

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066604/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Ústí nad Labem - Skorotice pro dobrovolnou dražbu č.j. 219 DD 00005/26.

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

Zadavatel:	Exekutorský úřad Kolín, Mgr. Jakub Effenberger
	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA

12 951 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.8.2026

Vyhotoveno: V Praze 26.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 899/126 (zahrada) a pozemku parc. č. 899/728 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 448 Skorotice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Skorotice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 671.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.8.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím 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. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 10.8.2026 pod č.j. 219 DD 00005/26-005,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 18.8.2026,

- list vlastnictví č. 671 ze dne 12.8.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- 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,
- vyrozumění o ohledání ze dne 10.8.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3482/2026-510. Podání k okamžiku 27.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1770783,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8357/2025-510. Podání k okamžiku 23.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1771478,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7964/2025-510. Podání k okamžiku 8.12.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1728530.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich 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 šetření 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 popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, 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 (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny 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 RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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. Ústí nad Labem
Adresa nemovité věci: Oblouková 448, 400 01 Ústí nad Labem

Místopis

Město Ústí nad Labem se nachází v Ústeckém kraji, cca 15 km severozápadně od města Litoměřice, cca 15 km severovýchodně od města Teplice a cca 18 km jihozápadně od města Děčín. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázia a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Skorotice v ulici Oblouková č.p. 448 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Skorotice, škola” se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Ústí nad Labem západ” se nachází cca 5 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 899/125 Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Rodinný dům byl dle databáze RÚIAN dokončen v roce 2020. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou hliníkové prosklené. V levé části domu se nachází vestavěná dvougaráž se sekčními

vjezdovými vraty. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je v uliční čáře betonové s kovovou vstupní brankou a vjezdovou bránou. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. 899/728 stojí stavba rodinného domu č.p. 448. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 899/126 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 890 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 899/125, který je ve vlastnictví města Ústí nad Labem.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 18.8.2026 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány 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 přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Ústí nad Labem - Skorotice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 448 Ústí nad Labem - Skorotice

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	239,00 m ²
Výměra pozemku:	890,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Ústí nad Labem - Skorotice	
Lokalita:	K Bažantnici č.p. 505	
Popis:	Jedná se o zděnou novostavbu rodinného domu o podlahové ploše 178 m² s dispozicí 5+kk a navazující dvougaráží. Jedná se o zkolaudovaný dům, který byl kompletně dokončen, a to včetně venkovních zpevněných ploch, oplocení, vjezdové brány i branky, venkovní terasy a upravené zahrady. Interiér domu: Je koncipován tak, aby zde našel dostatek soukromí každý člen rodiny a stále tu byla k dispozici další plnohodnotná místnost. Ta může sloužit jako pracovna nebo hostinský pokoj. Ložnice má vlastní koupelnu s toaletou. Druhá koupelna s toaletou, bidetem, vanou, sprchovým koutem a prostorem pro pračku i sušičku je přístupná z centrální chodby. Propojení dvougaráže s interiérem. Za zmínku rovněž stojí půdní prostor přístupný po vyklápěcích schodech, který má chytré řešené příhradové vazníky. Vybavení domu: Robustní vestavné skříně jsou zhotoveny ze zdvojeného materiálu s kompletním vnitřním vybavením a automatickými dojezdy v každé z ložnic. Kuchyňská linka na míru se spotřebiči Bosch včetně spíže, která obsahuje kompletní vnitřní vybavení. Osvětlení je ve všech místnostech a je řešeno vestavným či stropním osvětlením, centrálními křišťálovými lustry a zrcadly s integrovanými led světly. V koupelnách jsou pákové a termostatické baterie zn. Grohe a Hansgrohe. Dvougaráž je osazena automatickými zateplenými sekčními garážovými vraty Trido s dálkovým i přímým ovládáním. Automatická brána na dálkové ovládání, vstupní branka s integrovanou poštovní schránkou i čelní plotové výplně jsou zn. Luxline. Obložení domu i krbu je z přírodního kamene. Elektro: Zahrnuje mimo jiné kamerový systém Hikvision, zabezpečovací a poplachový systém Jablotron, vícefázové světelné vypínače, venkovní osvětlení s pohybovými čidly, noční osvětlení centrální chodby s pohybovými čidly i přípravu pro nabíjení dvou elektromobilů v garáži. Vytápění: Primárně zajišťuje tepelné čerpadlo vzduch voda zn. Daikin s podlahovým vytápěním s kompletním instalačním systémem Rehau s regulací v každé místnosti, včetně garáže. Tam je nainstalován garážový systém podlahového vytápění s vysokou únosností. Jako sekundární zdroj vytápění je instalován krb s energetickou účinností ve třídě A. Krb má přisávání vzduchu vedené z exteriéru skrz základovou desku. Komínové těleso je značky Schiedel. Optimalizace nákladů na spotřebu vody: Okapový systém je sveden do zabudované retenční nádrže o kapacitě 5 m³ a je spojený se systémem čerpání Gardena. V domě jsou osazeny 2 vodoměry (oba umístěné přímo v garáži).	
Pozemek:	766,00 m ²	
Zastavěná plocha:	220,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
17 800 000 Kč	0,83	14 774 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
27.5.2026
(V-3482/2026-510)

