

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064120/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	JUDr. Jiří Voda LL.M. insolvenční správce dlužníka Veselý František Mírové náměstí 163, 411 08 Štětí
Číslo jednací:	KSUL 23 INS 4367 / 2019
Účel znaleckého posudku:	Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení (KSUL 23 INS 4367 /2019) aktualizace znaleckého posudku č. 8387-851/2019
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.08.2025
Zpracováno ke dni:	18.08.2025
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 21 stran textu včetně titulního listu a 23 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. ¼ ceny rodinného domu č.p. 65 a pozemku parc. č. st. 95, 99, 101/1 v obci Křešice, okres Litoměřice, katastrální území Zahořany u Litoměřic na listu vlastnictví č. 23.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení (KSUL 23 INS 4367 / 2019). Aktualizace znaleckého posudku č. 8387-851/2019.

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, systém INEM – technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, územní plán, znalecký posudek č. 8387-851/2019 a 059073/2023

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 65
Adresa předmětu ocenění:	Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Křešice
Ulice:	
Katastrální území:	Zahořany u Litoměřic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 18.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Spolumajitel nemovitosti pan František Veselý, který byl přítomen na prohlídce neměl klíče od objektu. Na základě jeho sdělení je stav nemovitosti totožný se stavem uvedeným v předložených znaleckých posudcích.

Výměry, fotografie interiéru vedlejších staveb jsou převzaty ze znaleckého posudku č. 059073/2023. Popis nemovitosti je převzat ze znaleckého posudku č. 059073/2023 a 8387-851/2019.

Jako vedlejší stavby je oceněna dílna (sklad) navazující na rodinný dům. Na pozemku se dále nachází dřevěné kůlna, u které nebylo možné zjistit výměry a stav, proto není součástí ocenění. Dle dostupných fotografií se ale jedná o stavbu ve špatném stavu, bez významné hodnoty.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Stejskalová Jana, Zahořany 107, 41148 Křešice	1/4
Veselý František, Zahořany 65, 41148 Křešice	1/4
Veselý Milan, Nádražní 84, 41148 Křešice	1/8
Veselý Petr, Počeplice 15, 41108 Štětí	1/4
Veselý Václav, Zahořany 61, 41148 Křešice	1/8

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 65 a pozemek parc. č. st. 95, 99, 101/1 v obci Křešice, okres Litoměřice, katastrální území Zahořany u Litoměřic na listu vlastnictví č. 23.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům, který je předmětem ocenění, byl vybudován jako samostatně stojící objekt se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není podsklepený, disponuje půdou, avšak obytné podkroví zde není. Výstavba se odhaduje přibližně na rok 1910.

Základy jsou smíšené, konstrukce domu kombinuje kámen a cihlu. Obvodové stěny dosahují tloušťky 45–60 cm. Stropy tvoří cihlová klenba a místy trémová konstrukce s násypem. Střecha je sedlová, na severní straně zakončená valbou, krytina je z bobrovek a klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda má vápenocementovou omítku a dům není zateplen.

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí. V domě jsou dvě bytové jednotky vel. 2+1 a vel. 4+1.

1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	7,58 m ²
Ostatní prostory	Hala	10,48 m ²
Ostatní prostory	Chodba	15,52 m ²
Kuchyně	Kuchyně	14,75 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	30,29 m ²
Ostatní prostory	Spíž	9,50 m ²
Pokoj	Pokoj	11,55 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,08 m ²
Koupelna, WC	WC	1,58 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Předsíň	11,64 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	31,64 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,06 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	5,85 m ²
Kuchyně	Kuchyně	13,94 m ²
Pokoj	Pokoj	16,70 m ²
Pokoj	Pokoj	17,50 m ²
Pokoj	Pokoj	18,70 m ²
Půda		
Příslušenství	Půda	90,00 m ²
Podlahová plocha		225,36 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		315,36 m ²

Uvnitř jsou omítky vápenocementové. Okna jsou dřevěná, špaletová, zdvojená. Obytné místnosti jsou orientovány na jih a východ. V koupelně je sprchový kout s umyvadlem/vana a WC je klasické. Interiérové dveře jsou dýhované (plné i prosklené) s ocelovými zárubněmi, vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyně je vybavena linkou bez vestavěných spotřebičů a plynovým sporákem. Větší byt nemá kuchyňskou linku a má odmontovanou toaletu. Osvětlení zajišťují lustry.

Podlahové krytiny: v obytných pokojích lino a dlažba, v kuchyni lino, v koupelně keramická dlažba, v chodbě lino.

Dům je napojen na elektrickou síť (230 V i 400 V). Voda je zajištěna z vodovodního řadu, odpad sveden do jímky, plyn není zaveden (přípojka na domě). Topení je lokální pomocí kamen, ohřev vody zajišťuje bojler.

Celková výměra pozemku činí 3531 m². Sklon pozemku je rovinatý. Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, oplocení tvoří pletivo v betonových sloupcích a částečně zděný plot. Pozemek je rovinatý, příjezd umožňuje zpevněná obecní komunikace, parkování je možné na vlastním pozemku. Součástí jsou také vedlejší stavby – kolna a samostatná dílna.

Sklad (dílna) navazuje na rodinný dům a má obdélníkový půdorys s pultovou střechou. Stavba je přibližně 62 let stará, technicky podprůměrná a zanedbaná kvůli špatné údržbě. Pravděpodobně je napojena pouze na elektřinu. Objekt nebyl zpřístupněn, stav i vybavení jsou odhadnuty. Na pozemku se dále nachází dřevěné kůlna, u které nebylo možné zjistit výměry a stav, proto není součástí ocenění. Dle dostupných fotografií se ale jedná o stavbu ve špatném stavu, bez významné hodnoty.

Lokalita se nachází v místní části obce, Záhořany, charakter okolí tvoří rodinné domy se zahradami. Občanská vybavenost je omezená – pro nákupy je nutné dojíždět, základní škola je v místě, vyšší vzdělání a specializované služby jsou dostupné až v okolních městech. Kulturní a sportovní nabídka je jen částečná. V obci se nachází pobočka České pošty a základní úřady, ostatní instituce jsou v dojezdové vzdálenosti.

Dům stojí v klidné oblasti bez rizikových vlivů na zdraví. V těsné blízkosti se nachází zeleň (lesy, louky). Riziko povodní je velmi nízké – objekt leží mimo záplavové území 100leté vody. Dopravní dostupnost zajišťují autobusové i vlakové spoje.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, kriminalita v lokalitě je minimální. Na nemovitosti vážne věčné břemeno dodavatelů energií – bez vlivu na cenu nemovitosti.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 18.08.2025 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výměry jsou převzaty ze znaleckého posudku č. 059073/2023.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 23
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Křešice
Katastrální území: Zahořany u Litoměřic
Počet obyvatel: 1 488
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 597,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{746,00 \text{ Kč/m}^2}$

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,727}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,009}$$

1. Rodinný dům č.p. 65

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví:	1.nadz. podlaží
Střecha:	nemá podkroví
Počet nadzemních podlaží:	se šikmou nebo strmou střechou
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	se dvěma nadzemními podlažími
Nemovitá věc je součástí pozemku	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	160,00	3,30 m
2.NP	160,00	2,90 m
320,00 m²		

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(160) \cdot (3,30) =$	528,00
NP	2.NP	$(160) \cdot (2,90) =$	464,00
Z	zastřešení	$160 \cdot (4,5 \cdot 0,45) =$	324,00
Obestavěný prostor - celkem:			1 316,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	P	3,20	100	0,46	1,47
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	P	4,40	100	0,46	2,02
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00

22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 90,79

Koeficient vybavení K₄: 0,9079

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 975,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9079
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 117,34
Plná cena: 1 316,00 m ³ * 5 117,34 Kč/m ³	=	6 734 419,44 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 100 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1 - 85 % / 100) * 0,150

