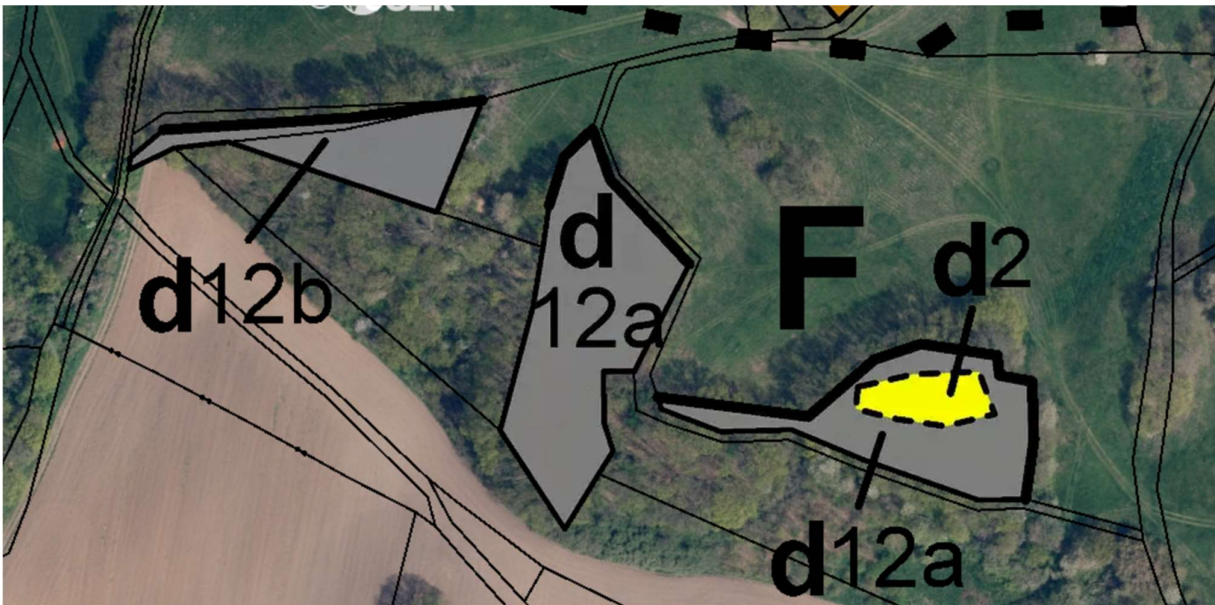


	Plochy zemědělské - orná půda - NZ
	Plochy zemědělské - chmelnice - CH
	Plochy zemědělské - sady a zahrady - SA - ZA
	Plochy zemědělské - zahradnictví - ZH
	Plochy zemědělské - trvalé travní porosty - TP
	Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy - VV
	Plochy lesní - les - L
	Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň - KZ

## Výřez z povodňové mapy



## Výřez z lesních hospodářských osnov



Lesní hospodářské osnovy Datový sklad NLI

100 %

Oddělení: 555	Plocha: 17.92	LHC: 407804	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:																							
Dílec: F	Plocha: 5.25	Název: LHO Litoměřice, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Litoměřice																								
Porost: d	Plocha: 0.78	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: LO: 5	Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 2																							
Popis porostu: roztroušený porost v polích; 3. zóna CHKO České středohoří																											
Por.svk.: 12b	Plocha: 0.16	LT: 2C2	Lesní úřad: Kód k.ú.: 751642	Název k.ú.: Soběnice																							
Popis porostní skupiny: + TR.OS																											
Etáž: 12b	Parc. plocha etáže: 0.16	Skut. plocha etáže: 0.16	Kód majetku: 394	Model. těž. %: 0																							
Obmýti/obnovní doba: 150/30 % MZD: 30																											
HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stříkmene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh	10%	Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění					
														na 1 ha	Celkem	na	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	na	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina	ha
215	117	9	DB	100	34	21	0.86	20	6	C			0	248	40			1	0								
Celkem:														248	40	0	1	0.16	1	0.00	0	0	0.00				

