ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064647/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem pro exekuční řízení č.j. 129 EX 5175/25.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHRUDIM** **Mgr. Petr Jaroš, soudní exekutor**
Adresa:	Škroupova 150, 53701 Chrudim

OBVYKLÁ CENA	**1 227 000 Kč**

Počet stran: 20 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 07.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 07.09.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 71/3 (orná půda) a parc. č. 72/2 (ostatní plocha) v kat. území Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 210.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.08.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Petra Jaroše o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.8.2026 pod č.j. 129 EX 5175/25-31,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.8.2026,

- list vlastnictví č. 210 ze dne 30.7.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.8.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 18.8.2026,

- kopie územního plánu města Ústí nad Labem z roku 2025,

- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 129 EX 5175/25-31 ze dne 5.8.2026,

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

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7152/2025-510. Datum podání k okamžiku 4.11.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3548/2026-510. Datum podání k okamžiku 1.6.2026,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2186/2026-510. Datum podání k okamžiku 1.4.2026.

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-887/2025-510. Datum podání k okamžiku 13.2.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6536/2025-510. Datum podání k okamžiku 7.10.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3378/2026-510. Datum podání k okamžiku 25.5.2026.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem
Adresa nemovité věci:	Hostovice, 400 01 Hostovice

Místopis

Obec Hostovice je částí města Ústí nad Labem. Nachází se cca 2 km jihozápadně od města Ústí nad Labem, cca 16 km východně od města Teplice a cca 19 km severně od města Lovosice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Ústí nad Labem, Teplicích a v Lovosicích. Do obce vede silnice III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

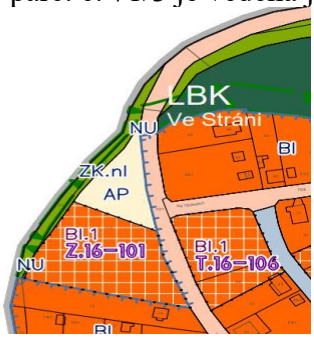
parc. č. 70/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází na severozápadním okraji zastavěné části obce Hostovice. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 5 240 m^2. Soubor pozemků je na jižní straně ohraničený dřevěným oplocením sousedního vlastníka a na východní straně zpevněnou komunikací. Na pozemku parc. č. 72/2 se nacházejí listnaté porosty. Na travnatém pozemku parc. č. 71/3 (na stavební části) se nachází nezpevněná cesta, drátěné oplocení a dřevěné buňky**, které nejsou předmětem ocenění**. Na pozemku parc. č. 71/3 (na zemědělské části) se po obvodu nacházejí listnaté porosty. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně. V době oceňování byl pozemek parc. č. 71/3 využívaný. K pozemku parc. č. 71/3 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 70/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 71/3 částečně vedený jako návrh na plochu bydlení individuální. Pozemek parc. č. 72/2 je vedený jako plocha zeleně krajinné – lesnické. Druhá část pozemku parc. č. 71/3 je vedená jako plocha zemědělská – pole.



Pozemky se nacházejí v CHKO České středohoří.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

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

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Právo oprávněně umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy – skříň R32 na sloupu, PB 75, kabel NN, na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci a povinnost povinně výkon těchto práv strpět, a to v rozsahu geometrického plánu č. 380-404/2025. Doba trvání na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 71/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 18.8.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: K pozemku parc. č. 71/3 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 70/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO České středohoří.

Věcná břemena a obdobná zatížení:
ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Právo oprávněně umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy – skříň R32 na sloupu, PB 75, kabel NN, na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci a povinnost povinně výkon těchto práv strpět, a to v rozsahu geometrického plánu č. 380-404/2025. Doba trvání na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 71/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský a stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Hostovice, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hostovice u Ústí nad Labem (okr. Ústí nad Labem)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Koštov, realizovaný prodej ze dne 4.11.2025, V-7152/2025-510**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 563/3 v k.ú. Koštov o výměře 380 m^2. Na pozemku se nacházejí porosty a kolna. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
360 000	380	947,37	0,76	**720,00**

Název: **k.ú. Ústí nad Labem, realizovaný prodej ze dne 1.6.2026, V-3548/2026-510**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 4048 v k.ú. Ústí nad Labem o výměře 856 m^2. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,01
velikost pozemku -	0,86
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 000 000	856	1 168,22	0,66	**771,03**