Nákladová cena stavby CS_N = 1 010 162,92 Kč

Koeficient pp *

Cena stavby CS = 1 019 254,39 Kč

Rodinný dům č.p. 65 - cena zjištěná = 1 019 254,39 Kč

2. Dílna a sklad na pozemku parc.č. st. 95

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	60,00	4,00 m
	60,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
-----	-------	--------------------------------------

NP NP	(60)*(4,00) =	240,00
Obestavěný prostor - celkem:		240,00 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	C	19,80	100	0,00	0,00
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					70,98
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7098

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7098
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 456,26
Plná cena: 240,00 m ³ * 2 456,26 Kč/m ³	=	589 502,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 18 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 62 / 80 = 77,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 77,5 % / 100)

	*	0,225
Nákladová cena stavby CS_N	=	132 638,04 Kč
Koeficient pp	*	1,009
Cena stavby CS	=	133 831,78 Kč

Dílna a sklad na pozemku parc.č. st. 95 - cena zjištěná	=	133 831,78 Kč
--	---	----------------------

3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 65	1 019 254,39 Kč
Dílňa a sklad na pozemku parc.č. st. 95	133 831,78 Kč
Celkem	1 153 086,17 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	1 153 086,17
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná = **40 358,02 Kč**

4. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,030 = 1,009$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	746,-	1,009		752,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 95	1 079	752,71	812 174,09

§ 4 odst. 1	nádvoří zahrad	99	554	752,71	417 001,34
Stavební pozemky - celkem			1 633		1 229 175,43

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrad	101/1	15700	1 701	11,00	60,00	17,60	29 937,60
zahrad	101/1	10110	197	13,46	60,00	21,54	4 243,38

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 898 m² **34 180,98**

Pozemky - cena zjištěná celkem = 1 263 356,41 Kč

5. Trvalé porosty

Pokryvná plocha je stanovena odhadem dle katastrální mapy.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 229 175,43
Celková výměra pozemku	m ²	1 633,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	1 100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	827 981,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	53 818,77

Trvalé porosty = 53 818,77 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 65	1 019 254,- Kč
2. Dílna a sklad na pozemku parc.č. st. 95	133 832,- Kč
3. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	40 358,- Kč
4. Pozemky	1 263 356,- Kč
5. Trvalé porosty	53 819,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 510 619,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 510 620,- Kč

slovy: Dva miliony pět set deset tisíc šest set dvacet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jana Stejskalová, Zahořany 107, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
František Veselý, Zahořany 65, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
Milan Veselý, Nádražní 84, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 8	313 828,- Kč
Petr Veselý, Počeplice 15, 411 08 Štětí, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
Václav Veselý, Zahořany 61, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 8	313 828,- 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.

Rodinný dům Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice

Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice	225 m ²	před rekonstrukcí	3531 m ²	dvougenerační, půda, dílna a sklad, dřevěná kolna a zahradní posezení, vše v horším stavu
1	Třebutičky č.p. 6, Polepy, okres Litoměřice	180 m ²	před rekonstrukcí	1471 m ²	půda
2	Soběnice č.p. 18, Liběšice, okres Litoměřice	157 m ²	dobrý	1107 m ²	půda, stodola
3	Brusov č.p. 20, Ústěk, okres Litoměřice	240 m ²	dobrý	1184 m ²	částečně podsklepený, stodola
4	Vrutice č.p. 12, okres Litoměřice	150 m ²	před rekonstrukcí	825 m ²	zděná garáž, stodola částečně podsklepena, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	16 055,56 Kč	1	16 055,56 Kč	1	1.02	0.95	0.9 ¹	1	0.8721	18 410,23 Kč
2	26 114,65 Kč	1	26 114,65 Kč	1	1.03	1.2 ²	0.88 ³	1.15	1.250832	20 877,82 Kč
3	22 708,33 Kč	1	22 708,33 Kč	1	0.99	1.25 ⁴	0.88 ⁵	1.15 ⁶	1.25235	18 132,57 Kč
4	21 333,33 Kč	1	21 333,33 Kč	1	1.05	1.05	0.86	1.05	0.9955575	21 428,53 Kč
Celkem průměr										19 712,29 Kč
Minimum										18 132,57 Kč
Maximum										21 428,53 Kč
Směrodatná odchylka - s										1 682,74 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										18 029,55 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										21 395,02 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.1] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
² [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
³ [K4; č.2] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
⁴ [K3; č.3] srovnávaná nemovitost je výrazně lepší										
⁵ [K4; č.3] pozemek srovnávané nemovitosti je výrazně menší										
⁶ [K5; č.3] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, konstrukci a v kvalitě vnitřních součástí a vybavení objektu, interiérů. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb, ostatních venkovních úprav.

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

$$19\,712,29 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 225 \text{ m}^2$$

$$= 4\,435\,265 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

4 435 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice	225 m ²	před rekonstrukcí	3531 m ²	dvougenerační, půda, dílna a sklad, dřevěná kolna a zahradní posezení, vše v horším stavu
1	Třebutičky č.p. 6, Polepy, okres Litoměřice	180 m ²	před rekonstrukcí	1471 m ²	půda
2	Soběnice č.p. 18, Liběšice, okres Litoměřice	157 m ²	dobrý	1107 m ²	půda, stodola
3	Brusov č.p. 20, Úštěk, okres Litoměřice	240 m ²	dobrý	1184 m ²	částečně podsklepený, stodola
4	Vrutice č.p. 12, okres Litoměřice	150 m ²	před rekonstrukcí	825 m ²	zděná garáž, stodola částečně posklapena, půda

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16 055,56 Kč	1	16 055,56 Kč
2	26 114,65 Kč	1	26 114,65 Kč
3	22 708,33 Kč	1	22 708,33 Kč
4	21 333,33 Kč	1	21 333,33 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	16 055,56 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	26 114,65 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.63
Střední hodnota			21 552,97 Kč
Medián			22 020,83 Kč
Rozdíl max-min			10 059,09 Kč

Základní cena: 21 552,97 Kč/m²

Úprava ceny: $21\,552,97 \text{ Kč} \cdot 1,0000 = 21\,552,97 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

21 552,97 Kč/m²

* 225 m²

= 4 849 418 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 849 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Zahořany č.p. 65, Křešice, okres Litoměřice	225 m ²	před rekonstrukcí	3531 m ²	dvougenerační, půda, dílna a sklad, dřevěná kolna a zahradní posezení, vše v horším stavu
1	Třebutičky č.p. 6, Polepy, okres Litoměřice	180 m ²	před rekonstrukcí	1471 m ²	půda
2	Soběnice č.p. 18, Liběšice, okres Litoměřice	157 m ²	dobrý	1107 m ²	půda, stodola
3	Brusov č.p. 20, Úštěk, okres Litoměřice	240 m ²	dobrý	1184 m ²	částečně podsklepený, stodola
4	Vrutice č.p. 12, okres Litoměřice	150 m ²	před rekonstrukcí	825 m ²	zděná garáž, stodola částečně posklepena, půda

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16 055,56 Kč	1	16 055,56 Kč
2	26 114,65 Kč	1	26 114,65 Kč
3	22 708,33 Kč	1	22 708,33 Kč
4	21 333,33 Kč	1	21 333,33 Kč

Minimální hodnota

(případ č.1)

16 055,56 Kč

26 114,65 Kč

1.63

21 552,97 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 510 620 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jana Stejskalová, Zahořany 107, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
František Veselý, Zahořany 65, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
Milan Veselý, Nádražní 84, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 8	313 828,- Kč
Petr Veselý, Počeplice 15, 411 08 Štětí, LV: 23, podíl: 1 / 4	627 655,- Kč
Václav Veselý, Zahořany 61, 411 48 Křešice, LV: 23, podíl: 1 / 8	313 828,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

4 435 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

4 849 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 367 000 Kč do 5 121 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody, kdy největší váha je přisuzována metodice dle přímého porovnání, neboť ta nejlépe dovoluje zohlednit cenotvorné faktory. Metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech

majetkových (ÚZSVM) a metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky, je použita jako metoda kontrolní podpůrná.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 30 %.

