

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 042664/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mgr. Václav Rožec, insolvenční správce dlužníka Vladimíra Veselého U Hřbitova 308, 417 61 Bystřany
Číslo jednací:	018 EX 02669/22-046
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	obec Bystřany, okres Teplice
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	29.05.2025
Zpracováno ke dni:	28.07.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Úkolem znalecké kanceláře je aktualizovat znalecký posudek č. 18583-800/2023, který byl vyhotovený pro účely exekučního řízení vedeném proti povinnému a současnému insolvenčnímu dlužníkovi Vladimíru Veselému v řízení před soudním exekutorem Mgr. Lenkou Černoškovou, sp. zn. 018 EX 02669/22. Znalecký posudek č. 18583-800/2023 byl následně předložen v rámci insolvenčního řízení dlužníka Vladimíra Veselého, které je vedeno pod sp. zn. KSUL 89 INS 4113/2024. Objednatel požaduje provést aktualizaci ceny nemovitých věcí insolvenčního dlužníka k současnému datu, s ohledem na nově zjištěné skutečnosti týkající se nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 928, parc. č. 929/2 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, parc. č. 930, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 292, pro katastrální území Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Vladimíra Veselého, sp. zn. KSUL 89 INS 4113/2024.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel předložil vyjádření Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice (stavební úřad) ze dne 15.01.2025, které je sdělením k provedeným stavbám na dotčených pozemcích. Toto vyjádření má zcela zásadní vliv na provedení ocenění, resp. provedení aktualizace ocenění nemovitých věcí (sdělení stavebního úřadu v příloze).

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

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obce.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Stavba bez čp/če s pozemky (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Bystřany, Bystřany, okres Teplice
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Teplice
Obec: Bystřany
Katastrální území: Bystřany
Počet obyvatel: 1 935
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 698,00 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 167,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření k posudku č. 18583-800/2023 bylo provedeno dne 06.04.2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z vně objektu, byla pořízena fotodokumentace. Přítomná osoba prohlídce - Vladimír Veselý, povinný vlastník. Povinný sdělil některé informace týkající se předmětných nemovitých věcí. Oprávněný předložil znalci částečnou výkresovou dokumentaci ke stavbě a další fotografie stavby a interiéru stavby, které oprávněný pořídil vlastní činností.

Místní šetření k provedení aktualizace znaleckého posudku bylo provedeno dne 29.05.2025. Vstup do objektu nezajištěn, obhlídka z vně, bez zjištěných výrazných změn oproti dříve hodnocenému stavu. Prohlídku provedl Martin Svoboda.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Veselý Vladimír, Pražská 32, 41761 Bystřany.

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 928, parc. č. 929/2 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, parc. č. 930, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 292, pro katastrální území Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

4. Dokumentace a skutečnost

Upozornění na nesoulad skutečného stavu se stavem zapsaným v katastru nemovitostí:

Na listu vlastnictví je zapsána stavba na parc. č. 929/2 o výměře 20 m², jednalo se v minulosti pravděpodobně o zahrádkářskou chatku, která se již na pozemku nenachází, místo toho je zde vybudována rozměrná stavba srubového rodinného domku se zděnou přístavbou do tvaru „L“. Územní plán obce dotčené pozemky reguluje jako „SZ - plochy sadů a zahrad“. Znalci nebyla předložena žádná dokumentace (stavební, územní, kolaudační nebo jiné rozhodnutí), která by povolovala výstavbu nebo užívání tohoto domu. V katastru nemovitostí je k dotčeným nemovitým věcem vedeno řízení o nesouladech pod č. ZDŘ-57/2022.

Obdobně je tomu tak i u vystavěné garáže, která je povinně zapisovanou stavbou v KN. Tato stavba není zapsána v katastru nemovitostí.

Zadavatel předložil vyjádření Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice (stavební úřad) ze dne 15.01.2025, které je sdělením k provedeným stavbám na dotčených pozemcích a ze kterého vyplývá, že stavebním úřadem nebylo vedeno řízení o povolení staveb a že provedené stavby nelze v současné době legalizovat postupem podle § 254 – 256 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., jelikož se dotčené pozemky nachází v nezastavitelném území obce (vyjádření viz příloha).

K nemovitým věcem nebylo předloženo žádné nařízení o odstranění neoprávněně provedených (tzv. černých) staveb.

Výše uvedené nesoulady se bez dalšího uvažují ve smyslu ocenění jako vady mající přímý vliv na výslednou hodnotu nemovitých věcí.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby:

Popis nemovitých věcí bez dalšího vychází z provedeného místního šetření k původnímu znaleckému posudku č. 18583-800/2023 a uvažuje se bez výrazných změn.

Předmětem ocenění je dřevostavba srubového typu vystavěna na betonové desce. Stavba je jednopodlažní s obytným podkrovím. Střecha je sedlová, krytina včetně klempířských prvků okapů a svodů je plechová (SATJAM) s prefabrikovaným nástřikem. Dřevostavba z vně opatřena nátěry, plášť je mezi vnějším a vnitřním zaklopením zateplen minerální vatou. Okna dřevěná s dvojsklem, dveře a zárubně dřevěné. Schodiště dřevěné. Ke stavbě byla vybudována zděná přístavba s pultovou střechou a plastovými okny s dvojsklem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 2016.

Vnitřní stěny z dřevěných palubek s nátěry. Obytné místnosti jsou orientované na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo a klasická toaleta. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla. Podlahová plocha obytná dle plochy zastavěné a podlažnosti stavby do 90 m².

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

Podlahy v celém domě prkenné. V přístavbě krytina lamelová plovoucí.

Napojení na inženýrské sítě, vytápění a ohřev TUV:

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt má vlastní čističku odpadních vod. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno lokálně krbovou vložkou, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Stavebně technický stav a vady rodinného domu:

vybavení: bez vad

rozvody: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku, oplocení a trvalé porosty:

V mezidobí proběhla k dotčeným pozemkům změna výměr obnovou operátu (sloučení parcel) čímž byla změněna původní výměra pozemků.

Celková výměra pozemků činí v součtu 1171 m². Sklon pozemků je mírně svažitý. Pozemky oplocené v části zděným plotem, v části pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné keře, živé ploty.

Vedlejší stavby, garáže, případně další venkovní úpravy:

Na pozemku se dále nachází: garáž, bazén, zpevněné plochy zámkovou dlažbou.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven na severozápadním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby 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 nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku. Obec s nižším indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí:

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Vladimír
Zahájení exekuce - Veselý Vladimír
Změna výměr obnovou operátu

Tabulkový popis		
Popis objektu	Typ stavby	samostatný objekt, typová montovaná srubová dřevostavba
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	2016
	Rozsah rekonstrukce domu	zděná přístavba
	Základy	betonová deska
	Konstrukce	dřevěná srubová
	Tloušťka obvodové konstrukce	nezjištěno
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová (SATJAM)
	Klempířské prvky	plechové (SATJAM)
	Vnější omítky	nátěry
	Vnitřní omítky	dřevěné palubky

