

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 064270/2025

Zadavatel znaleckého posudku:

JUDr. Petr Horák
Na Střelnici 343/48, 779 00 Olomouc
IČ: 713 45 680, DIČ: CZ8112185356

insolvenční správce Jitky Kettnerové
r.č. 645501/0023
nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí,
39701 Písek

Číslo jednací:

KSCB 44 INS 10385/2025

Účel znaleckého posudku:

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí
pro účely insolvenčního řízení.

Obor, odvětví, specializace:

Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti

Adresa předmětu ocenění:

Radovesice č.p. 49, okres Litoměřice

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

28.08.2025

Zpracováno ke dni:

28.08.2025

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 22 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

Místo a datum vyhotovení:

V Praze, dne 11.09.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 46/1, st. 46/2, 1/3 v obci Radovesice, okres Litoměřice, katastrální území Radovesice u Libochovic na listu vlastnictví č. 167.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního 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, 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:	Rodinný dům č.p. 49
Adresa předmětu ocenění:	Radovesice č.p. 49, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Radovesice
Ulice:	
Katastrální území:	Radovesice u Libochovic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 28.08.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Jaroslava Vrbová.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kettnerová Jitka, nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí, 39701 Písek 1/2
Vrbová Jaroslava, Spojovací 1698/4a, Předměstí, 41201 Litoměřice 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 49 a pozemek parc. č. st. 46/1, st. 46/2, 1/3 v obci Radovesice, okres Litoměřice, katastrální území Radovesice u Libochovic na listu vlastnictví č. 167.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 70 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří bobrovka a klempířské prvky – částečně plechové, z převážné většiny nejsou součástí objektu. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1920.

Pravděpodobně kolem roku 1950 prošel objekt poslední modernizací a získal dnešní podobu. V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vchodové dveře - částečná.

Vady rodinného domu:

zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek

střecha: prvek v dezolátním stavu, poškozený prvek

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: zastaralý prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Dispozice rodinného domu je 3+1.

1.NP		
Kuchyně	Kuchyně	9,14 m ²
Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
Pokoj	Ložnice	9,02 m ²
Pokoj	Ložnice	12,43 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,84 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,12 m ²
Ostatní prostory	Koupelna	4,37 m ²
1.PP		
Příslušenství	Sklep	5,04 m ²
Podlahová plocha		55,79 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		61,95 m ²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová. Obytné místnosti jsou orientované na jih, západ. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. V koupelně se nachází klasická vana a na toaletě se nachází suchá toaleta mimo objekt. Interiérové dveře

jsou dýhované, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: lino

chodba: lino

místnosti: lino

kuchyně: lino

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně plynovými vaf topidly, ohřev vody zajišťují kamna Thorma UNIKOT BRUTAR.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 187 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený zděným plotem z plotových dílců s betonovou podezdívkou. Trvalé porosty – neudržované okrasné dřeviny před domem. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – technické zázemí s koupelnou a komorou, dvě vedlejší hospodářské stavby menšího rozsahu, suchá toaleta, jímka.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1135/12	ostatní plocha	Obec Radovesice, č. p. 43, 41002 Radovesice

Rodinný dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň u řeky Ohře v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1920
	Rozsah rekonstrukce domu	Pravděpodobně kolem roku 1950 prošel objekt poslední modernizací a získal dnešní podobu. V roce 2020 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: vchodové dveře – částečná.
	Základy	smíšené
	Konstrukce	smíšená
	Tloušťka obvodové konstrukce	70 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	bobrovka
	Klempířské prvky	částečně plechové- parapety, jinak nejsou součástí
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	zdivo: poškozený prvek, zastaralý prvek střecha: prvek v dezolátním stavu, poškozený prvek rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1
	Typ oken	špaletová
	Příslušenství oken	chybí
	Orientace oken obytných místností	jih, západ
	Koupelna(y)	klasická vana
	Toaleta(y)	suchá toaleta mimo objekt
	Vstupní dveře	plastové
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.NP		
		Kuchyně	Kuchyně	9,14 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
		Pokoj	Ložnice	9,02 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,43 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,84 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,12 m ²
		Ostatní prostory	Koupelna	4,37 m ²
		1.PP		
		Příslušenství	Sklep	5,04 m ²
		Podlahová plocha		55,79 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		61,95 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	jímka		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	Plynové vaf		
	Topná tělesa	Vaf		
	Řešení ohřevu vody v domě	Thorma UNIKOT BRUTAR		
	Podlahy v domě	koupelna, wc: lino chodba: lino místnosti: lino kuchyně: lino		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	187 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	technické zázemí s koupelnou a komorou, dvě vedlejší hospodářské stavby menšího rozsahu, suchá toaleta, jímka
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot, plotové dílce s betonovou podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní část obce

	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.08.2025 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 147
Kraj: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Radovesice
Katastrální území: Radovesice u Libochovic
Počet obyvatel: 542
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 597,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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		1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{620,00 \text{ Kč/m}^2}$

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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,635}$$

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,654}$$

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. 49

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	105 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 070,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	=	6,00 m ²
1.NP:	=	85,00 m ²
	=	10,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	6,00 m ²	2,00 m
1.NP:	85,00 m ²	2,80 m
	10,00 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

sklep:	(6)*(2,00)	=	12,00 m ³
1.NP:	(85)*(2,80)	=	238,00 m ³
	(10)*(2,30)	=	23,00 m ³
půda:	(85)*(2,80)/2+(10)*(2,30)/2	=	130,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	403,50 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	95,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	101,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,06	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrickou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb	II	0,00

nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m²

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 105 let:

$$s = 1 - 0,005 * 105 = \mathbf{0,475}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,182}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,070,- \text{ Kč/m}^3 * 0,182 = 558,74 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 403,50 \text{ m}^3 * 558,74 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,030 = 227\,570,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **227 570,83 Kč**

2. Hospodářská stavba

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 10,5*5,5 =	57,75	3,60 m
	57,75 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP (10,5*5,5)*(3,60) =	207,90
NP	NP 0,5*5,50*10,50*1,00 =	28,88
Obestavěný prostor - celkem:		236,78 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	P	19,80	100	0,46	9,11
4. Krov	C	7,30	100	0,00	0,00
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
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	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					59,05
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5905

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5905
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 816,38
Plná cena: 236,78 m ³ * 1 816,38 Kč/m ³	=	430 082,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 80 = 100,0 %	
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %	
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	* 0,150
Nákladová cena stavby CS_N	= 64 512,37 Kč
Koeficient pp	* 1,009
Cena stavby CS	= 65 092,98 Kč
Hospodářská stavba - cena zjištěná	= 65 092,98 Kč

3. Suchá toaleta

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny l.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP 1,4*1,2 =	1,68	1,90 m
	1,68 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP (1,4*1,2)*(1,90) =	3,19
Obestavěný prostor - celkem:		3,19 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	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,30	100	0,46	14,40
3. Stropy	P	21,80	100	0,46	10,03
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,20	100	0,46	5,15
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					38,69
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3869

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3869
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0760

