

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 102427/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Litoměřicích Na Valech 525/12, 412 01 Litoměřice Mgr. Romana Marková ve věci řízení o dědictví po Luboši Hugo Gerstendörferovi, zemřelém dne 12.6.2024
Číslo jednací:	35 D 753/2024–127
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Sulejovice, Sulejovice, okres Litoměřice
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	21.01.2026
Zpracováno ke dni:	21.01.2026
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 13 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{52}$ pozemku parc. č. 71/200 na listu vlastnictví č. 182 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ pozemku parc.č. 71/227 na listu vlastnictví č. 294, vše v obci Sulejovice, okres Litoměřice, katastrální území Sulejovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitého majetku pro účely dědického 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

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, 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:	Pozemek parc. č. 71/200, 71/227
Adresa předmětu ocenění:	Sulejovice, Sulejovice, okres Litoměřice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Litoměřice
Obec:	Sulejovice
Ulice:	
Katastrální území:	Sulejovice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 21.01.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Prohlídka byla provedena samostatně z dostupné vzdálenosti, pozemky jsou volně přístupné.

Bez geodetického zaměření není v terénu možné určit přesné hranice pozemků. Hranice pozemků v ortomapách ukazují jejich polohu pouze přibližnou.

3. Vlastnické a evidenční údaje

LV 182

Vlastnické právo:

Česká republika 45/52

Gerstendörfer Luboš Hugo, 28. října 1200/5, 41002 Lovosice 1/52

Marvánek Josef, Ke Mlýnu 83, 41111 Sulejovice 2/52

Musbauerová Marcela, Pražská 89/6, Předměstí, 41201 Litoměřice 4/416

Svobodová Ladislava, Lovosická 151, 41002 Chotěšov 4/416

TERRA KAPLÍŘ spol. s r.o., Mírové náměstí 11/3, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice 1/52

Vaňková Lenka, č. p. 130, 41115 Jenčice 16/416

Příslušnost hospodařit s majetkem státu

Služby pro zemědělství Střížovice, státní podnik v likvidaci, Kaplířova 233, 41111 Sulejovice
24/416

Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 71/200 v obci Sulejovice, okres Litoměřice, katastrální území Sulejovice na listu vlastnictví č. 182.

LV 182

Vlastnické právo:

Gerstendörfer Luboš Hugo, 28. října 1200/5, 41002 Lovosice 1/4

Svoboda Antonín, Komenského 264, 41111 Sulejovice 1/4

Svobodová Ladislava, Lovosická 151, 41002 Chotěšov 1/2

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 71/227 v obci Sulejovice, okres Litoměřice, katastrální území Sulejovice na listu vlastnictví č. 294.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 71/200, 71/227 o celkové výměře 4736 m².

Oceňovaný pozemek je užívaný jako zemědělská plocha. Dle územního plánu je pozemek regulován jako plochy zemědělské – orná půda.

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Pozemek je dle veřejného registru půdy obhospodařován společností TERRA KAPLÍŘ spol, s.r.o.

Přístup je řešen přes soubor hospodářských pozemků, věcné břemeno přístupu ve prospěch majitele oceňovaného majetku není zřízeno.

Pozemek leží na samotě a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti.

V místě je nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, v místě 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 zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 71/200, 71/227
	Celková výměra	4736 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské- orná půda
	Trvalé porosty	Obhospodařovaný pozemek
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	Přístup je řešen přes soubor hospodářských pozemků
	Stavby na pozemku	/

Širší vztahy	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	na samotě
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; 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 bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů;
	Sousedé a kriminalita	/
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	/

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 21.01.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 182

pozemek parc.č. 71/200

1. Pozemek parc.č. 71/200

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	71/200	10100	1 411	14,57	40,00	20,40	28 784,40
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			1 411 m ²				28 784,40

Pozemek parc.č. 71/200 - cena zjištěná celkem = 28 784,40 Kč

LV 294

pozemek parc.č. 71/227

1. Pozemek parc.č. 71/227

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. – území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	71/227	10100	3 325	14,57	40,00	20,40	67 830,00
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			3 325 m ²				67 830,-

Pozemek parc.č. 71/227 - cena zjištěná celkem = 67 830,- Kč

Výsledky analýzy dat

LV 182

1. Pozemek parc.č. 71/200

28 784,- Kč

LV 182 - celkem:

28 784,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 52**

LV 182 - celkem:

554,- Kč

LV 294

1. Pozemek parc.č. 71/227

67 830,- Kč

LV 294 - celkem:

67 830,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 4**

LV 294 - celkem:

16 958,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

17 512,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

17 510,- Kč

slovy: Sedmnáct tisíc pět set deset 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.

Pozemek parc. č. 71/200, 71/227 v katastrálním území Sulejovice

Sulejovice, Sulejovice, okres Litoměřice					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Sulejovice, Sulejovice, okres Litoměřice	4736 m ²	zemědělské pozemky	neuvažují se	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vlastnictví jiného majitele
1	Vrbičany, okres Litoměřice	1510 m ²	zemědělské pozemky	neuvažují se	Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky České republiky a Ústeckého kraje.
2	Podsedice, okres Litoměřice	2888 m ²	zemědělské pozemky	neuvažují se	přístup přes soubor zemědělských pozemků ve vlastnictví jiného majitele
3	Klapý, okres Litoměřice	4727 m ²	zemědělské pozemky	neuvažují se	Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce.
4	Lkáň, okres Litoměřice	5237 m ²	zemědělské pozemky	neuvažují se	a pozemek je přístup zajištěn přes pozemky Ústeckého kraje.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	41,06 Kč	1	41,06 Kč	1	1	1	1	1.02	1.02	40,25 Kč
2	43,28 Kč	1	43,28 Kč	1	1	1	1	1	1	43,28 Kč
3	46,96 Kč	1	46,96 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	44,72 Kč
4	46,21 Kč	1	46,21 Kč	1	1	1	1	1.05	1.05	44,01 Kč
Celkem průměr										43,07 Kč
Minimum										40,25 Kč
Maximum										44,72 Kč
Směrodatná odchylka - s										1,97 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										41,10 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										45,03 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu ($K_1 * \dots * K_x$).