	Vady domu	nebylo zjištěno	
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem, plastová s dvojsklem	
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad	
	Koupelna(y)	rohová vana, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	dřevěné	
	Vnitřní dveře	dřevěné plné	
	Osvětlovací technika	stropní svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha obytná do:	90,00 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	vlastní ČOV	
	Plynovod	ne	
	Řešení vytápění v domě	krbová vložka	
	Topná tělesa	---	
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler	
	Podlahy v domě	koupelna, wc: prkenná podlaha kuchyně: prkenná podlaha místnosti: prkenná podlaha	
	Popis stavu	dobrý	
Popis pozemku	Velikost pozemku	1171 m ²	
	Trvalé porosty	okrasné keře a živé ploty	
	Vedlejší stavby, jiné venkovní úpravy	garáž, bazén, zpevněné plochy	
	Sklon pozemku	mírně svažité	
	Oplocení	zděný plot, pletivo do ocelových sloupků	
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě	
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami	
	Poloha v obci	severozápadní okraj obce	
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; 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 je pobočka České pošty
	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	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	obec s nižším indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nebyla zjištěna
	Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy, které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

7. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 28.07.2025 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), v platném znění, se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pro určení obvyklé ceny je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Ve smyslu ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění se spolu s určením obvyklé ceny určuje cena zjištěná, a to postupem podle § 2 a násl. vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Vlivy snižující cenu - stavby vystavěné bez povolení, nemožnost legalizace provedených staveb	I	-0,20
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,779}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,800}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,919}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,716}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,735}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,171,00 \text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,171,00) / 1\,171,00 = \mathbf{0,971}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,800}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,919}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 chráněné 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,800 * 1,000 * 0,919 = 0,735$$

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	1 167,-	0,735		857,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	928	342	857,75	
	Redukční koeficient R = 0,971			832,88	284 844,96
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	929/2	20	857,75	
	Redukční koeficient R = 0,971			832,88	16 657,60
§ 4 odst. 1	zahrada	930	809	857,75	
	Redukční koeficient R = 0,971			832,88	673 799,92
Stavební pozemky - celkem			1 171		975 302,48

1.2. Stavba bez čp/če (typ RD)

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	9 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 070,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Vrchní stavba:	5,82*8,50+6,40*4,30	=	76,99 m ²
----------------	---------------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	76,99 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(5,82*8,50+6,40*4,30)*(2,50)	=	192,48 m ³
Zastřešení:	(5,82*10,50)*0,68+(5,82*10,50)*2,49/2	=	117,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	310,12 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	76,99 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	76,99 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

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: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstandardní provedení - zpevněné plochy, bazén	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = \mathbf{0,955}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,955 = \mathbf{0,984}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,779}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,919}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,070,- \text{ Kč/m}^3 * 0,984 = 3\,020,88 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 310,12 \text{ m}^3 * 3\,020,88 \text{ Kč/m}^3 * 0,779 * 0,919 = 670\,681,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{670\,681,33 \text{ Kč}}$$

1.3. Garáž bez čp/če

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	9 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 114,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{Vrchní stavba:} = \mathbf{53,30 \text{ m}^2}$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Vrchní stavba:	53,30 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

Vrchní stavba:	(53,30)*(2,50)	=	133,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	133,25 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl. do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = \mathbf{0,955}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,955 = \mathbf{0,840}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,800**

Index polohy pozemku **I_P = 0,919**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 3\,114,- \text{ Kč/m}^3 * 0,840 = 2\,615,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 133,25 \text{ m}^3 * 2\,615,76 \text{ Kč/m}^3 * 0,800 * 0,919 = 256\,253,97 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{256\,253,97 \text{ Kč}}$$

1.4. Porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
Živé ploty z jehl. dřevin (zerav, cypřišek, smrk omorika)	1 240,-		7 roků 1 240,-	68,00 m 84 320,-
			7 roků	14,20 m

Živé ploty z list. dřevin stálezelených	1 500,-	1 500,-	21 300,-
Součet:		105 620,-	
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):	*	0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)	*	0,900	
Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	71 293,50	
Porosty	=	71 293,50 Kč	
Oceňované nemovitosti - rekapitulace			
1.1. Pozemky:		975 302,48 Kč	
Stavby a porosty na pozemku:			
1.2. Stavba bez čp/če (typ RD)		670 681,33 Kč	
1.3. Garáž bez čp/če		256 253,97 Kč	
1.4. Porosty		71 293,50 Kč	
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	998 228,80 Kč	
Oceňované nemovitosti - cena zjištěná celkem	=	1 973 531,28 Kč	
Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:		1 973 530,- Kč	

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi realizovanými ve srovnatelné 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.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bystřany, Bystřany, okres Teplice							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - typ stavby	K6 - vedlejší stavba, garáž, venk. úpravy	K7 - závady a nesoulady
Oceňovaný objekt	Bystřany, Bystřany, okres Teplice	90 m ²	dobrý	1171 m ²	montovaná srubová se zděnou přístavbou	garáž, bazén, zp. plochy aj.	stavby nelze legalizovat
1	Teplice, okres Teplice	72 m ²	dobrý	737 m ²	dřevěná / montovaná	hodnoceno jako lepší	katastrální a stavební nesoulady přístaveb - hodnoceno jako lepší
2	Bystřany, okres Teplice	67 m ²	dobrý	443 m ²	zděná / smíšená	hodnoceno jako horší	hodnoceno jako lepší
3	Bystřany, okres Teplice	60 m ²	dobrý	1088 m ²	zděná / podkroví dřevěné	hodnoceno jako srovnatelné	hodnoceno jako lepší
4	Lhenická, Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice	56 m ²	dobrý	m ²	sрубová / montovaná	hodnoceno jako srovnatelné	hodnoceno jako lepší

Tabulka provedených korekcí

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 typ stavby	K6 vedlejší stavba, garáže, venk. úpravy	K7 závady a nesoulady	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	2 990 000,00 Kč	0.9	2 691 000,00 Kč	1	0.93	1.05	0.83	1	1.05	1.15	0.9786727125	2 749 642,41 Kč
2	1 595 000,00 Kč	0.9	1 435 500,00 Kč	1	0.91	0.92	0.72	1	0.9	1.2	0.65100672	2 205 046,36 Kč
3	2 400 000,00 Kč	0.9	2 160 000,00 Kč	1	0.88	0.94	0.97	1	1	1.2	0.9628608	2 243 314,92 Kč
4	2 995 000,00 Kč	0.9	2 695 500,00 Kč	1	0.86	1.05	0.87	1	1	1.2	0.942732	2 859 243,14 Kč
Celkem průměr												2 514 312,00 Kč
Minimum												2 205 046,36 Kč
Maximum												2 859 243,14 Kč
Směrodatná odchylka - s												338 350,18 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												2 175 961,82 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												2 852 662,18 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 diferencuje rozdíly ve velikosti objektu. K3 diferencuje případné rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje typové provedení stavby. K6 zohledňuje rozsah a provedení vedlejších staveb a garáží. K7 zohledňuje zjištěné závady a nesoulady – v případě oceňovaných nemovitostí se jedná o nově zjištěný fakt nemožnosti legalizace provedených staveb.