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 004,45
Plná cena: 3,19 m ³ * 1 004,45 Kč/m ³	=	3 204,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 60 / 60 = 100,0 \%$
 Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %
 Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,150
=	480,63 Kč
*	1,009
=	484,96 Kč
=	484,96 Kč

Suchá toaleta - cena zjištěná

4. Sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 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 2,4*2,4 =	5,76	2,30 m
	5,76 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP (2,4*2,4)*(2,30) =	13,25
Obestavěný prostor - celkem:		13,25 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	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	P	31,30	100	0,46	14,40
3. Stropy	P	21,80	100	0,46	10,03
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,20	100	0,46	5,15
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75

10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					35,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,3579

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,3579
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,0760</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	929,16
Plná cena: 13,25 m ³ * 929,16 Kč/m ³	=	12 311,37 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 60 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 60 / 60 = 100,0 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

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

Nákladová cena stavby CS_N	=	1 846,71 Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	<u>1,009</u>
----------------------	---	--------------

Cena stavby CS	=	1 863,33 Kč
-----------------------	---	--------------------

Sklad - cena zjištěná	=	<u>1 863,33 Kč</u>
------------------------------	---	---------------------------

5. 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: Ochranné pásmo - ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam	II	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 1,030 = 0,999$

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	620,-	0,999		619,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 46/1	108	619,38	66 893,04
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 46/2	68	619,38	42 117,84
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1/3	11	619,38	6 813,18
Stavební pozemky - celkem			187		115 824,06

Pozemky - cena zjištěná celkem = **115 824,06 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 49	227 571,- Kč
2. Hospodářská stavba	65 093,- Kč
3. Suchá toaleta	485,- Kč
4. Sklad	1 863,- Kč
5. Pozemky	115 824,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **410 836,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **410 840,- Kč**

slovy: Čtyři sta deset tisíc osm set čtyřicet Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Jitka Kettnerová, nábřeží 1. máje 1827, 397 01 Písek, LV: 167, podíl: 1 / 2</i>	205 420,- Kč
Jaroslava Vrbová, Spojovací 1698/4a, 412 01 Litoměřice, LV: 167, podíl: 1 / 2	205 420,- 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 Radovesice č.p. 49, okres Litoměřice

Radovesice č.p. 49, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Radovesice č.p. 49, okres Litoměřice	56 m ²	před rekonstrukcí	187 m ²	sklep, nepochozí půda, hospodářské stavby
1	Černiv č.p. 50, okres Litoměřice	70 m ²	před rekonstrukcí	205 m ²	část pozemku v podílovém spoluvlastnictví
2	Kostelec nad Ohří č.p. 52, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	159 m ²	před rekonstrukcí	720 m ²	sklep a vedlejší stavba (garáž, dílna, sklady), půda
3	Kerkovo nábreží č.p. 94, Libochovice, okres Litoměřice	127 m ²	před rekonstrukcí	198 m ²	půda, garáž, dílna
4	Žižkova č.p. 649, Libochovice, okres Litoměřice	128 m ²	dobrý	418 m ²	kompletně podsklepený, garáž , letní kuchyně, dílna a malá kůlna, skleník

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	14 142,86 Kč	1	14 142,86 Kč	0.98	0.97	1.05	1	1	0.99813	14 169,36 Kč
2	23 836,48 Kč	1	23 836,48 Kč	0.98	0.79 ¹	1.15	1.11	1.15	1.136506245	20 973,47 Kč
3	18 818,90 Kč	1	18 818,90 Kč	1.05	0.86	1.15	1	1.1	1.142295	16 474,64 Kč
4	24 921,88 Kč	1	24 921,88 Kč	1.05	0.86	1.2 ²	1.05	1.15	1.308447	19 046,92 Kč
Celkem průměr										17 666,09 Kč
Minimum										14 169,36 Kč
Maximum										20 973,47 Kč
Směrodatná odchylka - s										2 971,65 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										14 694,44 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										20 637,74 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K2; č.2] srovnávaná nemovitost je výrazně větší										
² [K3; č.4] 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, interiéru. 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

17 666,09 Kč/m²

* 56 m²

= 989 301 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

989 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

410 840 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Jitka Kettnerová, nábreží 1. máje 1827, 397 01 Písek, LV: 167, podíl: 1 / 2</i>	205 420,- Kč
Jaroslava Vrbová, Spojovací 1698/4a, 412 01 Litoměřice, LV: 167, podíl: 1 / 2	205 420,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

989 000 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.

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ 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 15 %.

$989\,000\,000\text{ Kč} \cdot \frac{1}{2} = 494\,500\text{ Kč} - 15\% = 420\,325\text{ Kč}$

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 46/1, st. 46/2, 1/3 v obci Radovesice, okres Litoměřice, katastrální území Radovesice u Libochovic na listu vlastnictví č. 167.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

420 000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetisíc 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

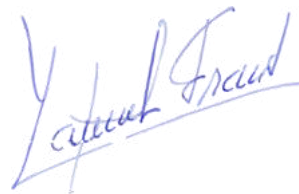
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.09.2025



.....
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 064270/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2025 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 44 INS 10385/2025 pro Petr Horák, JUDr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565521 Radovesice

Kat.území: 738701 Radovesice u Libochovic

List vlastnictví: 167

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kettnerová Jitka, nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí, 39701 Písek	645501/0023	1/2
Vrbová Jaroslava, Spojovací 1698/4a, Předměstí, 41201 Litoměřice	705413/2657	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	46/1	108	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: Radovesice, č.p. 49, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46/1					
St.	46/2	68	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam
Součástí je stavba: bez čp/če, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 46/2					
	1/3	11	ostatní plocha	zeleň	ochr.pásmo nem.kult.pam., pam.zó ny, rezervace, nem.nár .kult.pam

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví Okresního soudu v Litoměřicích 35 D-342/2025 -75 ze dne 23.06.2025. Právní moc ke dni 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 13:26:19. Zápis proveden dne 02.07.2025.

V-5237/2025-506

Pro: Kettnerová Jitka, nábřeží 1. máje 1827, Budějovické Předměstí, RČ/IČO: 645501/0023
39701 Písek
Vrbová Jaroslava, Spojovací 1698/4a, Předměstí, 41201 705413/2657
Litoměřice

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2025 13:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565521 Radovesice