Název: **k.ú. Ústí nad Labem, realizovaný prodej ze dne 1.4.2026, V-2186/2026-510**

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 4134/1 v k.ú. Ústí nad Labem o výměře 1 334 m^2. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	0,92
poloha pozemku -	0,85
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
1 700 000	1 334	1 274,36	0,72	**917,54**

Minimální jednotková porovnávací cena	720,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	802,86 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	917,54 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
orná půda	71/3	3 755	803,00	1 / 2	1 507 633
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 507 633
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	1 206 106,40
Celková výměra pozemků		**3 755**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 206 106**

1.2. Pozemek Hostovice u Ústí nad Labem (okr. Ústí nad Labem)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **k.ú. Habrovany u Řehlovic, realizovaný prodej ze dne 13.2.2025, V-887/2025-510**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1781 a parc. č. 1799 v k.ú. Habrovany u Řehlovic o výměře 27 777 m^2. Na pozemku parc. č. 1799 se nacházejí listnaté porosty. K sousedícím pozemkům vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,08
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient K_C**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
1 072 000	27 777	38,59	1,03	**39,75**

Název: **k.ú. Stadice, realizovaný prodej ze dne 7.10.2025, V-6536/2025-510**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2378 v k.ú. Stadice o výměře 10 011 m^2. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
300 500	10 011	30,02	1,15	**34,52**

Název: **k.ú. Stadice, realizovaný prodej ze dne 25.5.2026, V-3378/2026-510**
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2161 v k.ú. Stadice o výměře 30 658 m^2. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,95
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
900 000	30 658	29,36	1,07	**31,42**

Minimální jednotková porovnávací cena	31,42 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,23 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	39,75 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	71/3	1 244	35,00	1 / 2	21 770
ostatní plocha	72/2	241	35,00	1 / 2	4 218
Obvyklá cena před korekcí ceny					25 988
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	20 790,40
Celková výměra pozemků		**1 485**	**Hodnota pozemků celkem**		**20 790**

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Právo oprávněně umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy – skříň R32 na sloupu, PB 75, kabel NN, na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci a povinnost povinně výkon těchto práv strpět, a to v rozsahu geometrického plánu č. 380-404/2025. Doba trvání na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 71/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**10 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí	**=**	**5 000,- Kč**

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

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

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

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

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

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

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

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Hostovice u Ústí nad Labem (okr. Ústí nad Labem)	1 206 106,- Kč
1.2. Pozemek Hostovice u Ústí nad Labem (okr. Ústí nad Labem)	20 790,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	**1 226 896,- Kč**

Pozemek	
Obvyklá cena	**1 227 000 Kč**
slovy: Jeden milion dvě stě dvacet sedm tisíc Kč	

Věcné břemeno

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno	5 000,- Kč

Věcné břemeno	
Obvyklá cena	**5 000 Kč**
slovy: Pět tisíc Kč	

Hodnota pozemku	**1 226 897 Kč**
Věcné břemeno	**5 000 Kč**

Obvyklá cena	**1 227 000 Kč**
slovy: Jeden milion dvě stě dvacet sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemku,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- omezená možnost využití části pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 71/3 (orná půda) a parc. č. 72/2 (ostatní plocha) v kat. území Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 210.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 71/3 (orná půda) a parc. č. 72/2 (ostatní plocha) v kat. území Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 210.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.227.000,- Kč.**

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

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení. Právo oprávněně umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy – skříň R32 na sloupu, PB 75, kabel NN, na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci a povinnost povinně výkon těchto práv strpět, a to v rozsahu geometrického plánu č. 380-404/2025. Doba trvání na dobu neurčitou s povinností k pozemku parc. č. 71/3 ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **5.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.222.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**1 227 000 Kč**
slovy: Jeden milion dvě stě dvacet sedm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 210	4
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

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

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

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064647/2026.

V Praze 07.09.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.08 21:56:56 +02'00'

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

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 129EX 5175/25 pro Exekutorský úřad Chrudim
Mgr.Petr Jaroš
soudní exekutor

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

Kat.území: **645982 Hostovice u Ústí nad Labem** List vlastnictví: **210**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem	**621230/0468**	**1/2**
Bureschová Jiřina, Sklářská 1505/18, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem	**665311/1201**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
71/3	**4999**	**orná půda**		**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond**
72/2	**241**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, chráněná značka geodetického bodu**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  ve výši 87.648,00 Kč
  k podílu 1/2

  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

  Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468
  Parcela: 71/3, Parcela: 72/2

  Listina **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. , OSSZ Ústí nad Labem, č.j. 45011-210/ 8070-24.11./2025 -01827/BO/024/25 - 1 ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 07:59:44. Zápis proveden dne 17.12.2025.**
  -01827/BO/02/4/25 V-7594/2025-510

  Pořadí k **25.11.2025 07:59**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

  ve výši 62.804,00 Kč.