Lesní hospodářské osnovy Datový sklad NLI

100%

Oddělení: 555	Plocha: 17.92	LHC: 407804	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: F	Plocha: 5.25	Název: LHO Litoměřice, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Litoměřice	
Porost: d	Plocha: 0.78	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 5 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 2

Popis porostu: roztroušený porost v polích; 3. zóna CHKO České středohoří

Por.sk.: 12a Plocha: 0.57 LT: 2C2 Lesní úřad: Kód k.ú.: 751642 Název k.ú.: Soběnice

Popis porostní skupiny: 2 části

Etáž: 12a	Parc. plocha etáže: 0.57	Skut. plocha etáže: 0.57	Kód majetku: 394	Model. těž. %: 0	Obmýtlí/obnovní doba: 150/30	% MZD: 30
-----------	--------------------------	--------------------------	------------------	------------------	------------------------------	-----------

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střípkemene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění				
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh	Dřevina
215	117	9	DB	85	32	21	0.77	20	6	C			0	208	118			3	0							
			JS	15	29	21	0.57	20	3	C			0	30	17			0	0							
Celkem:				100									238	135	0	1	0.57	3	0.00	0	0	0.00				

Lesní hospodářské osnovy Datový sklad NLI

100%

Oddělení: 555	Plocha: 17.92	LHC: 407804	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: F	Plocha: 5.25	Název: LHO Litoměřice, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Litoměřice	
Porost: d	Plocha: 0.78	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 5 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 2

Popis porostu: roztroušený porost v polích; 3. zóna CHKO České středohoří

Por.sk.: 12a Plocha: 0.57 LT: 2C2 Lesní úřad: Kód k.ú.: 751642 Název k.ú.: Soběnice

Popis porostní skupiny: 2 části

Etáž: 12a	Parc. plocha etáže: 0.57	Skut. plocha etáže: 0.57	Kód majetku: 394	Model. těž. %: 0	Obmýtlí/obnovní doba: 150/30	% MZD: 30
-----------	--------------------------	--------------------------	------------------	------------------	------------------------------	-----------

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střípkemene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh
215	117	9	DB	85	32	21	0.77	20	6	C			0	208	118			3	0						
			JS	15	29	21	0.57	20	3	C			0	30	17			0	0						
Celkem:				100									238	135	0	1	0.57	3	0.00	0	0	0.00			

Lesní hospodářské osnovy Datový sklad NLI

100%

Oddělení: 555	Plocha: 17.92	LHC: 407804	Platnost: 01.01.2017-31.12.2026	Majitel:
Dílec: F	Plocha: 5.25	Název: LHO Litoměřice, z.o. Litoměřice	LS(LZ): LHO Litoměřice	
Porost: d	Plocha: 0.78	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.:	LO: 5 Pásmo ohrožení: D OLH: Úsek: 2

Popis porostu: roztroušený porost v polích; 3. zóna CHKO České středohoří

Por.sk.: 2 Plocha: 0.05 LT: 2C2 Lesní úřad: Kód k.ú.: 751642 Název k.ú.: Soběnice

Popis porostní skupiny: + KL

Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0.05	Skut. plocha etáže: 0.05	Kód majetku: 394	Model. těž. %: 0	Obmýtlí/obnovní doba: 150/30	% MZD: 30
---------	--------------------------	--------------------------	------------------	------------------	------------------------------	-----------

HS	Věk	Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem střípkemene (m³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození		Imise	Zásoba (m³ b.k.)		Těžba výchovná		Těžba obnovní		Prořezávky		Zalesnění			
											Druh	10%		na 1 ha	Celkem	nal.	nas.	Plocha (ha)	Objem (m³)	Plocha (ha)	Objem (m³)	nal.	nas.	Plocha (ha)	Druh
215	12	10	DB	60	0	0	0.00	12	8				0	0	0			0	0						
			LP	40	0	0	0.00	16	8				0	0	0			0	0						
Celkem:				100									0	0	0	0.00	0	0.00	0	0	1	1	0.05		