Kat.území: 738701 Radovesice u Libochovic

List vlastnictví: 167

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

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

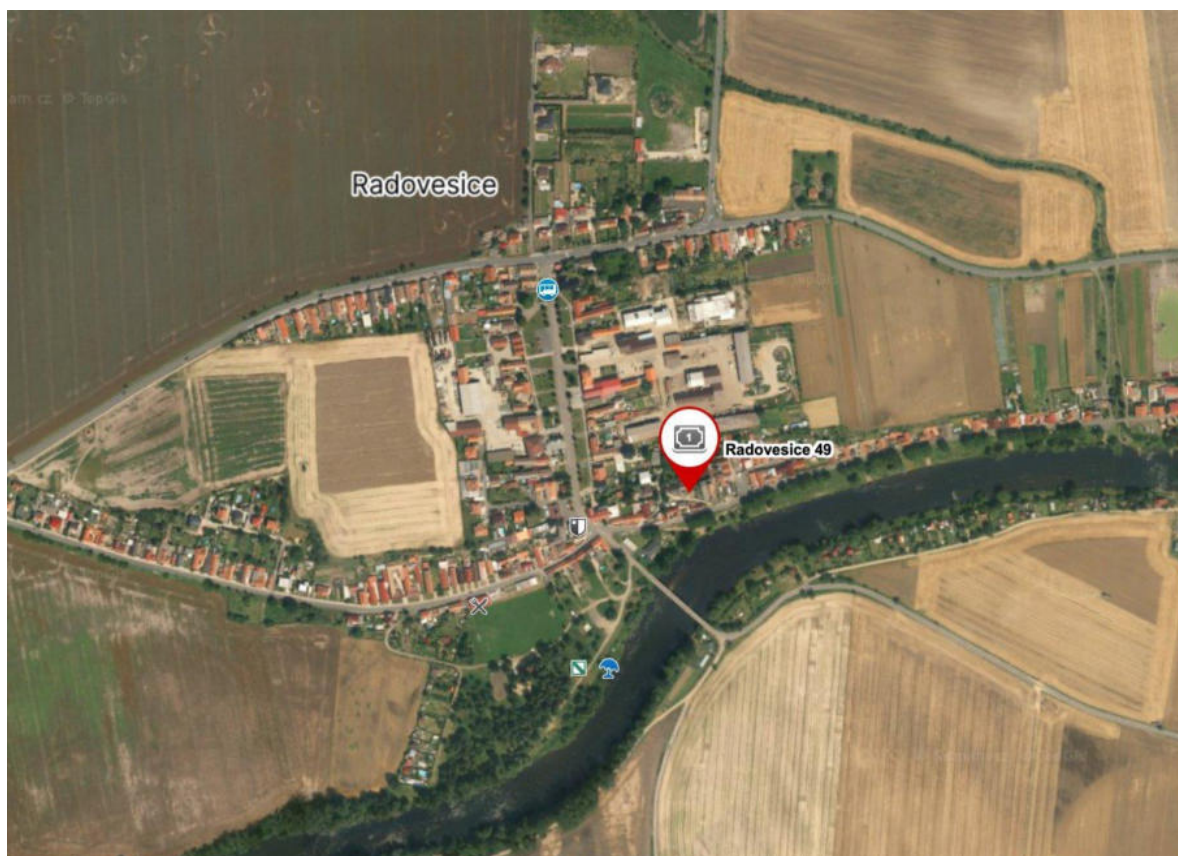
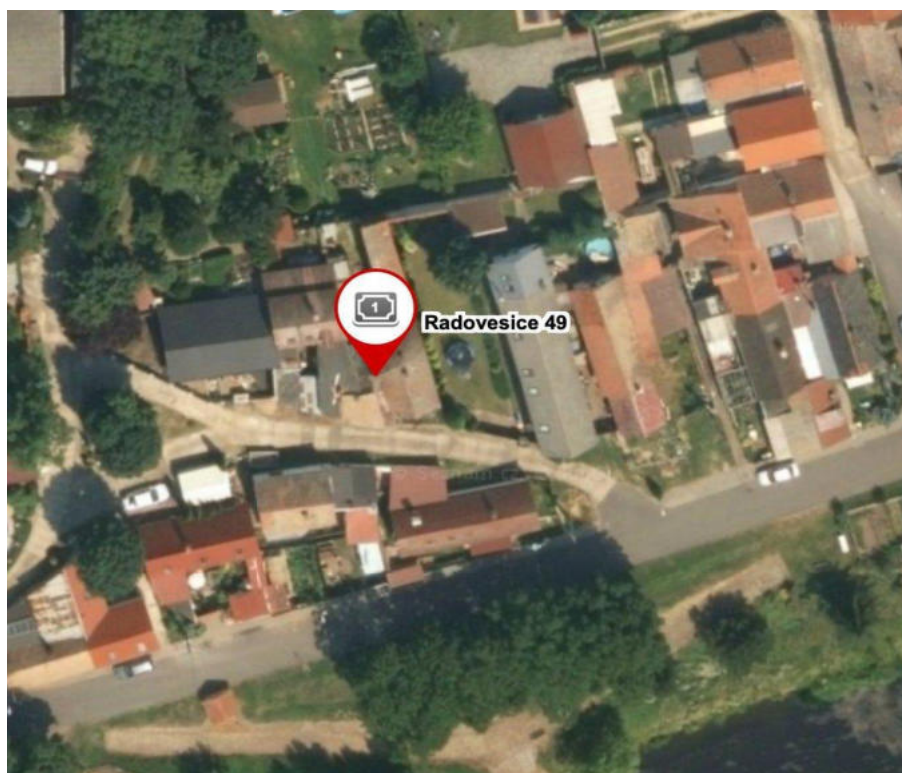
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.07.2025 13:17:31

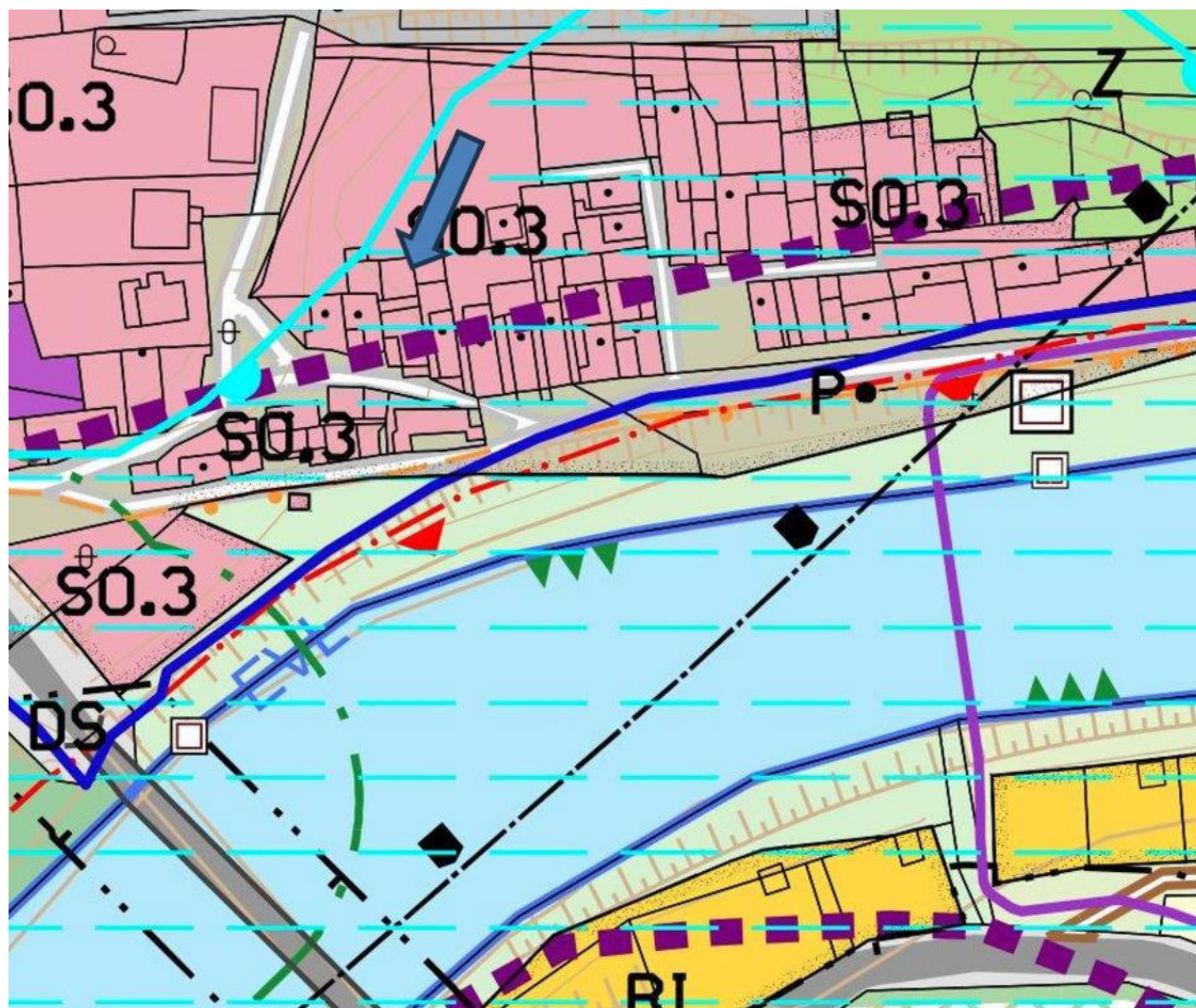
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Ortofoto mapa

