



EqSA

Znalecký posudek č. 076836/2025

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

**zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná,
ve vlastnictví Občanské sdružení Respektuj mě, IČO: 270 14 266,
se sídlem Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, 405 02 Děčín**

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 8
Soudní exekutor Mgr. Pavel Preus
Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
IČO: 031 21 216

Znalecká kancelář: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1
IČO: 289 33 362

Obor a odvětví: EKONOMIKA, Ceny a odhady

Spisová zn.: 204 EX 17246/22-124

V Praze dne 22. 12. 2025

Vyhotovení č. 1 z celkového počtu 1 vyhotovení



OBSAH

OBSAH	2
1 ZADÁNÍ	3
2 VÝČET PODKLADŮ	4
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat	4
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	4
2.3 Věrohodnost zdroje dat.....	4
3 NÁLEZ	5
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat.....	5
3.2 Výčet dat	5
3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná	5
3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí	11
3.3 Metody oceňování nemovitých věcí	11
3.3.1 Metody tržního ocenění	11
3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování	12
4 POSUDEK.....	14
4.1 Popis postupu při analýze dat	14
4.2 Analýza trhu nemovitých věcí	14
Stavební pozemky.....	17
4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná	18
4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů	22
4.5 Výsledky analýzy dat.....	22
5 ODŮVODNĚNÍ	23
5.1 Interpretace výsledků analýzy dat	23
5.2 Kontrola postupu znalce	23
6 ZÁVĚR	24
SEZNAM PŘÍLOH	26
POSLEDNÍ STRANA	27
ZNALECKÁ DOLOŽKA	27

1 ZADÁNÍ

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná (zemědělské stavení bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 167/2 a pozemku parc. č. 767/2), ve vlastnictví Občanské sdružení Respektuj mě, IČO: 270 14 266, se sídlem Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, 405 02 Děčín, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 17246/22-124, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 10. 2025.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná je po zaokrouhlení stanoven na:

1 065 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion šedesát pět tisíc korun českých)

Počet stran znaleckého posudku:

Znalecký posudek obsahuje včetně titulní strany 27 stran textu a 23 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává pro archivní účely v archivu znalecké kanceláře (dále také jako „Znalecká kancelář“ či „Znalec“).

Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku:

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost znaleckého posudku.

V Praze dne 22. 12. 2025

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální <www.cuzk.cz> pro získání informací o nemovitých věcech a nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [2] Portál Cenovamapa.cz <www.cenovamapa.cz> pro nalezení skutečně realizovaných prodejů;
- [3] Inzeráty realitních kanceláří <www.sreality.cz> pro získání nabídek srovnatelných nemovitých věcí;
- [4] Územní plán obce Dobrná <www.obec-dobrna.cz> pro získání informací o území;
- [5] Provedené místní šetření;
- [6] ČSOB index bydlení <www.csob.cz> pro zjištění výše indexu vývoje cen nemovitostí v České republice;
- [7] Informace od Zadavatele znaleckého posudku;

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Data získaná ze strany Zadavatele

- [8] Usnesení č. j. 204 EX 17246/22-124 Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8 (viz Příloha č. 1);
- [9] Výpis z KN na LV č. 132 k. ú. Dobrná k datu 29. 9. 2025 (viz Příloha č. 2);

Data získaná ze strany Znalecké kanceláře

- [10] Žádost o spolupráci povinného (viz Příloha č. 4);
- [11] Kopie katastrální mapy k předmětným nemovitým věcem (viz Příloha č. 2);
- [12] Výpis z insolvenčního rejstříku (viz Příloha č. 5);
- [13] Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí získaná na základě provedeného místního šetření (viz. Příloha č. 3);
- [14] Skutečně realizované transakce;
- [15] Srovnávané nemovité věci (viz. Příloha č. 6);
- [16] Územní plán obce.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady poskytnuté ze strany Zadavatele, na nichž je stanovisko založeno, jakožto další poskytnuté podklady jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Informace získané z katastru nemovitostí jsou považované za pravdivé a správné.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě a zpracování dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nejprve nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován Zadavatelem. Na základě dat získaných a vyjmenovaných v kapitole VÝČET PODKLADŮ bude uvedena podrobná charakteristika oceňovaných nemovitých věcí a analýza trhu nemovitých věcí. V rámci analýzy trhu nemovitých věcí bude analyzován předmětný segment trhu nemovitých věcí, do něhož se oceňované nemovité věci řadí. Dle této analýzy je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Informace o oceňovaných nemovitých věcech a analýza trhu budou uvedeny níže pod kapitolou Výčet dat. Na základě provedených rešerší a rozboru dat je pak vybrána metoda, která je dle názoru Znalce, v návaznosti na závěry analýz, pro splnění předmětného úkolu, nejvhodnější. Obecný přehled metod je uveden níže, přičemž konkrétní volba použité metody, vč. jejího odůvodnění je pak rovněž uvedena v kapitole POSUDEK.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinnému a právní zástupkyni povinného byla Znalcem zaslána dne 30. 9. 2025 žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovitých věcí. Na zaslanou žádost povinný ani právní zástupkyně nereagovali. Datum místního šetření bylo stanoveno na základě Usnesení č. j. 204 EX 17246/22-124 a to na 21. 10. 2025. V určený termín bylo místní šetření provedeno za účasti zástupce Zadavatele a majitele sousední nemovitosti, který umožnil přes svůj pozemek přístup k předmětným nemovitým věcem. Zároveň poskytl základní informace týkající se předmětných nemovitých věcí.

Ocenění nemovitých věcí bude s ohledem na výše uvedené provedeno na základě venkovního i vnitřního ohledání, předložených podkladů, sdělených informací od Zadavatele a vlastníka sousedních nemovitostí, náhledů do katastru nemovitostí a map, veřejně dostupných informací a odborného odhadu Znalce.

Fotodokumentace oceňovaných nemovitých věcí získaná z provedeného místního šetření je uložena v archivu Znalce, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku

K datu ocenění nebylo proti povinnému zahájeno insolvenční řízení.

3.2 Výčet dat

3.2.1 Data získaná o oceňovaných nemovitých věcech zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná

V následující tabulce jsou uvedeny základní informace o oceňovaných nemovitých věcech, získané z LV č. 132 k. ú. Dobrná.

Tabulka č. 1: Základní informace

Název	Specifikace
Kraj	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Dobrná
Katastrální území	627291 Dobrná
List vlastnictví	132
Vlastník	Občanské sdružení Respektuj mě, IČO: 270 14 266, se sídlem Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, 405 02 Děčín
Nemovité věci	Zemědělské stavení bez čp/če umístěné na pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 167/2 včetně tohoto pozemku a pozemek ostatní plochy parc. č. 767/2.

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti	Bez zápisu
Věcná práva zatěžující nemovitost	Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého; Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, jako související zápisy Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého.
Poznámky	Zahájení exekuce, jako související zápisy Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
Plomby a upozornění	Bez zápisu
Nájemní smlouva	Nepředložena
Kupní smlouva	Nepředložena
Technická dokumentace	Nepředložena

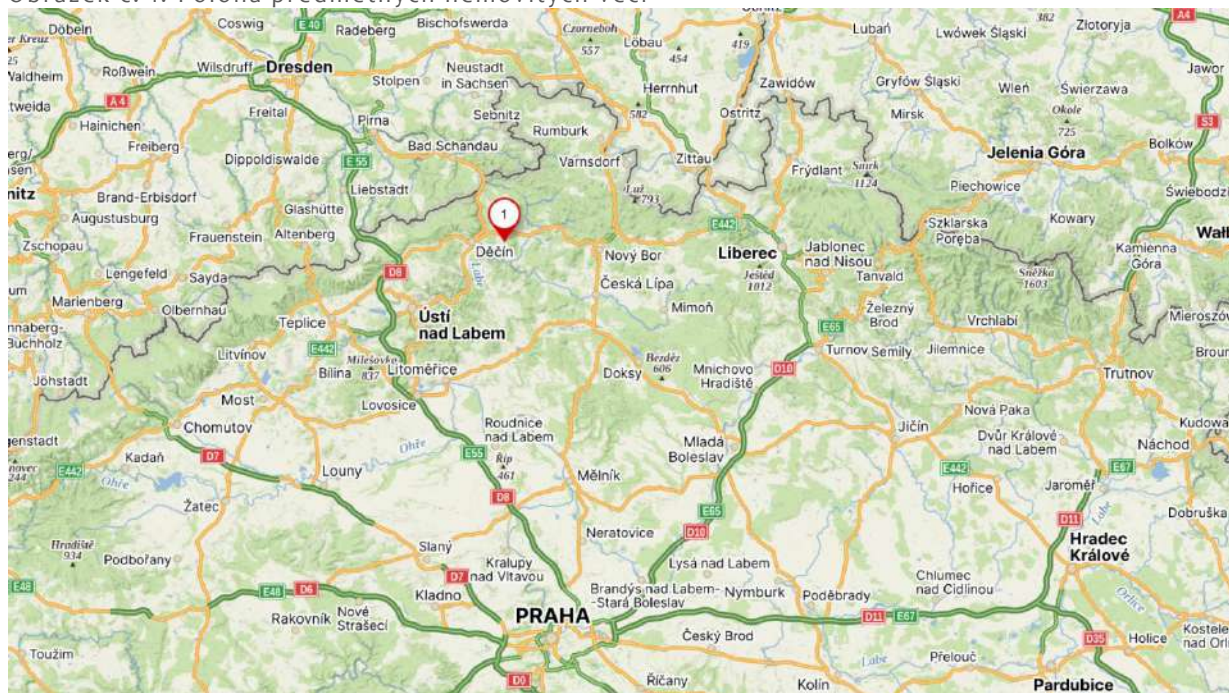
Zdroj: list vlastnictví; zajištěné podklady; vlastní zpracování

Celkový popis nemovitých věcí

Oceňované nemovité věci představují zemědělské stavení bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 167/2 a pozemek ostatní plochy parc. č. 767/2, které společně tvoří jednotný funkční celek. Nemovité věci zapsané na LV č. 132 k. ú. Dobrná se nachází v obci Dobrná, v Ústeckém kraji.

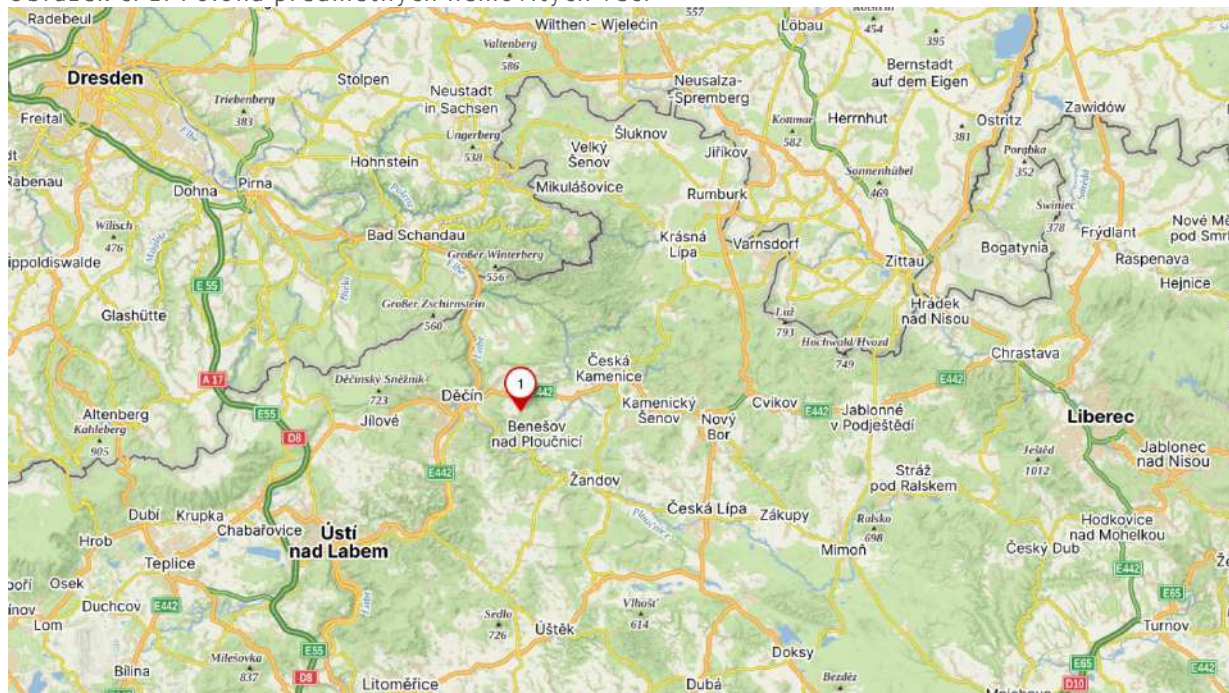
Obec Dobrná se nachází v severních Čechách, zhruba 8 km východním směrem od centra Děčína. Rozprostírá se v mírně zvlněné pahorkatině na okraji CHKO České Středohoří, její poloha je přibližně 397 m. n.m. Součástí obce Dobrná je i přilehlá osada Brložec. Obec Dobrná zaujímá rozlohu 8,82 km² a na jejím území žije 441 obyvatel (údaj k 1. 1. 2025 dle Českého statistického úřadu). V obci je k dispozici pouze základní občanská vybavenost, která je představována obecním úřadem, mateřskou školou, knihovnou, minimarketem. Z inženýrských sítí je v obci k dispozici pouze napojení na veřejný zdroj elektrické energie. Vodovod, kanalizace ani plynovod k dispozici nejsou. Dopravní obslužnost Dobrné je zajišťována příměstskou autobusovou dopravou, nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od předmětných nemovitých věcí (Dobrná, škola), železniční zastávka v obci není (nejbližší železniční zastávka Březiny u Děčína je vzdálena cca 5,3 km).