## Fotodokumentace předmětu ocenění



Pozemky parc.č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380



Pozemek parc.č. 861/17



Pozemky parc.č. 365/1, 365/2, 365/4, 369, 377, 378, 380

## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

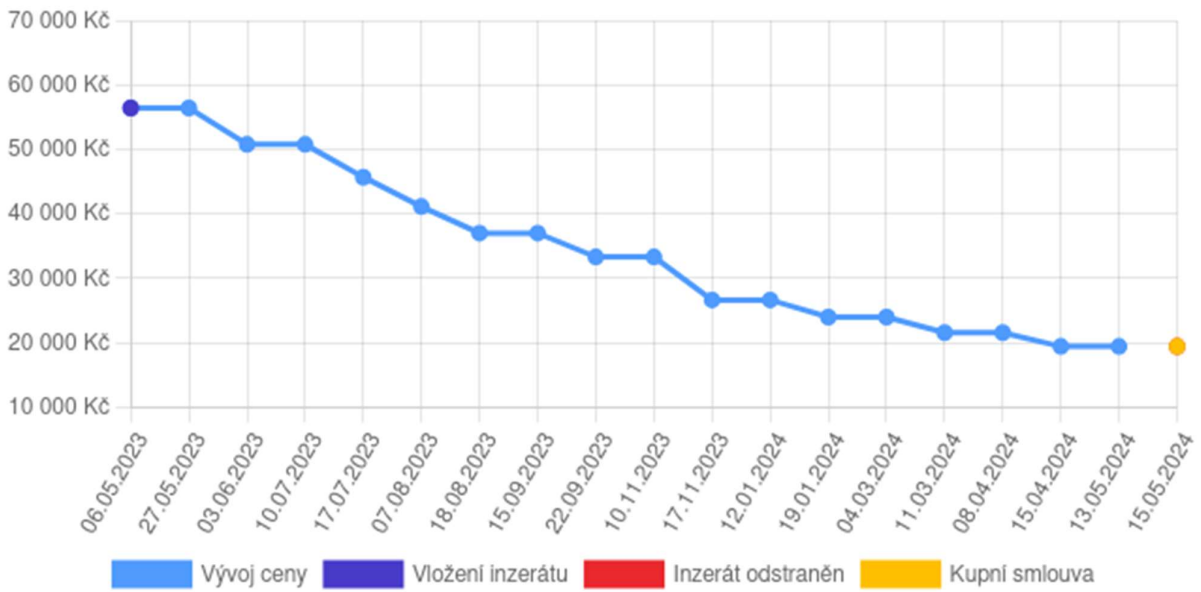
<b>Lokalita</b>	Vrbice, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	19 440 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	15.05.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-3757/2024-506
<b>Druh pozemku</b>	Lesní pozemek	<b>Plocha pozemku</b>	1 129 m <sup>2</sup>
<b>Využití pozemku</b>	Les		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemek v katastrálním území Vrbice u Roudnice nad Labem 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 261 s parcelním číslem 909 o celkové výměře 1129 m<sup>2</sup>. GPS: 50°29'44.49"N, 14°15'54.37"E 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.

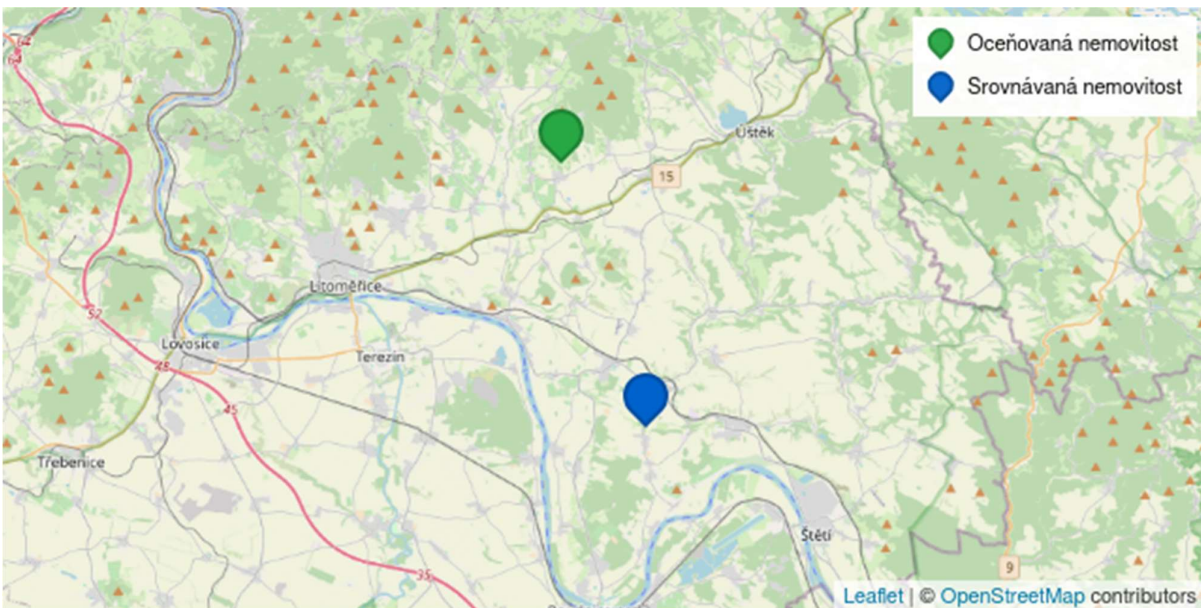
#### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení



