

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TEPLICE  
Husitská 692/3, Teplice, 415 01  
SOUDNÍ EXEKUTOR  
Mgr. Martin Svoboda

Došlo dne: 16. 04. 2018

Hod.  
Min. *MU*

Počet stejnopisů: 1

Počet příloh: /

Podpis: ✓

## ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10773-53/2018

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 643/2 v k.ú. a obci Lovečkovice, okres Litoměřice, kraj Ústecký

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor Mgr. Martin Svoboda  
Husitská 692/3  
41501 Teplice

**Účel znaleckého posudku:**

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby  
exekučního řízení (číslo jednací: 110 Ex  
1096/06-574)



Dle 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. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 4.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 16.4.2018

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - pozemku parc.č. 643/2 v k.ú. a obci Lovečkovice, okres Litoměřice, kraj Ústecký.

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 1096/06-574 ze dne 27.2.2018) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 643/2
Adresa předmětu ocenění:	Lovečkovice 411 45 Lovečkovice
LV:	365
Kraj:	Ústecký
Okres:	Litoměřice
Obec:	Lovečkovice
Katastrální území:	Lovečkovice
Počet obyvatel:	556

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.4.2018 za přítomnosti znalce (povinná Mgr. Jaroslava Moczerniuková se k místnímu šetření nedostavila, obsílka s termínem konání místního šetření se vrátila jako nevyzvednutá).

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice, číslo jednací 110 Ex 1096/06-574 ze dne 27.2.2018
- výpis z KN vyhotovené dálkovým přístupem dne 27.2.2018 (LV č. 365)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 3.4.2018
- přehledná mapa území v měřítku 1:10 000
- informace z územního plánu obce Lovečkovice
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Na listu vlastnictví č. 365 pro k.ú. Lovečkovice je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

Moczerniuková Jaroslava Mgr., Londýnská 2167/7, 41501 Teplice

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. 643/2                      5398 m<sup>2</sup>                      orná půda

B1 - Jiná práva.  
Bez zápisu

C - Omezení vlastnického práva:  
Zástavní právo exekutorské, exekuční příkazy k prodeji – podrobně viz. příloha  
LV č. 365.

D - Jiné zápisy:  
Bez zápisu.

E - Nabývací tituly a jiné doklady zápisu:  
Viz. příloha LV č. 365

## **6. Celkový popis nemovité věci a lokality**

Jedná se o ocenění pozemku části pole, nyní porostlého trávou, v proluce mezi končící souvislou zástavbou obce Lovečkovice a samostatně stojícím domem při silnici vedoucí z Lovečkovic do Liběšic. Pozemek je mírně zvlněný s převažujícím mírným svahem na sever. Přístup na pozemek je z uvedené silnice, na pozemku je dále studna. Možnost napojení v místě je pouze na vodovod a elektro. Ve schváleném územním plánu obce je pozemek určen k zastavění - plochy smíšené obytné venkovské.

Lovečkovice jsou středně velkou obcí v CHKO České středohoří, vzdálenou od okresního města Litoměřice cca 20 km, stejně od krajského města Ústí nad Labem a od obce s vyšší vybaveností Liběšic cca 7 km. V obci je přiměřená občanská vybavenost (školka, 2 x týdně obvodní lékař, obchod, restaurace) a kompletní vybavenost inženýrskými sítěmi kromě plynu. Převažující využití pro bydlení, rekreaci a zemědělství. Spojení je autobusem v rámci integrované dopravy Ústeckého kraje.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

Na základě usnesení Soudního exekutora Mgr. Martina Svobody, Exekutorský úřad Teplice se sídlem Husitská 692/3, 415 01 Teplice (číslo jednací: 110 Ex 1096/06-574 ze dne 27.2.2018) se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby exekučního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

## **1. Popis pozemků**

Podrobný popis oceňovaného pozemku byl uveden v části nálezu – celkový popis nemovité věci. Z hlediska ocenění se jedná o pozemek určený schváleným územním plánem k zastavění obytnou zástavbou.

parc.č. 643/2      5398 m<sup>2</sup>      orná půda

## **2. Obvyklá cena**

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti**

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**
- b) metoda výnosová (příjmová)**
- c) metoda srovnávací (tržní)**
- d) zdůvodnění obvyklé ceny**

#### **Stručná charakteristika a použití těchto metod:**

##### **a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Reprodukční cena staveb a pořizovací cena pozemků, která koresponduje u pozemků s jejich porovnávací hodnotou

##### **b) metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitkovosti. Pozemky se sice ojediněle pronajímají, ale nájemné je spíše symbolické.