Typ vztahu

k podílu 1/2

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

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468

Parcela: 71/3, Parcela: 72/2

Listina **Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. , OSSZ Ústí nad Labem, čj. 45011-210 8070-24.11./2025 -01828/BO/025/25 - 1 ze dne 24.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2025 08:59:44. Zápis proveden dne 17.12.2025.**

-01828/BO/02/5/25 V-7595/2025-510

Pořadí k **25.11.2025 08:59**

o Věcné břemeno umístění a provoz. elektrorozvodného zařízení

Právo oprávněné umístit provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy – skříň R32 na sloupu, PB 75, kabel NN, na dotčené nemovitosti, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci a povinnost povinné výkon těchto práv strpět, a to v rozsahu geometrického plánu č. 380-404/2025

Doba trvání: na dobu neurčitou

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 71/3

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.IV-12-4026310/SOVB ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2026 10:15:00. Zápis proveden dne 13.03.2026.**

V-1053/2026-510

Pořadí k **19.02.2026 10:15**

o Zástavní právo smluvní

k zajištění závazku dle smlouvy o zápůjčce ze dne 16.6.2025, ve výši 650.000,- Kč s podmínkou vrácení této částky nejpozději do 16.6.2027

k podílu 1/2

Oprávnění pro

Bělík Jan Ing., Větrná 2725/28, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 770409/0130

Povinnost k

Bureschová Jiřina, Sklářská 1505/18, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 665311/1201

Parcela: 71/3, Parcela: 72/2

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.02.2026 14:49:10. Zápis proveden dne 25.03.2026.**

V-1198/2026-510

Pořadí k **25.02.2026 14:49**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01 Chrudim

Povinnost k

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-5175/2025 -7 (73 EXE 4048/2025-11) ze dne 10.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 15:11:33. Zápis proveden dne 11.12.2025; uloženo na prac. Chrudim**

Z-10666/2025-603

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468
Parcela: 71/3, Parcela: 72/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad v Chrudimi č.j. 129 EX-5175/2025 -10 ze dne 10.12.2025. Právní moc ke dni 31.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 15:11:34. Zápis proveden dne 18.12.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

Z-4532/2025-510

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Exekutorský úřad Chrudim č.j. 129 EX-5175/2025 -20 ze dne 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2026 11:16:03. Zápis proveden dne 06.02.2026; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

Z-443/2026-510

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Tintěra, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník

Povinnost k

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 221 EX-2273/2025 -9 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2026 12:19:41. Zápis proveden dne 06.01.2026; uloženo na prac. Rakovník**

Z-11/2026-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331
Ústí nad Labem, RČ/IČO: 621230/0468
Parcela: 71/3, Parcela: 72/2

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí , Exekutorský úřad Rakovník č.j. 221 EX-2273/2025 -11 ze dne 02.01.2026. Právní moc ke dni 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2026 12:50:33. Zápis proveden dne 06.01.2026;**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.07.2026 14:15:02*

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

Kat.území: **645982 Hostovice u Ústí nad Labem** List vlastnictví: **210**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

uloženo na prac. Ústí nad Labem

Z-6/2026-510

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení , Exekutorský úřad Rakovník č.j. 221 Ex-2273/2025 -15 ze dne 06.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2026 13:18:52. Zápis proveden dne 11.02.2026; uloženo na prac. Ústí nad Labem**

Z-457/2026-510

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 11.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 16:19:08. Zápis proveden dne 18.06.2024.**

V-3068/2024-510

Pro: **Bureschová Jiřina, Sklářská 1505/18, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **665311/1201**

Buresch Václav, Jindřicha Plachty 172, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem **621230/0468**