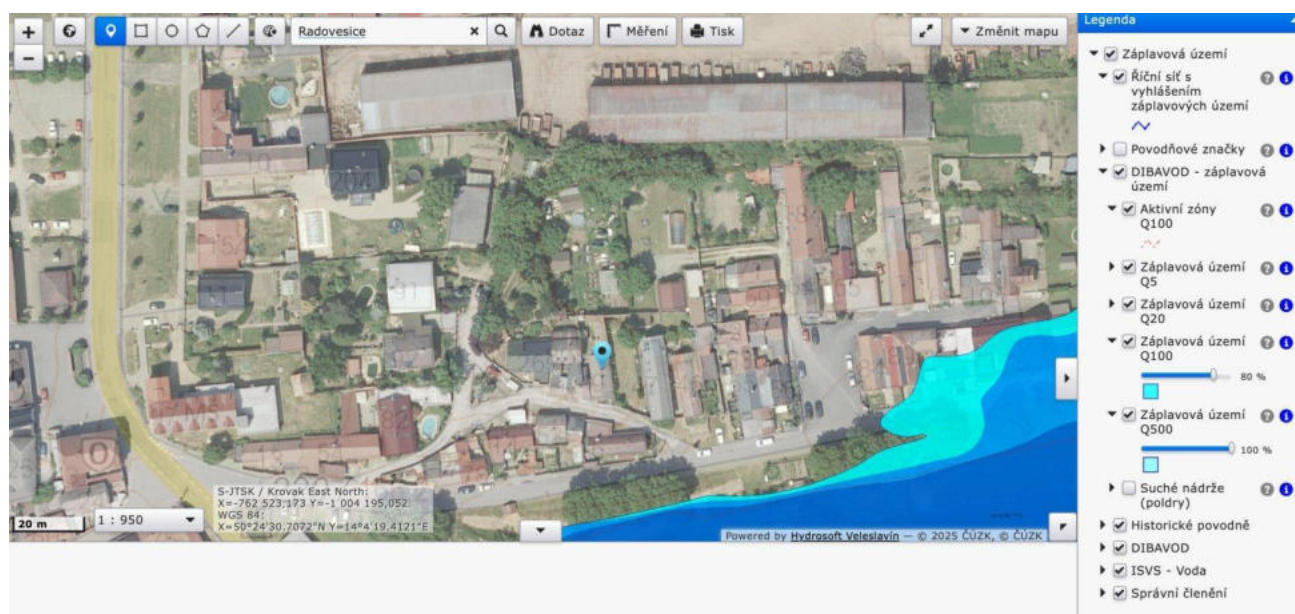


Výřez z územního plánu



		- ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ
		- HRANICE ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ POD VODNÍM DÍLEM
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
		- VESNICKÉ