##### **c) metoda srovnávací (tržní)**

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena vzhledem k výše uvedeným popisům metodou srovnávací.

### c) metoda srovnávací (tržní)

S ohledem na dostupnost údajů pro ocenění je srovnávací metoda provedena s využitím realitní inzerce pozemků v osadě obce Lovečkovice a sousední obci třeбушін resp. osadě obce Liběšice:

#### **Prodej stavebního pozemku 4 580 m<sup>2</sup>, Lovečkovice-Náckovice, okres Litoměřice**

Pěkná stavební parcela o velikosti 4 580 m<sup>2</sup>, která se nachází nedaleko Litoměřic - obec Lovečkovice, část obce Náckovice. Parcela je téměř rovná, je zde plno zeleně a nedaleko les a nádherná příroda. Jedná se o pozemek, který se nachází v prolukách mezi domy, kde lze podle územního plánu stavět rodinné domy nebo rekreační objekt. Na pozemku je pár stromů a břízy. U pozemku je malý obecní rybníček.



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 2016016 (Reality Líbalová, Hrnčírská 64/4, 40001 Ústí nad Labem-centrum), aktualizace 9.3.2018. Inzerovaná cena 1 690 000,- Kč.  
Jednotková cena **369,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### **Prodej stavebního pozemku 3 872 m<sup>2</sup>, Třeбушін, okres Litoměřice**

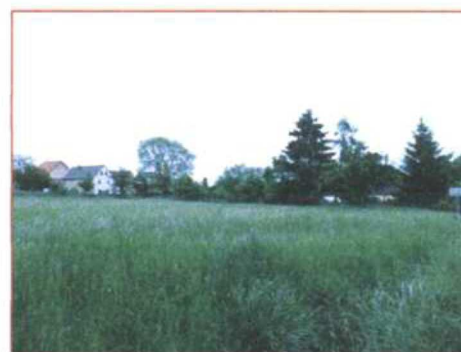
Stavební pozemek o výměře 3.872 m<sup>2</sup> situovaný v nádherném prostředí Českého středohoří. Pozemek se nachází na okraji obce, s výhledem do krajiny, stranou od hlavní komunikace procházející obcí. Pozemek je lehce svažité na západ. Územním plánem obce je určen k zástavbě rodinnými domy. Všechny inženýrské sítě jsou v dosahu. Přístup je z veřejné komunikace.



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 8409 (Eurodražby.cz, a.s., Čimická 780/61, 18100 Praha – Čimice), aktualizace 9.4.2018. Inzerovaná cena 1 290 000,- Kč.  
Jednotková cena **333,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### **Prodej komerčního pozemku 2 566 m<sup>2</sup>, Liběšice-Dolní Chobolice, okres Litoměřice**

Pozemky v katastrálním území Dolní Chobolice p.č. 171/1 o výměře 1647 m<sup>2</sup> a p.č. 179/1 o výměře 919 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou v územním plánu obce v plochách zastavitelného území - bydlení venkovského charakteru. Z inženýrských sítí je dostupná pouze elektřina, ostatní přípojky jsou na úpatí pozemku.



Inzerce na sreality.cz, ID zakázky 113/3180 (Dobrá realitka, Velká Dominikánská 102/23, 41201 Litoměřice-Město), aktualizace 15.9.2017. Inzerovaná cena 769 800,- Kč.  
Jednotková cena **300,- Kč/m<sup>2</sup>**.

## d) Zdůvodnění obvyklé ceny

Jednotkové ceny inzerovaných pozemků v rozmezí 300,- až 369,- Kč/m<sup>2</sup>. Jedná se převážně o srovnatelné pozemky, určené územním plánem k zastavění, nezasíťované, v lokalitách obdobných osad stejné nebo sousedních spíše oblíbenějších větších obcí.

Po zohlednění zejména inzerce považuji za přiměřenou jednotkovou cenu pro oceňovaný pozemek částku ve výši cca 75% průměru uvedených srovnávaných jednotkových cen, **250,- Kč/m<sup>2</sup>**.

## Rekapitulace

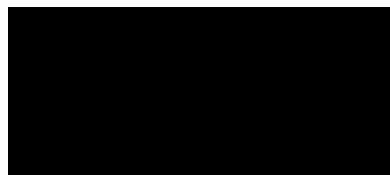
Pozemek parc.č. 643/2:  
5398 m<sup>2</sup> á 250,- Kč/m<sup>2</sup>

= 1 349 500,- Kč

**Výsledná obvyklá cena nemovité věci 1 350 000,- Kč**

slovy: jedenmiliontřístapadesáttisíc Kč

V Srbicích 16.4.2018



Ing. Zdeněk Garlík  
Srbice 48  
415 01 Teplice

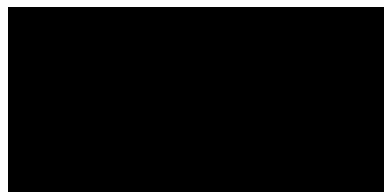
## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10773-53/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 083 18.