$$4\,435\,000\text{ Kč} \cdot \frac{1}{4} = 1\,108\,750\text{ Kč} - 30\% = 776\,125\text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ ceny rodinného domu č.p. 65 a pozemku parc. č. st. 95, 99, 101/1 v obci Křešice, okres Litoměřice, katastrální území Zahořany u Litoměřic na listu vlastnictví č. 23.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

776 000 Kč

Slovy: sedmsetsedmdesátšesttisíc 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

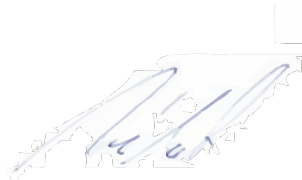
Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.09.2025



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA



.....
Martin Málek



.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 064120/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	23
Katastrální území:	Zahořany u Litoměřic [789941]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskalová Jana, Zahořany 107, 41148 Křešice	1/4
Veselý František, Zahořany 65, 41148 Křešice	1/4
Veselý Milan, Nádražní 84, 41148 Křešice	1/8
Veselý Petr, Počeplice 15, 41108 Štětí	1/4
Veselý Václav, Zahořany 61, 41148 Křešice	1/8

Pozemky

Parcelní číslo
st. 95; součástí pozemku je stavba
99
101/1

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#) 

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 95
Obec:	Křešice [565083]
Katastrální území:	Zahořany u Litoměřic [789941]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	1079
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Zahořany [189944] ; č. p. 65; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 95
Stavební objekt:	č. p. 65
Adresní místa:	č. p. 65

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskalová Jana, Zahořany 107, 41148 Křešice	1/4
Veselý František, Zahořany 65, 41148 Křešice	1/4
Veselý Milan, Nádražní 84, 41148 Křešice	1/8
Veselý Petr, Počeplice 15, 41108 Štětí	1/4
Veselý Václav, Zahořany 61, 41148 Křešice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Veselý František
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Veselý František
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý František

🚧 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.09.2025 09:00.

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Veselý František

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Veselý František

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý František

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.09.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	99
Obec:	Křešice [565083]
Katastrální území:	Zahořany u Litoměřic [789941]
Číslo LV:	23
Výměra [m ²]:	554
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskalová Jana, Zahořany 107, 41148 Křešice	1/4
Veselý František, Zahořany 65, 41148 Křešice	1/4
Veselý Milan, Nádražní 84, 41148 Křešice	1/8
Veselý Petr, Počeplice 15, 41108 Štětí	1/4
Veselý Václav, Zahořany 61, 41148 Křešice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[15700](#) 554

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselý František
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Veselý František
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý František

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.09.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [101/1](#)
Obec: [Křešice \[565083\]](#)
Katastrální území: [Zahořany u Litoměřic \[789941\]](#)
Číslo LV: [23](#)
Výměra [m²]: 1898
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [KMD](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Stejskalová Jana, Zahořany 107, 41148 Křešice	1/4
Veselý František, Zahořany 65, 41148 Křešice	1/4
Veselý Milan, Nádražní 84, 41148 Křešice	1/8
Veselý Petr, Počeplice 15, 41108 Štětí	1/4
Veselý Václav, Zahořany 61, 41148 Křešice	1/8

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
15700 	1701
10110 	197

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

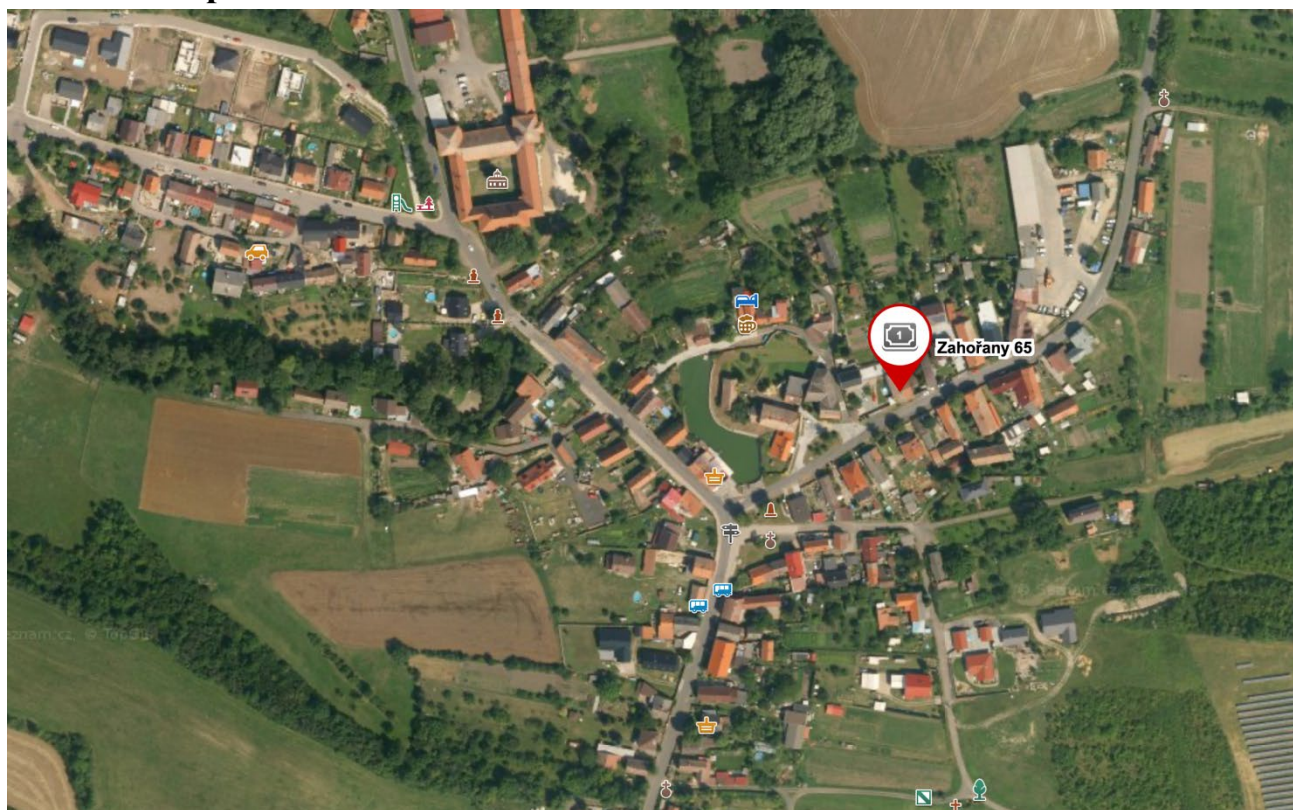
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Veselý František
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Veselý František
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý František