Obrázek č. 1: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

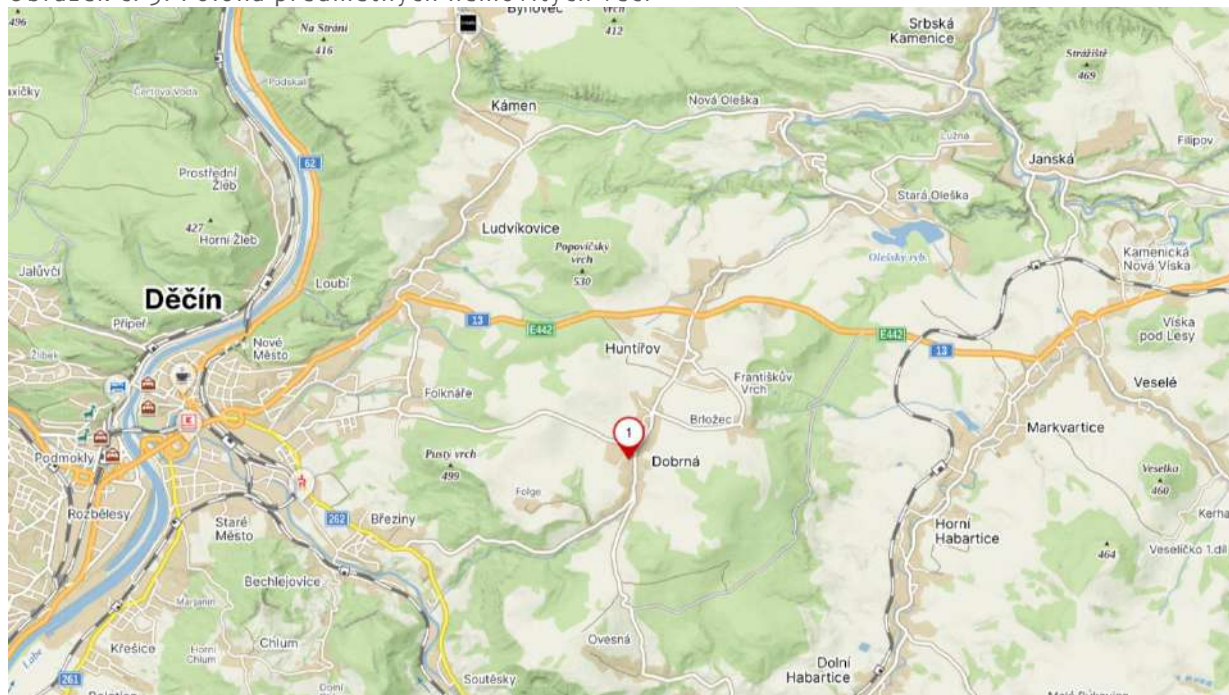
Obrázek č. 2: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

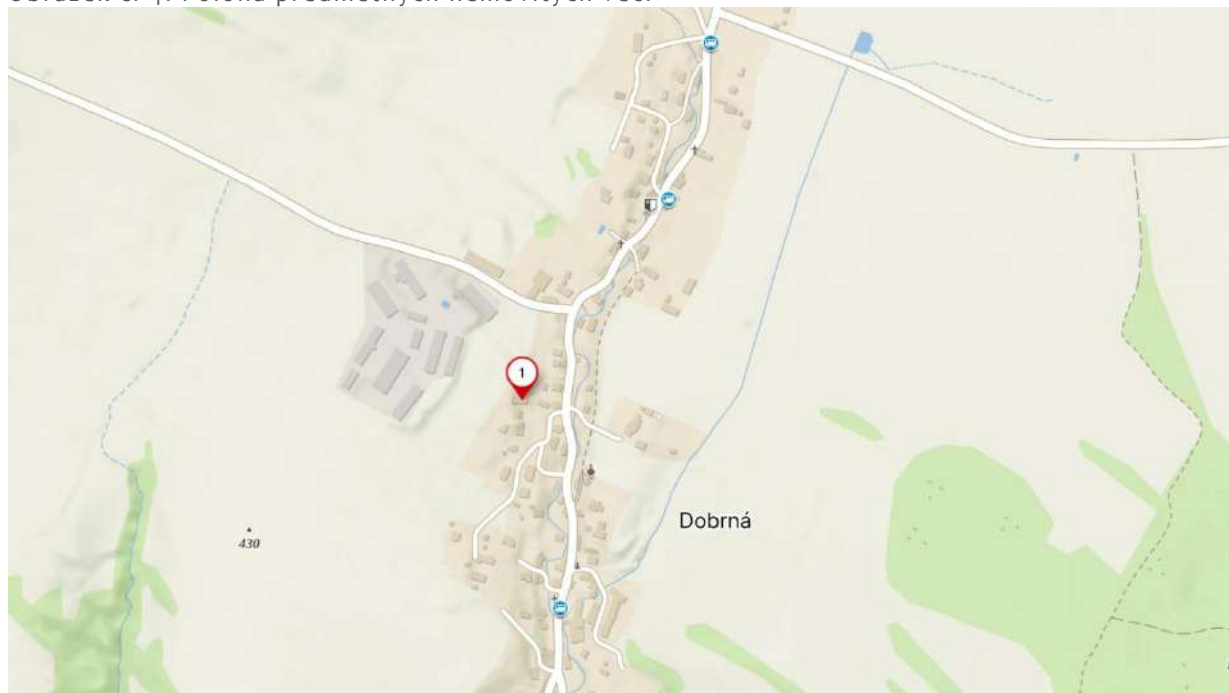
Předmětné nemovité věci se nacházejí zhruba v centru obce Dobrná, situovány jsou po levé straně silnice procházející obcí (směrem průjezdu od jihu k severu, od Březin k Huntřovu), v mírně svažitém terénu. V okolí se nacházejí převážně soliterně umístěné objekty rodinného bydlení vesnického charakteru, západním směrem se nachází menší zemědělský areál. Nejbližší autobusová zastávka se od předmětných nemovitých věcí nachází ve vzdálenosti cca 350 m (Dobrná, škola), železniční zastávka v obci není (nejbližší železniční zastávka je Březiny u Děčína, která je vzdálena cca 5,3 km).

Obrázek č. 3: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Obrázek č. 4: Poloha předmětných nemovitých věcí



Zdroj: mapy.com

Oceňované nemovité věci jsou představovány zemědělským stavením bez čp/če včetně příslušného pozemku zastavěné plochy a nádvoří parc. č. st. 167/2 a pozemkem ostatní plochy parc. č. 767/2, které společně tvoří jednotný funkční celek.

K předmětným nemovitým věcem není zajištěn přístup. Při severovýchodní a východní hranici pozemků vede pozemek parc. č. 1338/2, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha – ostatní komunikace. Tento pozemek je ve vlastnictví jiných fyzických osob, v terénu však nemá charakter ostatní komunikace (není takto využíván, na pozemku se nachází travní a trvalé porosty, pozemek nenavazuje na žádnou další veřejně přístupnou komunikaci). Nebylo zjištěno, zda je přístup k předmětným nemovitým věcem smluvně či jiným způsobem ošetřen.

Předmětné pozemky jsou mírně svažité, částečně oplocené. Na pozemcích se nacházejí neudržované porosty, převážně vzrostlé dřeviny vzniklé náletovým způsobem. Na pozemku parc. č. st. 167/2 se nachází zemědělské stavení (stodola), které je ve špatném, dlouhodobě neudržovaném stavebně technickém stavu. Jedná se o samostatně stojící objekt umístěný ve svažitém terénu, část stavby je podsklepená (jedná se o prázdný prostor), nadzemní část je rozdělená na 1.NP a půdní prostor. 1.NP je zdí s průchodem rozděleno na dvě zhruba stejně velké části. Stavba je zděná, částečně z kamenného zdiva, částečně z cihelného. Zastřešení je provedeno dřevěným krovem sedlového tvaru, střešní krytina tašková (část krytiny schází, do objektu zatéká). Vodorovné konstrukce jsou dřevěné, částečně s prkenným povrchem, částečně bez povrchu (část konstrukcí stropů je také poškozena zatékáním – konstrukce poškozené hnilobou, propadlé). Výplně otvorů schází, pouze jeden vjezd z jižní strany je opatřen dřevěnou prkennou výplní. Vnitřní i vnější omítky většinou schází, zbývající jsou ve velmi špatném stavu. Stavba není napojena na žádné inženýrské sítě.

Zastavěná plocha zemědělského stavení byla odhadnuta ve výši 260 m² na základě provedeného místního šetření, dle náhledu do katastru nemovitostí a odborného odhadu Znalce.

Tabulka níže znázorňuje podrobný popis výše uvedených pozemků.

Tabulka č. 2: Popis předmětných pozemků

Parc. č.	Druh pozemku	Využití pozemku	Způsob ochrany	Výměra
s. 167/2	zastavěná plocha a nádvoří	zeměd.stav bez čp/če	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna	557,00
767/2	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV.zóna	580,00
Výměra pozemků celkem [m²]				1 137,00

Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

K předmětným nemovitým věcem bylo zjištěno níže uvedené příslušenství.

