

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 27629/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z :

I) pozemku **p.č. St. 10** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Křešice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 10), pozemku **p.č. 70/9** - zahrada a pozemku **p.č. 433/27** - zahrada, vše v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 425/5** - zahrada, v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČO: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 54064/13-70

Číslo položky v evidenci posudků:

097473/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 15. 1. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 20. 1. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 12. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 54064/13-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 10 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m², jehož součástí je stavba: **Křešice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 10), pozemku **p.č. 70/9** - zahrada o výměře 11 m² a pozemku **p.č. 433/27** - zahrada o výměře 143 m², vše v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

II) pozemku p.č. 425/5 - zahrada o výměře 1.486 m², v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 54064/13-70**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 300, pro k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 6.12.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice, vyhotovené objednavatelem dne 8.12.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Křešice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 15. 1. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílové vlastnice předmětu ocenění, paní Hany Janouškové.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Litoměřice
Obec	Křešice
Katastrální území	Křešice u Litoměřic (676080)
Část obce	Křešice
Ulice	Litoměřická č. p. 24
PSČ	411 48
Počet obyvatel	1 484

List vlastnictví číslo 300

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Janoušková Hana | podíl 1 / 2 |
| | Milánská 461, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10 | |
| 2. | Skřivánek Jiří | podíl 1 / 2 |
| | Alfonse Muchy 429/15, Pokratice, 41201 Litoměřice | |

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Rodinný dům č.p. 24 s pozemky p.č. St. 10, p.č. 70/9 a p.č. 433/27 a s příslušenstvím

Jedná se o podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Křešice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Litoměřická 24, 411 48 Křešice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1035/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení a na vlastní studnu.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	dřevěné trámové
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety <i>pozinkované, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké (II.NP zatepleno zevnitř)
Fasádní omítky:	vápenné hrubé, drásané
Vnější obklady soklu:	kamenné
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	dřevěné s dřevěnými stupni

Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, prkenné (původní), textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, prkenné (původní)	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	plyn. top. WAF
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	ano, zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez	kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření cca 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2010 byla provedena nová fasáda, v roce 2013 byly položeny nové podlahové krytiny a nové rozvody elektra v I. nadzemním podlaží. V roce 2022 byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu, vlevo, navazuje vedlejší stavba se dvěma nadzemními podlažími a pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou vpravo navazuje přístřešek zděné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na dvoupodlažní vedlejší stavbu, dále vzadu, navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Na přístřešek, dále vpravo, navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy betonové
- zídka
- venkovní schody
- studna
- venkovní bazén (betonový a částečně zapuštěný)
- přípojky IS

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění (RD č.p. 10 s pozemky p.č. St. 10, p.č. 433/27 a p.č. 70/9) zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch pana Jiřího Skřivánka. Dle sdělení objednavatele tento již nežije, a proto není dle požadavku objednavatele toto věcné břemeno oceněno.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

II) Pozemek p.č. 425/5 s příslušenstvím

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku p.č. 425/5 - zahrada o výměře 1.486 m², v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice, který je situován v okrajové části zastavěného katastrálního území s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1035/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Dle platného územního plánu obce Křešice (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stávajících „OP - plochy zemědělské - orná půda“. Dle místního šetření je pozemek užíván jako zahrada.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou, která je připojena na inženýrské sítě (elektro, vlastní studna a vlastní žumpa na vyvážení).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky St. 10, p.č. 70/9 a p.č. 433/27

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice

Pozemek: **St. 301, LV 175** Součástí je stavba: **Křešice, č.p. 225, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.500.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **30.04.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **13.06.2024 08:17:01**. Zápis **V-4698/2024-506** proveden dne **04.07.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 301, LV 175** Součástí je stavba: **Křešice, č.p. 225, rod.dům; 440/23, LV 175**

2. Rodinný dům, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice

Pozemek: **St. 159, LV 303** Součástí je stavba: **Křešice, č.p. 154, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.490.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **13.11.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **08.01.2025 08:48:00**. Zápis **V-102/2025-506** proveden dne **30.01.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 159, LV 303** Součástí je stavba: **Křešice, č.p. 154, rod.dům; 1017/15, LV 303; 1017/70, LV 303**