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

$$27\,936,80 \text{ Kč/m}^2$$

$$\cdot 90 \text{ m}^2$$

$$= 2\,514\,312 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$2\,514\,000 \text{ Kč}$$

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **1.973.530,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **2.514.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Úkolem znalecké kanceláře je aktualizovat znalecký posudek č. 18583-800/2023, který byl vyhotovený pro účely exekučního řízení vedeném proti povinnému a současnému insolvenčnímu dlužníkovi Vladimíru Veselému v řízení před soudním exekutorem Mgr. Lenkou Černoškovou, sp. zn. 018 EX 02669/22. Znalecký posudek č. 18583-800/2023 byl následně předložen v rámci insolvenčního řízení dlužníka Vladimíra Veselého, které je vedeno pod sp. zn. KSUL 89 INS 4113/2024. Objednatel požaduje provést aktualizaci ceny nemovitých věcí insolvenčního dlužníka k současnému datu, s ohledem na nově zjištěné skutečnosti týkající se nemovitých věcí. Zadavatel předložil vyjádření Odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice (stavební úřad) ze dne 15.01.2025, které je sdělením k provedeným stavbám na dotčených pozemcích a ze kterého vyplývá, že stavebním úřadem nebylo vedeno řízení o povolení staveb a že provedené stavby nelze v současné době legalizovat postupem podle § 254 – 256 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., jelikož se dotčené pozemky nachází v nezastavitelném území obce. Účelem znaleckého posudku je tak určit hodnotu nemovitých věcí k současném datu na základě nově zjištěných skutečností, a také s ohledem na provedenou změnu výměr obnovou katastrálního operátu.

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé, resp. tržního hodnoty nemovitých věcí a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Úkolem znalecké kanceláře je aktualizovat znalecký posudek č. 18583-800/2023, který byl vyhotovený pro účely exekučního řízení vedeném proti povinnému a současnému insolvenčnímu dlužníkovi Vladimíru Veselému v řízení před soudním exekutorem Mgr. Lenkou Černoškovou, sp. zn. 018 EX 02669/22. Znalecký posudek č. 18583-800/2023 byl následně předložen v rámci insolvenčního řízení dlužníka Vladimíra Veselého, které je vedeno pod sp. zn. KSUL 89 INS 4113/2024. Objednatel požaduje provést aktualizaci ceny nemovitých věcí insolvenčního dlužníka k současnému datu, s ohledem na nově zjištěné skutečnosti týkající se nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 928, parc. č. 929/2 jehož součástí je stavba bez čp/če - jiná stavba, parc. č. 930, to vše zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 292, pro katastrální území Bystřany, obec Bystřany, okres Teplice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí v daném místě a čase určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

2.500.000,- Kč

Slovy: Dvamilionpětsettisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.05.2023



.....

Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

Ostatní údaje:

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 042664/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí o katastrálních nesouladech
- územní plán obce (výřez)
- vyjádření stavebního úřadu
- ortofotomapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- porovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	928
Obec:	Bystřany [567477]
Katastrální území:	Bystřany [616702]
Číslo LV:	292
Výměra [m ²]:	342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Veselý Vladimír, Pražská 32, 41761 Bystřany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
12041	342

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Vladimír
Zahájení exekuce - Veselý Vladimír
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	929/2
Obec:	Bystřany [567477]
Katastrální území:	Bystřany [616702]
Číslo LV:	292
Výměra [m ²]:	20
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 929/2
Stavební objekt:	bez č. p. / č. ev.

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Veselý Vladimír, Pražská 32, 41761 Bystřany	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDR-57/2022-509

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Vladimír
Zahájení exekuce - Veselý Vladimír

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	930
Obec:	Bystřany [567477]
Katastrální území:	Bystřany [616702]
Číslo LV:	292
Výměra [m ²]:	809
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Veselý Vladimír, Pražská 32, 41761 Bystřany	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDR-57/2022-509

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Veselý Vladimír
Zahájení exekuce - Veselý Vladimír
Změna výměr obnovou operátu

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

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



Výpis z katastru nemovitostí - nesoulady

Informace o řízení

Číslo řízení:	ZDR-57/2022-509
Pracoviště:	Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice

Řízení se týká nemovitostí v k.ú. Bystřany (616702)

Účastníci řízení

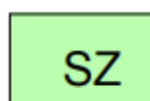
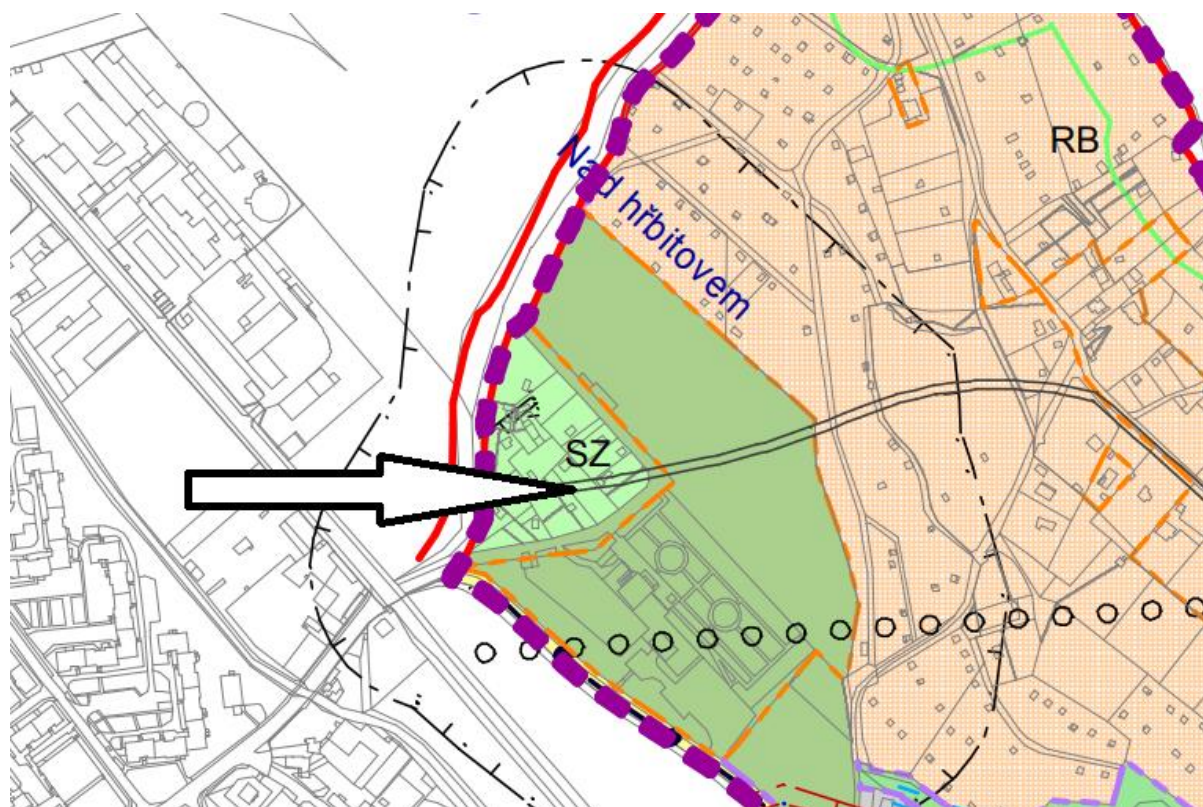
Jméno	Typ
Veselý Vladimír	Oprávněný

Nesoulady

Popis	Typ	Označení nemovitosti
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	929/2 Bystřany
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	Pozemek p. č.	930 Bystřany

Podrobnější informace o průběhu řízení Vám sdělí pouze [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#). Uživatelská podpora těmito informacemi nedisponuje.