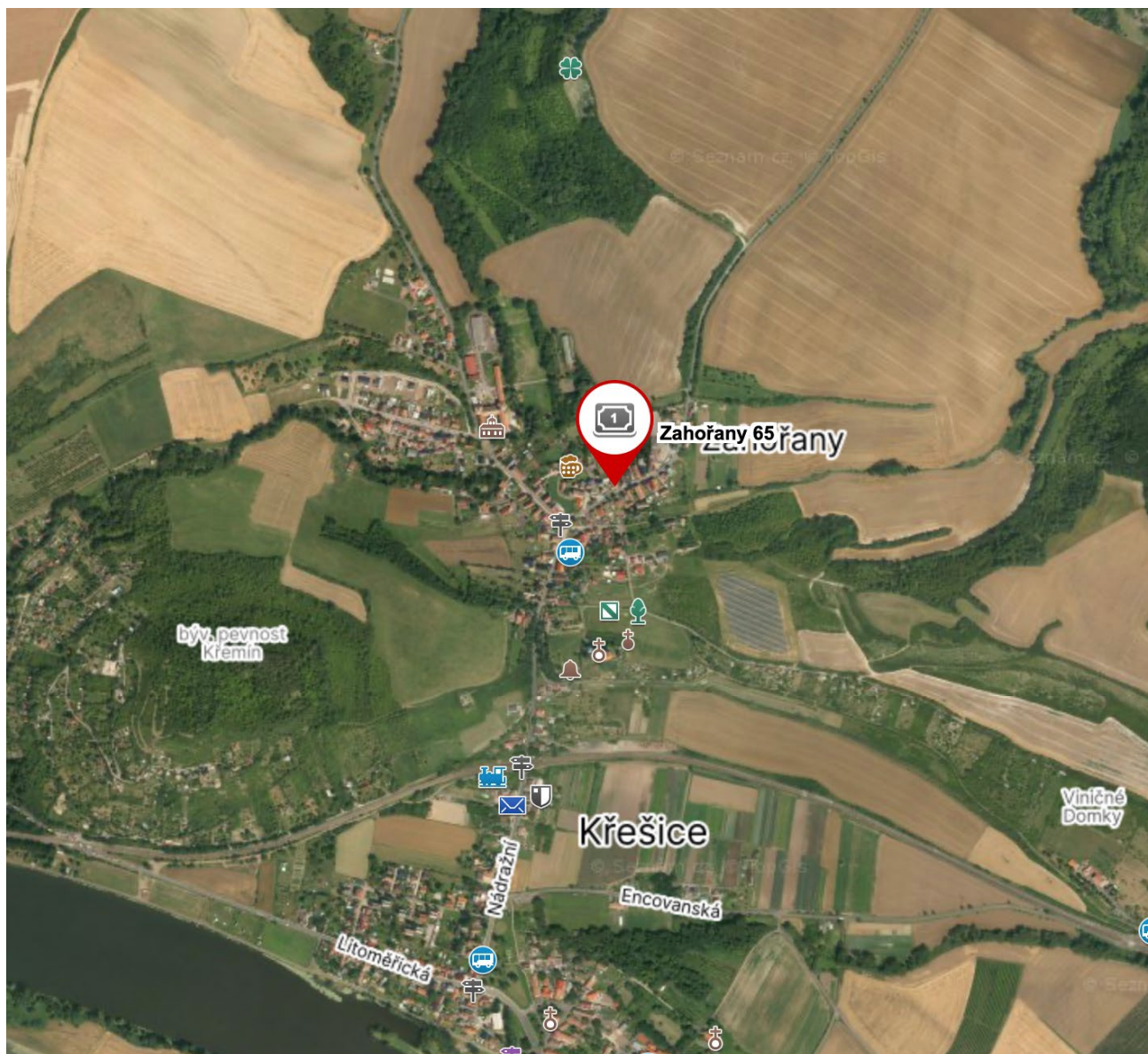
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), [Katastrální pracoviště Litoměřice](#) 

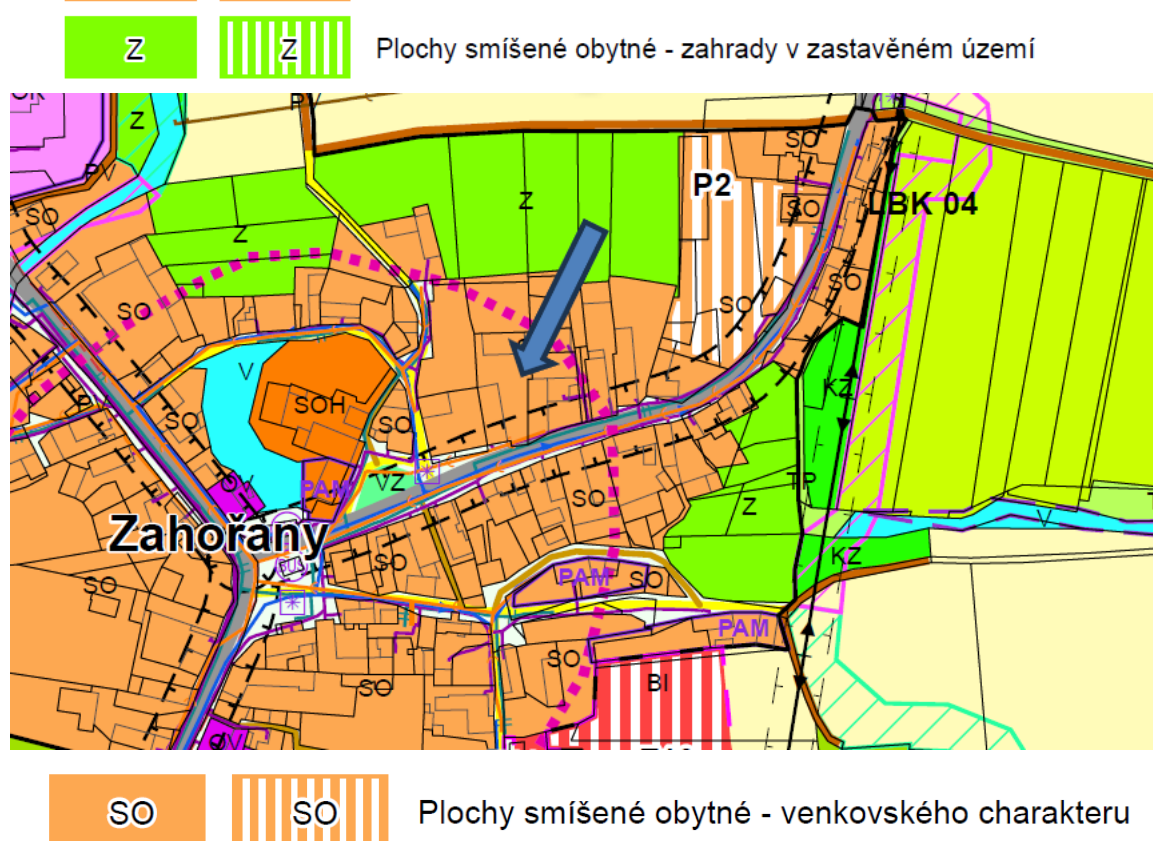
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.09.2025 09:00.