V Srbcích 16.4.2018



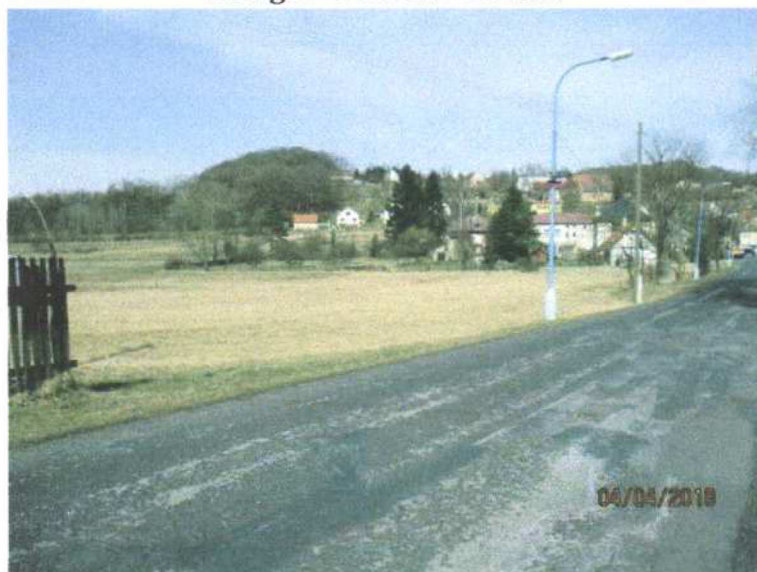
Ing. Zdenek Garlik

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Výpis z KN LV č. 365 ze dne 27.2.2018	2
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 3.4.2018	1
Mapa oblasti	1
Výřez z územního plánu	1

**Fotografie ze dne 4.4.2018**



**Celkový pohled při příjezdu od Liběšic**



**Pohled směrem od obce**



**Pohled ze silnice**



**Pohled ze silnice**



**Pohled ze silnice**



# Výpis z KN LV č. 365 ze dne 27.2.2018

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2018 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 110 ex 1096/06 pro Mgr. Martin Svoboda  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Teplice

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565211 Lovečkovice  
Kat.území: 687677 Lovečkovice List vlastnictví: 365  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Moczerniuková Jaroslava Mgr., Londýnská 2167/7, 41501 Teplice		

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
	643/2	5398	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

### B1 Jiná práva - Bez zápisu

### C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro Povinnost k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
ve výši 17.814,-Kč s příslušenstvím (povinný Moczerniuk Jan Ing., r.č. [redacted]  
Teplotechna - Prima, s.r.o., J. K. Parcela: 643/2 Z-10461/2013-506  
Tyla 2859/1, 41501 Teplice, RČ/IČO:  
41327888
- Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-1096/2006 -244 ze dne 25.06.2013. Právní moc ke  
dni 08.07.2013. Z-10461/2013-506
- Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu v  
Teplicích 110 Ex-1096/2006 -362 ze dne 31.07.2013. Z-14998/2013-506
- Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
(povinný Moczerniuk Jan Ing., r.č. [redacted] Parcela: 643/2 Z-10462/2013-506
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Teplice 110Ex-  
1096/2006 -242 ze dne 25.06.2013. Právní moc ke dni 08.07.2013. Z-10462/2013-506
- Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu v  
Teplicích 110 Ex-1096/2006 -362 ze dne 31.07.2013. Z-14998/2013-506
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
(povinný Moczerniuk Jan, r.č. [redacted] Parcela: 643/2 Z-8735/2016-506
- Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Kladno 150 EX-  
2153/2016 -20 ze dne 28.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2016. Zápis  
proveden dne 02.12.2016. Z-8735/2016-506