2.	Rodinný dům Přestanov	
Lokalita:	č.p. 192	
Popis:	Dům je přízemní, zděný z cihel Heluz, a dispozičně řešený jako 4+1. K tomu několik praktických místností navíc šatny, technické zázemí, pracovna, koupelny či dvojgaráž se skladem. Uvnitř je hotovo. Z předsíně do chodby, z chodby pak do jednotlivých pokojů. Dominantou je velký obývací pokoj s kuchyní a vstupem na terasu, určitě ale také hlavní ložnice se šatnou a vlastní koupelnou. Dále tu jsou pak dva dětské pokoje, pracovna či technická místnost. Vytápění i ohřev vody zajišťuje elektrický kotel s podlahovým topením, dům je napojen na vodu, elektřinu i kanalizaci. Celková plocha pozemků přesahuje 1.000 m ² , samotná zahrada má 712 m ² . Interiér domu je dokončený a obývaný, zbývá dodělat fasádu, hlavní oplocení a upravit zahradu. Dvojgaráž nabídne ještě větší místnost jako sklad a současně další místnost sloužící jako např. kancelář nebo společenská místnost.	
Pozemek:	1 066,00 m ²	
Zastavěná plocha:	354,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,07	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 200 000 Kč	1,08	12 096 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
23.12.2025
(V-8357/2025-510)

3.	Rodinný dům Přestanov	
Lokalita:	č.p. 209	
Popis:	Bungalov 4+KK s krbem, terasou a zahradou se nachází v klidné části obce Přestanov. Dispozice 4+KK s nadstandardní zastřešenou terasou na rohovém pozemku 880 m ² . Co vás čeká: - obývací pokoj s krbem a kamny a přímým vstupem na terasu - moderní kuchyňská linka se spotřebiči a jídelní částí - luxusní koupelna (vana, sprcha, dvě umyvadla, WC, bidet) - 3 samostatné ložnice s na míru řešenými úložnými prostory, technická místnost, půdní úložný prostor - na míru řešená šatna v zádveří. Vybavení a technologie: - tepelné čerpadlo Daikin (vzduch/voda), podlahové vytápění i chlazení - rozvody vody REHAU, bezprahové vinylové podlahy, LED osvětlení Exteriér: - pozemek 880 m ² – možnost bazénu, garáže či zahradního domku - zastřešená terasa 32 m ² , zpevněné plochy pro více aut - kompletní nadstandardní oplocení, vjezdová brána, retenční nádrž.	
Pozemek:	880,00 m ²	
Zastavěná plocha:	125,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,07	
K2 Velikosti objektu	1,08	
K3 Poloha	1,20	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
11 200 000 Kč	1,08	12 096 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z

K6 Celkový stav	0,90	8.12.2025
K7 Vliv pozemku	1,00	(V-7964/2025-510)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 700 000 Kč	1,12	11 984 000 Kč