Územní plán obce (výřez)



PLOCHY SADŮ A ZAHRAD

Vyjádření stavebního úřadu



Záměr:

Dne: 15.01.2025

Řízení: R/2025/4313

Č.j.: R/2025/4313/2

PID: SR00X00F1CCO

Úřad:

Magistrát města Teplice

náměstí Svobody 2/2
41501 Teplice

n mrb49w

Adresát:

Václav Rožec

Kobližná 19
Brno-město
60200 Brno

Vyřizuje: **JITKA MAŽÁRIOVÁ**

Tel: 417510331

SDĚLENÍ

Odbor územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Teplice, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), poskytuje k jednotlivým bodům žádosti ze dne 18.12.2024, kterou podal insolvenční správce:

Mgr. Václav Rožec, IČO 66245397, Kobližná 19, 602 00 Brno

ve věci poskytnutí součinnosti ke stavbám

dřevostavba domu, bazén, garáž

na pozemcích parc. č. 928, 929/2 a 930 v katastrálním území Bystřany zapsaných na LV č. 292 ve vlastnictví

Vladimíra Veselého, nar. 16.8.1971, Pražská č.p. 32, 417 61 Bystřany

následující sdělení:

1. stavebnímu úřadu nebyla předložena dokumentace staveb na pozemcích zapsaných na LV č. 292,

2. stavební úřadem nebylo vedeno řízení k povolení staveb na pozemcích zapsaných na LV č. 292,
3. stavební úřad vydal v roce 2008 doklad o existenci stavby pro rekreaci na pozemku parc.č. 929/2, která se v současnosti na pozemku nenachází,
4. stavebnímu úřadu není známa skutečnost, že by Obecní úřad Bystřany přidělil číslo popisné stavbě na pozemcích zapsaných na LV č. 292,
5. stavby realizované na uvedených pozemcích byly provedeny bez příslušných povolení stavebního úřadu. Protože se uvedené pozemky dle platného územního plánu obce Bystřany nacházejí v nezastavitelném území v ploše sadů a zahrad, nelze tyto stavby v současnosti legalizovat postupem podle § 254 - 256 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

Podmínky funkčního využití plochy sadů a zahrad:

„Kromě primárních hospodářských činností jsou v plochách sadů a zahrad přípustné stavby liniových vedení technické infrastruktury a souvisejících komunikací. Výjimečně je přípustná stavba sloužící výhradně hospodářskému využití příslušného pozemku nebo plochy, pokud není možno stavbu umístit v některé přilehlé funkční ploše náležející do zastavitelného území.“

Z uvedeného důvodu by nešlo stavby povolit ani v době svého vzniku v roce 2016.

Pro úplnost stavební úřad uvádí, že tvrzení, že dům s garáží jsou stavby montované a povolení nevyžadují, neobstojí. Uvedené stavby vznikly za platnosti starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., dle kterého v § 2 odst. 3 se uvádí, že stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání... Rodinný dům je stavbou vymezenou § 104 odst. 1 písm. a) a garáž § 104 odst. 1 písm. d) starého stavebního zákona, tudíž vyžadovaly vydání ohlášení stavby a současně územní souhlas dle § 96 odst. 2 písm. b) starého stavebního zákona. Bazén by pravděpodobně svou velikostí a umístěním splnil požadavky ust. 79 odst. 2 písm. p) starého stavebního zákona a povolení by nevyžadoval..

Č.j.: R/2025/4313/2

V ustanovení § 18 odst. 5 starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a i v ustanovení § 122 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., jsou specifikovány záměry, které lze realizovat v nezastavěném území. Stavby pro bydlení a stavby s bydlením související mezi tyto záměry nespádají.

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Jitka Mažáříová

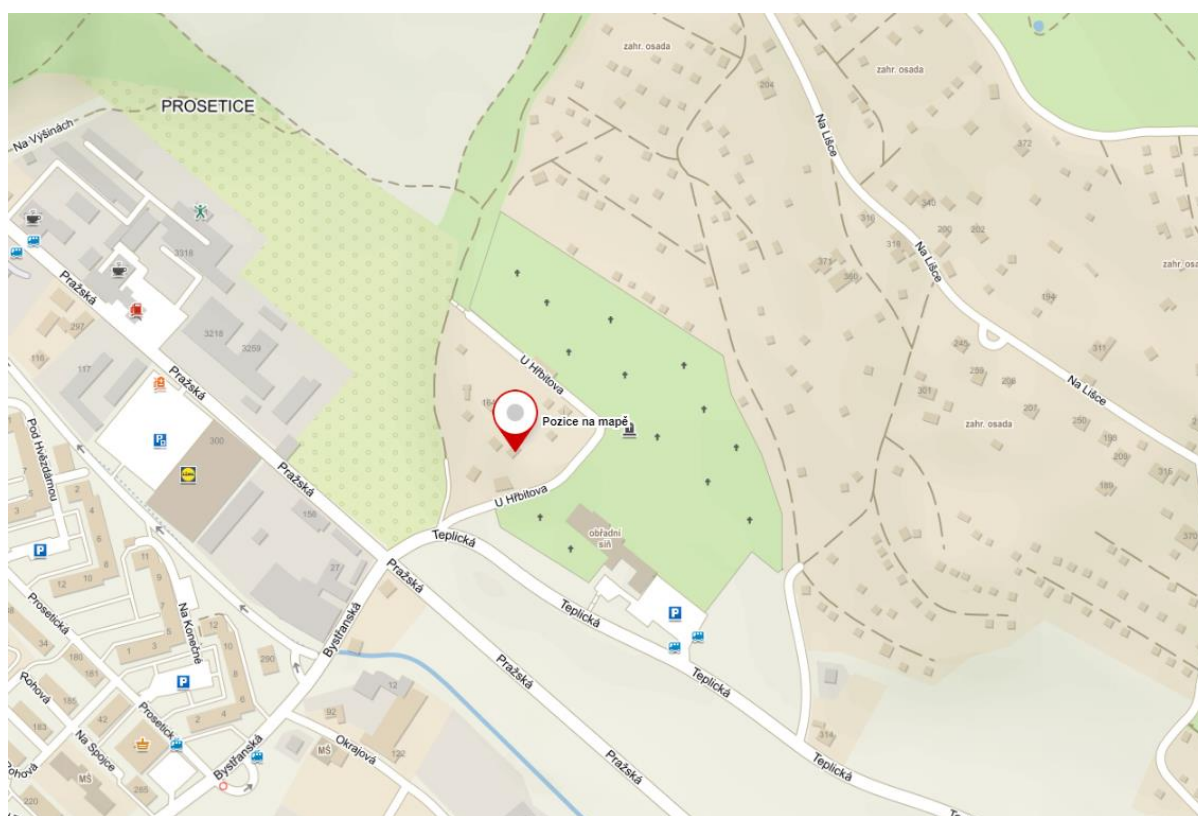
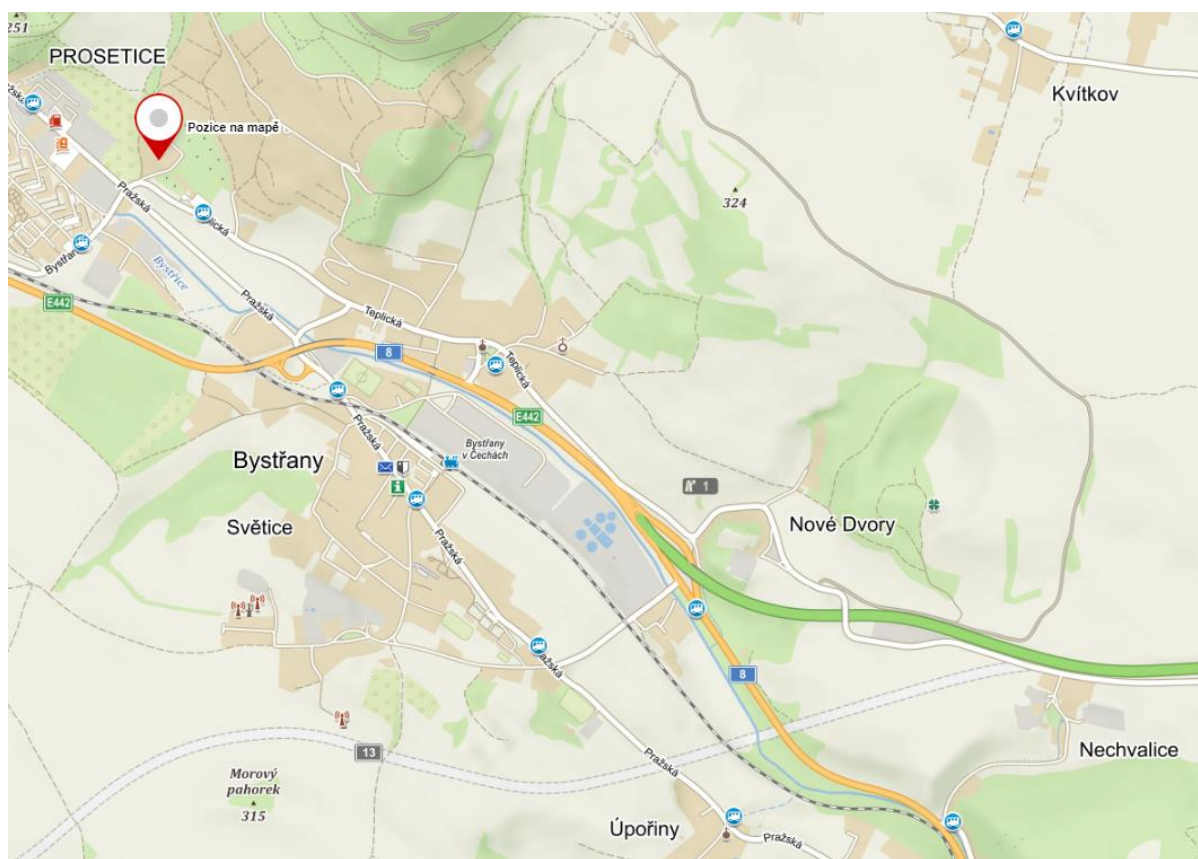
Digitálně podepsal Jitka Mažáříová
Datum: 2025.01.15 16:06:30 +01'00'