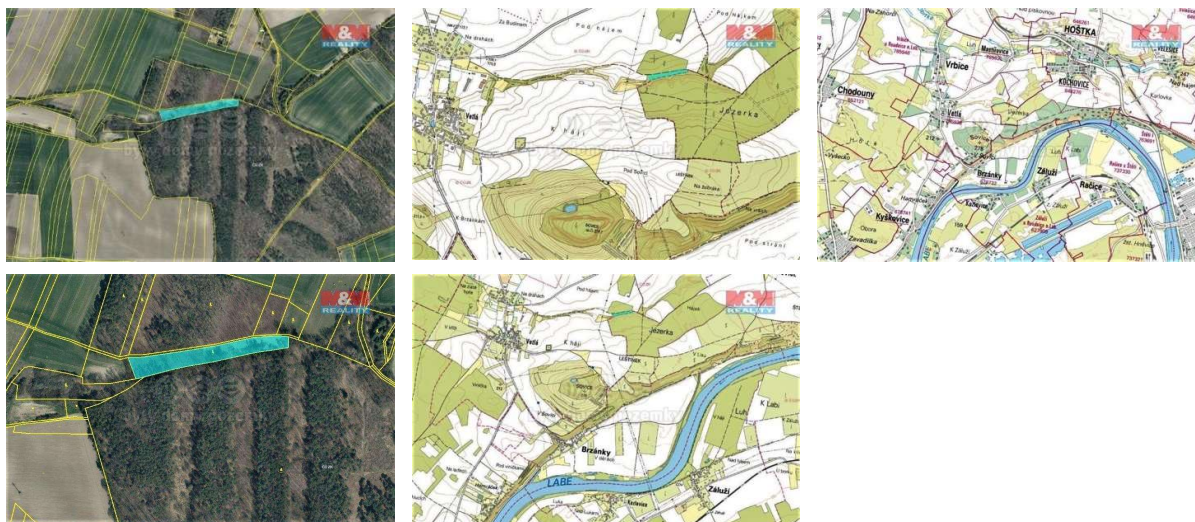
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

