ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072357/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Vaňov pro exekuční řízení č. j. 219 EX 05917/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor**
	Pražská 1055, 280 02 Kolín

OBVYKLÁ CENA	**3 930 000 Kč**

Počet stran: 21 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 05.10.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 05.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 235 (zahrada), parc. č. 236 (zahrada) a pozemku parc. č. 237 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 104 Vaňov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 238 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v kat. území Vaňov, obec Ústí nad Labem, část obce Vaňov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 42.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.09.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran, a tím jsme získali další údaje, jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost, jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavení a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci, v případě stavby, je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tato data je nutné potom jednoznačně identifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 03.09.2026 pod č. j. 219 EX 05917/26-084,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.09.2026,

- list vlastnictví č. 42 ze dne 19.07.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 04.09.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ), dále se jedná o portály státní správy, jako je např. databáze NPÚ.cz aj., vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 04.09.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-967/2026-510. Podání k okamžiku 17.02.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2181994,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2597/2026-510. Podání k okamžiku 20.04.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1896760,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5702/2026-510. Podání k okamžiku 07.09.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 2172913,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4941/2026-510. Podání k okamžiku 31.07.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1886668.

q

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazujících.

Data lze považovat za věrohodná, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získaná při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí a aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny do několika základních kategorií: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifik oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba, lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky, dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybraná data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Vaňov
Adresa nemovité věci:	Čajkovského 104/138, 400 01 Ústí nad Labem - Vaňov

Místopis

Město Ústí nad Labem se nachází v Ústeckém kraji, cca 15 km východně od města Teplice, cca 16 km severozápadně od města Litoměřice a cca 18 km jihozápadně od města Děčín. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o krajské město s rozvinutou infrastrukturou a se širokou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázií a univerzita. Zdravotní péči ve městě zajišťuje Masarykova nemocnice, odborní lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech, obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, zimní stadion, fotbalový stadion, divadlo, kino, knihovna, zoologická zahrada aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a trolejbusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města Ústí nad Labem, v místní části Vaňov přibližně 4,1 km jižně od centra města, v ulici Čajkovského č. p./č. o. 104/138 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Kotva“ se nachází cca 150 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 525/1	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem
parc. č. 219	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičných šindelů. Na střeše jsou jen zčásti dešťové žlaby se svody. Střecha domu je opatřena komínem. Na zadní straně domu je přízemní přístavba s plochou střechou. Okna domu jsou ve většině dřevěná dvojitá, některá nová plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 237 stojí stavba rodinného domu č. p. 104. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 131 m^2. Pozemek parc. č. 235 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 121 m^2. Pozemek parc. č. 236 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 29 m^2. Pozemek parc. č. 238 je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří se způsobem využití zbořeniště o celkové výměře 78 m^2. Pozemky navazují na pozemek parc. č. 237 a tvoří s ním jeden funkční celek. Pozemky jsou svažité, kaskádovitě upravené, travnaté a částečně udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným a drátěným plotem s brankou. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a zděná kolna. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemky parc. č. 525/1 a parc. č. 219, které jsou ve vlastnickém právu statutárního města Ústí nad Labem.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 24.09.2026 bez účasti povinného. Nebylo umožněno provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nemovitá věc není řádně zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - hlučná lokalita, železniční doprava

- chráněná krajinná oblast
- chráněná krajinná oblast - IV. zóna
- ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam
- památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům,
- velikost pozemku do 1000 m^2,
- lokalita v okruhu cca 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č. p. 104 Vaňov

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	359,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody, např. výnosovou, v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se u jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícími vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	**Rodinný dům Střekov**

Lokalita: Malířský koutek 815/5

Popis: Rodinný dům nacházející se v místní části Střekov města Ústí nad Labem. Jedná se o samostatně stojící budovu cihlové konstrukce se dvěma nadzemními podlažími a klenbovým sklepem. Zastavěná plocha budovy činí 162 m^2. Střecha budovy je sedlová, krov je zateplen kamennou vatou o tloušťce 40 cm. Fasáda je připravena k rekonstrukci. Okna jsou plastová. Dům prošel před pěti lety rekonstrukcí, elektrické rozvody a rozvody tepla jsou provedeny v mědi, v domě je rozvedena datová síť a kamerový zabezpečovací systém. V přízemí se nachází pokoj, koupelna se sprchovým koutem, samostatné WC s umyvadlem, technické zázemí a kotelna, v patře byt o ploše cca 150 m^2 s koupelnou, samostatným WC a obytným prostorem. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s automatickým přepínáním na elektrický kotel. Nemovitá věc stojí na oploceném pozemku o celkové výměře 809 m^2.