Tabulka č. 3: Příslušenství

Příslušenství	
Vrátka	dřevěná na kovových sloupcích
Oplocení	dřevěný plot na kovových sloupcích, drátěné pletivo na kovových sloupcích

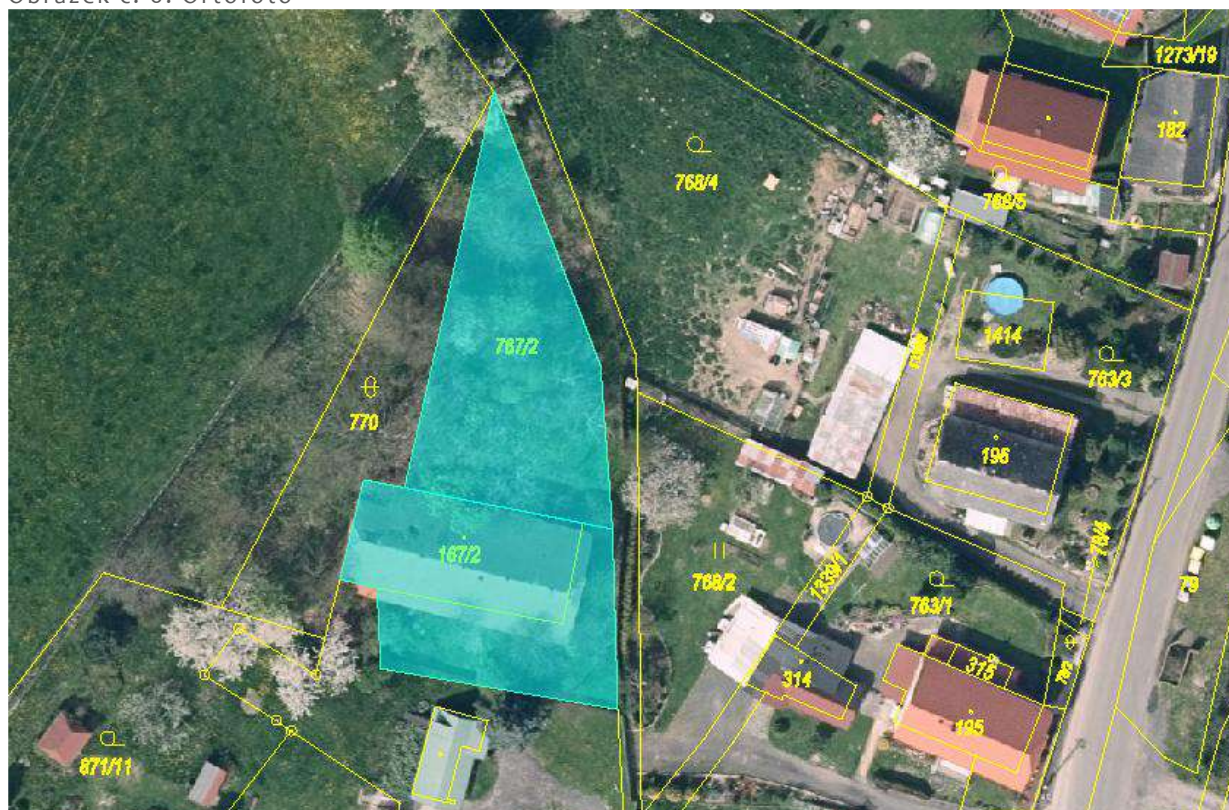
Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 5: Náhled do katastru nemovitostí



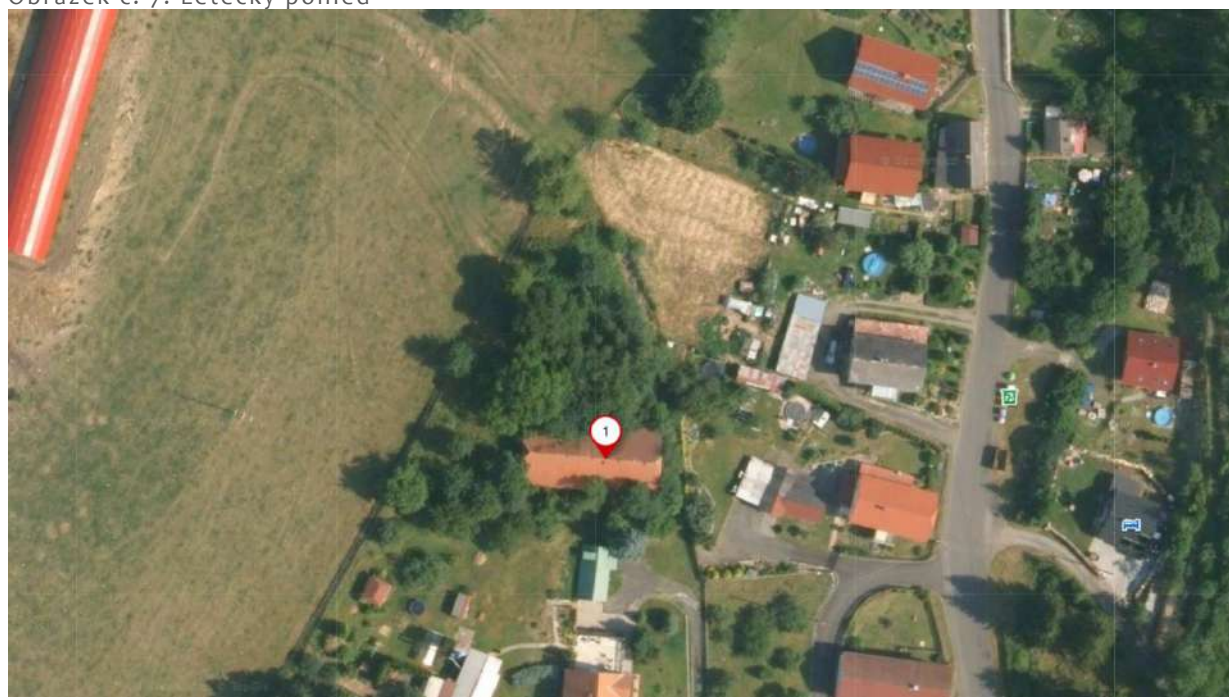
Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 6: Ortofoto



Zdroj: katastr nemovitostí

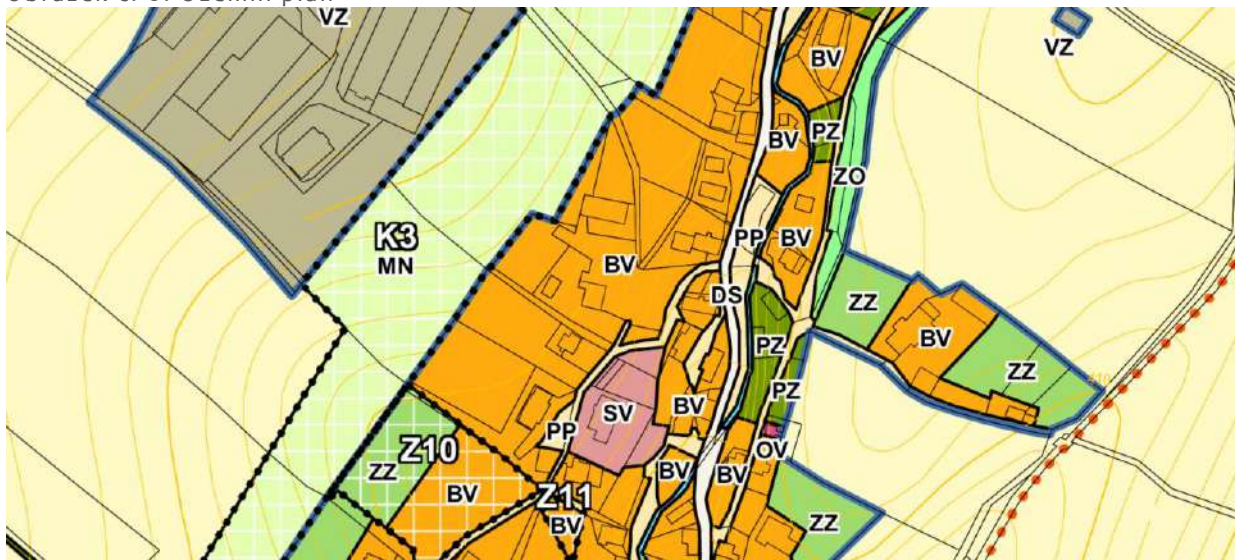
Obrázek č. 7: Letecký pohled



Zdroj: mapy.com

Dle územního plánu obce Dobrná platného k datu ocenění jsou předmětné nemovité věci umístěny v zastavěném území obce, v ploše bydlení venkovského (BV). Oceňované nemovité věci jsou s ohledem na výše uvedené využívány v souladu s územním plánem.

Obrázek č. 8: Územní plán

Zdroj: <https://www.obec-dobrna.cz/file.php?nid=18098&oid=12488619>

3.2.2 Data získaná ke zpracování analýzy trhu nemovitých věcí

Analyzovaná data pro provedení analýzy trhu nemovitostí budou pro lepší přehlednost a jednoduchost posudku uvedena v kapitole POSUDEK, v jejích v příslušných částech.

3.3 Metody oceňování nemovitých věcí

3.3.1 Metody tržního ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovité věci pak stanoví Znalec odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí.

Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem). Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stojí. Výnosová hodnota vychází z předpokladu, že oceňovaná nemovitá věc bude v budoucnu vytvářet trvalý a udržitelný výnos (příjem), neboli čistý roční stabilizovaný výnos. Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovité věci dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňované nemovité věci s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem je pak porovnávána nemovitá věc oceňovaná. Její hodnota je

pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí přepočtený příslušnými koeficienty.

Nákladová metoda je nástrojem pro stanovení reprodukční ceny nemovité věci. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nemovité věci. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání se stanovuje pomocí některé ze známých metod. Pro účely trhu nemovitých věcí je výše věcné hodnoty převážně informativní, protože potenciálního kupujícího obvykle nezajímá, za kolik byla nemovitost pořízena, ale jaký užitek mu může přinášet.

3.3.2 Výběr základních pojmů oceňování

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. (definice dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Cena zjištěná je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 488/2020 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 237/2020 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovité věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČSOB index je index, který byl představen společností Hypoteční banka, a.s. v roce 2011, má za úkol stanovit výši indexu vývoje cen nemovitostí v České republice. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které

si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, jež by měly být přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

V následujících částech znaleckého posudku bude provedena analýza dat a zformulovány její výsledky. S ohledem na charakter nemovitých věcí bude nejprve provedena analýza trhu nemovitostí a následně bude vybrána vhodná metoda ocenění. Následně bude provedeno samotné ocenění předmětných nemovitých věcí a uvedena interpretace závěrečných výsledků.

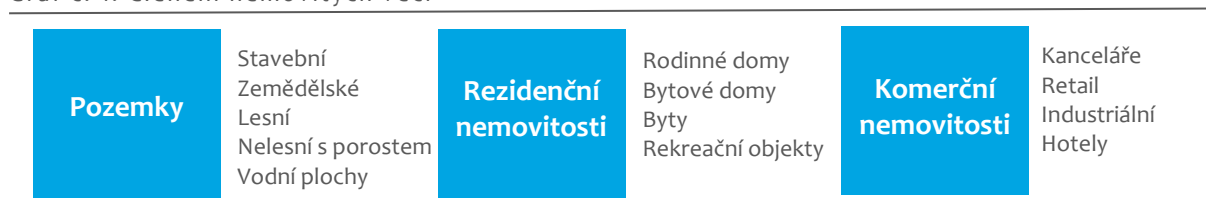
V rámci následujících podkapitol bude provedeno:

- Analýza trhu nemovitostí – pro zjištění vývoje na nemovitostním trhu v České republice;
 - Trh s rodinnými domy – zjištění vývoje cen rodinných domů;
 - Trh s pozemky – zjištění vývoje cen pozemků určených k výstavbě;
- Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná – volba metodiky, podklady a přístup ke stanovení výše obvyklé ceny;
- Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů – stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů;
- Výsledky analýzy dat – rekapitulace výsledné výše ceny obvyklé a ceny zjištěné předmětných nemovitých věcí.

4.2 Analýza trhu nemovitých věcí

Pro účely provedení analýzy jednotlivých druhů nemovitostí je třeba vymezit základní pojmy a rozdělení trhu. Nemovitosti lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Graf č. 1: Členění nemovitých věcí



Zdroj: vlastní zpracování

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitostí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky.

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti jsou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy, bytové domy, byty a rekreační objekty.

Rezidenční trh

Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě rekreace. Podle toho, zda se jedná o nemovitosti individuálního nebo hromadného charakteru, se dělí na rodinné domy a byty (nebo bytové domy). Rodinné domy představují stavbu určenou pro bydlení spíše individuálního charakteru. Naopak byty a bytové domy poskytují bydlení hromadného charakteru.

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji bytového trhu, obdobím stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku 2022 byla i přes mírné zpomalení stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá přinesla stagnaci cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu. Na celkovém vývoji trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísnější pravidla pro poskytování hypoték. Další událostí, která trh v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině.

