

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 0 / 2026 – pracovní verze

číslo posudku v evidenci znalce: 0 / 2026 – pracovní verze

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitosti pozemku p.č. 550 součástí je rodinný dům čp. 317, p.č. 564/1, p.č. 564/2 součástí je stavba bez čp/če garáž - LV 180 v obci Trmice, k.ú. Koštov, okres Ústí nad Labem

Znalec: Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín
telefon: +420 736 486 145
e-mail: odhadycvejn@gmail.com
IČ: 75288290 DIČ:

Zadavatel: EXEKUCNINEMOVITOSTI.CZ Dražby s.r.o., IČ: 19536933
Štěpánská 1742/27, 110 00 Praha

OBVYKLÁ CENA	4 450 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 21.04.2026

Vyhotoveno: Ve Vsetíně 25.05.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o určení ceny obvyklé nemovitosti pozemku p.č. 550 součástí je rodinný dům čp. 317, p.č. 564/1, p.č. 564/2 součástí je stavba bez čp/če garáž - LV 180 v obci Trmice, k.ú. Koštov, okres Ústí nad Labem.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé.

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

Zadavatel nesdělil zpracovateli znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.04.2026 za přítomnosti - prohlídka pouze z venku nemovitosti, vstup nebyl umožněn.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 180
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížení do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Předložená data jsou čerpána primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z navazujících databází specializovaných aplikací třetích stran. Vzhledem k principu materiální publicity katastru nemovitostí jakožto veřejného seznamu a nezávislosti poskytovatelů sekundárních dat, kteří nemají na výsledku šetření žádný vlastní zájem, lze tyto zdroje považovat za plně věrohodné. Verifikace dat proběhla v rámci místního šetření, kdy znalec provedl komparaci zjištěného stavu s úředními podklady a analytickými databázemi, čímž byla potvrzena jejich správnost a pravdivost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblíbou 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Trmice, k.ú. Koštov
Adresa nemovité věci: Újezd 317, 400 02 Trmice

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 180:

Moravia activa group, s.r.o., Kostecká 4475/57a, 796 01 Prostějov

Dokumentace a skutečnost

Fotodokumentace byla předložena od objednatele.

Místopis

Trmice jsou město v okrese Ústí nad Labem v Ústeckém kraji a přímo sousedí s částmi Ústí nad Labem. Žije v něm přibližně 3 400 obyvatel.

Újezd je vesnice v okrese Ústí nad Labem, část města Trmice.

Oceňovaný rodinný dům čp. 317 s pozemky se nachází na okraji zastavěné části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

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:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

557

Město Trmice, Fügnerova 448/29, 40004 Trmice

Celkový popis nemovité věci

Hlavní stavba: Rodinný dům č.p. 317.

Pozemek pod RD: Parcela č. 550 (zastavěná plocha a nádvoří) – část výměry je zastavěna rodinným domem a pravděpodobně dalšími blíže nespecifikovanými vedlejšími stavbami.

Samostatná garáž: Objekt bez č.p./č.e. umístěný přes příjezdovou komunikaci naproti rodinnému domu.

Pozemek pod garáží: Parcela č. 564/2 (zastavěná plocha a nádvoří).

Navazující pozemek: Parcela č. 564/1 (zahrada) – nachází se vedle garáže a jsou na ní umístěny další vedlejší stavby, které nebylo možné z chodníku specifikovat.

Venkovní úpravy: Oplocení, zpevněné plochy a přípojky inženýrských sítí.

Technický popis rodinného domu (č.p. 317)

Typ stavby: Vnitřní řadový objekt, dlouhodobě užívaný k bydlení.

Podlažnost: Podsklepený, jednopodlažní s provedenou obytnou vestavbou podkroví.

Střecha: Sedlová.

Stáří a stav: Původní stáří od roku 1945 (dle CÚZK). Zvenčí je patrná provedená rekonstrukce (bližší detaily nezjištěny), technický stav je hodnocen jako udržovaný.

Technický popis garáže

Typ stavby: Koncová řadová, tvoří polovinu dvojgaráže.

Konstrukce a podlažnost: Jednopodlažní, zděná.

Střecha: Plochá.