.....
JITKA MAŽÁŘIOVÁ

Ortofoto mapa



Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Teplice, okres Teplice	Cena	2 990 000 Kč
Poznámka k ceně	Včetně provize realitní kanceláře, právního servisu a advokátní úschovy.	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Jímka, Septik	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	737 m ²	Užitná plocha	72 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Dostupnost dopravy	Silnice	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

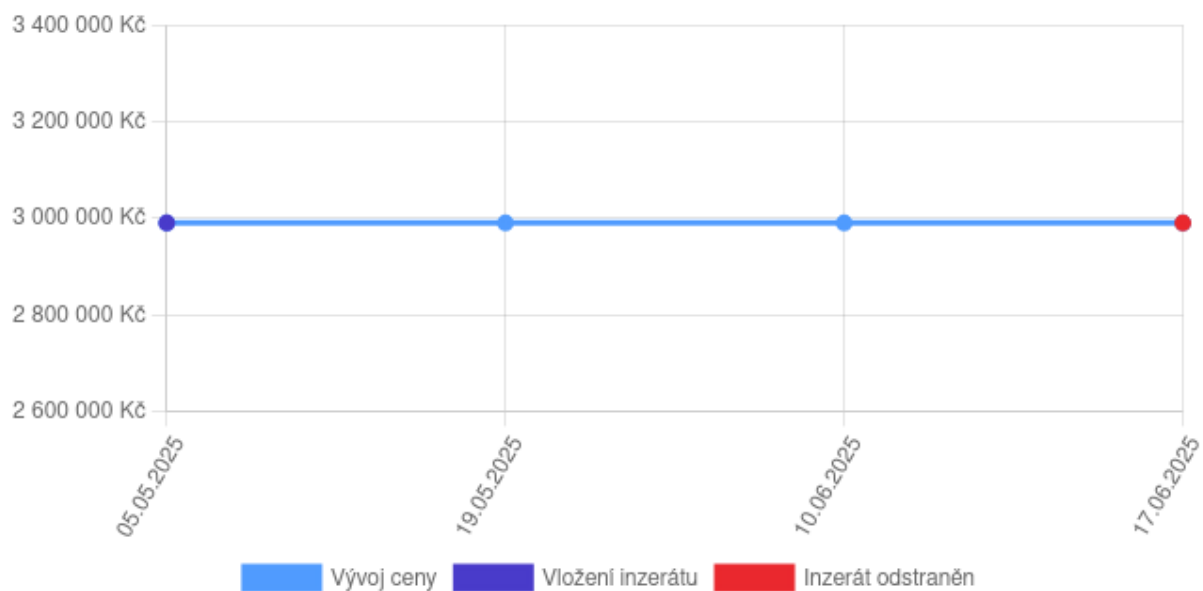
Hledáte místo, kde si skutečně odpočínáte a načerpáte novou energii? Tato útulná rekreační chata v zahradnické osadě u Nové Vsi v Teplicích nabízí ideální útočiště pro víkendovou relaxaci i delší pobyt. Na rovinatém, zatravněném pozemku o výměře 737 m² se nachází rekreační objekt s užitnou plochou 72 m² a zastavěnou plochou 108 m². Nemovitost prošla rozsáhlou rekonstrukcí a rozšířením, přičemž kolaudace je aktuálně v řešení. Dispozičně je řešena jako 3+1 s koupelnou, toaletou, krytou terasou s televizí pro sledování Vašich oblíbených pořadů či sportovních utkání a zádveřím. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a elektrickými přímotopy, což umožňuje komfortní pobyt i v chladnějších měsících. Užitková voda je k dispozici z vlastní studny, odpad je sveden do septiku. Chata je v osobním vlastnictví na vlastním pozemku. Nemovitost nabízí široké možnosti využití: na pozemku se nachází dílna, altán, prostorné ohniště s posezením a koupací sud, což zajišťuje pohodlí a zábavu pro celou rodinu. Kromě garáže a krytého parkovacího stání pro osobní automobil je zde i další parkovací prostor. Lokalita je klidná a obklopená přírodou, přesto však dobře dostupná. V blízkém okolí se nachází město Teplice s veškerou občanskou vybaveností, včetně obchodů, restaurací, škol a zdravotnických zařízení. Okolní příroda nabízí možnosti pro turistiku, cykloturistiku a další volnočasové aktivity. Tato nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají klidné místo k odpočinku s možností aktivního trávení volného času. Díky své poloze a vybavení nabízí komfortní zázemí a soukromí pro rekreaci po celý rok.  Pro více informací a domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