3. Rodinný dům, k.ú. Zahořany u Litoměřic, okres Litoměřice

Pozemek: **St. 91, LV 451** Součástí je stavba: **Zahořany, č.p. 70, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.499.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne **13.03.2024**. Právní účinky zápisu k okamžiku **20.03.2024 14:23:29**. Zápis **V-2310/2024-506** proveden dne **11.04.2024**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 91, LV 451** Součástí je stavba: **Zahořany, č.p. 70, rod.dům; St. 92/2, LV 451** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 96, LV 451; St. 92/1, LV 451**

4. Rodinný dům, k.ú. Libotenice, okres Litoměřice

Pozemek: **St. 96, LV 20** Součástí je stavba: **Libotenice, č.p. 89, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.830.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. **RH-2074/2025** ze dne **27.01.2025**. Právní účinky zápisu k okamžiku **30.01.2025 13:22:34**. Zápis proveden dne **21.02.2025**.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 96, LV 20** Součástí je stavba: **Libotenice, č.p. 89, rod.dům; 16/10, LV 20**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	512 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,90	13.6.2024
Upravená cena (UC)	4 629 629,63 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	4 490 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	1.066 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	8.1.2025
Upravená cena (UC)	4 251 893,94 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Zahořany u Litoměřic, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	5 499 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,10	1.226 m ² - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,89	20.3.2024
Upravená cena (UC)	4 642 112,46 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Libotenice, okres Litoměřice

Cena nemovité věci (CN)	5 830 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	410 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	30.1.2025
Upravená cena (UC)	4 800 724,64 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena 4 251 893,94 Kč

Průměrná cena $\Sigma UC / 4$ 4 581 090,17 Kč

Maximální cena 4 800 724,64 Kč

Obvyklá cena 4 580 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl $\times \frac{1}{2}$

Cena po úpravě $= 2 290 000,–$ Kč

Obvyklá cena 2 290 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 425/5

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice

Pozemek: **99/1, LV 1058**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.828.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2025 13:38:55. Zápis proveden dne 06.02.2025.

V-351/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **99/1, LV 1058; 99/9, LV 1058**

2. Pozemek, k.ú. Zahořany u Litoměřic, okres Litoměřice

Pozemek: **174/12, LV 463**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **460.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 09:26:34. Zápis proveden dne 11.07.2025.

V-5150/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **174/12, LV 463**

3. Pozemek, k.ú. Třeboutice, okres Litoměřice

Pozemek: **9/14, LV 523**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2025 15:36:40. Zápis proveden dne 23.12.2025.

V-9980/2025-506

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **9/14, LV 523**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Křešice u Litoměřic, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	1 828 000,– Kč	
Výměra (V)	1 828,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	15.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	1 030,93 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Zahořany u Litoměřic, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	460 000,– Kč	
Výměra (V)	711,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,10	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,80	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,99	19.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	742,63 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Třeboutice, okres Litoměřice		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,– Kč	
Výměra (V)	347,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	1.12.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	785,96 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		742,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	853,17 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 030,93 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	850,– Kč
Výměra	V	1 486,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 263 100,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	631 550,– Kč

Obvyklá cena **631 550,– Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky St. 10, p.č. 70/9 a p.č. 433/27 - určená ze sjednaných cen	2 290 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 425/5 - určená ze sjednaných cen	630 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 920 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 8. 12. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 54064/13-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající:

I) pozemku **p.č. St. 10** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 237 m², jehož součástí je stavba: **Křešice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 10), pozemku **p.č. 70/9** - zahrada o výměře 11 m² a pozemku **p.č. 433/27** - zahrada o výměře 143 m², vše v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

II) pozemku **p.č. 425/5** - zahrada o výměře 1.486 m², v k.ú. Křešice u Litoměřic, obec Křešice, okres Litoměřice.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 920 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionydevětsetdvacet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