Výřez z povodňové mapy

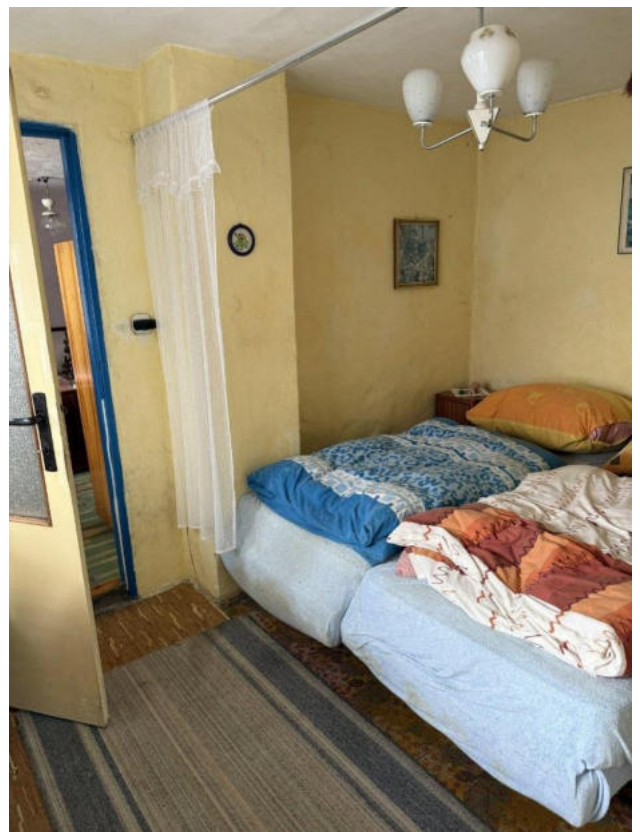


Katastrální mapa

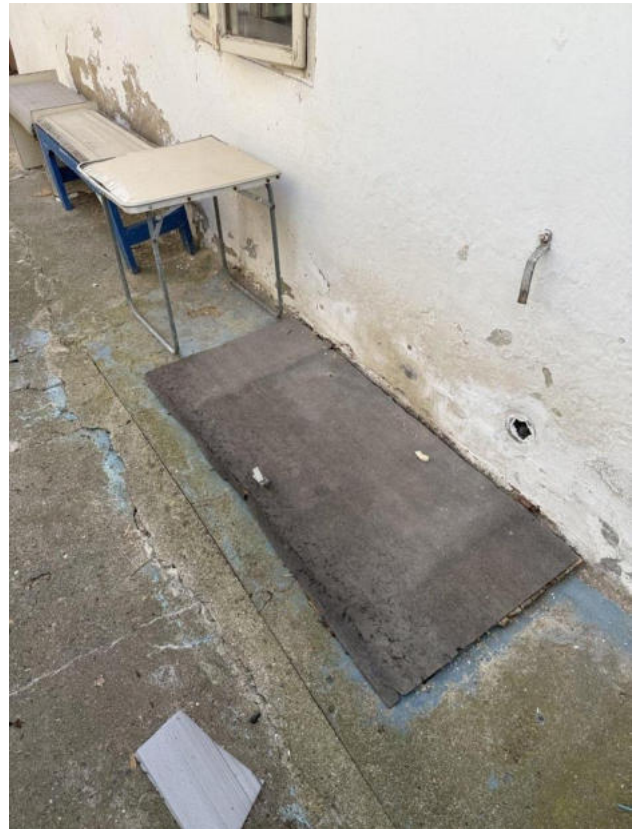


Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Černiv č.p. 50, okres Litoměřice	Cena dle KS	990 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.06.2025	Číslo řízení	V-5043/2025-506
Voda	Připojení ke studni, Vodovod	Kanalizace	Septik, Jímka
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Individuální	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	205 m ²
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	70 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní

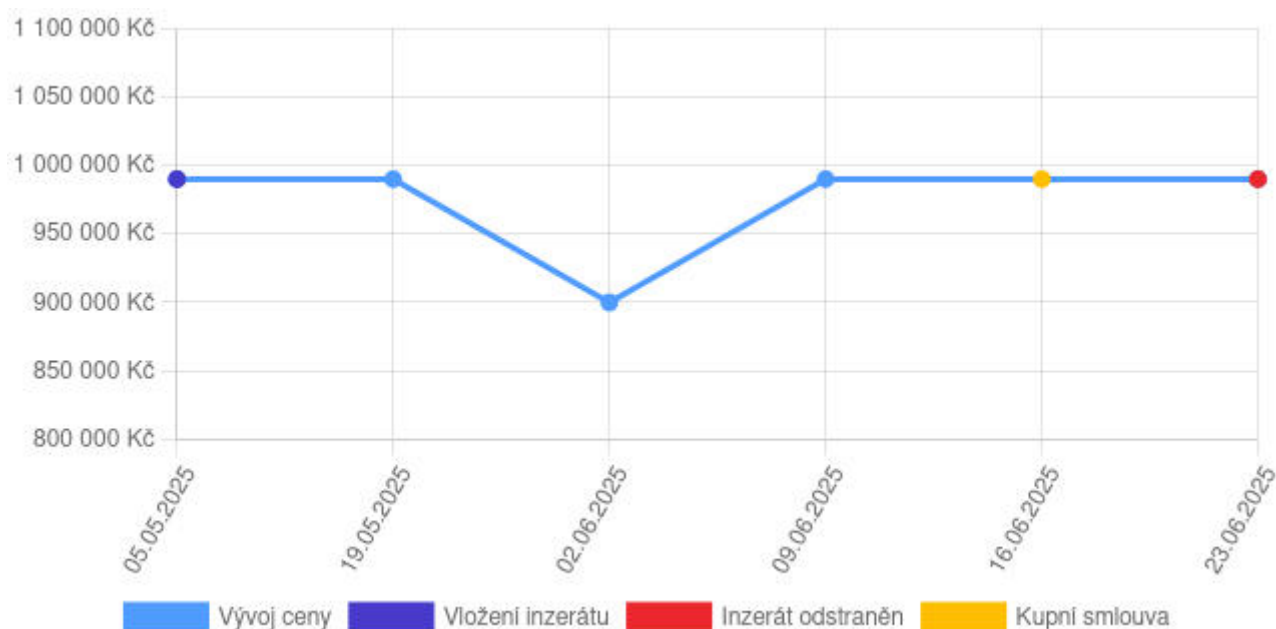
Co kdybych vám udělal nabídku, kdy si za jednu cenu můžete koupit dva domy. O tom je totiž tato specifická nabídka prodeje domu v obci Černiv. On to není jeden dům, ale dva. Dva domy, každý má své číslo popisné, avšak tvoří funkční celek a je užíván jako 2+1. Pro zjednodušení popisku použiji termín dům, i když jsou dva. A ještě v úvodu vás požádám, abyste na nabídku reagovali e-mailem. Je připraven prohlídkový den v týdnu od 12.05. a na tuto prohlídku vás budu osobně kontaktovat. Děkuji. Nabídku tedy tvoří dům určený vzhledem ke svému stavu a stáří ke kompletní rekonstrukci. Ta může zahrnout do úprav také půdní prostory. Obytnou plochu lze zvětšit využitím podkrovního domu o další dvě místnosti. Na pozemku domku respektive na dvorku je umístěna kopaná studna a jímka na svod odpadů. Dům je přímo napojen na vodovodní řád a elektřinu. Víc už je třeba zhodnotit na místě. Těžko posoudit rozsah a nákladovost rekonstrukce neboť každý z vás, kdo se o dům zajímá může takovou rekonstrukci pojmout po svém. Cena je však natolik výhodná, že stojí za to se o tuto nabídku ucházet. Dům není zatížen žádnými právními závazky, které by znemožňovaly převod. Část pozemku a to parc. č 479 o výměře 53 m² je společný prostor mezi prodávaným domem a sousedním domem. K tomuto pozemku se převádí spoluvlastnický podíl prodávajících. Dům a dvůr jsou již samostatně vedené nemovitosti ve výlučném vlastnictví prodávajících. Prohlídku domu vám zprostředkuji po dohodě. Na nabídku reagujte e-mailem, prosím. V případě zvýšeného zájmu bude rozhodovat výše protinabídky, kterou po prohlídce domu a v případě trvalého zájmu podáte straně prodávající.