Inženýrské sítě a infrastruktura

- I. **Napojení RD:** Veřejný rozvod elektřiny, vodovodní přípojka na místní vodovod, obecní kanalizace.
- II. **Absence sítí:** V místě **není** k dispozici zemní plyn.
- III. **Dopravní dostupnost:** Příjezd k objektu je zajištěn po zpevněných komunikacích, které jsou ve vlastnictví **Města Trmice**.

Dle dostupných informací nebyly zjištěny nájemní smlouvy ani věcná břemena.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Zástavní právo smluvní
- existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše
1.100.000,00 Kč včetně příslušenství
- další pohledávky vzniklé do 20.06.2051 až do celkové výše 2.200.000,00 Kč dle smlouvy
č. ZN/0559467189
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Zákaz zřízení
nemovitostí podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání
zástavního práva
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky:
"Dluhy A"
a) na splacení jistiny úvěru ve výši 1.750.000,- Kč s příslušenstvím, řádná splatnost
jistiny je 8. 4. 2027,
b) budoucí peněžitě dluhy dle zástavní smlouvy čl. III, dluhy A odst. b) vzniklé
nejpozději do 31. 1. 2042 do celkové výše 5.000.000,- Kč,
„Dluhy B“ jsou budoucí peněžitě dluhy z blankosměnky, blankosměnka neobsahuje směnečnou
sumu a datum splatnosti, tyto údaje budou vyplněny na základě dohody o oprávnění a
způsobu vyplnění blankosměnky, a to vše do celkové výše 5.000.000,- Kč, vzniklé
nejpozději do 31.1. 2042.
„Dluhy C“ jsou budoucí peněžitě dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli z této smlouvy,
a to zejména dluhy z titulu smluvní pokuty podle této smlouvy včetně příslušenství, a
to vše do celkové výše 1.500.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.1. 2042.
Oprávnění pro
Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940
Povinnost k
Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Zákaz zcizení a zatížení
po dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940
Povinnost k
Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům čp. 317
- 1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky p.č. 550, p.č. 564/1, p.č. 564/2

3. Porovnávací hodnota

- 3.1. Rodinný dům čp. 317

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 317

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha			
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	33,75 m ²	0,50	16,88 m ²	16,88 m ²
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	67,50 m ²	1,00	67,50 m ²	67,50 m ²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	35,00 m ²	1,00	35,00 m ²	35,00 m ²
				119,38 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	45,00	2,30 m
1.PP	90,00	3,00 m
podkroví	90,00	3,00 m
		225,00 m ²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP (45)*(2,30) =	103,50
NP	1.PP (90)*(3,00) =	270,00
Z	podkroví + zastřešení (90)*(4,50)*0,5 =	202,50
Obestavěný prostor - celkem:		576,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	strukturovaná probarvená omítka
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady běžné
11. Schody	betonové či dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	etážové
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, vana
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	576,00 m ³
Reprodukční cena	4 032 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	217 728	217 728	5,40
2. Zdivo	23,40	943 488	943 488	23,40
3. Stropy	9,10	366 912	366 912	9,10
4. Střecha	5,40	217 728	217 728	5,40
5. Krytina	3,30	133 056	133 056	3,30
6. Klempířské konstrukce	0,80	32 256	32 256	0,80
7. Vnitřní omítky	6,10	245 952	245 952	6,10
8. Fasádní omítky	2,80	112 896	112 896	2,80
9. Vnější obklady	0,50	20 160	20 160	0,50
10. Vnitřní obklady	2,20	88 704	88 704	2,20
11. Schody	2,30	92 736	92 736	2,30
12. Dveře	3,20	129 024	129 024	3,20
13. Okna	5,10	205 632	205 632	5,10
14. Podlahy obytných místností	2,10	84 672	84 672	2,10

15. Podlahy ostatních místností	1,30	52 416	52 416	1,30
16. Vytápění	5,30	213 696	213 696	5,30
17. Elektroinstalace	4,20	169 344	169 344	4,20
18. Bleskosvod	0,60	24 192	24 192	0,60
19. Rozvod vody	2,90	116 928	116 928	2,90
20. Zdroj teplé vody	1,70	68 544	68 544	1,70
21. Instalace plynu	0,50	20 160	20 160	0,50
22. Kanalizace	2,70	108 864	108 864	2,70
23. Vybavení kuchyně	0,50	20 160	20 160	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,30	173 376	173 376	4,30
25. Záchod	0,30	12 096	12 096	0,30
26. Ostatní	4,00	161 280	161 280	4,00
Upravená reprodukční cena		4 032 000 Kč		
Množství		576,00 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		7 000 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	90
Užitná plocha (UP)	[m ²]	119
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	576,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 032 000
Stáří	roků	81
Opotřebení	%	37,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 540 160