Pozemek: 809,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 17.02.2026 (V-967/2026-510)

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 517 644 Kč	0,83	**3 749 645 Kč**

2. Rodinný dům Brná

Lokalita: V Průčelí č. p. 19

Popis: Rodinný dům nacházející se v místní části Brná města Ústí nad Labem. Jedná se o samostatně stojící budovu se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím využitelným k rozšíření obytné plochy, k domu přiléhá přízemní přístavba s terasou na střeše. Střecha budovy je sedlová. Užitná plocha domu činí cca 303 m^2, dispozice umožňuje různé způsoby využití včetně přestavby na čtyři až pět bytových jednotek, některé přípravy na budoucí úpravy jsou provedeny. Dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 303 m^2. Součástí převodu byla také garáž č. e. 3487 na pozemku parc. č. 2300/2 o výměře 19 m^2, která s nemovitou věcí netvoří funkční celek a do celkové výměry pozemků není zahrnuta. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 303,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 20.04.2026 (V-2597/2026-510)

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**

7 750 000 Kč	0,56	**4 340 000 Kč**

3. Rodinný dům Sebuzín

Lokalita: č. p. 30

Popis: Rodinný dům nacházející se v místní části Sebuzín města Ústí nad Labem. Jedná se o řadovou krajní budovu se dvěma nadzemními podlažími a sklepem. Střecha budovy je sedlová. Ve druhém nadzemním podlaží je lodžie. V prvním nadzemním podlaží o výměře cca 62,5 m^2 se nachází kuchyně, koupelna s WC a obývací pokoj, ve druhém nadzemním podlaží o výměře cca 69,5 m^2 dvě ložnice a pracovna. Podlahová plocha domu činí 131 m^2. Nemovitá věc je napojena na vodovod, elektřinu a veřejnou kanalizaci. Vytápění zajišťují elektrické přímotopy a krbová kamna. Dům je určen k rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemcích o celkové výměře 744 m^2 se zahradou. K domu náleží sklep a stodola o celkové výměře 48,7 m^2 a garáž pro jedno vozidlo o výměře cca 30,3 m^2. Pozemek je oplocen zděným plotem s ocelovými vjezdovými vraty a brankou. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 744,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	1,15
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98



Zdroj: realizovaný prodej z 07.09.2026 (V-5702/2026-510)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 850 000 Kč	1,02	**3 927 000 Kč**

4. Rodinný dům Sebuzín

Lokalita: č. p. 124

Popis: Rodinný dům nacházející se v místní části Sebuzín města Ústí nad Labem. Jedná se o samostatně stojící patrovou budovu s obytným podkrovím a dvěma sklepy. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Okna jsou plastová, stará přibližně tři roky. Dispozice domu je rozdělena na tři bytové jednotky. V přízemí se nachází byt 1+1 tvořený kuchyní, koupelnou se sprchovým koutem a toaletou a pokojem s francouzským oknem se vstupem na zahradu. V 1. patře se nachází byt 2+1 tvořený obývacím pokojem, kuchyní a ložnicí, koupelna zde není vybudována. V podkroví se nachází byt 1+1 s vlastním vchodem tvořený dvěma místnostmi a koupelnou se sprchovým koutem a toaletou, půdu lze rozšířit o další byt 2+kk. Podlahová plocha domu činí 180 m^2. Podlahy jsou dřevěné. Součástí domu je technická místnost s kotelnou. Nemovitá věc je napojena na vodovod a elektřinu, odpadní vody jsou svedeny do jímky s přepadem. Ohřev teplé vody zajišťuje kombinovaný kotel. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva 3. emisní třídy. Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Nemovitá věc stojí na pozemcích o celkové výměře 914 m^2, zahrada je ve svažitém terénu, parkování je možné v garáži nebo na pozemku. Příslušenstvím nemovité věci je garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek:	914,00 m^2		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,01	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,97	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		0,97	
Cena	**Celkový koeficient K_C**		**Upravená cena**
4 449 000 Kč	0,94		**4 182 060 Kč**