Rezidenční trh v ČR v roce 2023 lze charakterizovat významným ochlazením zájmu o koupi nemovitosti a dramatický pokles počtu transakcí. Dopady na realitní trh v roce 2023 mělo především omezení financování v důsledku vysoké inflace a vysokých úrokových sazeb u úvěrů. Nadále pokračuje odkládání poptávky po bytech, a to jak k vlastnímu užívání, tak i k pronájmu. Důvody lze hledat hlavně u vysoké ceny peněz a nízkých výnosů v porovnání s většinou vkladových bankovních produktů

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti začíná být významnější nákladovou položkou.

Hypoteční banka představila v dubnu roku 2011 index vývoje cen nemovitostí v České republice, který k datu ocenění aktualizuje a vydává ČSOB pod pojmem ČSOB index. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, jež si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky, které jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové. ČSOB index je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSOB index rodinných domů byl do roku 2016 vyšší než index bytových jednotek, což se na konci roku 2016 změnilo, kdy ceny bytů začaly růst rychleji. Vlivem koronavirové pandemie se růst cen v segmentu rodinných domů v průběhu první poloviny roku 2020 zpomalil. V posledním kvartálu roku 2020 ve srovnání s předešlými obdobími naopak tempo růstu cen rodinných domů opět zrychlilo. V roce 2021 pokračoval zájem jak o nemovitosti v dobrém technickém stavu, tak o ty před rekonstrukcí. Poptávka po starších domech určených k rekonstrukci se pak koncem roku 2021 a v první polovině roku 2022 snížila z důvodu vysokých nákladů na stavební materiál a ceny energií. Tempo růstu cen rodinných domů v prvním kvartálu roku 2022 mírně zrychlilo, naopak ve druhém čtvrtletí zpomalilo na 4,50 %. Ve třetím kvartálu tempo růstu pokleslo na 2,60 %, meziročně pak ceny rodinných domů rostly o 17,40 %. Ve čtvrtém kvartálu 2022 v segmentu rodinných domů pokračoval vývoj rodinných domů v klesajícím trendu. I zde se poptávka výrazně snížila, u rekreačních nemovitostí téměř zamrzla. Omezení poptávky mělo pozitivní dopad na řešení problémů se stavebními materiály. Nejvíce se stavělo ve Středočeském kraji a okolí Brna. Nárůst zájmu byl o mobilní domy, kontejnerové domy nebo modulární dřevostavby.

V prvním čtvrtletí 2023 pro nákup rodinných domů platí klesající zájem. Nejvíce patrný je přitom pokles u větších rodinných domů, které si neprošly rekonstrukcí. Příčinou jsou pravděpodobně stále relativně vysoké ceny za energie. Na rozdíl od velkých a provozně nevhodných rodinných domů i nadále přetrvává zájem o menší a levnější rodinné domy a mobilní domy (zejména o modulární dřevostavby a kontejnerové domy). Dramatický propad je pak možné zaznamenat u rekreačních objektů, kde se poptávka v porovnání s minulým rokem ještě více propadla. Druhý kvartál prakticky kopíruje ten předešlý, klesá zájem jak o velké rodinné domy, tak o rekreační objekty – zde byl propad dramatický, řádově až o 40,00 %. Zájmu se pak naopak těší levnější rodinné domy. V největším objemu výstavba probíhá ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Ve druhé polovině roku 2023 ceny rodinných domů obě čtvrtletí po sobě stoupaly, i díky tomu se propad cen meziročně téměř zastavil. Kupující mají zájem spíše o levnější rodinné domy, nezájem je pak po větších a energeticky náročnějších staveb. Pokračuje také výstavba nových rodinných domů, nejvíce přitom opět ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Po prudkém propadu je taky znát rostoucí zájem o rekreační objekty.

V 1.H/2024 byla poptávka po rodinných domech značná, meziroční nárůst objemu prodejů dosahuje přes 30,00 %. Oproti období 2018–2022 se ale stále prodává méně domů. Evidentní je i nezájem kupujících o energeticky náročné domy. Projevuje se dopad růstu cen energií, kdy se kupující víc než dříve dívají na

technický stav nemovitostí. Vybírají takové, které splňují standardy moderního bydlení z pohledu energetické, a tím pádem i ekonomické náročnosti. Stavební náklady jsou cca o 30,00 % výše než před rokem 2022.

Ve 3.Q/2024 se zvyšování cen rodinných domů meziročně přiblížilo 5,00% hranici. Tempo růstu prodeje zvolnilo a objem poptávky zákazníků je slabší než v minulosti. Nejvíce nových staveb se nyní objevuje ve Středočeském kraji a v blízkosti Brna. Zájemcům o vlastní domy komplikují situaci stále přísnější technické požadavky, které se projevují v růstu stavebních nákladů. Na rozdíl od bytů se dopad povodní na trhu s domy zatím nestačil projevit, nicméně v zasažených oblastech ceny patrně poklesnou a krátkodobě i zájem kupujících.

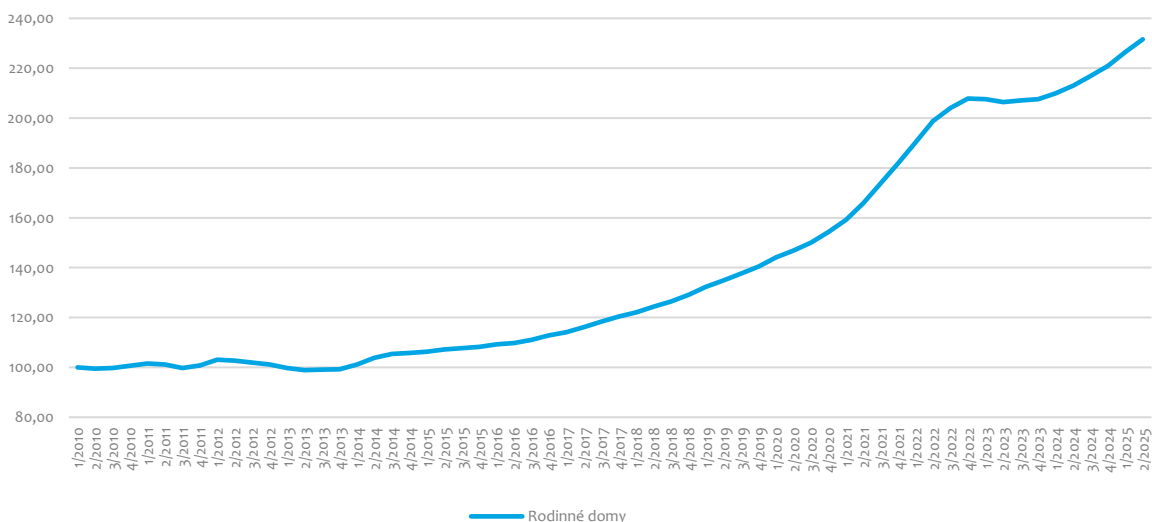
Tempo růstu prodeje domů ve 4.Q/2024 na rozdíl od bytů stagnovalo a poptávka byla nadále slabší než před pandemií COVID-19. Nejvíce se domy stavěly ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Pozitivním faktorem je zpomalení růstu stavebních nákladů. Příliš se neobchoduje v lokalitách zasažených zářijovými povodněmi, neboť potenciální kupci vyčkávají na obnovu infrastruktury.

Ceny rodinných domů se čtvrtletně zvedly o 2,5 % oproti předcházejícímu čtvrtletí. Nejvíce se staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Příznivé je, že růst stavebních nákladů se stabilizoval. Kupci mají zájem i o starší domy ve špatném technickém stavu, protože lze získat dotaci na rekonstrukci a modernizaci na úspornější objekt.

Na nové maximum se posunuly ve 2.Q/2025 i ceny rodinných domů. Nejvíce se i nadále staví ve Středočeském kraji a v okolí Brna. Poptávku posiluje i skutečnost, že ceny stavebních nákladů zůstávají stabilní. Pokračuje rovněž zájem o starší rodinné domy ve špatném technickém stavu, kde poptávku podporuje možnost získat dotační titul na rekonstrukci.

Vývoj indexu cen rezidenčních nemovitostí od 1.Q roku 2010 do 2.Q roku 2025 zachycuje níže uvedený graf.

Graf č. 2: Vývoj ČSOB INDEXU v období 1.Q/2010–2.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB; vlastní zpracování

Stavební pozemky

Dle zákona č. 283/2021 Sb., je stavební pozemek definován jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění.

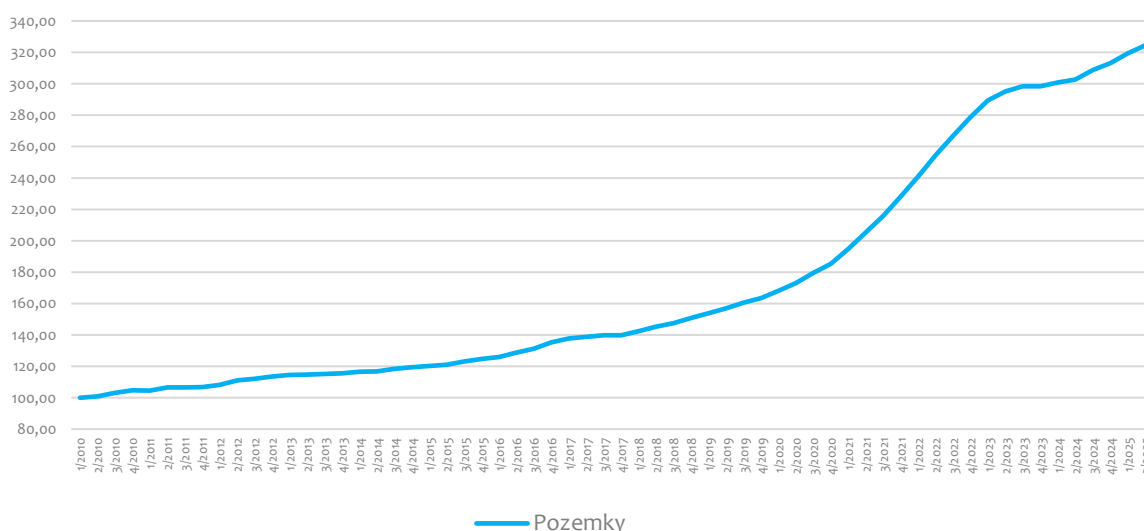
Na trhu pozemků je zřejmá dlouhodobě přesahující poptávka nad nabídkou. U stavebních pozemků se udržuje tempo růstu velmi dynamické. V prvním pololetí roku 2021 byl zaznamenán nejvyšší mezikvartální nárůst ze všech sledovaných segmentů trhu nemovitostí, kdy v prvním čtvrtletí byl nárůst o 5,20 %, ve druhém pak o 5,50 %. Ve třetím kvartálu pokračoval nárůst cen v tempu na úrovni 5,00 %. Téměř 6,00 % pak dosahovalo tempo růstu cen pozemků v posledním kvartálu roku 2021. Na tyto hodnoty navazoval také první kvartál roku 2022, který vykazuje růst o 5,60 %. Poptávka převyšovala nabídku, zároveň na růst působily zastaralé územní plány a nedostatečná kapacita inženýrských sítí. Vedle pozemků v méně atraktivních lokalitách a rekreačních pozemků se zvýšil prodej pozemků bez schváleného územního plánu. Tempo růst cen pozemků pak bylo ze všech rezidenčních segmentů nejvýraznější a meziročně vzrostlo o 23,70 %, což je nejvyšší nárůst za celou historii HB indexu, resp. ČSOB indexu. Stavební pozemky si ve čtvrtém kvartálu roku 2022 zachovaly růstovou dynamiku. Meziročně došlo k nárůstu o 22,20 %. V roce 2022 rostl zejména z cenových důvodů zájem o lokality hůře dostupné a vzdálenější od velkých měst. Růst nabídky brzdí především zastaralé územní plány, nedostatečná infrastruktura a rostoucí náklady na zasítování. Zvyšoval se i zájem o pozemky, které mají omezení pro klasickou stavbu rodinného domu, ale jsou vhodné pro rekreační účely, výstavbu mobilheimu či objektu pro přechodné bydlení.