Ortofoto mapa

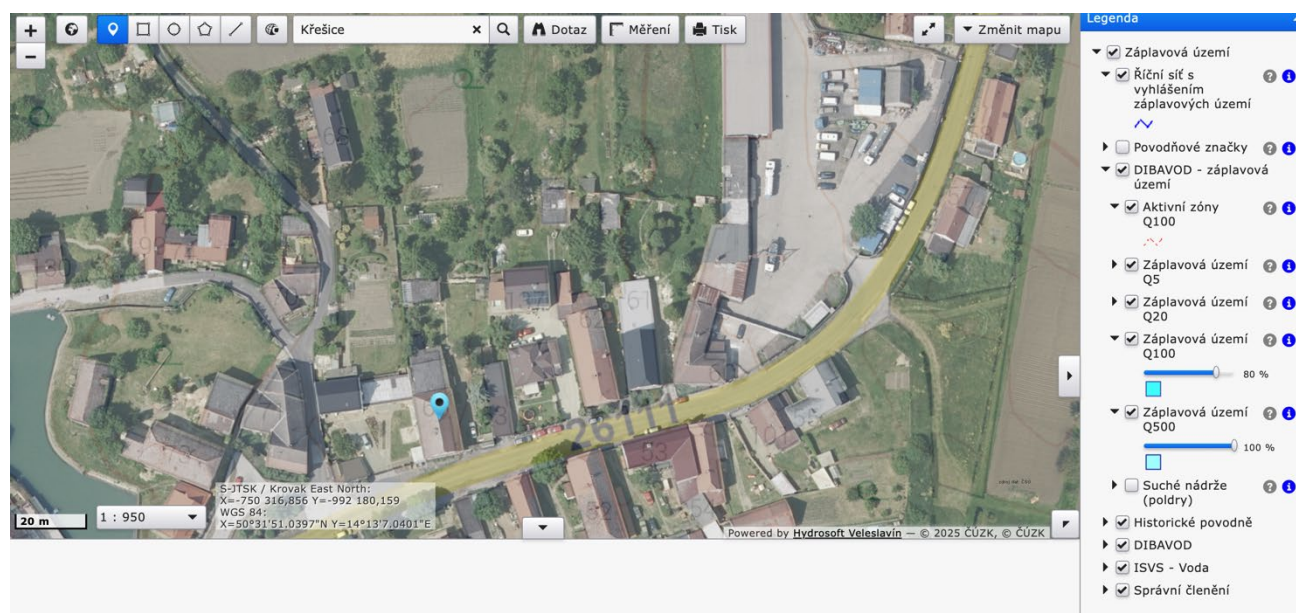




Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy

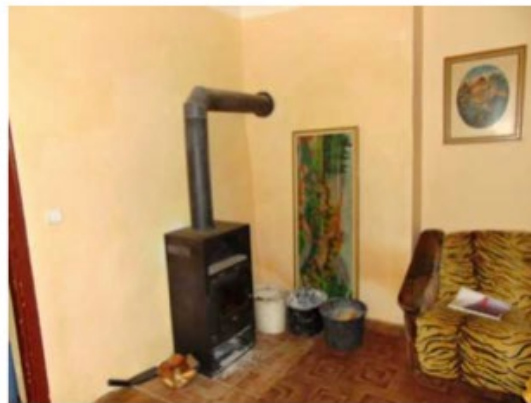
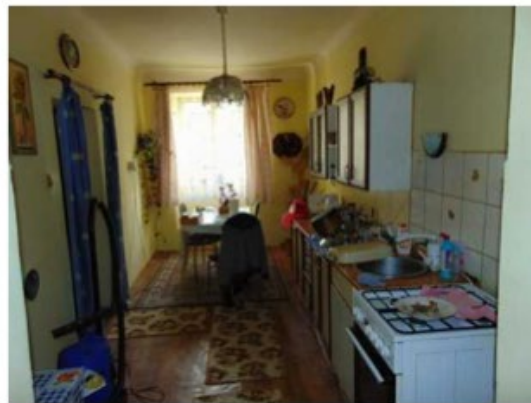
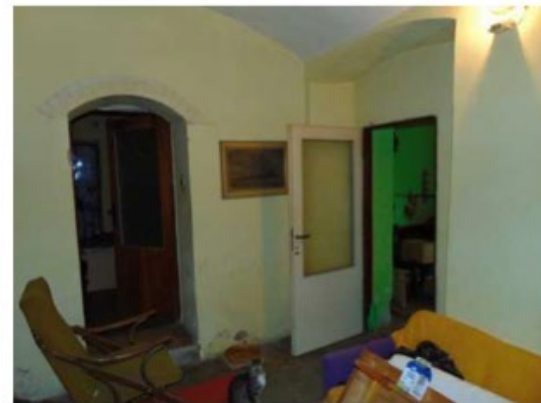


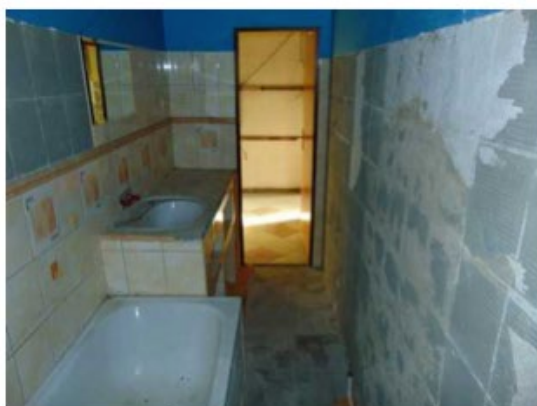


Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Třebutičky č.p. 6, Polepy, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.01.2025	Číslo řízení	V-833/2025-506
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektrina	230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	1 471 m ²
Užitná plocha	180 m ²	Plocha zahrady	1 356 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

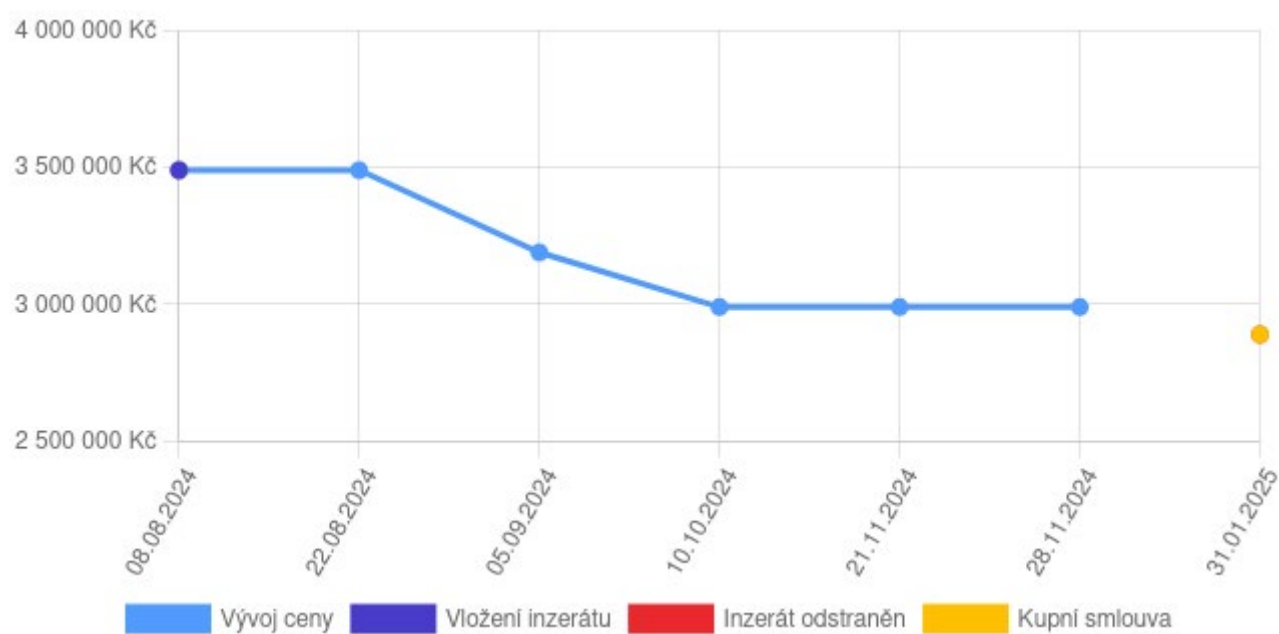
Nabízíme k prodeji rodinný dům (chalupu) v obci Třebutičky se zahradou 1356m². Stavení z konce 19. století je určeno k celkové rekonstrukci, avšak nabízí mnoho původních architektonických prvků - zdobenou štitovou fasádu domu, kamenné schody, staré prkenné podlahy a klenuté stropy v bývalých hospodářských částech stavení. Dům měl původně špaletová okna, která jsou uschována na místě a je možné je použít jako vzor pro nová. Střecha a krov jsou v dobrém stavu. Velkorysé půdní prostory vybízejí k vybudování obytného půdního prostoru. Do domu je zavedena nová přípojka elektřiny, v domě jsou rozvody elektřiny původní. Vytápění je řešeno lokálními kamny na tuhá paliva. Studna na vlastním pozemku je zdrojem vody. Kanalizace není, nový majitel si zajistí jímku nebo čističku. Slunný oplocený pozemek s mnoha ovocnými stromy a keři v mírném svahu nabízí krásný výhled do okolí a zajišťuje dostatek soukromí. Nemovitost se nachází v klidné lokalitě na samém okraji obce Třebutičky s krásným výhledem na České středohoří. Tento dům nabízí unikátní příležitost pro splnění snu o vlastním bydlení. Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G. Financování zajistíme za nejlepších možných podmínek na trhu. Více prozradí prohlídka. více