2. Fotodokumentace

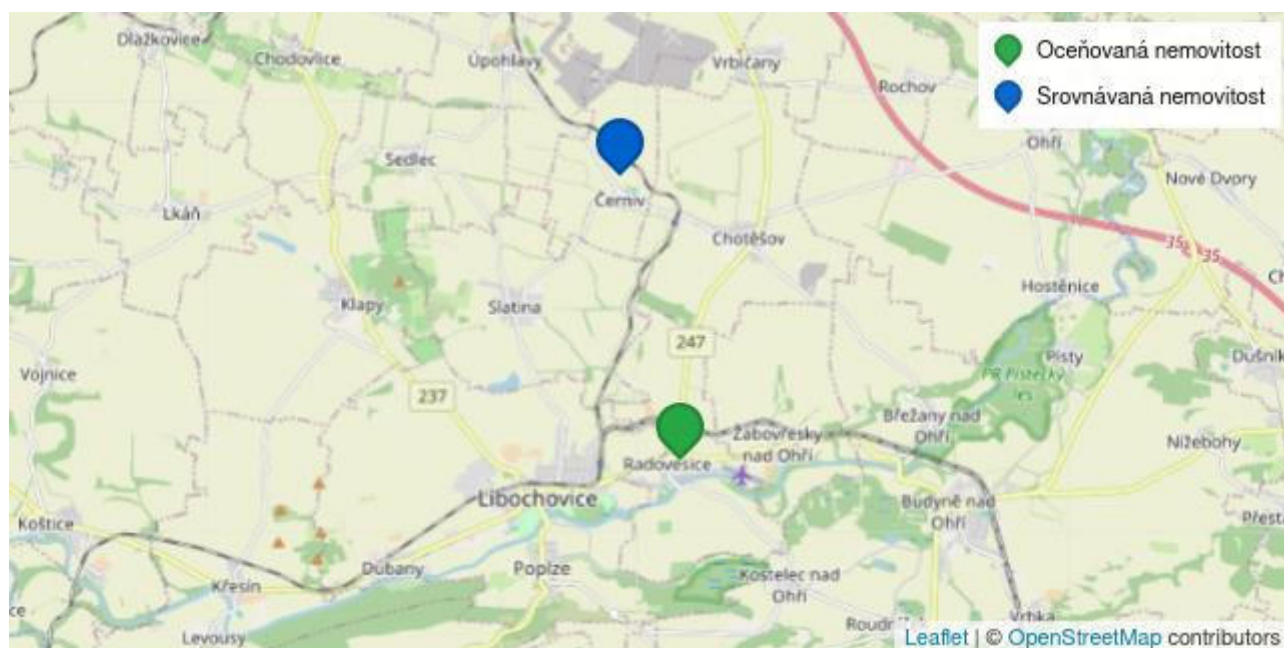




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

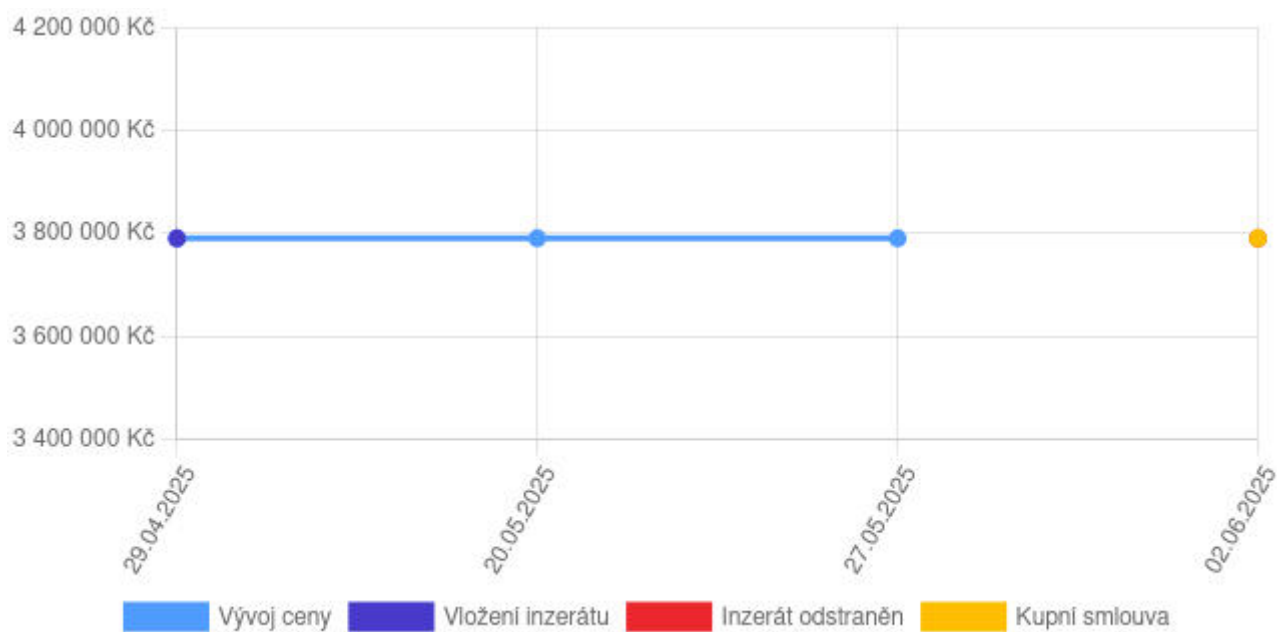
Lokalita	Kostelec nad Ohří č.p. 52, Budyně nad Ohří, okres Litoměřice	Cena dle KS	3 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.06.2025	Číslo řízení	V-4561/2025-506
Voda	Vodovod	Kanalizace	Jímka
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	20 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	720 m ²
Užitná plocha	159 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Rezervováno Nabízíme k prodeji rodinný dům s pozemky o celkové výměře 720 m². Dům z první poloviny dvacátého století o dispozici 4+1 se sklepem a vedlejší stavbou (garáž, dílna, sklady) byl v posledních letech využíván pouze sezónně k rekreaci. V průběhu let proběhly drobné stavební úpravy. Technické vybavení objektu je na hraně životnosti a pro uvedení do současných standardů bydlení vyžaduje revitalizaci. Dispozice domu 1 NP - 2x pokoj, kuchyně, koupelna s toaletou, chodba se schodištěm, zádveří, kotelna s kotlem na PP. 2 NP - 2x pokoj, půda 1 PP - sklep Pro přesnou představu doporučujeme využít virtuální prohlídku ve fotogalerii prezentace ve které najdete i náhledy stavební dokumentace. Objekt je připojen na elektřinu a obecní vodovod, odpady řešeny jímkou, plynovod v místě není dostupný. Pozemky ve funkčním celku 378 m² zastavěná plocha a nádvoří s RD a vedlejší stavbou 342 m² zahrada Nemovitost situovaná v malebné obci a přinese radost každému, kdo hledá klidné místo pro trvalé bydlení či rekreaci. Pozemek potěší zahrádkáře i chovatele. Kraj poskytuje dostatek příležitostí pro relaxaci a aktivní trávení volného času po celý rok. Mezi nejznámější v místě patří DVŮR PERLOVÁ VODA a Vodní hrad v Budyni nad Ohří. Nepřeborně možností kulturního a sportovního vyžití nabízejí další místa Roudnicka, Litoměřicka a Mělnicka. S dotazy či žádostí o prohlídku se obraťte na makléře bez váhání.