Zdroj: realizovaný prodej z 31.07.2026 (V-4941/2026-510)

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Rodinný dům Střekov											3 749 645,-
4 517 644,-	1	4 517 644,-	1,05	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,98	0,83	
2. Rodinný dům Brná											4 340 000,-
7 750 000,-	1	7 750 000,-	1,03	0,80	1,00	0,90	0,95	0,80	1,00	0,56	
3. Rodinný dům Sebuzín											3 927 000,-
3 850 000,-	1	3 850 000,-	1,01	1,15	1,00	1,00	0,90	1,00	0,98	1,02	
4. Rodinný dům Sebuzín											4 182 060,-
4 449 000,-	1	4 449 000,-	1,01	1,05	1,00	1,05	0,97	0,90	0,97	0,94	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 749 645 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 049 676 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 340 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**4 049 676 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 049 676,00	
Rizika spojená s povodněmi	× 0,97	
	= 3 928 185,72	
Výsledná porovnávací hodnota		**3 928 186 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody, např. výnosovou, v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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 tísni. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se u jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícími vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č. p. 104 Vaňov 3 928 186,- Kč

Porovnávací hodnota	**3 928 186 Kč**

Obvyklá cena	**3 930 000 Kč**
slovy: Tři miliony devět set třicet tisíc Kč	

Silné stránky

- dobrá dostupnost MHD,
- napojení na inženýrské sítě.

Slabé stránky

- záplavové území,
- opotřebení fasády,
- hlučná lokalita,
- svažitý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifikách oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 235 (zahrada), parc. č. 236 (zahrada) a pozemku parc. č. 237 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 104 Vaňov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 238 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v kat. území Vaňov, obec Ústí nad Labem, část obce Vaňov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 42.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.930.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemky parc. č. 235 (zahrada), parc. č. 236 (zahrada) a pozemek parc. č. 237 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 104 Vaňov, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemek parc. č. 238 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v kat. území Vaňov, obec Ústí nad Labem, část obce Vaňov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 42.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení a kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.930.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**3 930 000 Kč**
slovy: Tři miliony devět set třicet tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé na praxi a subjektivního vyhodnocení stavebně technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 42	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Michaela Holečková
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072357/2026.

V Praze 05.10.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.10.07 15:10:40 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.07.2026 15:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 05917/26 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **776807 Vaňov** List vlastnictví: **42**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJ **Kopecký David a Kopecká Hana, Čajkovského 104/138, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem** **791015/3537** **835407/2947**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
235	**121**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
236	**29**	**zahrada**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území, zemědělský půdní fond**
237	**131**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území**
Součástí je stavba: **Vaňov, č.p. 104, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **237**				
238	**78**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**zbořeniště**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zóny,rezervace,nem.nár.kult.pam, památkově chráněné území**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

Typ vztahu

o

k zajištění pohledávky:
Existující, ve výši 550.000,-- Kč jako kupní ceny dle kupní smlouvy ze dne 16.10.2014

Oprávnění pro	*Podíl na pohledávce*
Kubíčková Milena, Na Honech II 4909, 76005 Zlín, RČ/IČO: 546010/0118	**podíl na pohledávce 229166/550000 (ve výši 229.166,30 Kč)**
Pavlíček Václav, Kmochova 3167/26, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 450129/067	**podíl na pohledávce 229166/550000 (ve výši 229.166,30 Kč)**
Suttnerová Marie, Stavbařů 2002/2, Předměstí, 41201 Litoměřice, RČ/IČO: 485523/108	**podíl na pohledávce 91667/550000 (ve výši 91.667,40 Kč)**

Povinnost k
Parcela: 237, Parcela: 238

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2015 10:37:42. Zápis proveden dne 02.02.2015.**
V-139/2015-510