2. Fotodokumentace

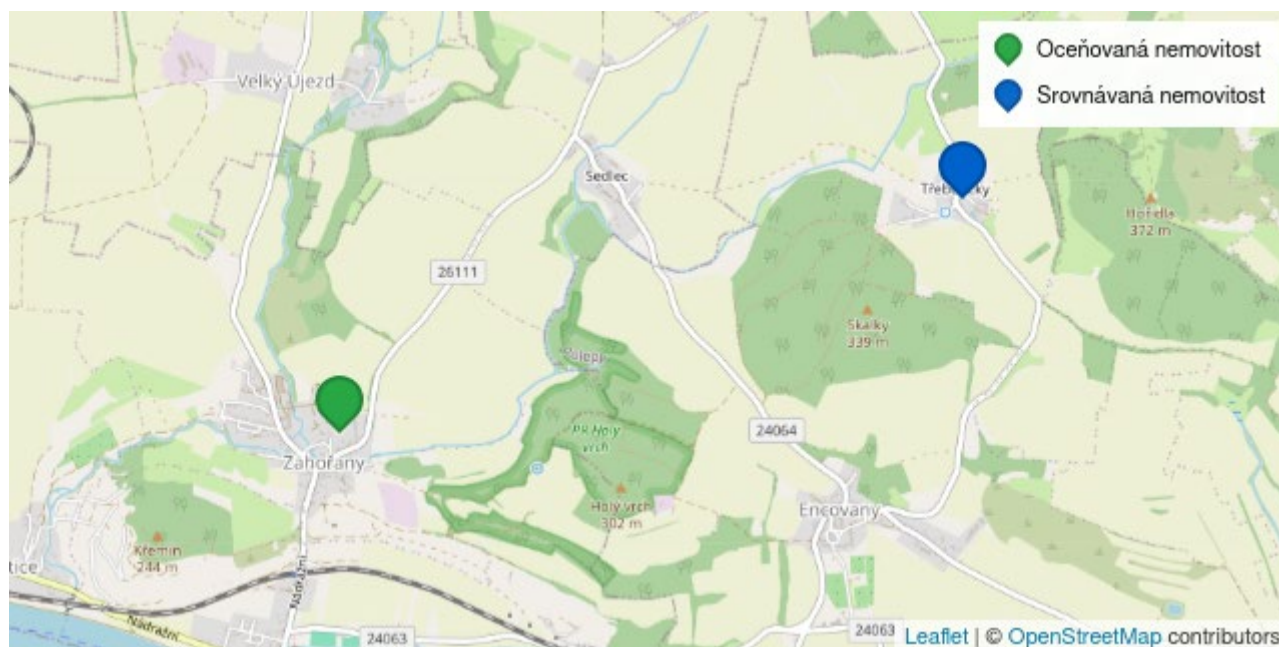




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

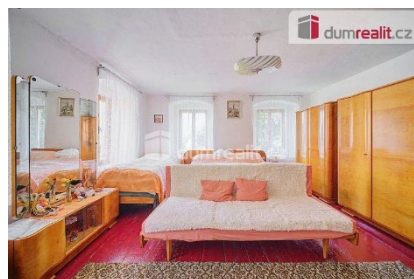
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Soběnice č.p. 18, Liběšice, okres Litoměřice	Cena dle KS	4 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.10.2024	Číslo řízení	V-7904/2024-506
Poznámka k ceně	Cena včetně provize a právních služeb.	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Částečně	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Kamenná	Plocha pozemku	1 107 m ²
Užitná plocha	157 m ²	Podlahová plocha	157 m ²
Typ objektu	Patrový		

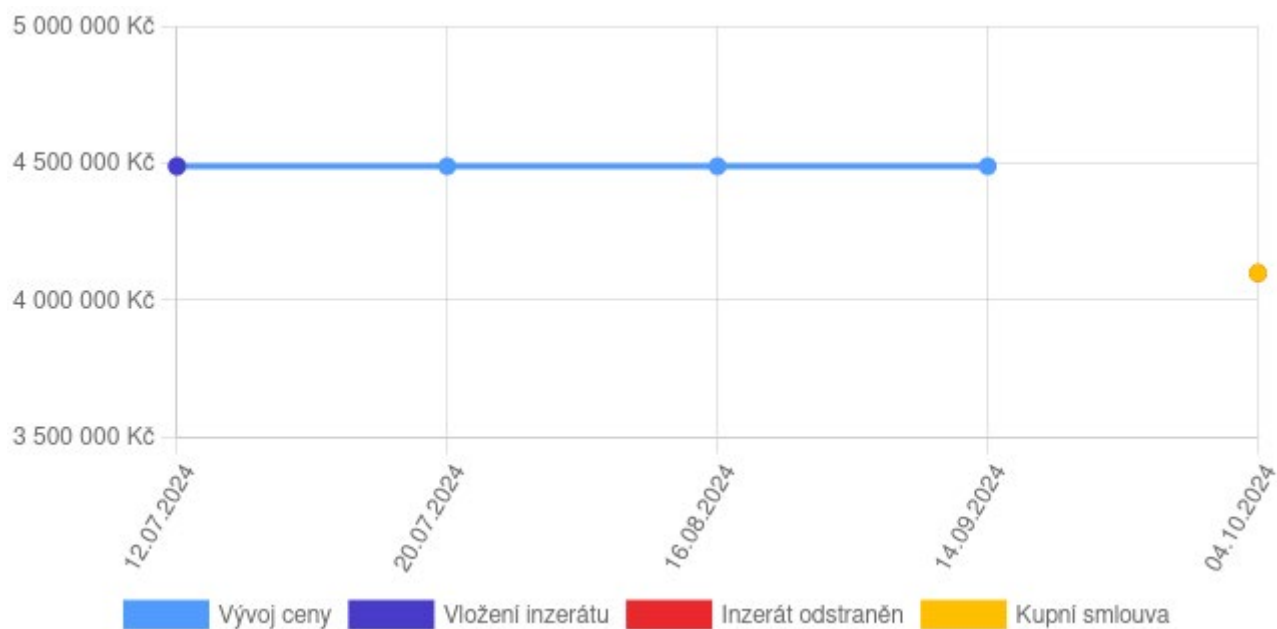
V malebné obci Soběnice, okres Litoměřice, se nachází rodinný dům, který na první pohled zaujme svou útulnou atmosférou a klidem, jenž nabízí. Tento dvoupodlažní dům s obytným podkrovím, o dispozici 4+1 a celkové ploše 157 m, je umístěn na rozlehlém pozemku o velikosti 1 107 m. Ať už toužíte po venkovském životě nebo klidném útočišti od každodenního shonu, tento dům vám splní všechny představy. Příběh domu začíná ve vstupní hale, která vás zavede do srdce domova – kouzelné kuchyně s dobovým vybavením. V rohu kuchyně stojí starobylá pec, která dodává místnosti neopakovatelný charakter a připomíná časy, kdy se zde pekl chléb a rodina se scházela kolem teplého ohně. Kuchyně plynule přechází do jižně orientovaného obývacího pokoje, kde velká okna nabízejí nádherný výhled do zahrady. Zde můžete trávit tiché večery s knihou nebo se kochat krásou okolní přírody. V přízemí najdete také praktickou špaz a koupelnu s WC. Stoupáte po dřevěných schodech do 2. nadzemního podlaží, kde na vás čeká vstupní hala vedoucí do dvou samostatných pokojů. Každý z pokojů nabízí klidný prostor pro odpočinek a vlastní útočiště pro každého člena rodiny. Schody pokračují dále do podkroví, které skýtá nespočet možností. Tady můžete popustit uzdu své fantazii a přetvořit tento prostor podle svých představ – třeba na dvě prostorné ložnice nebo na útulný ateliér. K domu patří i prostorná stodola, která navazuje přímo na dům. Tato jedinečná část nemovitosti nabízí obrovský potenciál pro různé využití – ať už potřebujete dílnu, prostor pro koníčky, nebo dokonce přestavbu na další obytné prostory. Technické zázemí domu je zajištěno napojením na elektrorozvodnou síť, kanalizaci prostřednictvím vlastní jímky a vodu zajišťuje studna s možností napojení na obecní vodovod. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a teplá voda je připravována elektrickým bojlerem. Soběnice, zasazené do malebné krajiny okresu Litoměřice, nabízí naprostý klid a ticho, které oceníte po náročném dni. Přesto máte veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky – pouhých 5 minut jízdy vás dělí od města Litoměřice, které poskytuje vše potřebné pro pohodlný život. Tento dům není jen nemovitost, je to domov plný příběhů a potenciálu pro vytvoření nových vzpomínek. Financování je možné prostřednictvím hypotečního úvěru, který vám zdarma zařídíme za velmi výhodných podmínek. Ev. číslo: 647920.