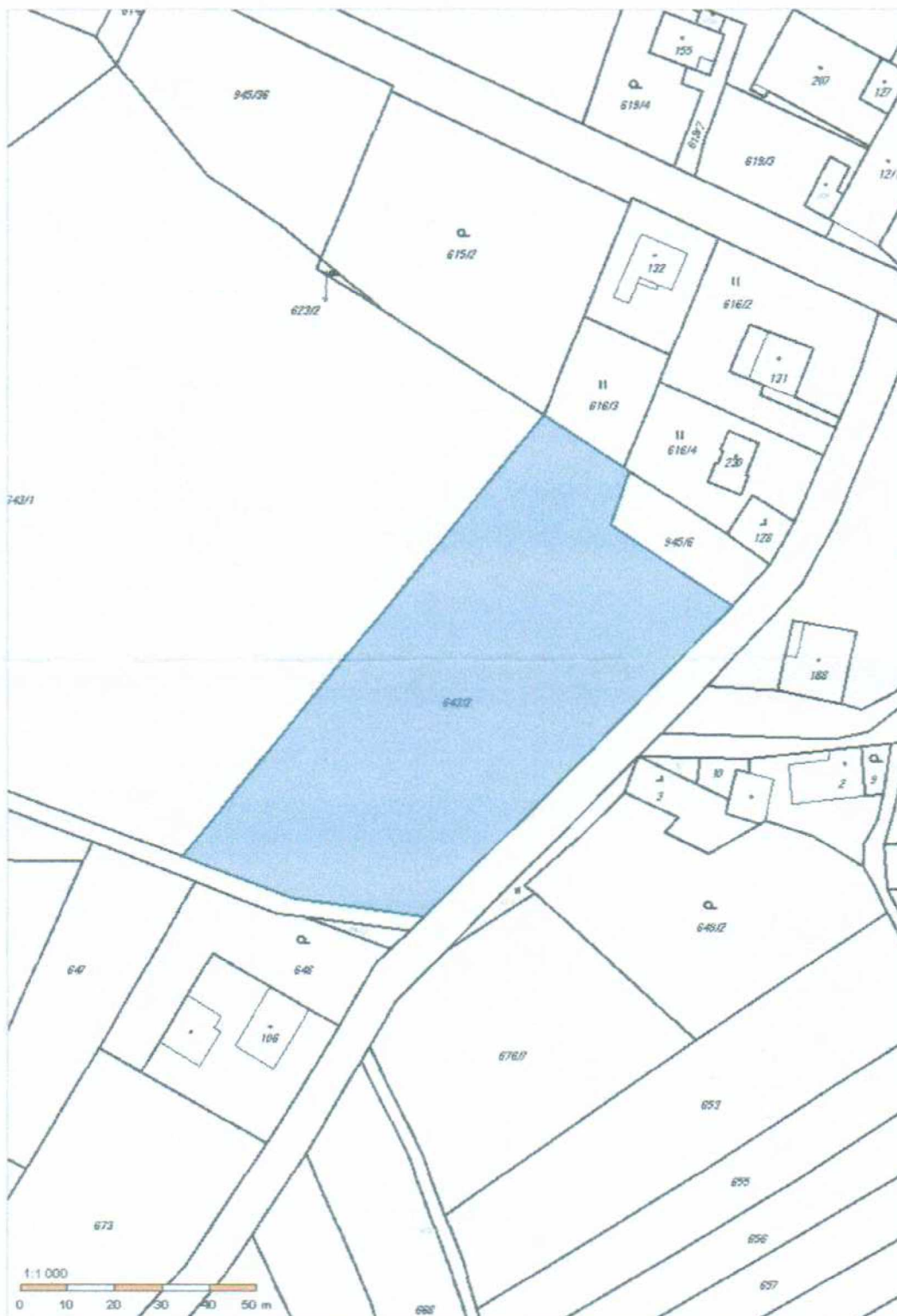
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní úpravu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro ústecký kraj, katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.  
strana 1



# Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 3.4.2018

3. 4. 2018

Publikace dat ISKN Tisk - Os :296ms, 252 prvků.