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost pozemků. K3 diferencuje rozdíly v plánovaném využití pozemků dle územního plánu. K4 diferencuje rozdíly v možnosti napojení pozemku na inženýrské sítě. K5 zohledňuje přístupovou cestu k pozemku.

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

43,07 Kč/m²

* 4736 m²

= 203 966 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

204 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu (celkem)

17 510 Kč

LV 182

1. Pozemek parc.č. 71/200

28 784 Kč

LV 182 - celkem:

28 784 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 52**

LV 182 - celkem:

554 Kč

LV 294

1. Pozemek parc.č. 71/227

67 830 Kč

LV 294 - celkem:

67 830 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 4**

LV 294 - celkem:

16 958 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů (celkem)

204 000 Kč

LV 182

1. Pozemek parc.č. 71/200

60 772 Kč

LV 294

1. Pozemek parc.č. 71/227

142 208 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/52 pozemku parc.č. 71/200

U pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu standardní skutečností.

$$60\,772\text{ Kč} \cdot 1/52 = 1\,169\text{ Kč}$$

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 pozemku parc.č. 71/227

U pozemku není využita srážka za minoritní podíl, neboť spoluvlastnické podíly jsou u tohoto typu standardní skutečností.

$$142\,208\text{ Kč} \cdot 1/4 = 35\,552\text{ Kč}$$

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.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{52}$ pozemku parc. č. 71/200 na listu vlastnictví č. 182 a spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ pozemku parc.č. 71/227 na listu vlastnictví č. 294, vše v obci Sulejovice, okres Litoměřice, katastrální území Sulejovice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{52}$ pozemku parc. č. 71/200 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 200 Kč

Slovy: tisícdvěstěkorun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{4}$ pozemku parc.č. 71/227 v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

35 600 Kč

Slovy: třicetpěttisícšestsetkorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti
Ing. Markéta Tobiřková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.02.2026



.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 102427/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z územního plánu,

Výřez z povodňové mapy,

Katastrální mapa,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

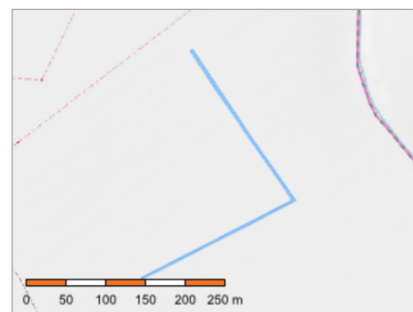
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	71/200
Obec:	Sulejovice [565695]
Katastrální území:	Sulejovice [759414]
Číslo LV:	182
Výměra [m ²]:	1411
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	45/52
Gerstendörfer Luboš Hugo, 28. října 1200/5, 41002 Lovosice	1/52
Marvánek Josef, Ke Mlýnu 83, 41111 Sulejovice	2/52
Musbauerová Marcela, Pražská 89/6, Předměstí, 41201 Litoměřice	4/416
Svobodová Ladislava, Lovosická 151, 41002 Chotěšov	4/416
TERRA KAPLÍŘ spol. s r.o., Mírové náměstí 11/3, Litoměřice-Město, 41201 Litoměřice	1/52
Vaňková Lenka, č. p. 130, 41115 Jenčice	16/416
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Služby pro zemědělství Střížovice, státní podnik v likvidaci, Kaplířova 233, 41111 Sulejovice	24/416
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	21/26

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10100	1411

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání - Služby pro zemědělství Střížovice, státní podnik v likvidaci
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Gerstendörfer Luboš Hugo
Zahájení exekuce - Gerstendörfer Luboš Hugo
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 2)

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2026 18:40.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	71/227
Obec:	Sulejovice [565695]
Katastrální území:	Sulejovice [759414]
Číslo LV:	294
Výměra [m ²]:	3325
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Gerstendörfer Luboš Hugo, 28. října 1200/5, 41002 Lovosice	1/4
Svoboda Antonín, Komenského 264, 41111 Sulejovice	1/4
Svobodová Ladislava, Lovosická 151, 41002 Chotěšov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10100	3325

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

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

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

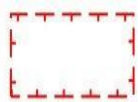
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 05.02.2026 18:40.