Srovnatelné nemovitě věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Ústí nad Labem - Skorotice											14 774 000,-
17 800 000,-	1	17 800 000,-	1,02	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,01	0,83	
2. Rodinný dům Přestanov											12 096 000,-
11 200 000,-	1	11 200 000,-	1,07	0,95	1,20	0,90	1,00	1,00	0,98	1,08	
3. Rodinný dům Přestanov											11 984 000,-
10 700 000,-	1	10 700 000,-	1,07	1,08	1,20	0,90	1,00	0,90	1,00	1,12	

Minimální jednotková porovnávací cena	11 984 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 951 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	14 774 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	12 951 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	12 951 333 Kč

Postup výpočtu

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

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §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 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 kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(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 tísní. 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 příslušné velikosti.

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 448 Ústí nad Labem - Skorotice

12 951 333,- Kč

Porovnávací hodnota	12 951 333 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	12 951 000 Kč
slovy: Dvanáct milionů devět set padesát jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- novostavba RD,
- dopravní dostupnost a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a 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 pozemku parc. č. 899/126 (zahrada) a pozemku parc. č. 899/728 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 448 Skorotice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Skorotice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 671.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **12.951.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 899/126 (zahrada) a pozemku parc. č. 899/728 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 448 Skorotice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Skorotice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, část obce Skorotice, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 671.

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 **12.951.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

12 951 000 Kč

slovy: Dvanáct milionů devět set padesát jedna 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-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 671	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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. Pavlína Rytířová

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 prvního 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 066604/2026.

V Praze 26.8.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.08.26
14:39:29 +02'00'



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 12.08.2026 21:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 748480 Skorotice u Ústí nad
Labem

List vlastnictví: 671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
BOHEMIA HEALING MARIENBAD WATERS a.s., Anglická 271/47, 35301 Mariánské Lázně	25778188	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
899/126	478	zahrada		zemědělský půdní fond
899/728	412	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Skorotice, č.p. 448, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 899/728				

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 smluvní

k zajištění pohledávky:

Existující, dluhy dle dohody o změně smlouvy o peněžitě zápůjčce ze dne 6.2.2020 až do celkové výše 11.000.0000,- Kč.

dobu trvání: po dobu trvání dluhů

Oprávnění pro

Bartoň Milan, Svojsíkova 1346, Mladá Boleslav II, 29301
Mladá Boleslav, RČ/IČO: 641102/0803

Povinnost k

Parcela: 899/126, Parcela: 899/728

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2020 09:31:14. Zápis proveden dne 04.03.2020.
V-802/2020-510

Pořadí k 12.02.2020 09:31

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 896.874,00 Kč

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: 899/126, Parcela: 899/728

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, č.j. -1492534/2025 /2500-80541-508527 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 16:11:28. Zápis proveden dne 10.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4026/2025-510

Pořadí k 18.06.2025 16:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2026 21:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 748480 Skorotice u Ústí nad
Labem

List vlastnictví: 671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, č.j. -1492534/2025 /2500-80541-508527 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 16:11:28. Zápis proveden dne 10.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4026/2025-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj, č.j. -1492534/2025 /2500-80541-508527 ze dne 18.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 16:11:28. Zápis proveden dne 10.07.2025; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-4026/2025-510

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

Povinnost k

**BOHEMIA HEALING MARIENBAD WATERS a.s., Anglická 271/47,
35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: 25778188**

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

**BOHEMIA HEALING MARIENBAD WATERS a.s., Anglická
271/47, 35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: 25778188**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 09.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2014 11:48:16. Zápis proveden dne 03.10.2014.

V-6706/2014-510

Pro: **BOHEMIA HEALING MARIENBAD WATERS a.s., Anglická 271/47, 35301
Mariánské Lázně** RČ/IČO: 25778188

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

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
899/126	21400	478

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2026 21:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem

Obec: 554804 Ústí nad Labem

Kat.území: 748480 Skorotice u Ústí nad
Labem

List vlastnictví: 671

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 12.08.2026 21:22:17

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.