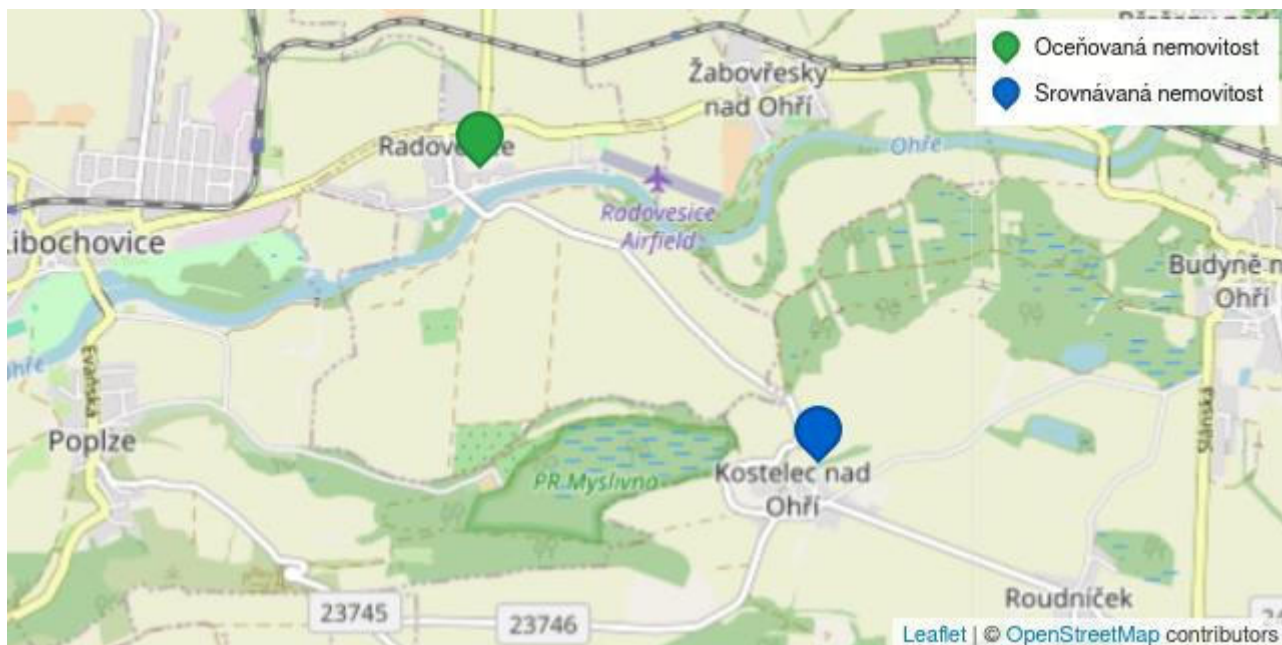
2. Fotodokumentace



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)

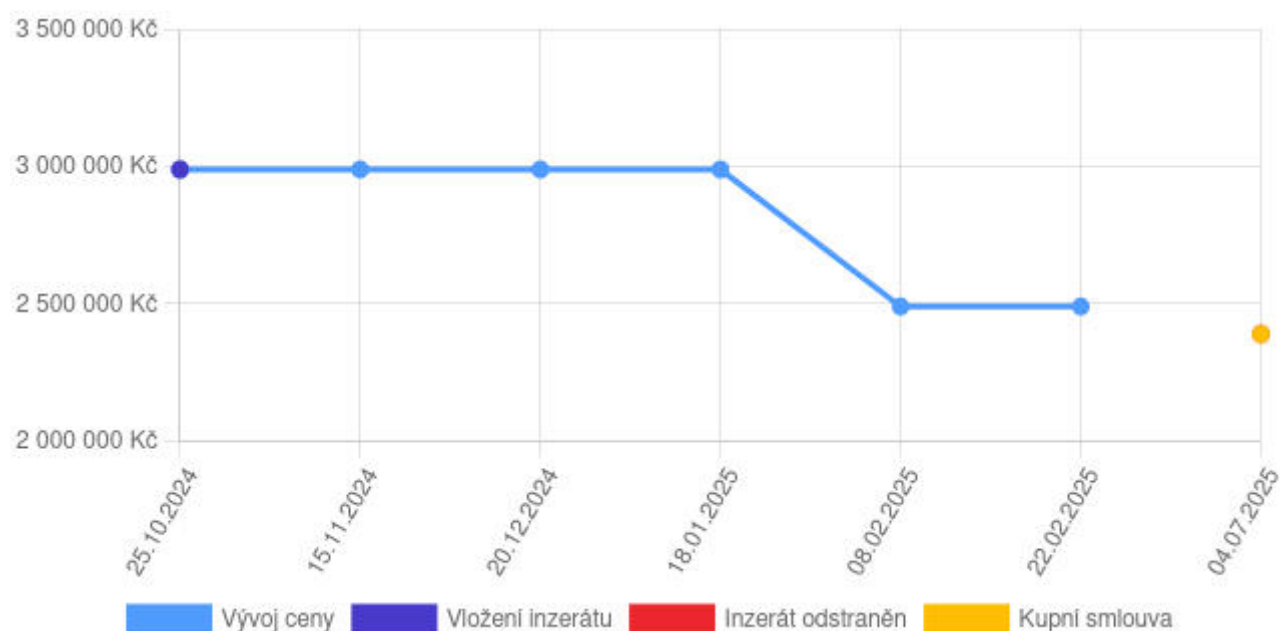
Lokalita	Kerkovo nábreží č.p. 94, Libochovice, okres Litoměřice	Cena dle KS	2 390 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.07.2025	Číslo řízení	V-5624/2025-506
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	198 m ²
Užitná plocha	167 m ²	Podlahová plocha	127 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Přízemní

Exkluzivně nabízíme prodej rodinného domu o dispozici 3 + 1 na Kerkově nábreží v Libochovicích u zámeckého parku s podlahovou plochou 127 m², garáží s dílnou 40 m² a malým dvorkem 60 m². Dům je umístěn na okraji centra města Libochovice u lesoparku s pláží na řece Ohři. Dům prošel částečnou rekonstrukcí nové rozvody elektřiny, nová plastová okna, v obytné části nová střecha, započatá rekonstrukce koupelny a WC. Dispozice domu přízemí: vstupní chodba, technická místnost, koupelna, WC, kuchyň a dva další pokoje. Ze dvorku vchod do garáže a schody na suchou půdu, která nabízí další možnosti jako např. vybudování nové bytové jednotky a více... V domě veškeré inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace, obecní vodovod, uprostřed domu a v druhé části komíny - 1x krbová kamna. Vytápění a ohřev vody možný několika způsoby - krbová kamna, kotel na tuhá paliva, elektro kotel nebo kotel na plyn. Rekonstrukce nutná. K domu náleží malý dvorek s kůlnou. Před domem možnost parkování. Celková plocha pozemku s domem činí 198 m². Nemovitost je vhodná jak k trvalému bydlení tak k rekreaci a je připravena splnit všechny vaše představy. Pro perfektní občanskou vybavenost a dopravní dostupnost, je tato lokalita velmi žádaná. Město Libochovice se dnes stává nejen kulturním střediskem, ale i centrem turistického ruchu dolního Poohří, leží na levém břehu řeky Ohře v malebné krajině u paty Českého středohoří, nedaleko památného Řípu. Zámek Libochovice uvnitř města působí jako ukázka šlechtické rezidence z konce 17. století a majestátní koruna na hlavě králů se nad ním vypíná zřícenina hradu Hazmburk. Cena k jednání. S výhodným financováním Vám rádi pomohou naši specialisté s RX Finance. Pro další informace kontaktujte makléřku