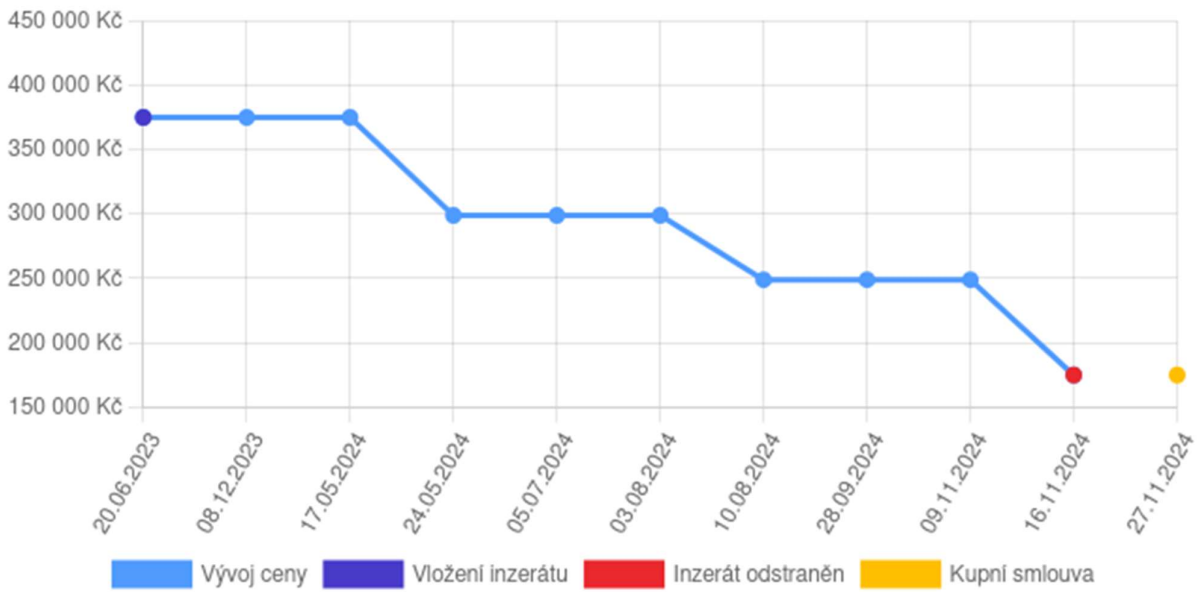
<b>Lokalita</b>	Vetlá, Vrbice, okres Litoměřice	<b>Cena dle KS</b>	175 000 Kč
<b>Datum podpisu KS</b>	27.11.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-9464/2024-506
<b>Poznámka k ceně</b>	výrazná sleva. V případě více zájemců může RK využít pro výběr kupujícího formu aukce.	<b>Druh pozemku</b>	Lesní pozemek
<b>Plocha pozemku</b>	5 165 m <sup>2</sup>	<b>Poloha nemovitosti</b>	Okraj obce
<b>Dostupnost dopravy</b>	Autobus	<b>Využití pozemku</b>	Les

Prodej pozemku o výměře 5165 m<sup>2</sup> v katastru obce Vrbice-Vetlá. Jedná se o lesní pozemek, který byl cca před 10 lety částečně vytěžen a znova osázen. Na pozemku jsou vzrostlé akáty a borovice. více