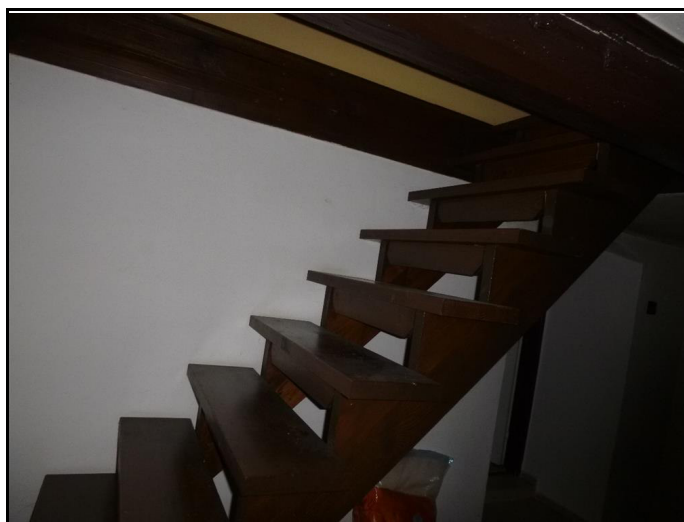
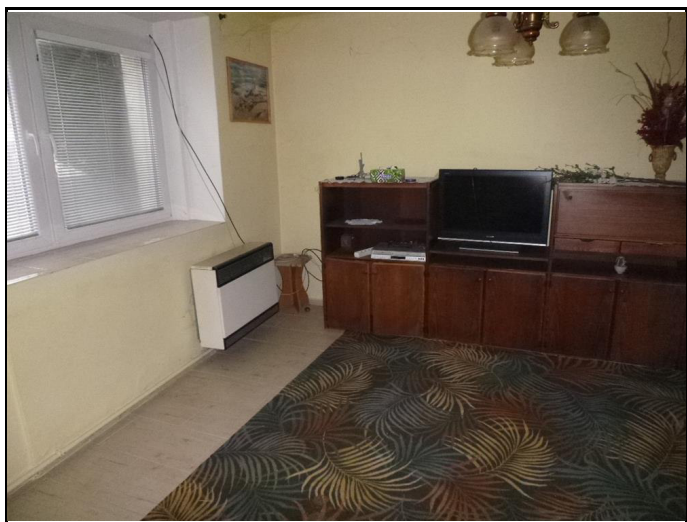
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace

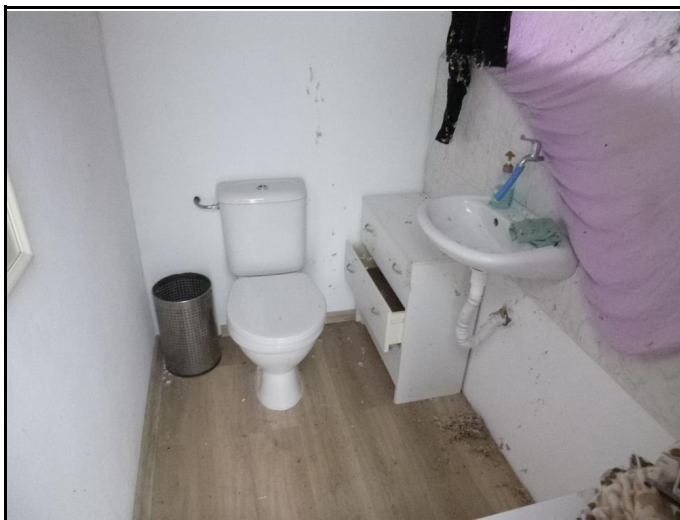
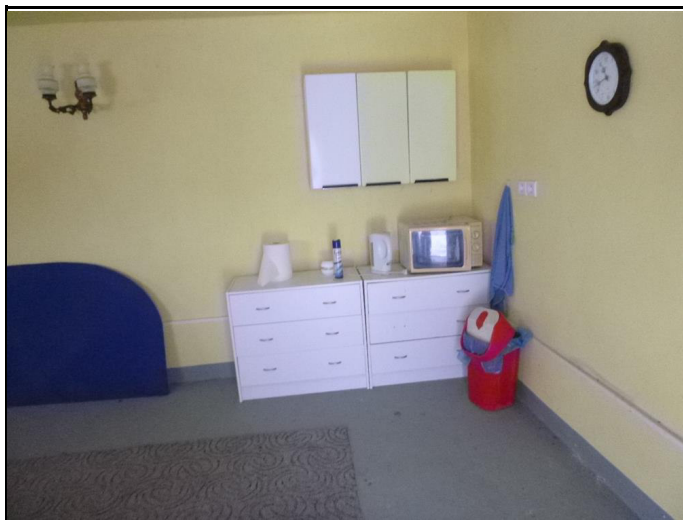