Ortofoto mapa



Výřez z územního plánu



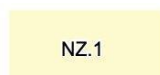
Ochranné pásmo elektrického vedení



Radioreleová trasa



Venkovní vedení elektrické energie VN 22kV



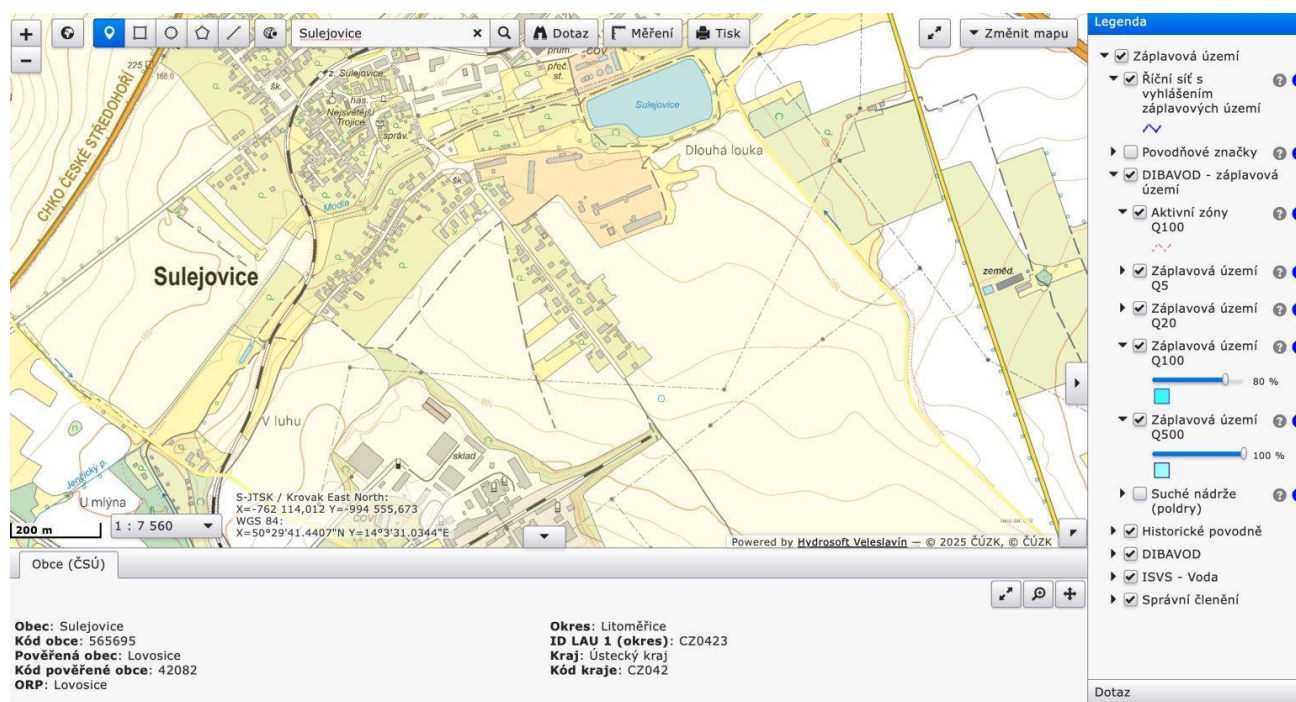
Plochy zemědělské - orná půda



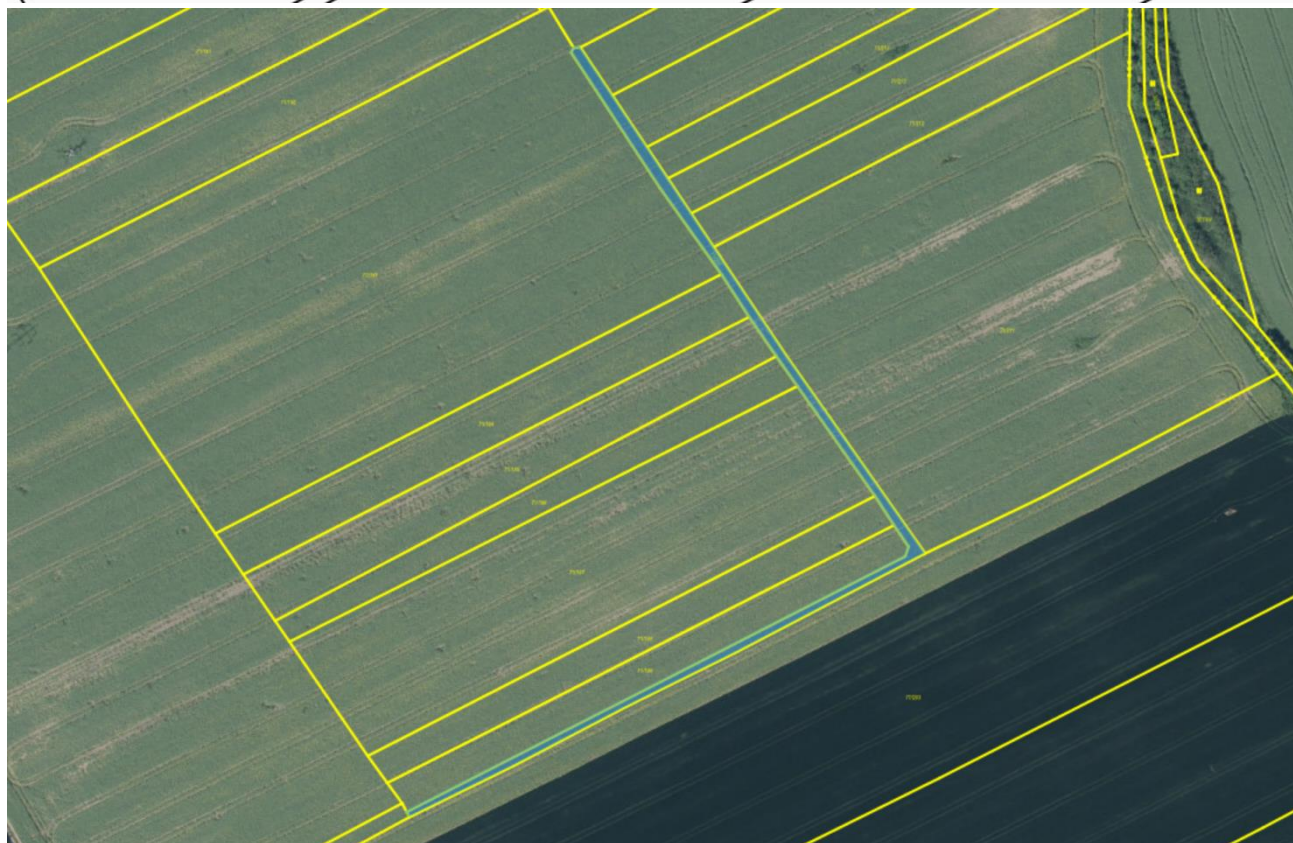
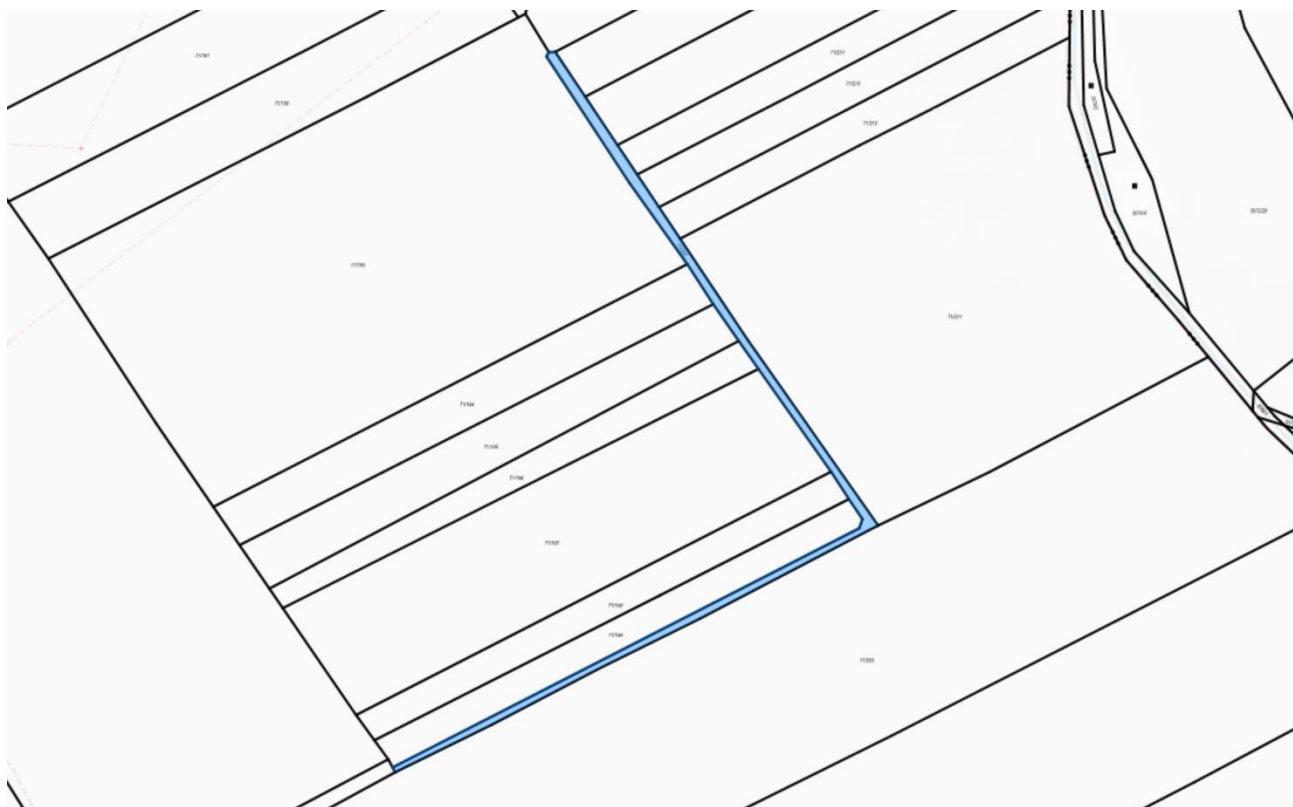
Bezpečnostní pásmo plynovodu