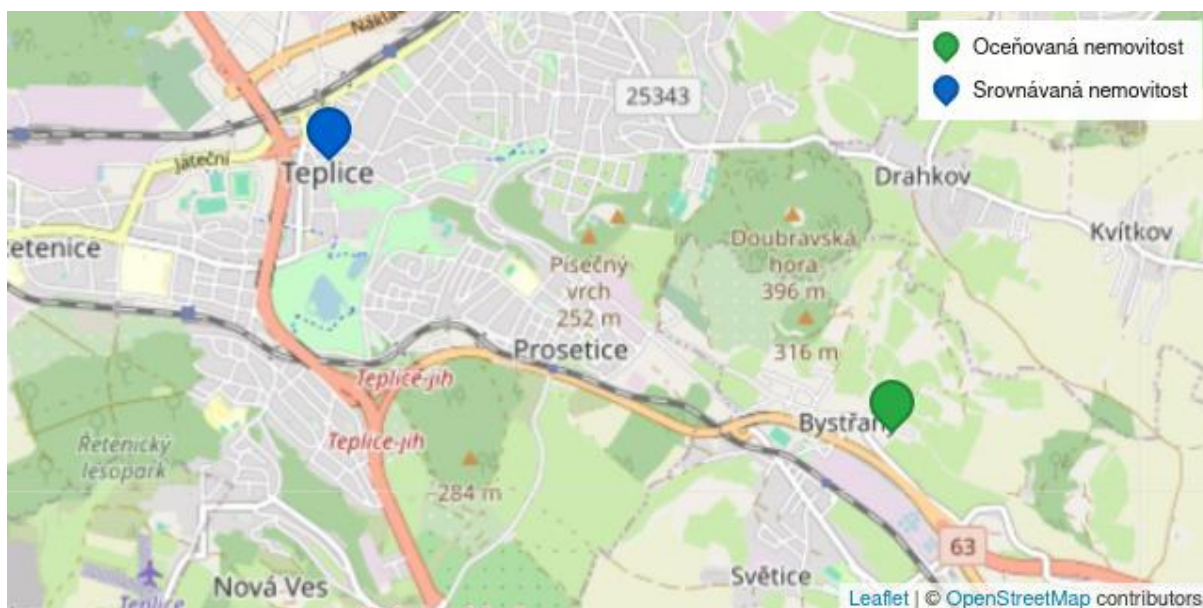




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

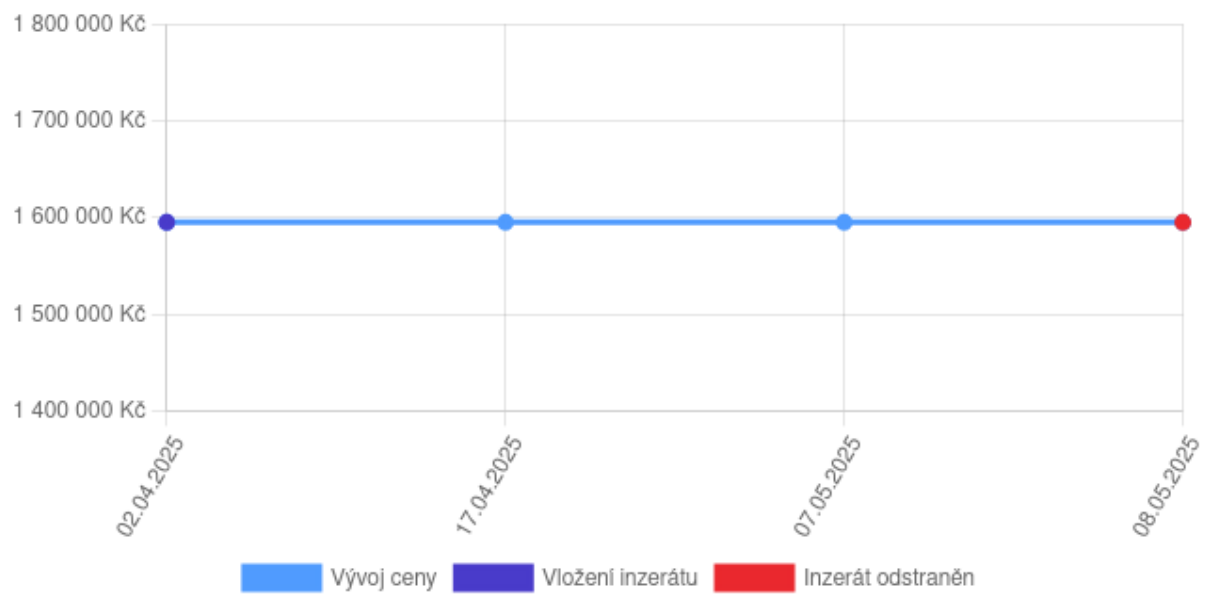
Lokalita	Bystřany, okres Teplice	Cena	1 595 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize, hypotečního a právního servisu a poplatku na návrh na vklad do katastru nemovitostí	Voda	Místní zdroj
Kanalizace	Septik, Jímka	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	443 m ²	Užitná plocha	67 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Nezpevněná
Typ objektu	Prizemní		

Nabízíme k prodeji rekreační objekt – chatu nacházející se v rekreační části obce Bystřany, v okrese Teplice. Vzhledem k umístění na konci kolonie nabízí nemovitost příjemné útočiště v malebné přírodě, ideální pro relaxaci. Chata disponuje terasou, předstíní a dvěma pokoji, které poskytují dostatek prostoru pro odpočinek a ubytování rodiny či přátel. Celková zastavěná plocha činí 47 m², zatímco užitná plocha je 67 m², což zajišťuje dostatek prostoru pro sezónní nebo trvalé obývání. Parcela má celkově výměru 443 m², což poskytuje možnost venkovního vyžití a aktivity na čerstvém vzduchu. Nemovitost je v dobrém stavebním stavu a je vybavena krbem, který zajišťí příjemnou a útulnou atmosféru během chladnějších večerů. Vybavení nábytkem není součástí prodeje. Přístup k objektu je zajištěn po obecní cestě. Voda je zajištěna sezóně místním zdrojem, odpad je odváděn do jímky a elektřina je dostupná s napětím 230 V. Tento rekreační objekt je ideální pro ty, kteří hledají klidné místo pro odpočinek, ale zároveň chtějí mít blízko městské infrastruktury a možností vyžití. Chata může sloužit jak k víkendovým pobytům, tak i jako příjemné letní či po úpravě pro celoroční bydlení. V případě zájmu o prohlídku nás neváhejte kontaktovat a registrovat svůj čas na prohlídkovém dni.