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

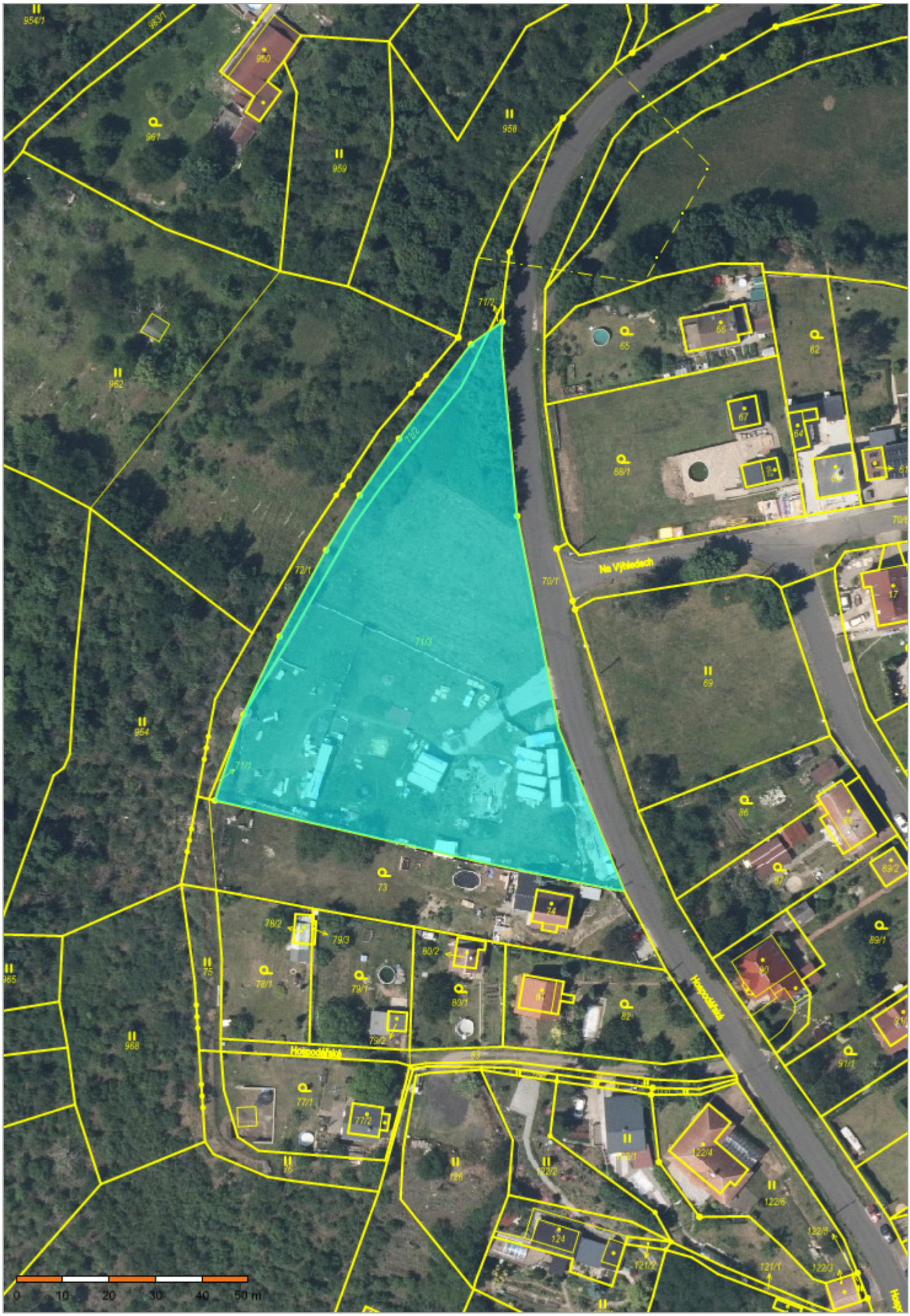
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
71/3	**12854**	**4915**
	14199	**84**