2. Fotodokumentace

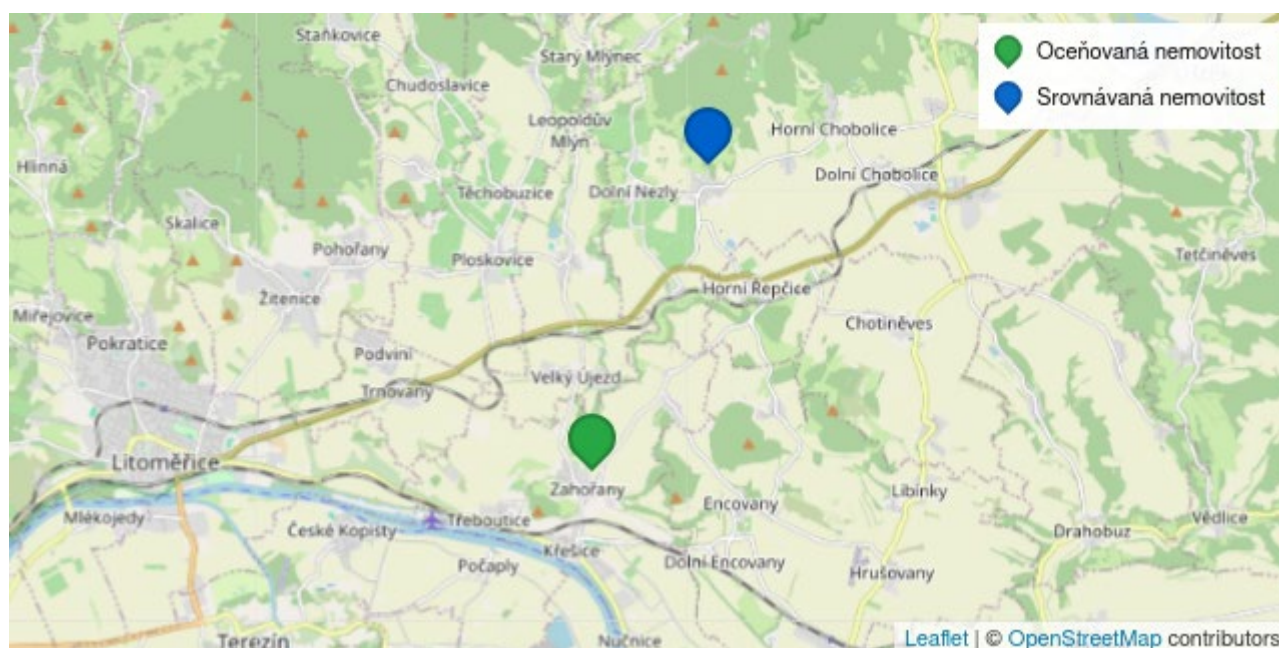




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

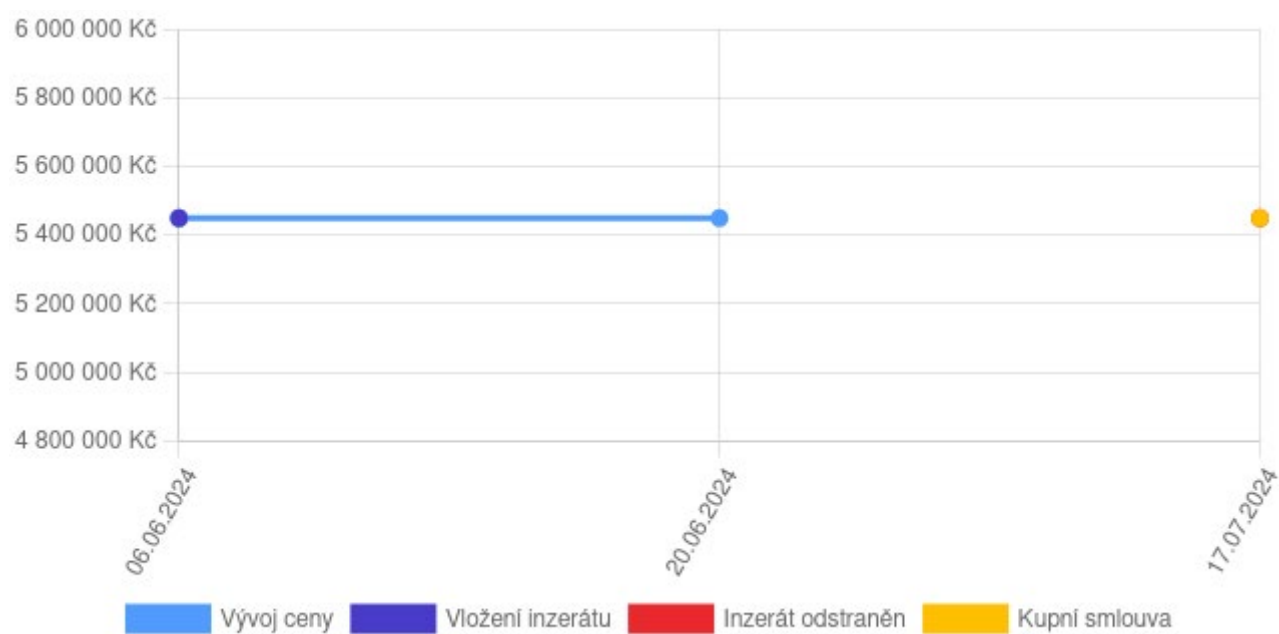
Lokalita	Brusov č.p. 20, Úštěk, okres Litoměřice	Cena dle KS	5 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.07.2024	Číslo řízení	V-5705/2024-506
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Kamenná
Plocha pozemku	1 184 m ²	Užitná plocha	240 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Patrový

Vítám vás v malé a klidné vesnici Brusov, část města Úštěku, v okrese Litoměřice, českého středohoří. Nachází se asi 4,5 kilometru severozápadně od Úštěku a 4,5 kilometru od Zubrnice kde se nachází skanzen a 30 km od obce Doksy – Máchovo jezero. Brusov je také název katastrálního území o rozloze 3,85 km². V zastoupení majitele Vám chci přestavit patrový, částečně podsklepený rodinný dům s přílehlou a velkou stodolou, která má vše potřebné, 230/380V, velký prostor, parkování pro více aut, zahradní techniku, skladovací prostory pro dřevo a jiné. Dispozice rodinného domu: Sklepní prostor rozdělen na dvě části Přízemí 2+kk+koupelna+toaleta+technická místnost + dílna+sklad Mezipatro skladovací prostor 2.patro 5+kk+herna Velký půdní prostor Stodola: disponuje dvěma velkými vraty, zásuvkami na 230/380V střechou sedlová, před 5 lety vyměněna střešní krytina. Nemovitost je udržovaná, s vnitřními plastovými okny a vnějšími dřevěnými okny, elektřina 220V a 3 x 380V. Vytápění zajišťují krbová kamna, v každém patře a kotel Dakon s rozvodem do radiátorů. Voda vlastní studniční, odpady svedeny do jímky. Vzhledem k umístění a stavu nemovitosti se nabízí více možností na využití, k trvalému bydlení tak i k rekreaci. Do obce je zhotovena nová asfaltová silnice, květen 2024 Dům je výjimečný svou polohou a poskytne tak dostatek klidu, čerstvého vzduchu a přímo vybízí k výletům do přírody. Místo je ideální pro výlety na kolech, procházky do přírody, na houby nebo můžete navštívit památky v okolí. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem. Pro více informací, prosím, neváhejte kontaktovat makléře. více