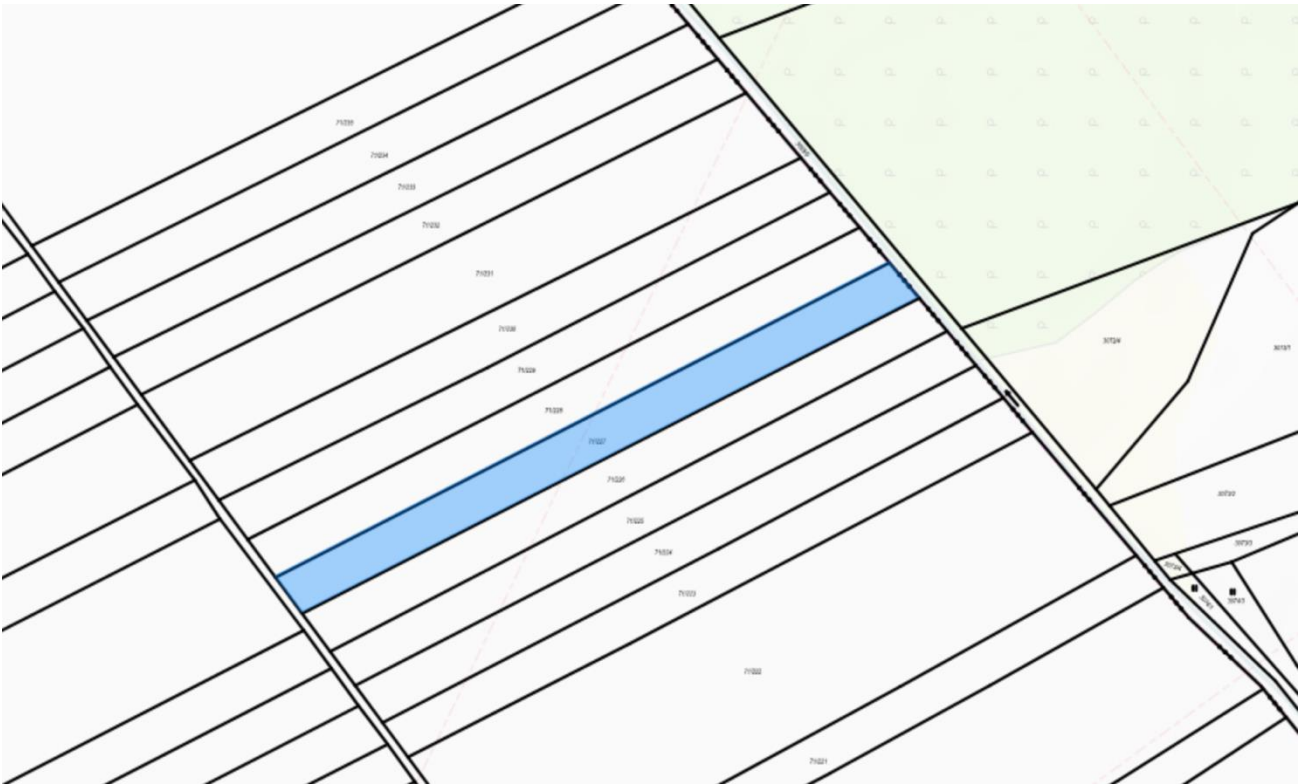


Výřez z povodňové mapy



Katastrální mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

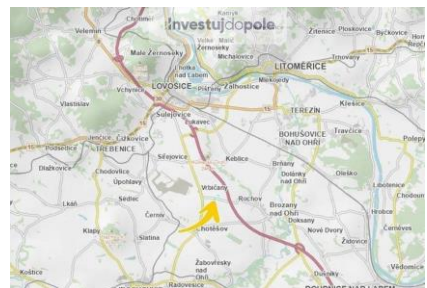
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