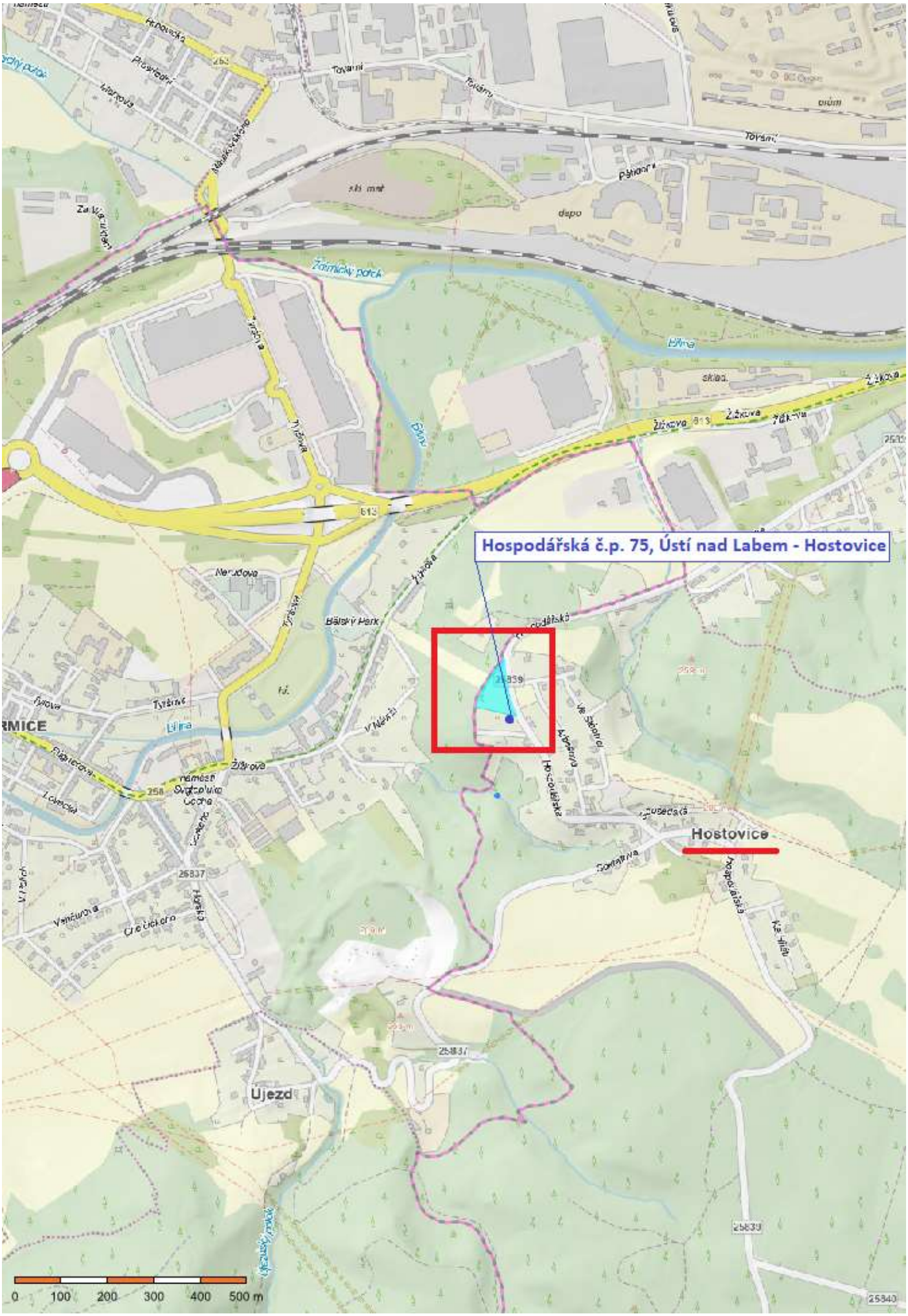
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 30.07.2026 14:24:34*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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


71/2
65
72/2
68/1
72/1
Na Výhl
70/1
71/3
71/1
73
74
78/2
79/3
0
5
10
15
20
25 m


954/1
983/1
960
967
958
959
962
71/2
72/2
72/1
71/3
71/1
964
70/1
Na Výtlodech
68
65
62
67
64
68/1
69
17
86
87
89/2
89/1
90
91/1
73
74
78/2
79/3
80/2
75
78/1
79/1
80/1
81
82
965
968
Hospodářská
79/2
77/1
77/2
76
126
122/2
122/1
122/4
122/6
124
121/2
121/1
122/3
132/5
0
10
20
30
40
50 m


Hospodářská č.p. 75, Ústí nad Labem - Hostovice
Hostovice
Újezd
Tovární
Žižkova
Bílina
Tyršova
Bělský Hrbek
Nerudova
Dlouhá
Hospodářská
Na Skalce
Dostavná
Na Hájích
Vrchlického
Čechova
náměstí Svatopluka Čecha
Lovecká
Vančurova
Úvozová
Na Vyhlídce
0
100
200
300
400
500 m