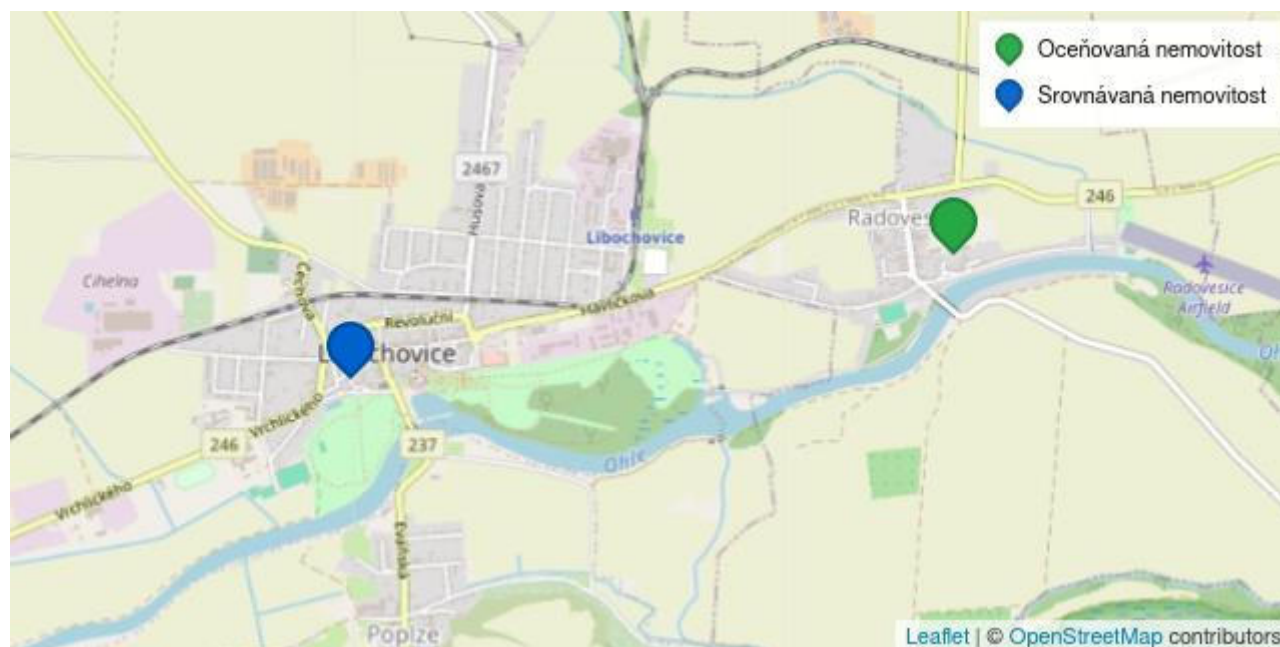
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



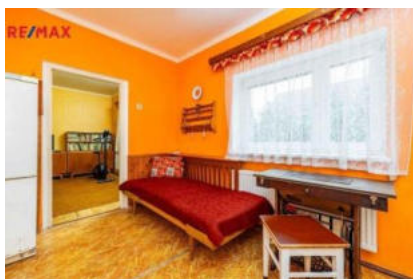
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

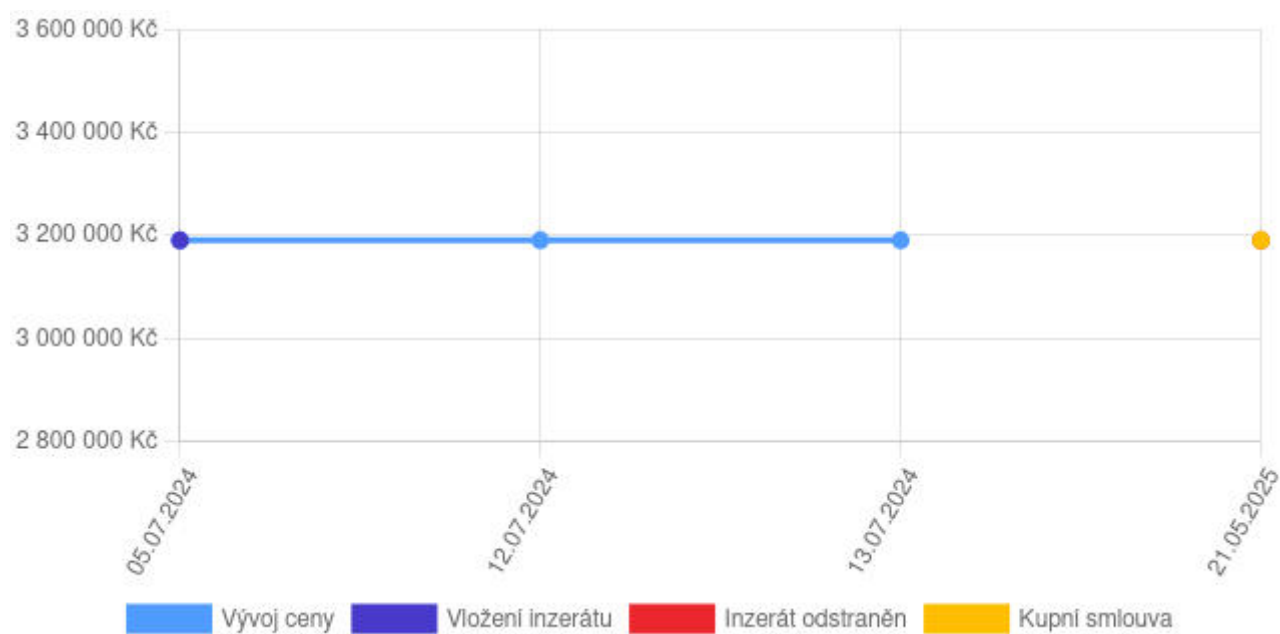
Lokalita	Žižkova č.p. 649, Libochovice, okres Litoměřice	Cena dle KS	3 190 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.05.2025	Číslo řízení	V-4182/2025-506
Poznámka k ceně	Cena včetně právních služeb a provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	3
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	418 m ²	Užitná plocha	128 m ²
Podlahová plocha	128 m ²	Plocha zahrady	241 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice, Dálnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 na velmi klidném a bezpečném místě v Libochovicích. Dům je na rohu ulice s minimálním provozem a s dostatkem parkovacích míst. Na pozemku je garáž s vjezdem z ulice, ke které je přistavěna letní kuchyně, dílna a malá kůlna. Za domem je zahrada se skleníkem. Pozemek nabízí dostatek klidu a soukromí pro odpočinek, zahrádkaření i kutilství ve vybavené dílně. Dům je kompletně podsklepený. V přízemí je prostorná kuchyně s obývacím pokojem, ze kterého je vchod do ložnice. Dispozici lze změnit do moderního stylu - otevřít kuchyni do obývacího pokoje a využít komín pro krbovou vložku, která vytopí celou obytnou plochu. V patře jsou dvě ložnice. Plynový kotel ohřívá teplou vodu a topení s novými rozvody a radiátory. Odpady jsou svedeny do kanalizace. Prohlédněte si 3D prohlídku, kde uvidíte reálný pohled na celý dům i okolí. Pro více informací volejte makléři.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