Pořadí k **08.01.2015 10:37**

o Zákaz zcizení a zatížení

doba trvání: po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
Business & Financial Guard s.r.o., Radlická 112/22, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 17063965

Povinnost k
Parcela: 235, Parcela: 236, Parcela: 237, Parcela: 238

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 09:46:21. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**
V-2085/2025-510

Pořadí k **01.04.2025 09:46**

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
veškeré peněžité existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky: na zaplacení jistiny zápůjčky do celkové výše 1.100.000,- Kč, včetně příslušnství, jakož i další pohledávky vzniklé na základě smlouvy o zápůjčce a/nebo smlouvy o zřízení zástavního práva nebo v souvislosti s nimi, zejména pohledávky ze smluvních pokut či vydání bezdůvodného obohacení v době do 31.12.2028, a to vše až do celkové výše 2.500.000,- Kč.

Oprávnění pro
Business & Financial Guard s.r.o., Radlická 112/22, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 17063965

Povinnost k
Parcela: 235, Parcela: 236, Parcela: 237, Parcela: 238

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 09:46:21. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**
V-2085/2025-510

Pořadí k **01.04.2025 09:46**

Související zápisy

Typ vztahu

Podzástavní právo
k zajištění pohledávky:
Existující, jistina ze zápůjčky ve výši 1.700.000,- Kč. Budoucí určená druhem a dobou vzniku, ze smlouvy o zápůjčce, které již vznikly nebo vzniknou v období od uzavření smlouvy o zápůjčce do 31.7.2026 základě nebo v souvislosti se smlouvou o záůjčce až do výše 800.000,- Kč.

Oprávnění pro

TRPD reality s.r.o., Plzeňská 2272/136, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 17403979

Listina **Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2025 10:35:11. Zápis proveden dne 20.05.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-2560/2025-510

Pořadí k **18.04.2025 10:35**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 09:46:21. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-2085/2025-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 31.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 09:46:21. Zápis proveden dne 19.05.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

V-2085/2025-510

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Porostlý, Stojanovo náměstí 873/7, Ostrava, 709 00 Ostrava 9

Povinnost k

Kopecký David, Čajkovského 104/138, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 791015/3537

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Petr Porostlý 230 Ex-1124/2026 -12 ze dne 04.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2026 18:23:58. Zápis proveden dne 11.06.2026; uloženo na prac. Ostrava**

Z-3707/2026-807

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Kopecký David, Čajkovského 104/138, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 791015/3537
Parcela: 235, Parcela: 236, Parcela: 237, Parcela: 238

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Ostrava čj. 230**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.07.2026 15:15:02*

Okres: **CZ0427 Ústí nad Labem** Obec: **554804 Ústí nad Labem**

Kat.území: **776807 Vaňov** List vlastnictví: **42**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

EX-1124/2026 -14 ze dne 04.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2026 18:23:58. Zápis proveden dne 12.06.2026; uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-1660/2026-510

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 16.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2014 09:00:59. Zápis proveden dne 21.11.2014.**

  V-8163/2014-510

  Pro: **Kopecký David a Kopecká Hana, Čajkovského 104/138, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem; společné jmění** *RČ/IČO:* **791015/3537 835407/2947**

- **Smlouva kupní ze dne 16.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2014 09:02:59. Zápis proveden dne 21.11.2014.**

  V-8164/2014-510

  Pro: **Kopecký David a Kopecká Hana, Čajkovského 104/138, Vaňov, 40001 Ústí nad Labem; společné jmění** *RČ/IČO:* **791015/3537 835407/2947**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
235	**14199**	**121**
236	**14199**	**29**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.07.2026 15:15:19

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


Čajkovského
Čajkovského
242
243
237
238
236
235
239
240
226
225
224
227
223
0 2 4 6 8 10 m


280
281
247
246
Čajkovského
529/36
Čajkovského
Šoojka
242
244
243
237
238
236
235
259
245
248
239
240
219
226
228
225
269
227
224
218
217
229
223
222
74/2
231
230
221
216
215/1
232
220
215/2
214
213
233
234
529/12
0
5
10
15
20
25 m


Vaňov
Čajkovského č.p. 104/138, Ústí nad Labem - Vaňov
0 100 200 300 400 500 m






104















104

104