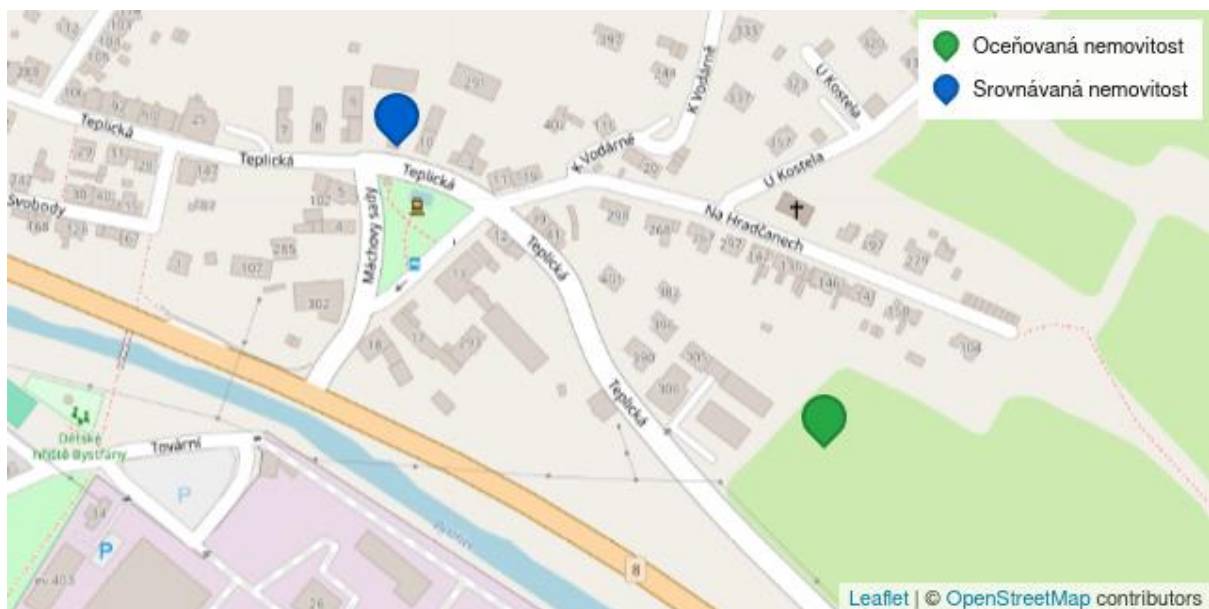
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



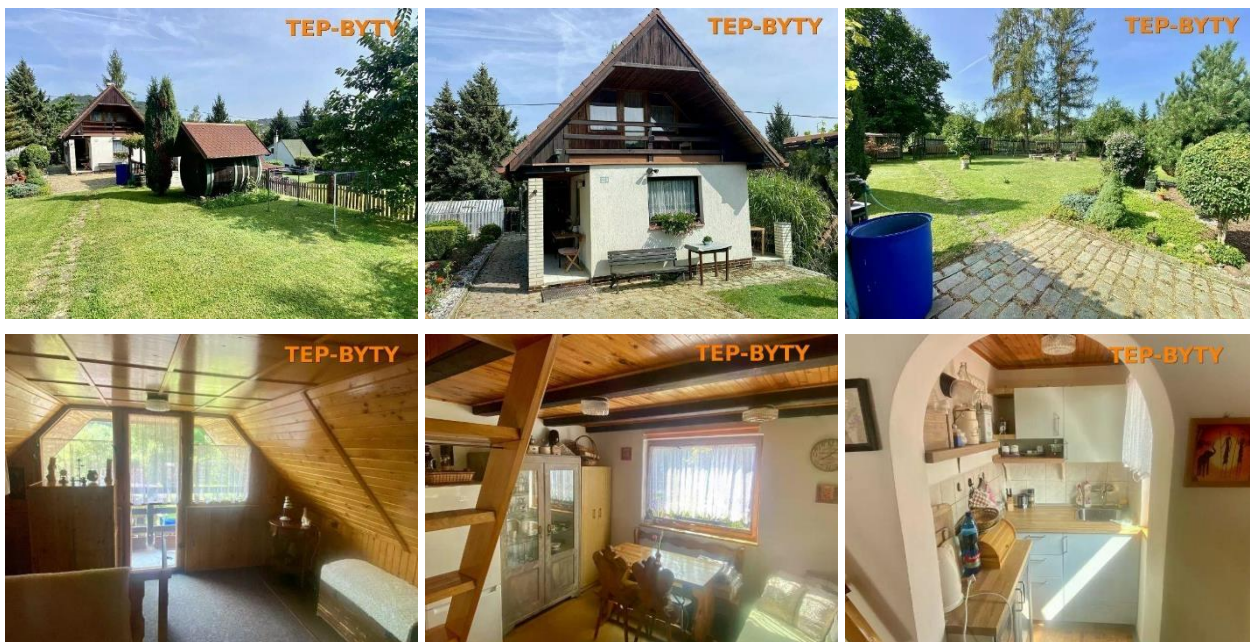
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

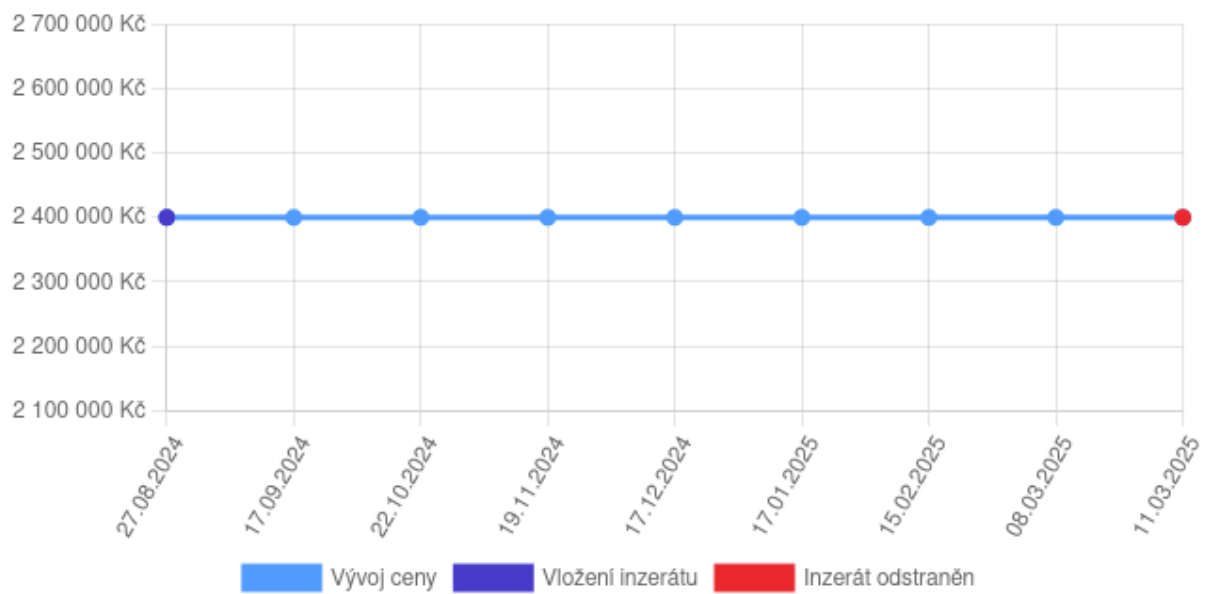
Lokalita	Bystřany, okres Teplice	Cena	2 400 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně provize	Voda	Připojení ke studni
Kanalizace	Trativod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	1 088 m ²
Užitná plocha	60 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Příjezdová cesta	Zpevněná	Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlák, Dálnice
Typ objektu	Patrový		

Nabízíme Vám k prodeji zahradní chatu v osobním vlastnictví v Bystřanech u Teplic. Jedná se o samostatně stojící patrovou nemovitost, která je na vlastním pozemku o rozloze 1088 m² a samotná chata má zastavěnou plochu 33 m². Jedná se o cihlovou chatu, která je patrová s dřevěným schodištěm a je celá podsklepená. Na pozemku je samostatně stojící dřevěná pergola s možností grilování. Velký zahradní sud, který slouží jako sklad na nářadí, veliký skleník, menší dílna a ještě jedna kolna na nářadí. Celý pozemek je oplocený a jsou na něm ovocné stromy, okrasné keře. Na pozemek je přivedena elektrika, vlastní studna a WC je napojeno na septik. Veškeré IS jako je kanalizace, dálkový vodovod jsou na hraně pozemku s možností připojení. Kolem zahrady jsou louky a pastviny pro koně. Příjezd autem je po zpevněné komunikaci až k chatě. Krásný výhled na Doubravku. Dostupnost MHD, autem. Zahrada je udržovaná ve velmi dobrém stavu. Nutno vidět.