1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2

Věcná hodnota dle THU

Objekt garáže je koncový řadový a je postaven na části pozemku p.č. 564/1. Je jednopodlažní, nepodsklepený s plochou střechou bez vestavby podkrovní. Objekt je zděné konstrukce a je užíván ke garážování. Vybavení stavby je odhadnuto na základě odborného odhadu.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
garáž	27,40 m ²	0,00	0,00 m ²
			0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP 6,1*3,2 =	19,52	3,10 m
	19,52 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP (6,1*3,2)*(3,10) =	60,51
Obestavěný prostor - celkem:		60,51 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	rovné
4. Krov	plochá střecha
5. Krytina	asfaltové natavované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úpravy povrchů	štukové
8. Dveře	nezjištěno
9. Okna	luxfery
10. Vrata	výklopná kovová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	20
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	60,51
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	242 040
Stáří	roků	44
Další životnost	roků	66
Opotřebení	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	145 224

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 550, p.č. 564/1, p.č. 564/2

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 581 m ² , p.č.: 438/9				
Lokalita: Trmice, ul. Ulička				
Popis: Prodej stavebního pozemku o výměře 581 m ² , Trmice, přístup z obecní komunikace. V-7913/2025-510.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - prodej 12/2025		1,02		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
859 880	581	1 480,00	1,02	1 509,60



Název: Prodej stavebního pozemku 1364 m ² , p.č.: 1408/11				
Lokalita: Trmice - Koštov				
Popis: Pozemek je rovinný, což výrazně snižuje budoucí náklady na výstavbu. Elektřina je již zavedena na pozemku, je povolena vlastní ČOV a zároveň je možné napojení na obecní vodovod. V lokalitě se navíc do budoucna plánuje vybudování veřejné kanalizace. Přístup je zajištěn po obecní komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 725 000	1 364	1 997,80	0,95	1 897,91



Název: Prodej stavebního pozemku 1299 m², p.č.: 1408/10				
Lokalita: Trmice - Koštov				
Popis: Pozemek je rovinatý, což výrazně snižuje budoucí náklady na výstavbu. Elektřina je již zavedena na pozemku, je povolena vlastní ČOV a zároveň je možné napojení na obecní vodovod. V lokalitě se navíc do budoucna plánuje vybudování veřejné kanalizace. Přístup je zajištěn po obecní komunikaci.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - inzerce		0,95		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 725 000	1 299	2 097,77	0,95	1 992,88



Minimální jednotková porovnávací cena	1 509,60 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 800,13 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 992,88 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	550	197	1 800,00		354 600
zahrada	564/1	649	1 800,00		1 168 200
zastavěná plocha a nádvoří	564/2	24	1 800,00		43 200
Celková výměra pozemků		870	Hodnota pozemků celkem		1 566 000

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům čp. 317

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	119,38 m ²
Obestavěný prostor:	636,51 m ³
Zastavěná plocha:	109,52 m ²
Výměra pozemku:	2 823,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Prodej rodinného domu 86 m2 pozemek 304 m2				
Lokalita:	Vančurova 663/39, 40004 Trmice				
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+1 v klidné části Trmic, ulice Vančurova. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci, takže si ho můžete upravit přesně podle svých představ. Součástí prodeje je pozemek o velikosti 304 m2. Parkování je možné přímo před domem. Z přední strany jsou již nová plastová okna a vstupní dveře, jinak je dům v původním stavu. Výhodou je vytápění parovodem, které zajišťuje velmi nízké provozní náklady s možností ohřevu vody. Aktuálně je v domě připojen bojler. K dispozici je také prostorný sklep a půda, které nabízejí další úložný nebo obytný potenciál.				
Pozemek:	304,00 m ²				
Užitná plocha:	86,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - prodej 2/2026	1,00				
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD větší užitná plocha	0,90				
K3 Poloha	1,00				
K4 Provedení a vybavení	1,00				
K5 Celkový stav - oceňovaný RD lepší tech. stav	1,15				
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD větší pozemek	1,05				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]	
2 850 000	86,00	33 140	1,09	36 123	