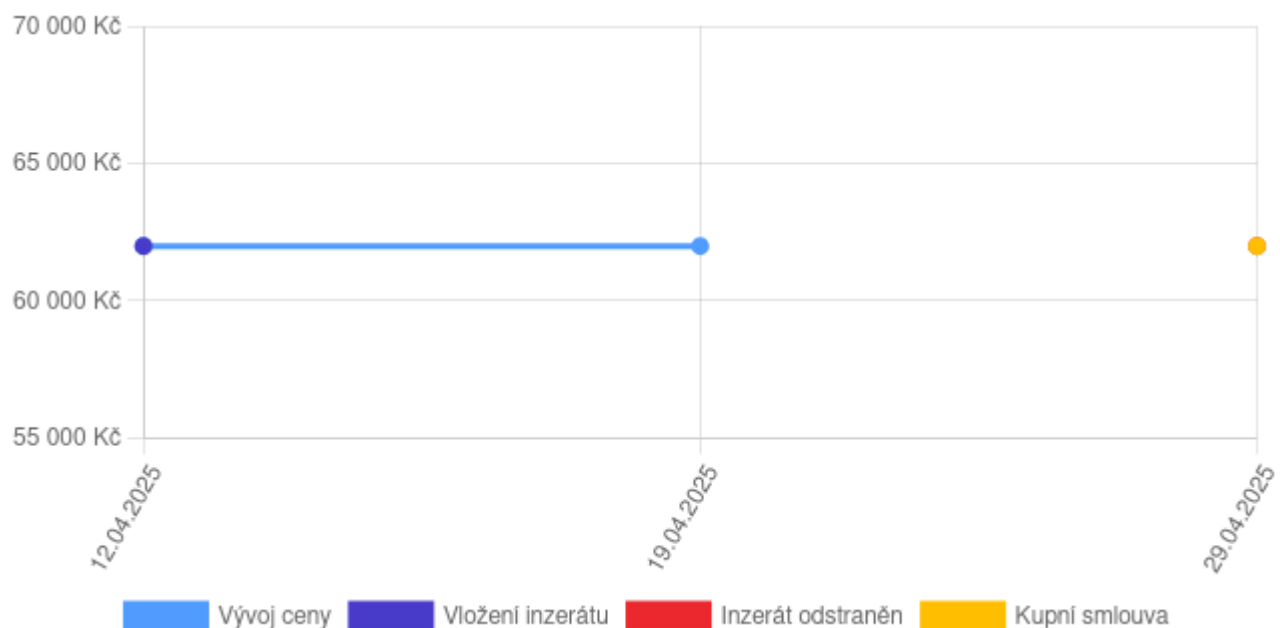
Lokalita	Vrbičany, okres Litoměřice	Cena dle KS	62 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.04.2025	Číslo řízení	V-3501/2025-506
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	1 510 m ²		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Vrbičany u Lovosic, LV 115, podíl 1/6 o výměře 1510 m². Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Parcela č. 136/24 - o výměře 5652m² (Orná půda) Parcela č. 144/46 - o výměře 3410m² (Orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky České republiky a Ústeckého kraje. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepropásněte unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

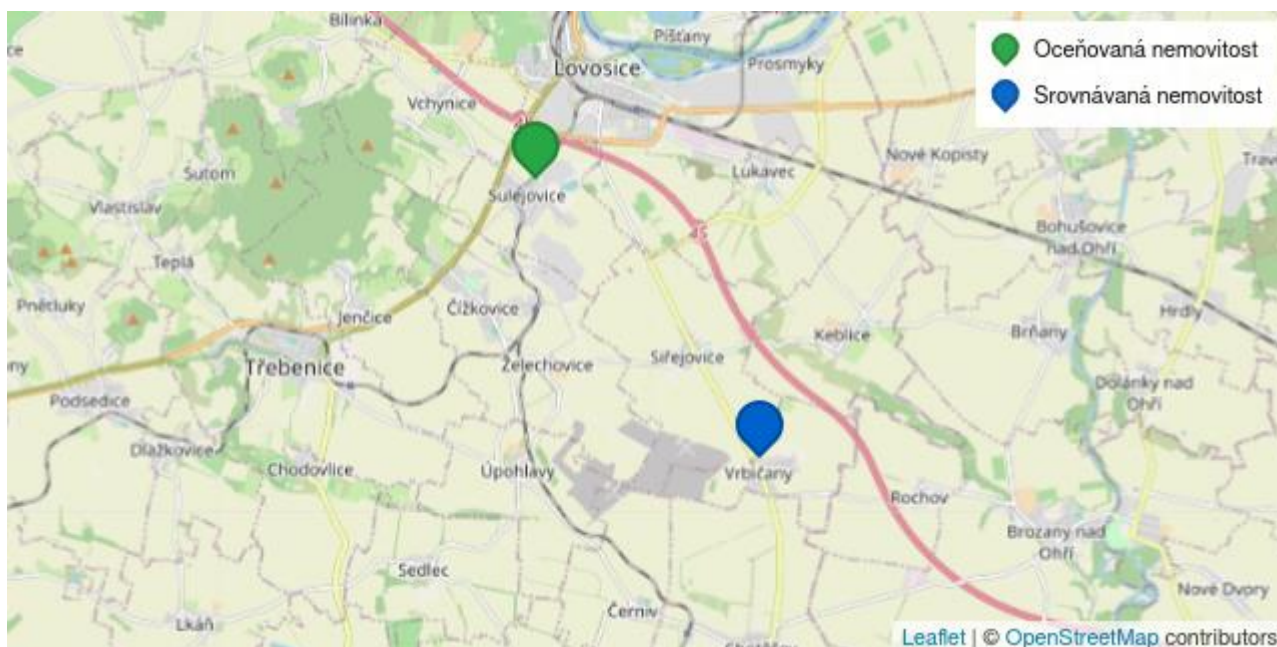
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