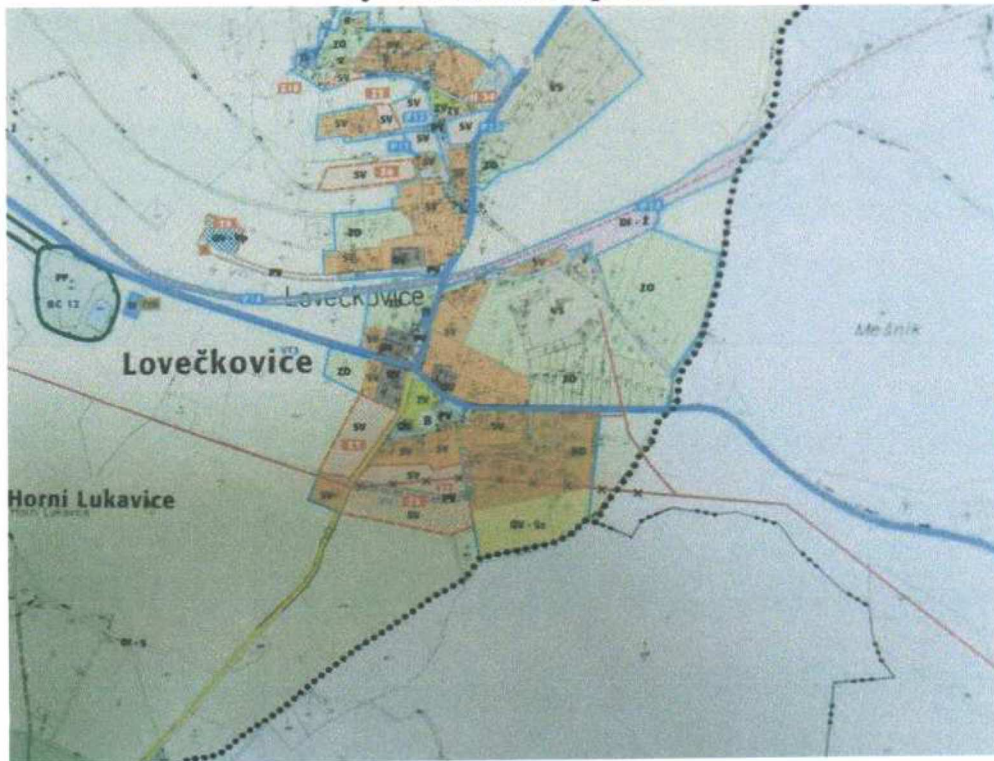


<http://sgi.nahizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

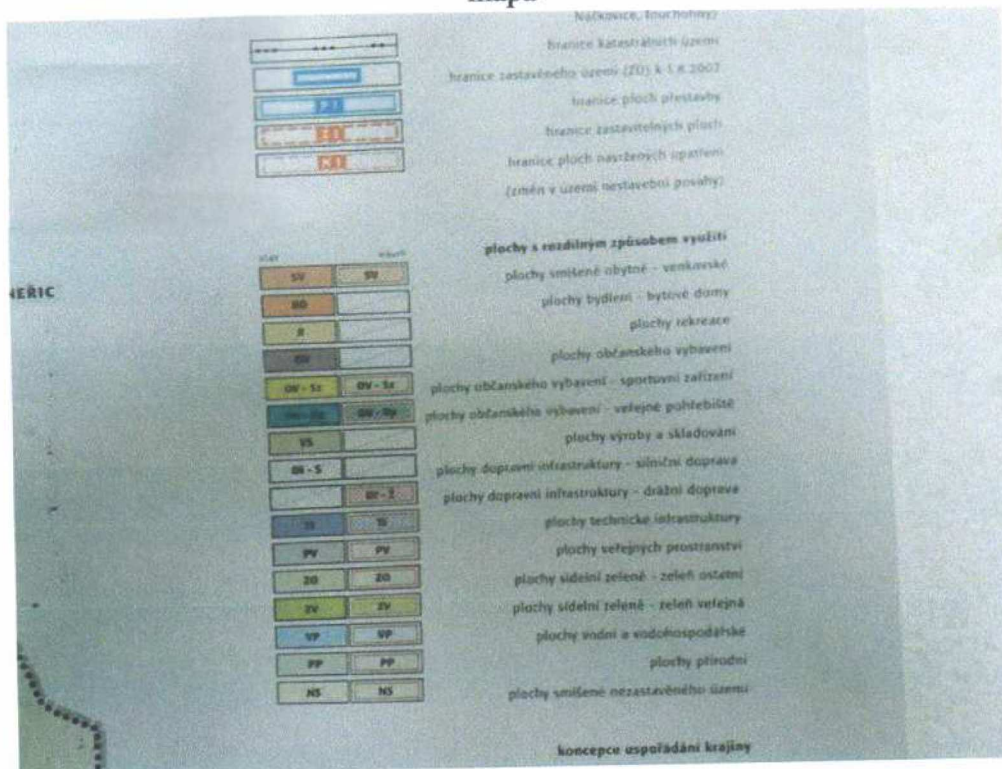
1/1



## Výřez z územního plánu



mapa



legenda

**Ověřovací doložka konverze z moci úřední do dokumentu obsaženého v datové zprávě**

Ověřuji podle adového čísla **106906142-70174-180417142248**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **13** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Pavλίna Marešová**

Vystavil: **Svoboda Martin, Mgr. - soudní exekutor**

v Teplicích dne **17.04.2018**



106906142-70174-180417142248