V 1.H/2023 byla situace na trhu s pozemky taková, že poptávka stále převyšovala dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku měly největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. S rostoucí cenou pak rostl také zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst. V těchto případech však nabídku výrazně brzdily zastaralé územní plány a kapacity infrastruktury. Ve 2.H/2023 ceny pozemků i nadále stoupaly, tempo růstu se však oproti předcházejícímu období výrazně zpomalilo. Cenu pozemku nejčastěji ovlivňovaly stejné kvalitativní charakteristiky jako v první polovině roku. S rostoucí cenou nadále rostl i zájem o pozemky ve vzdálenějších lokalitách.

I v 1.Q/2024 je u pozemků pozorován stabilní růst, který meziročně dosáhl na 4,00 % a s ohledem na vysokou poptávku dlouhodobě převyšující nabídku nelze v dohledné době očekávat obrat. S rostoucí cenou se zvyšoval zájem i o pozemky ve vzdálenějších lokalitách od velkých měst. Nabídku nadále brzdily zastaralé územní plány, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost a občanská vybavenost, nedostatečná infrastruktura apod. zbývající část roku, tj. 2.-4.Q/2024, byly opět ve znamení růstu a převyšující poptávky nad nabídkou, přičemž byly poptávány i pozemky v souladu s územním plánem, ale bez možnosti připojení na inženýrské sítě, a to díky rozvoji technologií, neboť už není jejich existence vždy nezbytná. Důvodem je, že v mnohem větší míře se využívá fotovoltaika a domácí čističky apod.

Pozemky jsou v 1.Q/2025 o 2 % výše, než na konci roku 2024. Na trhu s pozemky stále poptávka stabilně převyšuje nabídku, kterou brzdí zastaralé územní plány a omezené kapacity inženýrských sítí. Zvyšuje se zájem o pozemky ve větší vzdálenosti od velkých měst. V centru zájmu kupujících jsou nadále i pozemky, které jsou v souladu s územním plánem, ale není je možné připojit na veřejné sítě.

Graf č. 3: ČSOB INDEX v období 1.Q/2010–2.Q/2025 [2010 = 100]



Zdroj: ČSOB, vlastní zpracování

Znalecká kancelář předpokládá, že vývoj hodnoty oceňovaných nemovitostí je obdobný jako v případě vývoje daného ČSOB indexu.

4.3 Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná (zemědělské stavení bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 167/2 a pozemku parc. č. 767/2).

Předmětné nemovité věci budou oceněny pomocí metody porovnávací na bázi tržních hodnot a dle platných cenových předpisů k datu ocenění. Jako metoda hlavní bude využita metoda porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkové ceny inzerované realitní kanceláří. Na základě provedené rešerše skutečně realizovaných cen bylo zjištěno, že jednotkové ceny dle porovnávací metody dle nabídkových cen odpovídají po zohlednění rozdílnosti nabídkových a realizovaných cen koeficientem transakce cenám transakčním. Pro účely stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí má významný vliv stavebně technický stav nemovitosti, který nelze zcela přesně z realizovaných cen postihnout. Z inzerovaných nemovitých věcí realitními kancelářemi lze obsáhnout technický stav a další kvalitativní parametry nemovitosti, tudíž lépe reflektují skutečnou cenovou hladinu. S ohledem na citlivé informace obsažené v kupních smlouvách, nebudou smlouvy uvedeny v přílohách tohoto znaleckého posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce. Veškeré níže uvedené ceny je možné považovat za obvyklé v daném místě a čase.

Porovnávací metoda (také srovnávací, komparační) je vhodným nástrojem oceňování v případě, že v daném místě a čase existuje pro daný typ nemovitých věcí dostatečně rozvinutý segment realitního trhu. Porovnávací metoda vychází z porovnání prodeje podobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání ceny oceňovaných nemovitých věcí s cenami srovnávacích nemovitých věcí je zpravidla provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti. Hodnocení odlišnosti je prováděno pomocí koeficientů či indexů. Porovnávací metoda má dva postupy: přímé porovnání a nepřímé porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami koeficientů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci a hodnota oceňovaných nemovitých věcí je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Nepřímé porovnání používá úpravu cen srovnávacích objektů nejprve na definovanou standardní nemovitou věc, jejíž koeficienty jsou rovny jedné. S tímto standardem jsou pak porovnávány nemovité věci oceňované. Jejich hodnota je pak vypočtena jako prostý nebo vážený průměr upravených cen srovnávacích nemovitých věcí

přepočtený příslušnými koeficienty. Místní šetření u srovnávacích nemovitostí nebylo provedeno, nýbrž bylo vycházeno z veřejně dostupných podkladů.

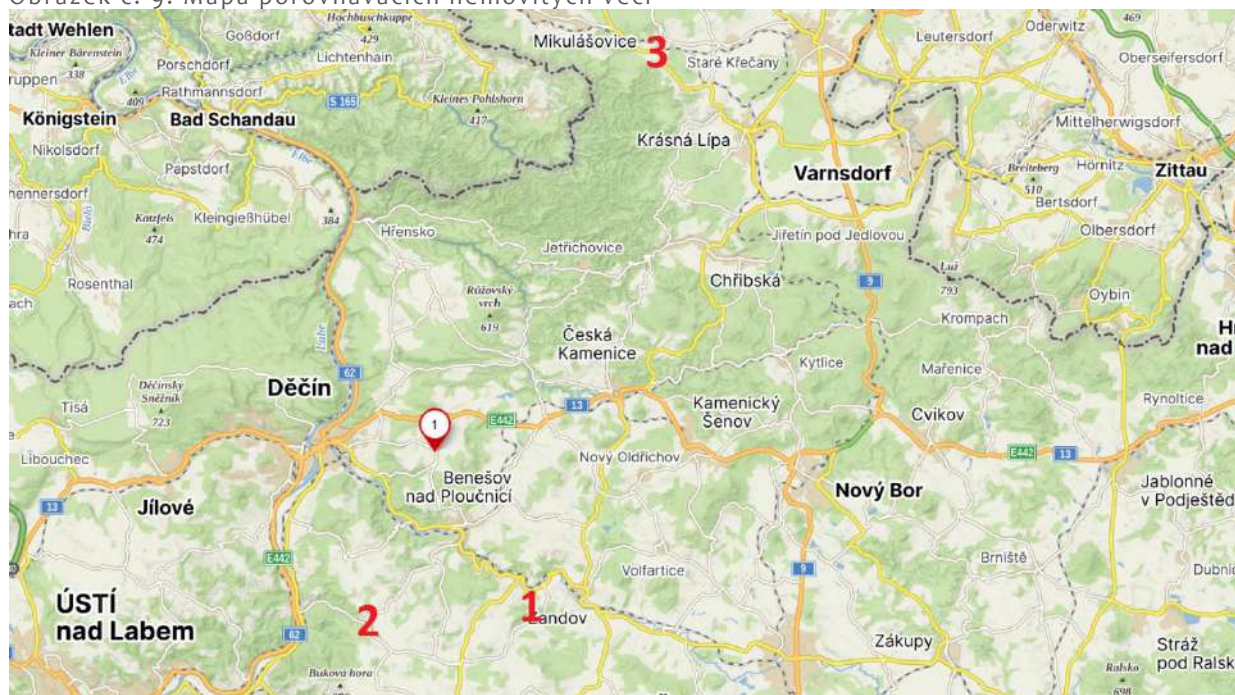
S ohledem na znění § 1c Vyhlášky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bude spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí určena i cena zjištěná. Výpočet ceny zjištěné je uveden v příloze tohoto znaleckého posudku.

Ocenění předmětných nemovitých věcí na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací dle kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkové ceny inzerované realitní kanceláří. S ohledem na specifický druh stavby nebyl v okolí nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Oblast vyhledání porovnávacích vzorků proto byla rozšířena na oblast okresů Děčín a Česká Lípa, kde byl nalezen dostatečný počet vzorků pro stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí.

Popis srovnávacích objektů:

- 1. Horní Police** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-1951/2020-501, realizovaná v 1.Q/2020. Jedná se o prodej zemědělského stavení bez čp/če k. ú. Horní Police včetně příslušných pozemků parc. č. 941/3, 941/4, 943/3, 944/2, 953/3 a 965 o celkové výměře 3 156,00 m², odhad zastavěné plochy stavby dle náhledu do katastru nemovitostí činí 200,00 m²;
- 2. Verneřice, Rytířov** – skutečně realizovaná transakce vedená pod č. V-5300/2021-502, realizovaná v 4.Q/2021. Jedná se o prodej zemědělské stavby bez čp/če k. ú. Rytířov včetně příslušného pozemku parc. č. st. 53/1 o výměře 244,00 m², odhad zastavěné plochy stavby dle náhledu do katastru nemovitostí činí 55,00 m²;
- 3. Staré Křečany, Brtníky** – nabídka prodeje specifického typu nemovitosti (zemědělského stavení) v obci Staré Křečany, v místní části Brtníky. Zastavěná plocha stavby činí 135 m², výměra pozemku 1 100 m². Stodola je vhodná k rekonstrukci či odstranění s možností výstavby objektu bydlení. Pozemek se nachází dle územního plánu v plochách pro bydlení venkovského charakteru. Z inženýrských sítí je k dispozici obecní vodovod a elektřina, kanalizace by se musela řešit domácí ČOV.

Obrázek č. 9: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



zdroj: mapy.com

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. S ohledem na specifický druh stavby je jednotkou pro provedení komparace uvažován metr čtvereční zastavěné plochy stavby.

Tabulka č. 4: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Zastavěná plocha [m²]	Výměra pozemku [m²]	Poloha domu	Lokalita	Dopravní dostupnost	Typ konstrukce	Technický stav nemovitosti
Parametry oceňovaných nemovitých věcí							
	260,00	1 137,00	samostatný	Dobrná	obtížná	zděná	špatný
Parametry porovnávacích nemovitých věcí							
1.	200,00	3 156,00	samostatný	Horní Police	dobrá	zděná	průměrný
2.	55,00	244,00	samostatný	Verneřice, Rytířov	dobrá	zděná	průměrný
3.	135,00	1 100,00	samostatný	Staré Křečany, Brtníky	dobrá	zděná	k rekonstrukci

Zdroj: kupní smlouvy; inzertní nabídka; mapy.com; katastr nemovitostí; vlastní zpracování

* Pozn. Technický stav srovnávacích nemovitých věcí vychází z veřejně dostupných informací (nahlížení do katastru nemovitostí, mapy.com, inzertní nabídka).

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient technického stavu a typu konstrukce,
- K5 – koeficient příslušenství,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znalce, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Odlišnou výměru u srovnávacích vzorků č. 2 a 3 upraví korekční činitel velikosti výměr. Výrazně odlišná výměra příslušejících pozemků u srovnávacích vzorků č. 1 a 2 oproti oceňovaným nemovitým věcem bude upravena korekčním činitelem vlastních pozemků. S ohledem na specifický typ oceňované stavby nebude v rámci adjustační matice použit koeficient lokality a dopravní dostupnosti, kdy lokalita umístění nemá podstatný vliv na obvyklou cenu. Stavebně technický stav u srovnávacích vzorků č. 1 a 2 není zcela přesně znám (jedná se o zrealizované transakce, kdy nelze ze zrealizovaných kupních smluv tento stav zjistit, stav je posuzován dle veřejně dostupných informací), a proto z opatrnostního hlediska je korekční koeficient technického stavu a typu konstrukce uvažován ve výši 1,00.

Oceňované nemovité věci nemají po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup, tato skutečnost bude u všech srovnávacích vzorků zohledněna koeficientem ostatních vlivů.

Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená cena nemovitosti je obvykle nižší než cena nabídková, a z tohoto důvodu je v rámci procesu ocenění u nabídkové ceny užito korekčního činitele transakce. Srovnávací vzorky č. 1 a 2 představují realizované prodeje, proto u nich nebude použit korekční činitel transakce. S ohledem na skutečnost, že transakce proběhly v letech 2020–2021 budou ceny k datu transakce, za kterou byly nemovitosti prodány, převedeny k datu ocenění, a to pomocí průměrného ČSOB indexu zachycujícího vývoj cen rodinných domů a stavebních pozemků (nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2Q/2025). U vzorků se předpokládá obdobný vývoj na nemovitostním trhu jako v rámci vývoje ČSOB indexu. Z důvodu obsahu citlivých

údajů v rámci kupních smluv nebudou smlouvy součástí příloh tohoto posudku, nýbrž budou uloženy v archivu Znalce.