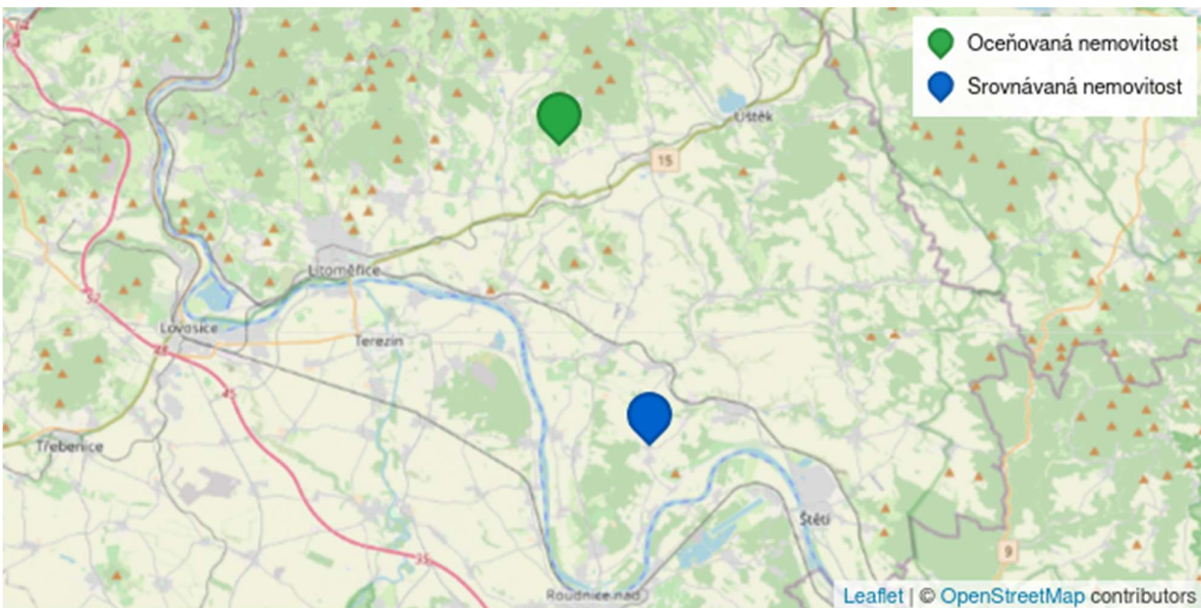
### 2. Fotodokumentace



### 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)

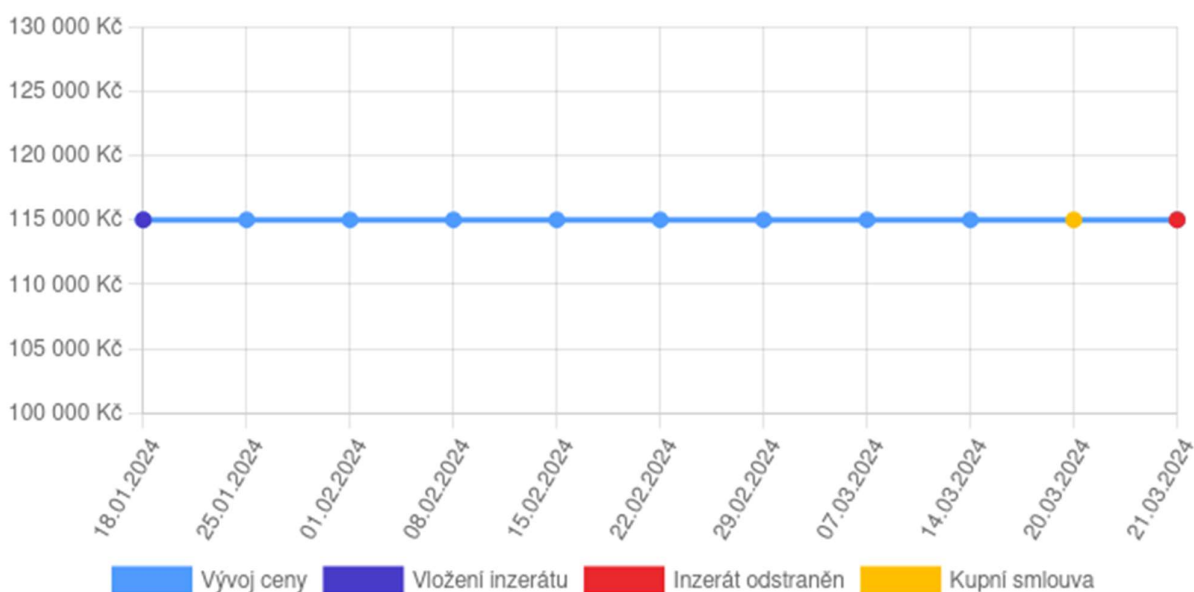
Lokalita	Kravaře, okres Česká Lípa	Cena dle KS	115 024 Kč
Právní účinky ke dni	20.03.2024	Číslo řízení	V-1737/2024-501
Druh pozemku	Lesní pozemek	Plocha pozemku	4 458 m <sup>2</sup>
Využití pozemku	Les		

Exkluzivně Vám nabízíme pozemky v katastrálním území Kravaře v Čechách v okrese Česká Lípa vhodné pro přímé hospodaření nebo jako stabilní investice. Jedná se o prodej 100% vlastnictví, tedy držení pozemků ve výlučném vlastnictví. Tyto pozemky jsou zapsané na LV 174 pod parcelními čísly: Parcela č. 1263 - o celkové výměře 1582 m<sup>2</sup> Parcela č. 1264 - o celkové výměře 2876 m<sup>2</sup> GPS : 50°37'30.37"N, 14°22'09.67"E 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.

### 2. Fotodokumentace



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



#### 4. Mapové zobrazení