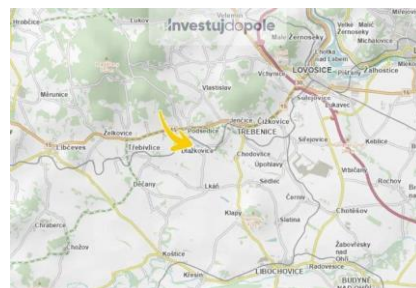
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

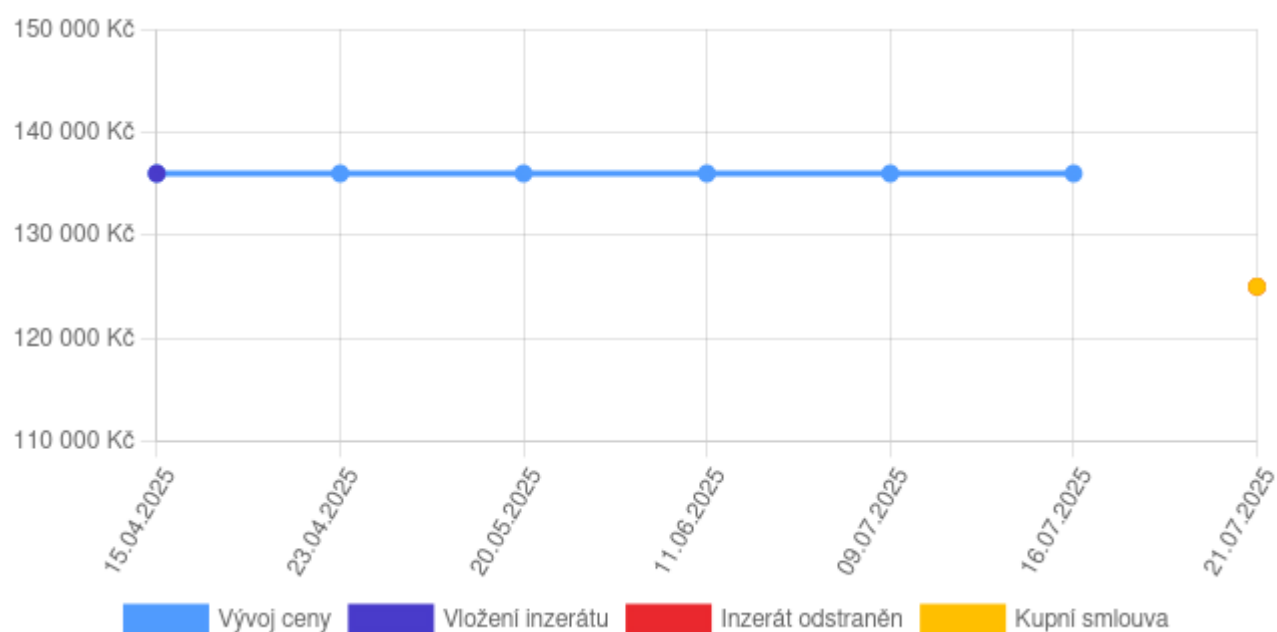
Lokalita	Podsedice, okres Litoměřice	Cena dle KS	125 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.07.2025	Číslo řízení	V-6080/2025-506
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	2 888 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Podsedice, LV č. 139 o výměře 2888 m². Parcela č. 595/59 - o výměře 2888m² (Orná půda) Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

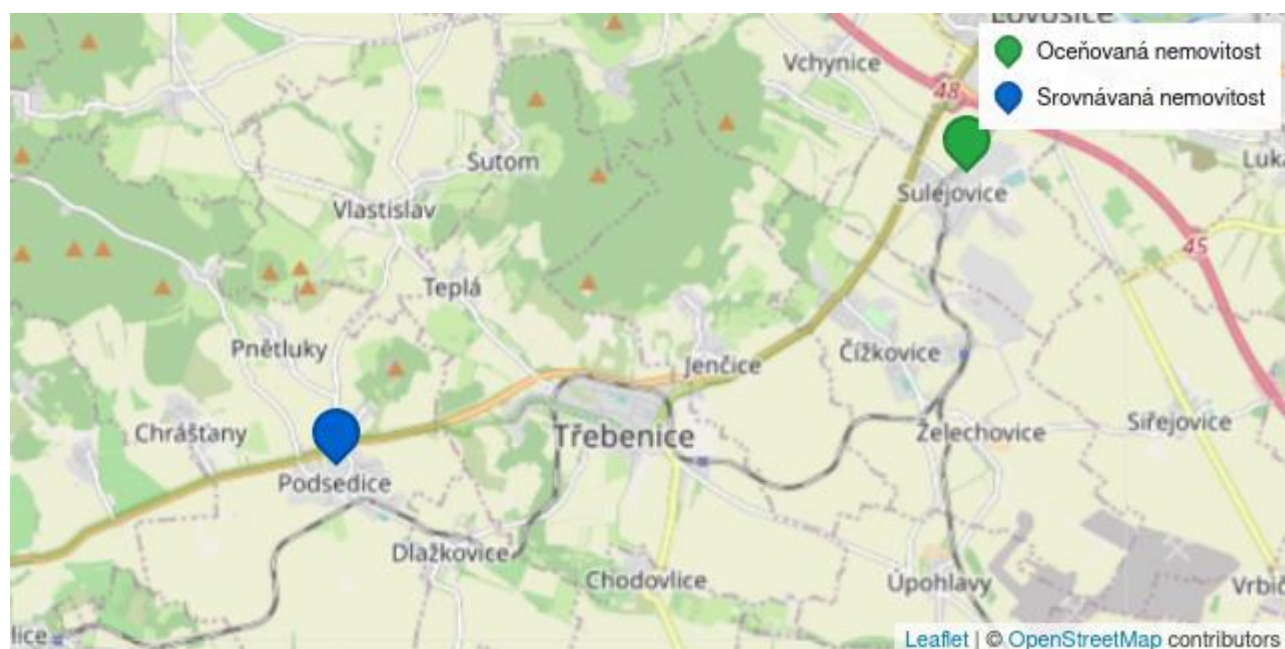
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