Index k datu transakce a k datu ocenění odpovídá ČSOB indexu k uvedenému datu. Index v tabulce níže byl stanoven jako poměr indexu k datu ocenění a indexu k datu transakce a jeho vynásobení stem. Cena k datu ocenění odpovídá násobku ceny k datu transakce a stanovenému indexu dle výše uvedeného postupu a vydělení stem.

Tabulka č. 5: Převod cen k datu ocenění

i	Index k datu transakce	Index k datu ocenění *	Index	Cena k datu transakce [Kč]	Cena k datu ocenění po zaokrouhlení [Kč]
1.	156,20	278,05	178,01	890 000,00	1 584 000,00
2.	205,05	278,05	135,60	220 000,00	298 000,00

Zdroj: realizované transakce; vlastní zpracování

*Pozn. Nejaktuálnější zveřejněná data k datu ocenění jsou k 2.Q/2025

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 6: Adjustační matice

i	Realizovaná/Nabídková cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	1 584 000,00	200,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	4 989,60
2.	298 000,00	55,00	0,80	1,05	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	3 185,89
3.	1 100 000,00	135,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	0,80	4 106,67

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Realizovaná cena představuje upravenou cenu pomocí ČSOB indexu k datu ocenění.

Pro porovnání nemovitých věcí bylo použito 3 srovnávacích nemovitých věcí, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňovaným nemovitým věcem. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalec vychází při stanovení hodnoty předmětných nemovitých věcí. Jednotková cena představuje metr čtvereční zastavěné plochy stavby.

Tabulka č. 7: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]	3 185,89
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]	4 989,60
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	4 100,00

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí.

Tabulka č. 8: Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí

Název	Hodnota
Zastavěná plocha nemovitých věcí [m ²]	260,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	4 100,00
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 066 000,00
Výsledné stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí po zaokrouhlení [Kč]	1 065 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Cena obvyklá nemovitých věcí je stanovena včetně příslušných pozemků, všech součástí a příslušenství k nemovitým věcem.

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná cena obvyklá zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.4 Stanovení ceny zjištěné nemovitých věcí podle cenových předpisů

Vyhláška č. 424/2021 Sb. stanovuje, že spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí se určí i cena zjištěná. Ocenění pomocí vyhlášky č. 424/2021 Sb. však nereflektuje situaci na trhu a vychází z historických dat, z tohoto důvodu je cena zjištěná považována jen jako informativní.

S ohledem na uvedené bude v rámci této podkapitoly uvedena cena zjištěná předmětných nemovitých věcí. Podrobný výpočet ceny zjištěné dle vyhlášky č. 424/2021 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

Tabulka č. 9: Stanovení ceny zjištěné

Název	Hodnota
Cena zjištěná nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná po zaokrouhlení [Kč]	385 930,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.5 Výsledky analýzy dat

Pro přehlednost a komplexnost tohoto posudku nabízí následující tabulka rekapitulaci výsledných hodnot. Cena obvyklá předmětných nemovitých věcí byla stanovena pomocí porovnávací metody na základě kombinace skutečně realizovaných cen a nabídkové ceny inzerované realitní kanceláří, které nejvýstižněji odrážejí skutečnou cenovou hladinu k datu ocenění. Cena zjištěná je stanovena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona, o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů k provedení zákona o oceňování majetku, a v rámci ocenění má pouze informativní význam, neboť ocenění pomocí vyhlášky nereflektuje dostatečně situaci na trhu segmentu nemovitých věcí, kam předmětné nemovité věci zahrnujeme.

Tabulka č. 10: Dílčí rekapitulace

Název	Hodnota
Celková cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 065 000,00
Cena zjištěná nemovitých věcí [Kč]	385 930,00

Zdroj: vlastní zpracování

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná (zemědělské stavení bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 167/2 a pozemku parc. č. 767/2), pro účely exekučního řízení.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 10. 2025.

Cena obvyklá byla stanovena metodou porovnávací na základě kombinace skutečně realizovaných cen a inzertní nabídky realitní kanceláře.

Tabulka č. 11: Cena obvyklá oceňovaných nemovitých věcí

Název	Hodnota
Cena obvyklá nemovitých věcí [Kč]	1 065 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Kontrola postupu znalce

Znalec provedl kontrolu znaleckého posudku v souladu s § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., tedy:

- vybere zdroj dat – zdrojem dat byla veškerá data uvedená v kapitole 2.1 tohoto znaleckého posudku;
- sebere nebo vytvoří data – vytvořená data o předmětu ocenění jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze;
- zpracuje data – zpracování dat odpovídá potřebám analýzy;
- provede analýzu dat a zformuluje její výsledky – na základě analýzy zpracovaných dat byla vybrána metoda ocenění, která nejlépe odpovídala splnění znaleckého úkolu, tj. stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí pro účely exekučního řízení;
- interpretuje výsledky analýzy dat – na základě interpretace výsledků analýzy byla určena a odůvodněna obvyklá cena nemovitých věcí.

6 ZÁVĚR

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná (zemědělské stavení bez čp/če včetně příslušného pozemku parc. č. st. 167/2 a pozemku parc. č. 767/2), ve vlastnictví Občanské sdružení Respektuj mě, IČO: 270 14 266, se sídlem Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, 405 02 Děčín, za účelem exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován pro účely exekučního řízení na základě Usnesení č. j. 204 EX 17246/22-124, od Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé nemovitých věcí je provedeno na základě stavu k 21. 10. 2025.

Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 132 k. ú. Dobrná je po zaokrouhlení stanoven na:

1 065 000,00 Kč

(slovy: Jeden milion šedesát pět tisíc korun českých)

PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení Microsoft Office 365 – Excel. Tato zaokrouhlení nemají podstatný vliv na výsledek ocenění.

Podklady poskytnuté Zadavatelem, resp. jeho zástupci či pověřenými osobami, na nichž je předkládaný znalecký posudek založen, jsou považovány za věrohodné. Nebyly provedeny žádné formy šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti těchto podkladů a informací, které jsou v kompetenci jiných odpovědných osob. Nepřebírá se žádná odpovědnost za nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté zadavatelem, zástupcem vlastníka či jeho pověřenými osobami.

Při zpracování znaleckého posudku bylo přihlíženo jen k podkladům a informacím dostupným k datu ocenění. K takovým podkladům a informacím, které byly znalci případně zatajeny, nebo byly podány nekompletně, nemohlo být přihlédnuto.

Při provedení místního šetření nebyla zpracovatelem znaleckého posudku provedena konfrontace podkladů a informací sdělených pověřeným zástupcem zadavatele v rozsahu jeho možností s ohledem na charakter oceňovaného majetku.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaké okolnosti byly důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění. Znalecký posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

Nepřebírá se žádná odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je nezpochybnitelné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, kromě těch, které byly zadavatelem, resp. vlastníky oceňovaných nemovitých věcí sděleny a které jsou uvedeny výše v posudku.

Obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.

PŘEDPISY A LITERATURA

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění.

Odborná literatura:

- [17] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [18] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [19] BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [20] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [21] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [22] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [23] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [24] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [25] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Obecně přijímané standardy:

- [26] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVS): International Valuation Standards 2022 (český překlad);
- [27] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2020 (anglický jazyk);
- [28] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report – Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [29] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Legislativa:

- [30] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [31] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [32] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [33] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;
- [34] Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Usnesení č. j. 204 EX 17246/22-124, Mgr. Veroniky Sedláčkové, kandidáta soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8
Příloha 2	Výpis z KN na LV č. 132 k. ú. Dobrná vč. kopie katastrální mapy předmětných nemovitých věcí
Příloha 3	Fotodokumentace předmětných nemovitých věcí
Příloha 4	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 5	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 6	Srovnávací nemovité věci pro porovnávací metodu
Příloha 7	Výpočet ceny zjištěné

POSLEDNÍ STRANA

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří jmenovanou rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 16. 12. 2009, č. j. MSP 194/2009-OD-ZN v oboru ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady se specializací pro:

- oceňování podniků a jejich částí,
- oceňování obchodních společností pro fúzi, rozdělení a změnu právní formy,
- přezkoumání návrhu smlouvy o fúzi, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka,
- přezkoumání projektu rozdělení a přezkoumání smlouvy o rozdělení a převzetí obchodního jmění z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání zpráv o vztazích mezi propojenými osobami z ekonomického hlediska,
- přezkoumávání smluv o převodu podniku nebo jeho části a smluv o nájmu podniku nebo jeho části z ekonomického hlediska,
- oceňování práv, oceňování služeb, oceňování investičních instrumentů, majetkových účastí a obchodních podílů, oceňování nepeněžitých vkladů do obchodních společností, oceňování vypořádacího podílu,
- oceňování věcí nemovitých včetně posuzování ceny obvyklé za užívání,
- cenných papírů a obchodování s nimi, derivátů kapitálového trhu,
- stanovování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení,
- ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv,
- oceňování ochranných známek a jiných práv průmyslového vlastnictví a výrobně technických a jiných hospodářsky využitelných poznatků (know-how),
- pohledávek a závazků,
- oceňování věcí movitých,
- peněžnictví a pojišťovnictví – bankovnictví, pojišťovnictví, veřejné finance, kapitálový trh, kolektivní investování, hypotéky, spotřebitelské a jiné úvěry, dohled nad finančním trhem, trh pohledávek,

zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký úkon je zapsán ve Evidenci znaleckých posudků pod položkou č. 076836/2025.

Odměna za znalecký posudek je vypořádána dle § 31 odst. 2 Zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, a to vyhláškou.

Znalec oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, stvrzující správnost znaleckého posudku:

Ing. Lenka Nováková

Ing. Oxana Šnajberg
jednatel

Na zpracování znaleckého posudku se podíleli:

- Titulní strana, Zadání (kap. 1), Použité podklady a literatura (kap. 2), Metodika (kap. 3): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Nález (kap. 4), Analýza trhu nemovitostí (kap. 5): Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Posudek (kap. 6), Odůvodnění (kap. 7), Závěr (kap. 8), Znalecká doložka: Ing. Lenka Nováková, Ing. Kateřina Vejmelková
- Seznam příloh: Ing. Lenka Nováková

V Praze dne 22. 12. 2025

Příloha č.

1

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 8

Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor

Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

+ 420 224 262 828-9 | eupraha8@eupraha8.cz | www.eupraha8.cz

204 EX 17246/22-124

U S N E S E N Í

Mgr. Veronika Sedláčková, kandidát soudního exekutora Mgr. Pavla Preuse, Exekutorský úřad Praha 8, pověřeného vedením exekuce na základě pravomocného a vykonatelného exekučního titulu: rozhodnutí ze dne 17. 09. 2020, č. j. ČTÚ-449/2020-635/VIII. vyř. - HáL, které vydal Český telekomunikační úřad, exekučním soudem: Okresní soud v Děčíně, pověření ze dne 20. 07. 2022, č. j. 43 EXE 1647/2022-11, v exekuční věci oprávněného: **Telly s.r.o.**, IČ: 04668529, sídlem Na Florenci 2116/15, Praha 1, 11000, práv. zást.: Mgr. Miroslav Kadlec, advokát, sídlem Zakšín 4, Dubá, 47201, proti povinnému: **Občanské sdružení Respektuj mě**, IČ: 27014266, sídlem Zámecká 1068/2, Děčín, 40502, zást.: Mgr. Daniela Zumanová, opatrovník, advokát, sídlem Jeseniova 500/8, Praha 3, 13000, pro vymození peněžitého plnění oprávněného, jakož i pro vymození povinnosti povinného uhradit náklady oprávněného a náklady exekuce, rozhodla o ustanovení znalce

t a k t o :

I. Za účelem ocenění nemovitých věcí (včetně jejich příslušenství a práv a závad s nimi spojených):

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Občanské sdružení Respektuj mě, Zámecká 1068/2, Děčín I- Děčín, 40502 Děčín	27014266	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 167/2	557	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 167/2				
767/2	580	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna

vše výše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín,

cenou obvyklou dle zvláštního právního předpisu se ustanovuje znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti:

- Equity Solutions Appraisals s.r.o., IČ: 28933362, sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1 – Staré Město, 11000.