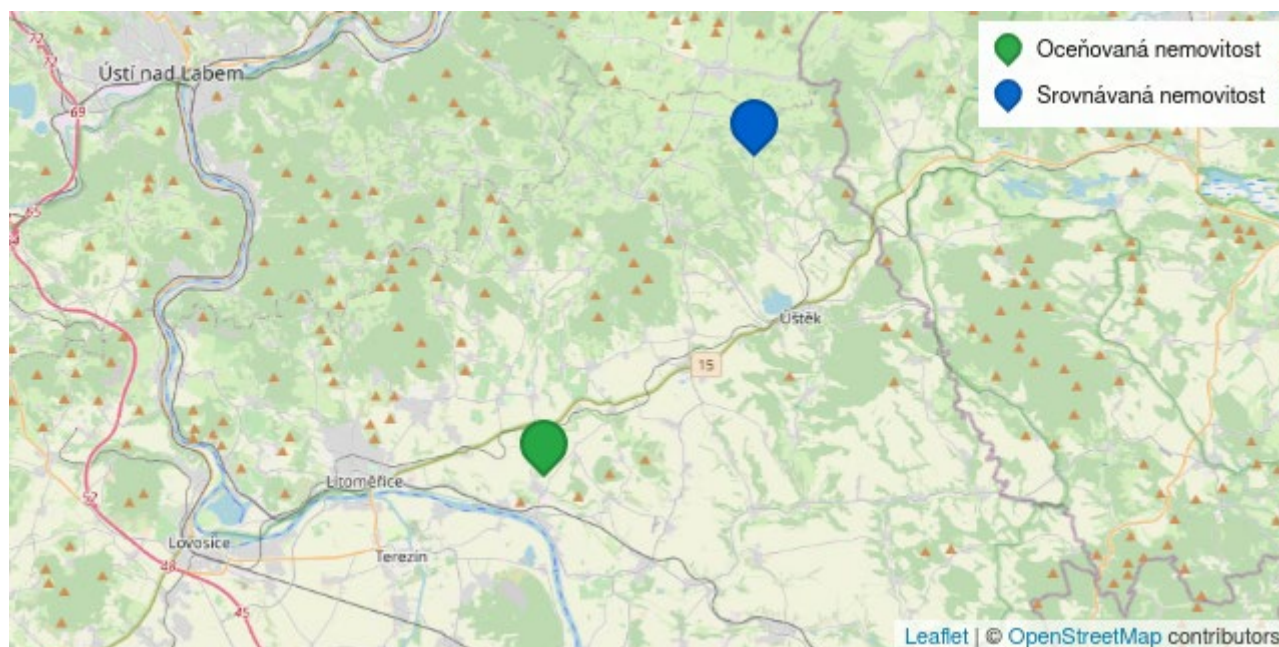
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



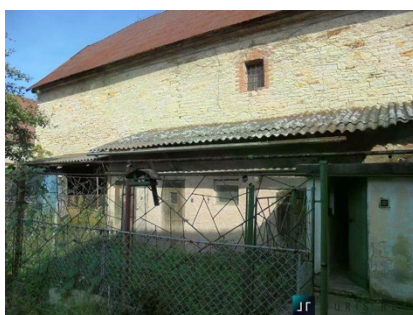
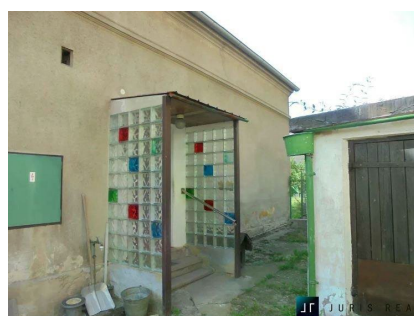
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

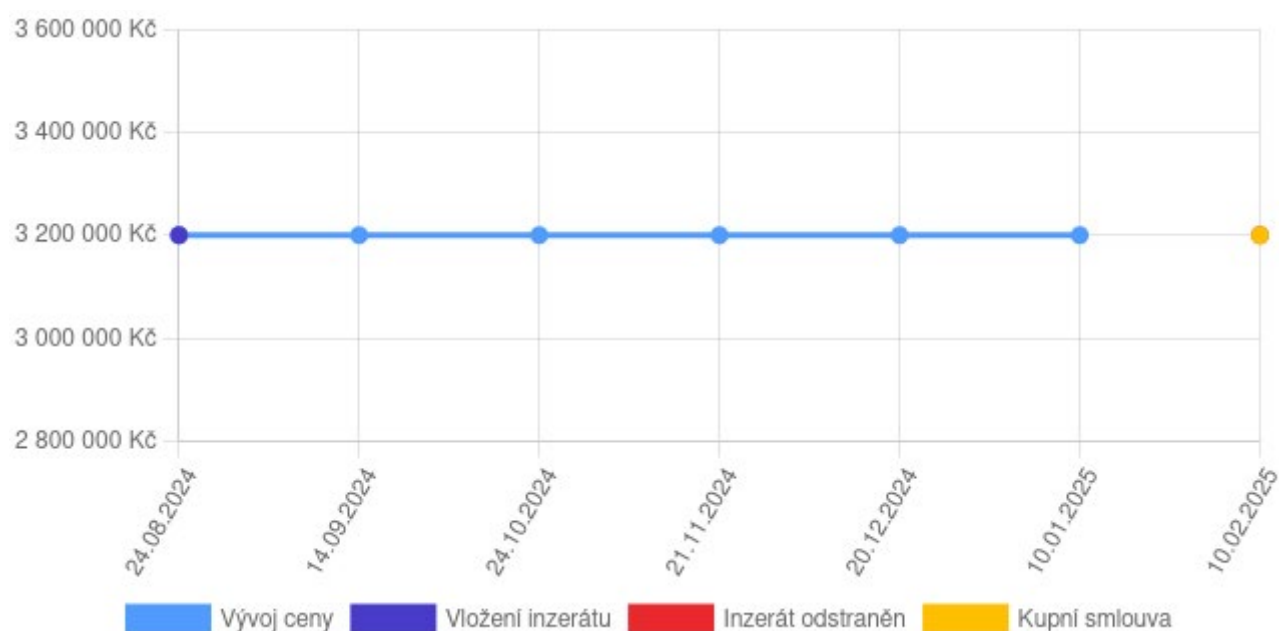
Lokalita	Vrutice č.p. 12, okres Litoměřice	Cena dle KS	3 200 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.02.2025	Číslo řízení	V-1071/2025-506
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	3
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Individuální
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	825 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Podlahová plocha	150 m ²	Plocha zahrady	82 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům o zastavěné ploše 108 m² s pozemkem o velikosti 825 m². Součástí je zděná garáž a velká stodola, která je z 1/4 podsklepena cihlovým, klenutým sklepem. Pozemek je udržovaný, zahrada, ovocné stromy, část pro chov domácích zvířat a včel, skleník. Dům o velikosti 3+1 je v původním stavu, průběžně udržovaný. Je z 1/2 podsklepen, prostorná půda s možností vestavby (nová krytina), podlahy smíšené (beton, dřevěná prkna), okna dřevěná, zdvojená. Dům je cihlový a stojí na kamenných základech. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva ve sklepě, zdroj teplé vody bojler. Dům se nachází v centru obce. Vstup na pozemek je možný i ze zadní ulice přes stodolu. Bližší info podá makléř.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