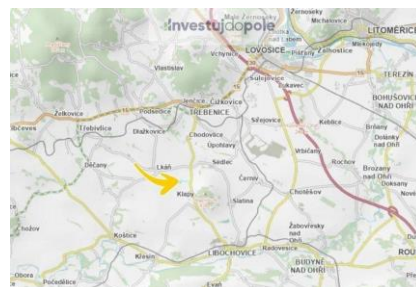
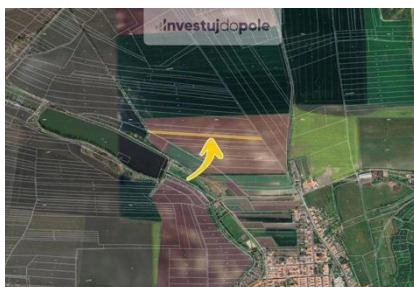
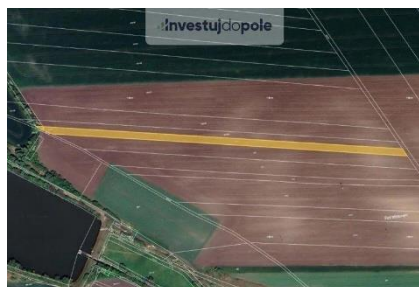
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

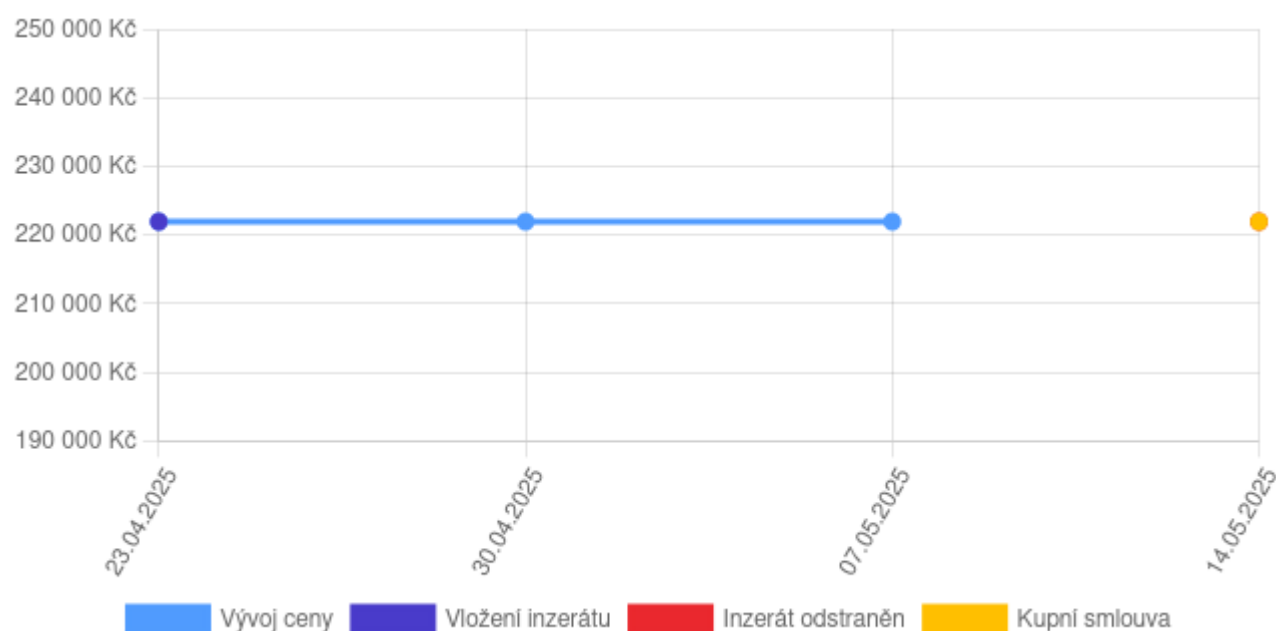
Lokalita	Klapý, okres Litoměřice	Cena dle KS	222 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2025	Číslo řízení	V-3907/2025-506
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	4 727 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Klapý, LV č. 877 o výměře 4727 m². Parcela č. 671/1 - o výměře 4703 m² (Orná půda) Parcela č. 653/38 - o výměře 24 m² (Orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky obce. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídku. Nepropáste unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

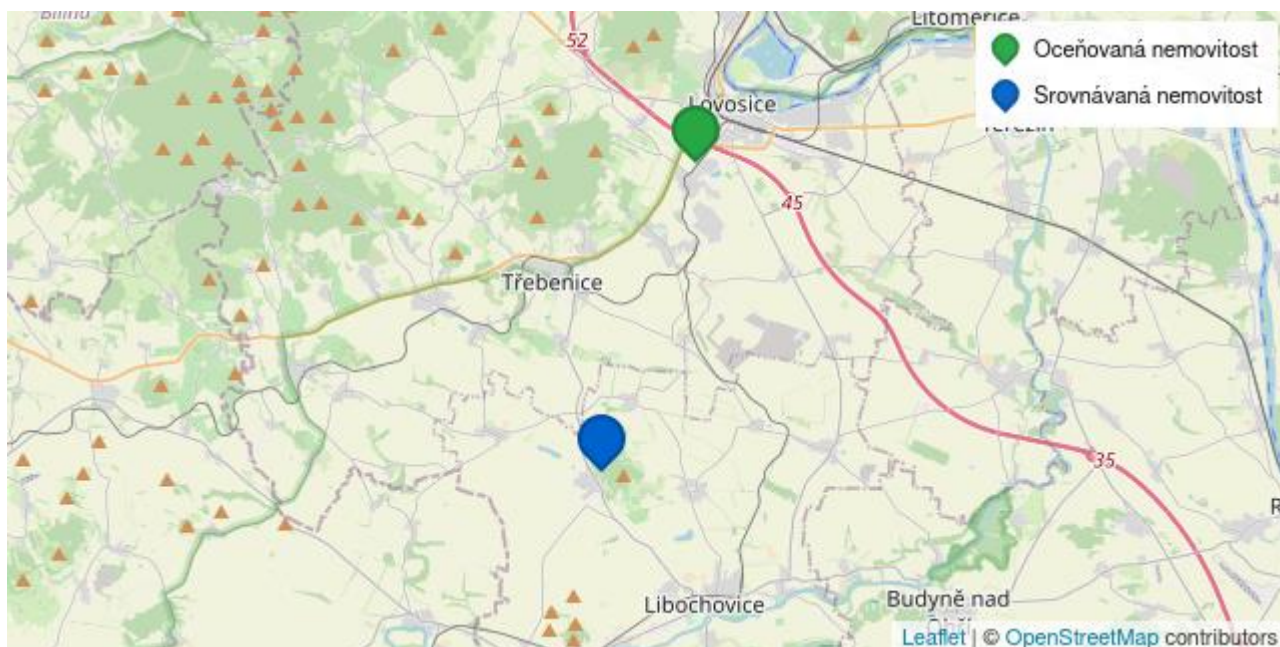
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