II. Znalci se ukládá, aby podal v elektronické podobě do 60 dnů ode dne doručení tohoto usnesení znalecký posudek na ocenění výše uvedených nemovitých věcí včetně jejich příslušenství a jednotlivých práv a závad, které v posudku výslovně uvede.

III. Soudní exekutor dle § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. nařizuje ohledání výše uvedených nemovitých věcí, které bude zahájeno dne 21. 10. 2025 v 11:00 hod.

- IV. Povinnému**, jako vlastníku nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, se na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby prohlídku nemovitých věcí umožnil a tyto za účelem ocenění v uvedeném termínu zpřístupnil. Účast oprávněného na ohledání nemovitých věcí není nutná.
- V. Povinnému** se na základě § 127 odst. 4 o.s.ř. ve spojení s § 254 odst. 1 o.s.ř. a § 52 odst. 1 e.ř. a na základě § 336 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 52 odst. 1 e.ř. ukládá, aby na žádost znalce předložil znalci potřebné podklady a podal nutná vysvětlení a umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo.
- VI. Znalci se ukládá**, aby se k ohledání nemovitých věcí specifikovaných ve výroku I. tohoto usnesení, nařízeném na den 21. 10. 2025, dostavil.
- VII.** V případě, že bude ohledání nemovitých věcí znalcem za součinnosti s některou z oprávněných osob provedeno před datem nařízeného ohledání v takovém rozsahu, že již dalšího ohledání nebude třeba, soudní exekutor **od nařízeného ohledání upustí**.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Oprávněný, povinný, popř. další účastník exekučního řízení má právo vyjádřit se k osobě znalce. Znalec je vyloučen z exekučního řízení, jestliže se zřetelem na jeho poměr k věci, k účastníkům exekučního řízení nebo k jejich zástupcům je tu důvod pochybovat o jeho nepodjatosti. Námitku podjatosti je však účastník povinen uplatnit nejpozději do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno toto usnesení; nevěděl-li v této době o důvodu vyloučení nebo vznikl-li tento důvod později, může námitku uplatnit do 8 dnů poté, co se o něm dozvěděl. Námitka podjatosti musí obsahovat označení znalce a uvedení okolností, které zakládají důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti, popřípadě údaj, kdy se o tomto důvodu účastník uplatňující námitku dozvěděl a jakými důkazy mohou být jeho tvrzení prokázána.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovité věci a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si dle § 336 odst. 3 o.s.ř. do nemovité věci povinného přístup.

Tomu, kdo ztěžuje postup řízení tím, že neuposlechne příkazu soudního exekutora, může soudní exekutor dle § 53 odst. 1 o.s.ř. uložit pořádkovou pokutu do výše 50 000,00 Kč.

V Praze dne 29. 09. 2025

Mgr. Veronika Sedláčková
exekutorský kandidát
pověřený soudním exekutorem
Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 8

P o u č e n í : Je-li Vám tato písemnost doručena bez otisku razítka a podpisu, je platná i bez těchto náležitostí, neboť byla vyhotovena za součinnosti provozovatele poštovních služeb v souladu s ustanovením § 48 odst. 4 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 věta poslední vyhlášky č. 418/2001 Sb., o postupech při výkonu exekuce a další činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že Vám byl doručen listinný stejnopis této písemnosti vyhotovený za součinnosti provozovatele poštovních služeb, k Vaší písemné žádosti bude zaslána tato písemnost elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti, přičemž tato písemnost bude vyhotovena v elektronické podobě a opatřena uznávaným elektronickým podpisem soudního exekutora nebo jeho zaměstnance, který písemnost vytvořil, anebo elektronickou značkou, nebo Vám bude předána v sídle exekutorského úřadu na technickém nosiči dat.

Příloha č.

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 204 EX 17246/22 pro Soudní exekutor Preus Pavel, Mgr.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Občanské sdružení Respektuj mě, Zámecká 1068/2, Děčín I- 27014266
Děčín, 40502 Děčín

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 167/2	557	zastavěná plocha a nádvoří	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
-----------	-----	----------------------------	---

Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 167/2

767/2	580	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna
-------	-----	----------------	-------------	---

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 36.677,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny
1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č.j. 45002-220/ 8070-20.01./2020 - 00201/7/20/RH-1 ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 07:58:04. Zápis proveden dne 12.02.2020.

V-244/2020-502

Pořadí k 22.01.2020 07:58

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 20.058,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny
1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č.j. 45002-220/ 8030-18.08./2020 01022/20/RH-1 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

07:39:14. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-3411/2020-502

Pořadí k 20.08.2020 07:39

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 30.058,07Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny

1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č. j. 45002-220/ 8070-18.08./2020 - 01026/74/20/RH-1 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 07:39:31. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-3413/2020-502

Pořadí k 20.08.2020 07:39

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 31.408,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny

1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č. j. 45002-220/ 8070-18.08./2020 - 01025/73/20/RH-1 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 07:39:44. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-3412/2020-502

Pořadí k 20.08.2020 07:39

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 3.558,93Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny

1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č. j. 45002-220/ 8070-18.08./2020 - 01024/72/RH-1 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 07:39:57. Zápis proveden dne 10.09.2020.

V-3410/2020-502

Pořadí k 20.08.2020 07:39

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 30.406,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny

1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č. j. 45002-220/ 8070-18.08./2020 - 01028/75/20/RH - 1 ze dne 18.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 07:40:12. Zápis proveden dne 10.09.2020.

-01028/75/2/0/RH

V-3414/2020-502

Pořadí k 20.08.2020 07:40

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 31.855,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Okresní správa sociálního zabezpečení Děčín, U Plovárny

1190/14, Děčín I-Děčín, 40502 Děčín

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Děčín č.j. 45002-220/ 8070-12.01./2021 - 00083/1/21/RH-1 ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 08:18:39. Zápis proveden dne 05.02.2021.

V-193/2021-502

Pořadí k 15.01.2021 08:18

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 10.000,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Celní

úřad pro hlavní město Prahu, Washingtonova 7, Nové

Město, 11354 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu, č.j. -606360/2022 -510000-42.1 ze dne 26.08.2022. Právní moc ke dni 02.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 08:55:52. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Děčín

V-4036/2022-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Celního úřadu pro hlavní město Prahu č.j. -723074/2022 -510000-42 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 08:01:56. Zápis proveden dne 07.10.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-7290/2022-502

Pořadí k 30.08.2022 08:55

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu, č.j. -606360/2022 -510000-42.1 ze dne 26.08.2022. Právní moc ke dni 02.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 08:55:52. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Děčín

V-4036/2022-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Celního úřadu pro hlavní město Prahu č.j. -723074/2022 -510000-42 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 08:01:56. Zápis proveden dne 07.10.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-7290/2022-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Celního úřadu pro hlavní město Prahu, č.j. -606360/2022 -510000-42.1 ze dne 26.08.2022. Právní moc ke dni 02.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 08:55:52. Zápis proveden dne 20.09.2022; uloženo na prac. Děčín

V-4036/2022-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Celního úřadu pro hlavní město Prahu č.j. -723074/2022 -510000-42 ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 08:01:56. Zápis proveden dne 07.10.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-7290/2022-502

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávky dlužného pojistného a penále v celkové výši 86.350,-Kč.

Oprávnění pro

**VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518**

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-01249816-U73G ze dne 02.02.2024. Právní moc ke dni 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 14:19:04. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-846/2024-502

Pořadí k 22.02.2024 14:19

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-01249816-U73G ze dne 02.02.2024. Právní moc ke dni 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 14:19:04. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-846/2024-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-24-01249816-U73G ze dne 02.02.2024. Právní moc ke dni

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2024 14:19:04. Zápis proveden dne 15.03.2024; uloženo na prac. Děčín

V-846/2024-502

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 177.374,71 Kč, včetně příslušenství daně

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1401657/2024 /2503-00540-506867 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 20:05:32. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Děčín

V-2751/2024-502

Pořadí k 10.07.2024 20:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1401657/2024 /2503-00540-506867 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 20:05:32. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Děčín

V-2751/2024-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1401657/2024 /2503-00540-506867 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.07.2024 20:05:32. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Děčín

V-2751/2024-502

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 223.834,-Kč.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj č.j. 45002-210/8070/01.08.2024-01565/23/24/RH-1 ze dne 1.8.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 11:51:30. Zápis proveden dne 22.08.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

V-3011/2024-502

Pořadí k 01.08.2024 11:51

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, k zajištění daňové pohledávky ve výši 146.640,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -28706/2025 /2500-80542-506867 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 20:09:16. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Děčín

V-175/2025-502

Pořadí k 14.01.2025 20:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -28706/2025 /2500-80542-506867 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 20:09:16. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Děčín

V-175/2025-502

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -28706/2025 /2500-80542-506867 ze dne 13.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 20:09:16. Zápis proveden dne 05.02.2025; uloženo na prac. Děčín

V-175/2025-502

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, ve výši 24.945.00,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní
správa sociálního zabezpečení pro Ústecký kraj,
Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj,
Frýdlantská 1399/20, 46001 Liberec

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. pro Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj a Pardubický kraj, č.j. 45002-210/8070/11.02.2025-00577/2/25/RH - 1 ze dne 11.02.2025
. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 09:59:20. Zápis proveden dne 04.03.2025.

V-599/2025-502

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

Pořadí k 11.02.2025 09:59

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Občanské sdružení Respektuj mě, Zámecká 1068/2, Děčín
I-Děčín, 40502 Děčín, RČ/IČO: 27014266

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17246/22-20 k 43 EXE-
1647/2022 11 ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022
17:05:22. Zápis proveden dne 03.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-31470/2022-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX-17246/2022 28 - sdělení
o opravě ze dne 29.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2022
17:05:22. Zápis proveden dne 03.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-31470/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr.
Pavel Preus č.j. 204 EX-17246/2002 -38 ze dne 18.08.2022. Právní moc ke dni
23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2022 08:11:47. Zápis
proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Děčín

Z-6211/2022-502

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Exekutorského úřadu Praha 8 - Mgr.
Pavel Preus č.j. 204 EX-17246/2022 -55 ze dne 27.09.2022. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.09.2022 07:13:00. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo
na prac. Děčín

Z-7235/2022-502

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Občanské sdružení Respektuj mě, Zámecká 1068/2, Děčín
I-Děčín, 40502 Děčín, RČ/IČO: 27014266

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-2912/2023 -16 ze dne
01.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 13:29:05. Zápis proveden
dne 06.12.2023; uloženo na prac. Teplice

Z-4594/2023-509

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Teplice - Mgr.
Martin Svoboda č.j. 110 EX-2912/2023 -36 ze dne 01.12.2023. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

Typ vztahu

04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023 13:29:04. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Děčín

Z-3594/2023-502

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Teplice - Mgr. Martin Svoboda č.j. 110 Ex-2912/2023 -52 ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2024 13:47:59. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Děčín

Z-117/2024-502

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1528509/2024 /2503-00540-506867 ze dne 06.08.2024. Právní moc ke dni 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 20:04:47. Zápis proveden dne 22.08.2024.

Z-3232/2024-502

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -1584335/2024 /2503-00540-506867 ze dne 19.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2024 20:05:20.

Z-3312/2024-502

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 167/2, Parcela: 767/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -28633/2025 /2500-80542-506867 ze dne 13.01.2025. Právní moc ke dni 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2025 20:05:20. Zápis proveden dne 16.01.2025.

Z-80/2025-502

Listina Vyrozumění správce daně o nabytí právní moci rozhodnutí Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Děčíně č.j. -62026/2025 /2500-80542-506867 ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2025 20:06:42. Zápis proveden dne 20.01.2025.