Zdroj: Valuo, katastr - V-1157/2026-510

2.	Prodej rodinného domu 266 m2, pozemek 1 839 m2			
Lokalita:	Stadice 99, 40002 Řehlovice			
Popis:	Rodinný dům o 212 m2 v klidné a malebné vesnici Stadice. Dům o 2 nadzemních podlažích je dispozičně řešen jako 5+1 s garáží, sklepem, kůlnou a větším pozemkem o 1839 m2 vhodným k relaxaci. Dům je plně funkční a vhodný k okamžitému nastěhování. Ohřev vody zajišťuje el. bojler, nebo kotel na tuhá paliva. Vytápění pak kotel na tuhá paliva, nebo krbová kamna. Voda z řádu, nebo vrtaná studna. Nutnost vybudovat ČOV - projekt schválený. V dojezdové vzdálenosti cca 5 km se nachází Ústí nad Labem, cca 15 Km Teplice.			
Pozemek:	1 839,00 m ²			
Obestavěný prostor:	997,00 m ³			
Užitná plocha:	212,00 m ²			
Zastavěná plocha:	133,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 2/2026	1,00			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD menší užitná plocha	1,10			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku - oceňovaný RD menší pozemek	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c
	6 650 000	212,00	31 368	0,99
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				31 054



Zdroj: Valuo, katastr - V-770/2026-510

3.	Prodej rodinného domu 154 m2, pozemek 881 m2			
Lokalita:	Palackého 417/4, Předlice, 40001 Ústí nad Labem			
Popis:	Celkově totiž dům nabídne 153m2 v interiéru včetně sklepa, 600m2 zahrady a také garáže a kůlny o zastavěné ploše 59m2. Dispozice je přesně taková, jakou od rodinného domu očekávám - v přízemí obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, koupelnou a toaletou, v patře poté tři menší ložnice. Z jedné z nich je vstup na terasu. Další velká terasa navazuje přímo na obytný prostor v přízemí. Hlavní obytný prostor prošel rekonstrukcí, chodba s tech. místností a koupelnou čekají omítky a zařizovací vybavení. Horní patro je také spíše původní, avšak velice čisté, zachovalé a funkční. Rozhodnete můžete dům užívat a postupně zařizovat k vlastnímu obrazu. Technicky jde o částečně rekonstruovaný rodinný dům, vytápěný elektrickým kotlem s možností přitopení v krbových kamnech v přízemí a napojený na vodu, elektřinu a kanalizaci.			
Pozemek:	881,00 m ²			
Užitná plocha:	153,00 m ²			
Zastavěná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodej 9/2025	1,02			
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD menší užitná plocha	1,05			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
	Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c
	6 400 000	153,00	41 830	1,07
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				44 758



Zdroj: Valuo, katastr - V-5471/2025-510

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Prodej rodinného domu 86 m2 pozemek 304 m2											36 123,-
2 850 000,-	86	33 140,-	1,00	0,90	1,00	1,00	1,15	1,05	1,00	1,09	
2. Prodej rodinného domu 266 m2, pozemek 1 839 m2											31 054,-
6 650 000,-	212	31 368,-	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,99	
3. Prodej rodinného domu 154 m2, pozemek 881 m2											44 758,-
6 400 000,-	153	41 830,-	1,02	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	

Minimální jednotková porovnávací cena	31 054 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	37 312 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44 758 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	37 312 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	119,38 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 454 307 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 317	2 540 160,- Kč
1.2. Garáž bez č.p./č.e. na p.č. 564/2	145 224,- Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	2 685 384,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky p.č. 550, p.č. 564/1, p.č. 564/2	1 566 000,- Kč
---	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Rodinný dům čp. 317	4 454 307,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	4 454 307 Kč
Věcná hodnota	4 251 384 Kč
z toho hodnota pozemku	1 566 000 Kč

Obvyklá cena	4 450 000 Kč
slovy: Čtyři miliony čtyři sta padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- + rovinný pozemek
- + garáž

Slabé stránky

- pozemky tvoří jednotný celek

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“. Pro stanovení obvyklé ceny (resp. mnohdy připodobňovanému pojmu tržní hodnoty), nemovitosti neexistuje žádný závazný předpis. Hodnota nemovitosti bude stanovena na základě dostupných metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění a nejlépe vystihují hodnotu (potažmo cenu) nemovitého majetku. Pro určení hodnoty (ceny) nemovitosti se zpravidla používají dále uvedené dílčí metody ocenění a analýzou jejich výsledků je pak obvykle stanoven návrh výsledné hodnoty nemovitosti.