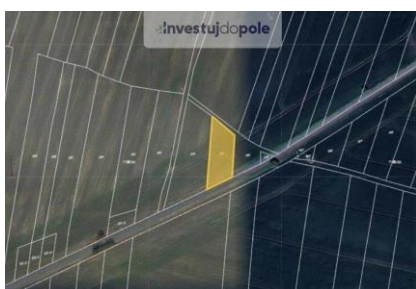
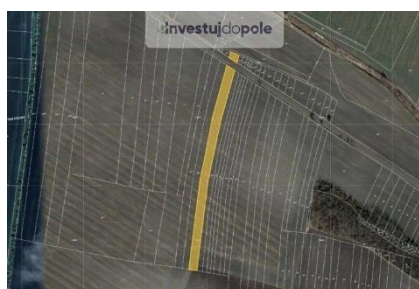
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Lkáň, okres Litoměřice	Cena dle KS	242 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.09.2025	Číslo řízení	V-7353/2025-506
Plyn	Ne	Druh pozemku	Zemědělský pozemek
Plocha pozemku	5 237 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Využití pozemku	Orná půda		

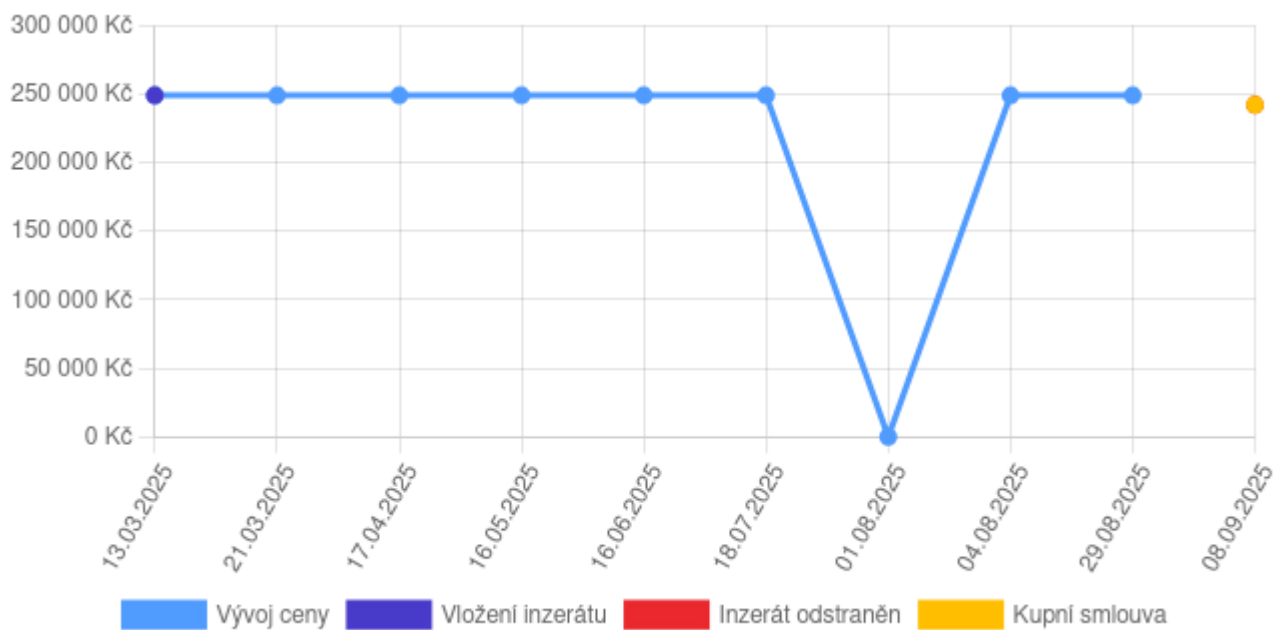
Již 10 let jsme vaše pravá ruka přes investice do pozemků. Připojte se i vy k celé řadě investorů, kteří v pozemcích našli stabilní a výnosnou investici. Nabízíme Vám ke koupi pole v katastrálním území Lkáň, LV č. 333 o výměře 5237 m². Parcela č. 163/1 - o výměře 4356m² (Orná půda) Parcela č. 163/2 - o výměře 146m² (Orná půda) Parcela č. 335 - o výměře 735m² (Orná půda) Na pozemek je přístup zajištěn přes pozemky Ústeckého kraje. Jsme přímí majitelé pozemku, neplatíte tedy žádnou provizi. Připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zajistíme Vám jednoduchý a transparentní nákupní proces. Vlastník si vyhrazuje právo prodat nejvyšší nabídce. Nepochybně unikátní příležitost, zavolejte a dozvíte se o tomto pozemku více informací.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