Z-107/2025-502

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.11.2008.

V-4020/2008-502

Pro: Občanské sdružení Respektuj mě, Zámecká 1068/2, Děčín I-Děčín, RČ/IČO: 27014266 40502 Děčín

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.09.2025 00:00:00

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 545783 Dobruška

Kat.území: 627291 Dobruška

List vlastnictví: 132

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 29.09.2025 11:48:02

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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/>.

II
871/6

Q
768/4

Q
768/5

⊕
770

767/2

167/2

II
768/2

Q
763/1

141

196

375

195

314

Q
871/11

0 5 10 15 20 25 m

Příloha č.

3





Příloha č.

4



Equity Solutions Appraisals s.r.o., společnost založená dle právního řádu České republiky, se sídlem Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00, Česká republika | zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 154031 | IČ 28933362 | telefon/fax +420 222 314 447

Občanské sdružení Respektuj mě
Zámecká 1068/2
405 02 Děčín

práv. zástupce Mgr. Daniela Zumanová, advokátka

V Praze dne 30. 9. 2025

**Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení,
termín místního šetření dne 21. 10. 2025 v 11:00 hod**

Vážený,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 8 (204 EX 17246/22-124) ze dne 29. 9. 2025, byla znalecká kancelář Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenována k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovitých věcí ve vlastnictví Občanské sdružení Respektuj mě, IČ: 27014266, sídlem Zámecká 1068/2, 405 02 Děčín, zapsaných na LV č. 132, k.ú. Dobrná (okr. Děčín).

V současné době Znalec prochází a studuje předložené informace a podklady, přičemž pokud byste disponovali podklady, které by mohly být pro ocenění, respektive zpracování znaleckého posudku podstatné a relevantní, zdvořile Vás žádáme o jejich zaslání. Současně Vás také žádáme o kontaktování Exekutorského úřadu.

Rádi bychom Vás také informovali, že Znalcem bude provedeno místní šetření předmětné nemovité věci situované v k.ú. Dobrná (okr. Děčín). Termín provedení inspekce je stanoven na 21. 10. 2025 v 11:00 hod. Požádali bychom Vás o sdělení, zda se místního šetření budete účastnit, a to prostřednictvím emailu uvedeného níže.

Děkuji Vám za spolupráci.

S pozdravem

Kristýna Stárková v.r.
Office Assistant

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecká kancelář v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
Kristyna.starkova@eqsa.cz

Příloha č.

5

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Občanské sdružení respektuj mě
IČ:	27014266
Údaje platné ke dni:	29.09.2025 - 15.25
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	0

V insolvenčním rejstříku lze vyhledat pouze dlužníky,
proti kterým bylo zahájeno insolvenční řízení po 1. lednu 2008 a nebyli z rejstříku vyškrtnuti dle § 425 insolvenčního zákona.
Dlužníky, proti kterým bylo zahájeno konkursní či vyrovnací řízení před 1. lednem 2008, lze vyhledat v [Evidenci úpadců](#).
Pokud má hledaný subjekt zadáno datum narození, nebo rodné číslo a nebyl nalezen, zkuste vyhledat subjekt pouze podle příjmení.

Příloha č.
6



Prodej specifického typu nemovitosti 135 m²
Staré Křečany - Brtníky

1 100 000 Kč

G Mimořádně nevhodná

V exkluzivním zastoupení klienta Vám nabízíme prodej stodoly /zemědělského stavení/ s pozemkem o celkové výměře 1.100 m² v malebné obci Brtníky - Staré Křečany.

Stodolu je možné zrekonstruovat nebo odstranit a nahradit objektem pro bydlení /stavební parcela/. Stavení se přímo vybízí k rekonstrukci a rozdělení na menší apartmány pro účely dalšího pronájmu. V přízemí se nacházejí čtyři oddělené místnosti a podkroví nabízí jeden velký ucelený prostor. Jedná se o velmi zajímavou turistickou oblast.

Dle platného územního plánu obce spadá pozemek do ploch pro bydlení. Převažující účel využití je bydlení venkovského charakteru - venkovské usedlosti, rodinné a bytové domy nebo hospodářské budovy.

Přes pozemky vede obecní vodovod, a elektrické vedení. Odpady je potřeba řešit jímkou.

Vesnice Brtníky správně náleží pod obec Staré Křečany. Leží v Šluknovském výběžku 8 km západně od Rumburku na rozhraní Lužických hor a Labských pískovců. Svojí polohou na okraji národního parku České Švýcarsko plní úlohu jeho severní vstupní brány.

Prodejce



Maja KucEROVÁ

 www.vdfreality.cz

+420 739 466 178

maja.kucEROVA@vdfreality.cz



EU - Grand Reality

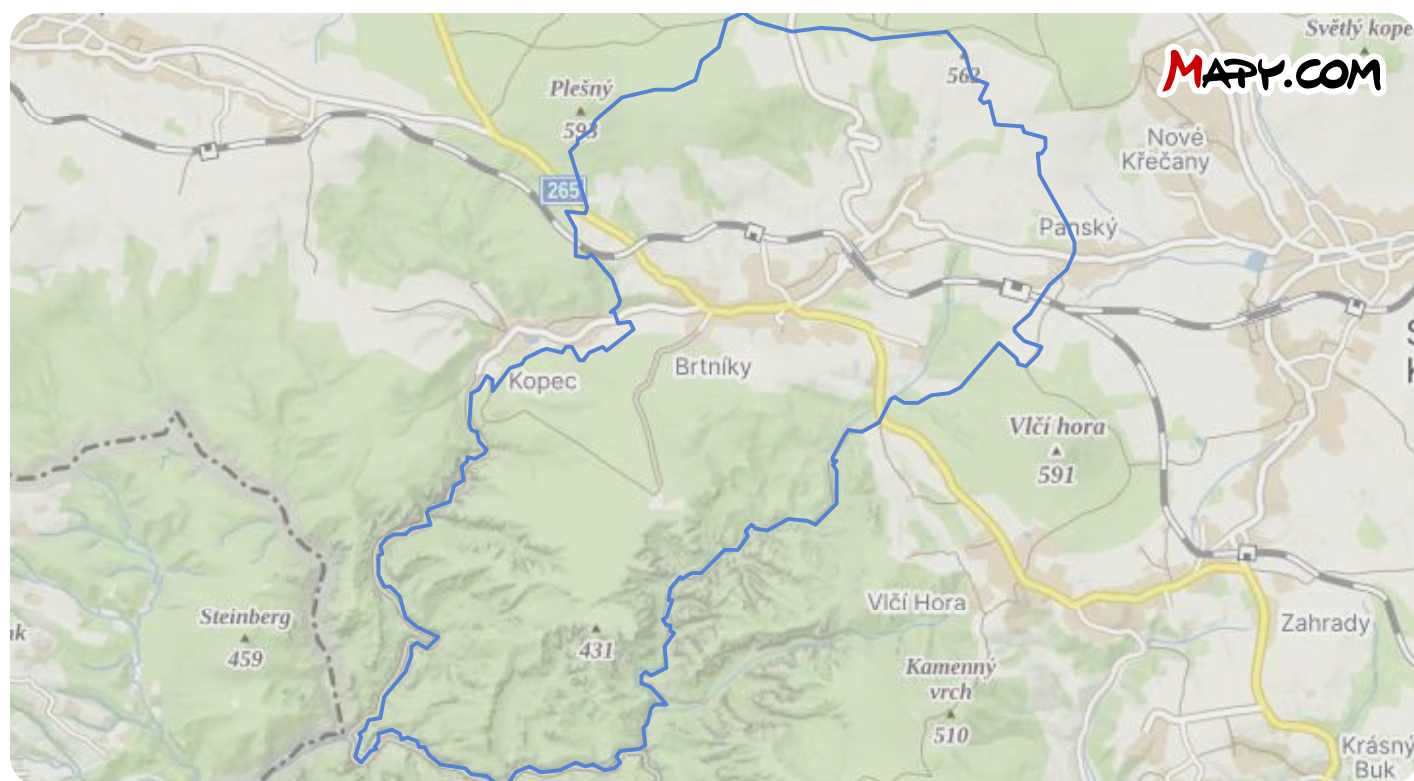
★★★★★ 4.2/5 (57) 

 www.vdfreality.cz

Odkaz na inzerát:



Celková cena:	1 100 000 Kč
Poznámka k ceně:	Včetně provize
Stavba:	Cihlová, Ve špatném stavu, - vyber typ typ objektu
Plocha: 	Užitná plocha 135 m ²
Lokalita:	Klidná část obce, Ochranné pásmo, Venkovská



Příloha č.

7

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění: Dobrná
407 41 Dobrná
LV: 132
Kraj: Ústecký
Okres: Děčín
Obec: Dobrná
Katastrální území: Dobrná
Počet obyvatel: 446
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 748,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	Č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
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	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **241,00 Kč/m²**

Obsah

1. Zemědělské stavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 167/2 k.ú. Dobrná
2. Pozemky parc. č. st. 167/2 a parc. č. 767/2 k.ú. Dobrná

Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	Č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: 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: Negativní - Po právní stránce nezajištěný bezproblémový přístup	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,801}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	Č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nepevněné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemku	III	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,294}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,235$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,282$

1. Zemědělské stavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 167/2 k.ú. Dobrná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: Z. budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
1.PP	11,00*9,00	=	99,00
Vrchní stavba	24,00*11,00	=	264,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	99,00 m ²	2,40 m	237,60
Vrchní stavba	264,00 m ²	7,00 m	1 848,00
Součet	363,00 m²		2 085,60

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $2\,085,60 / 363,00 = 5,75$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $363,00 / 2 = 181,50$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
Spodní stavba	99,00*2,40	=	237,60 m ³
Vrchní stavba	264,00*7,00	=	1 848,00 m ³
Zastřešení	264,00*2,60/2	=	343,20 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	237,60 m ³
Vrchní stavba	NP	1 848,00 m ³
Zastřešení	Z	343,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 428,80 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	13,10	100	1,00	13,10
2. Svislé konstrukce	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	P	13,80	100	0,46	6,35
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	P	2,90	100	0,46	1,33
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00

7. Úprava vnitřních povrchů	P	3,90	100	0,46	1,79
8. Úprava vnějších povrchů	P	2,70	100	0,46	1,24
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	C	3,00	100	0,00	0,00
13. Okna	C	3,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	6,10	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,40	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 62,59
Koeficient vybavení K₄: 0,6259

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

= 2 115,-

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

* 0,9390

Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60/PZP):

* 0,9564

Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10/PVP):

* 0,6652

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,6259

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,1380

Základní cena upravená [Kč/m³]

= 1 985,25

Plná cena: 2 428,80 m³ * 1 985,25 Kč/m³

= 4 821 775,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 85 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 85 / 110 = 77,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 77,3 % / 100)

* 0,227

Nákladová cena stavby CS_N

= 1 094 542,97 Kč

Koeficient pp

* 0,282

Cena stavby CS

= 308 661,12 Kč

Zemědělské stavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 167/2 k.ú. Dobrná - cena zjištěná

= 308 661,12 Kč

2. Pozemky parc. č. st. 167/2 a parc. č. 767/2 k.ú. Dobrná

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 0,294

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

Č. P_i

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,294 = 0,282$$

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	241,-	0,282		67,96	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 167/2	557	67,96	37 853,72
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	767/2	580	67,96	39 416,80
Stavební pozemky - celkem			1 137		77 270,52

Pozemky parc. č. st. 167/2 a parc. č. 767/2 k.ú. Dobrná - cena zjištěná celkem = **77 270,52 Kč**

Výsledky analýzy dat

- | | |
|---|--------------|
| 1. Zemědělské stavení bez čp/če na pozemku parc. č. st. 167/2 k.ú. Dobrná | 308 661,- Kč |
| 2. Pozemky parc. č. st. 167/2 a parc. č. 767/2 k.ú. Dobrná | 77 271,- Kč |

Cena zjištěná - celkem: **385 932,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **385 930,- Kč**

slovy: Tři sta osmdesát pět tisíc devět set třicet Kč