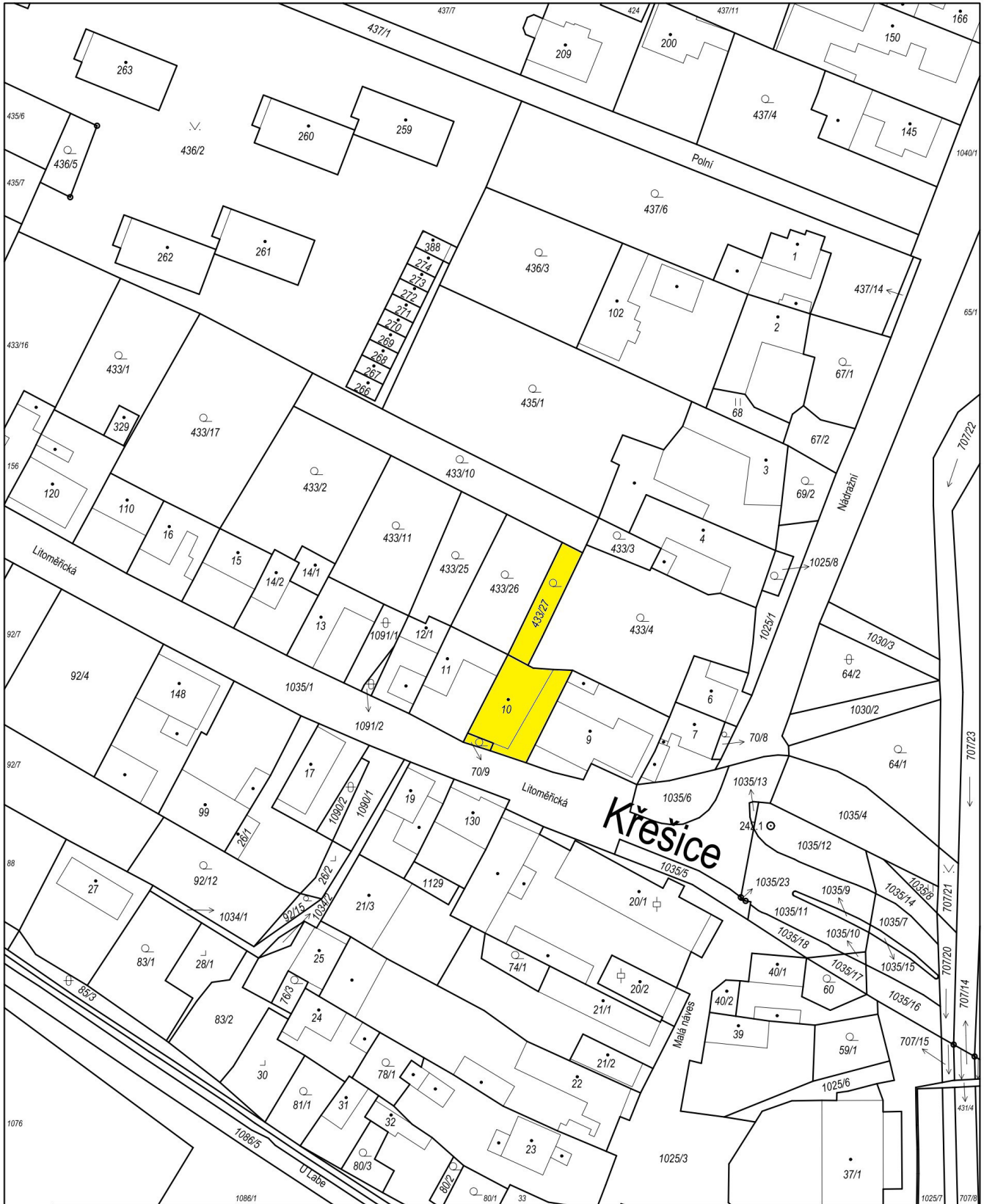


Pozemek p.č. 425/5 s příslušenstvím



Pozemek p.č. 425/5 s příslušenstvím





Katastrální úřad pro Ústecký kraj Katastrální pracoviště Litoměřice	Okres Litoměřice	Obec Křešice	Podpis
Kat. území Křešice u Litoměřic	Mapový list č. LITOMĚŘICE 0-6/41	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 08.12.2025 07:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 08.12.2025 07:31:24	



Katastrální úřad pro Ústecký kraj
Katastrální pracoviště Litoměřice

Okres
Litoměřice

Obec
Křešice

Podpis

Kat. území
Křešice u Litoměřic

Mapový list č.
LITOMĚŘICE 0-6/23

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
08.12.2025 07:15:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
08.12.2025 07:33:41

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **097473/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 1. 2026

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com