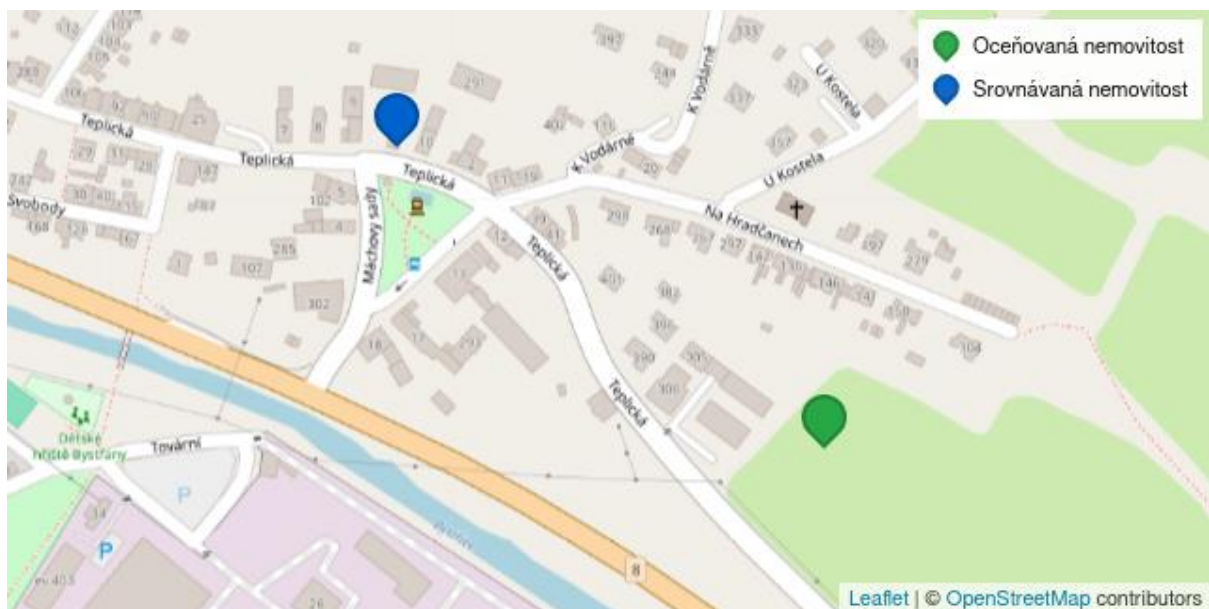
2. Fotodokumentace



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)

Lokalita	Lhenická, Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice	Cena	2 995 000 Kč
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Jímka
Elektřina	230V	Stav	Dobrý
Konstrukce	Dřevěná	Podlahová plocha	56 m ²
Vytápění	Krbová vložka	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice

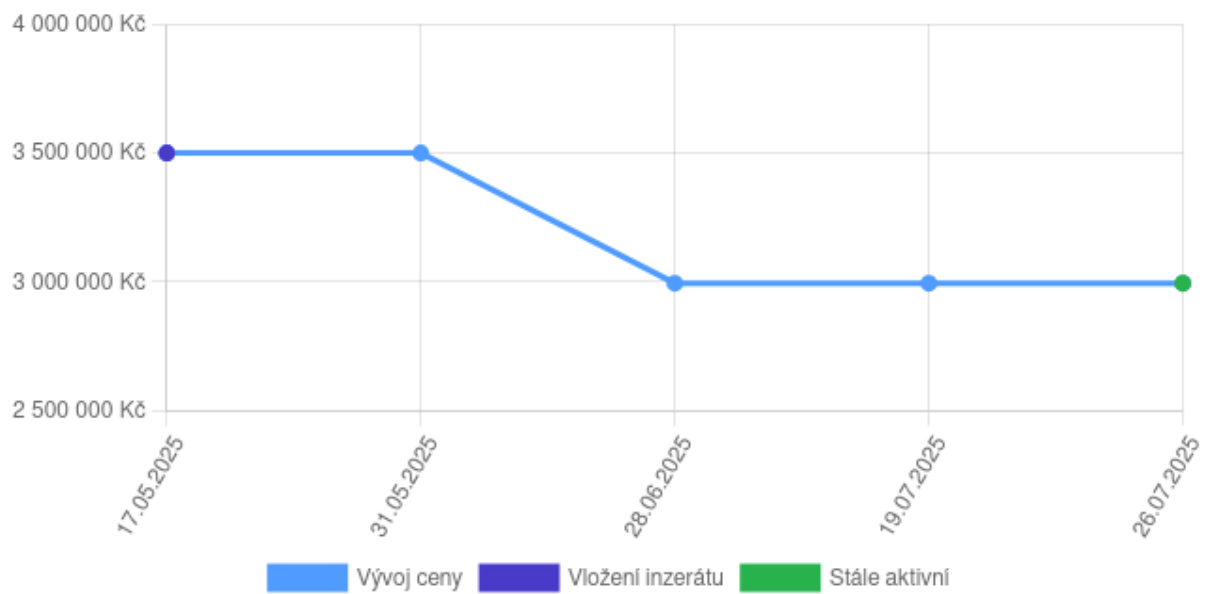
V Kostomlatech pod Milešovkou nabízím k prodeji rekreační objekt na pozemku o celkové výměře 833 m². Hlavní stavbou je srub s dispozicí 2+kk, kde nechybí koupelna se sprchovým koutem a toaletou. Na zahradě stojí menší domek, který se dá využít jako pokoj pro hosty nebo praktické zázemí pro nářadí a úschovu věcí. Jedním z velkých plus této nemovitosti je krásná zahrada – pečlivě udržovaná, plná květin, keřů a voňavých zákoutí. Na jaře a v létě to tu doslova hraje barvami a vše kolem působí velmi útulně a příjemně. Na pozemku je vlastní studna (momentálně nevyužívaná), dům je napojen na jímku na dešťovou vodu, která se využívá jako hlavní zdroj. Odpady jsou svedeny do jímky. Příjezd je po asfaltové silnici a pozemek leží přímo v obci, hned vedle obecního úřadu – tedy na dostupném, ale klidném místě, vhodném jak pro rekreaci, tak i delší pobyt. Kostomlaty leží v malebném podhůří Českého středohoří, přímo pod Milešovkou. V okolí je řada turistických tras, cyklostezek a výletních cílů – od zříceniny hradu Kostomlaty až po vyhlídky na vrcholcích kopců. Z Prahy jste tu zhruba za hodinu, což dělá z této nemovitosti skvělé útočiště mimo ruch města.

2. Fotodokumentace



Obrázek není k dispozici

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



4. Mapové zobrazení