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (technickému stavu domu, realitě trhu, umístění v lokalitě i porovnávací hodnotě) stanovuji cenu obvyklou současnou rodinného domu včetně pozemků ve výši 4 450 000 Kč.

Zhotovitel posudku prohlašuje, že při zpracování ocenění je osobou nezávislou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze systému VALUO cenová data z katastru nemovitostí a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek určení ceny obvyklé pozemku p.č. 550 součástí je rodinný dům čp. 317, p.č. 564/1, p.č. 564/2 součástí je stavba bez čp/če garáž - LV 180 v obci Trmice, k.ú. Koštov, okres Ústí nad Labem.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **4 450 000 Kč**.

Obvyklá cena

4 450 000 Kč

slovy: Čtyři miliony čtyři sta padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Správné použití z KN, správné výměry vlastního zaměření a výpočet započitatelné plochy dle ČBA, výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů a jejich správné vyhodnocení.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 180	4
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy ze dne 25.5.2026	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Znalecký posudek je podáván ve smyslu § 127a občanského soudního řádu, jako by se jednalo o posudek vyžádaný soudem. Znalec bere na vědomí povinnost oznámit skutečnost, pro které by byl jako znalec vyloučen, nebo které by mu bránily být činný jako znalec. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě pravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku.

Doložka znalce dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu: „Jako znalec jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.“

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 21.11.2019 č.j.Spr. 381/2018 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 0 / 2026.

Ve Vsetíně 25.05.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.11.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 0 / 2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 180	4
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy ze dne 25.5.2026	2
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 180

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 16:15:02

Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 553697 Trmice
Kat.území: 671029 Koštov List vlastnictví: 180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vlastnické právo

Moravia activa group, s.r.o., Kostelecká 4475/57a, 79601 17206472
Prostějov

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
550	197	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Újezd, č.p. 317, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 550				
564/1	649	zahrada		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
564/2	24	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 564/2				

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

- existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky do celkové výše 1.100.000,00 Kč včetně příslušenství
- další pohledávky vzniklé do 20.06.2051 až do celkové výše 2.200.000,00 Kč dle smlouvy č. ZN/0559467189

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 11:54:01. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-185/2016-510

Pořadí k 11.01.2016 11:54

Související zápisy

Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

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.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 02.02.2026 16:15:02

Obec: 553697 Trmice

List vlastnictví: 180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o
spotř. úvěru ze dne 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023
10:24:15. Zápis proveden dne 20.10.2023; uloženo na prac. Ústí nad Labem
Z-3217/2023-510

- o Zákaz zcizení

nemovitosti podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 550. Parcela: 564/1. Parcela: 564/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ze dne 07.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 11:54:01. Zápis proveden dne 02.02.2016.

V-185/2016-510

Pořadí k 11.01.2016 11:54

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:

"Dluhy A"

a) na splacení jistiny úvěru ve výši 1.750.000,- Kč s příslušenstvím, řádná splatnost jistiny je 8. 4. 2027,

b) budoucí peněžitité dluhy dle zástavní smlouvy čl. III, dluhy A odst. b) vzniklé nejpozději do 31. 1. 2042 do celkové výše 5.000.000,- Kč, „Dluhy B“ jsou budoucí peněžitité dluhy z blankosměnky, blankosměnka neobsahuje směnečnou sumu a datum splatnosti, tyto údaje budou vyplněny na základě dohody o oprávnění a způsobu vyplnění blankosměnky, a to vše do celkové výše 5.000.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.1. 2042.

„Dluhy C“ jsou budoucí peněžitě dluhy zástavce vůči zástavnímu věřiteli z této smlouvy, a to zejména dluhy z titulu smluvní pokuty podle této smlouvy včetně příslušenství, a to vše do celkové výše 1.500.000,- Kč, vzniklé nejpozději do 31.1. 2042.

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: 550, Parcela: 564/1, Parcela: 564/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. 842024 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024 15:45:40. Zápis proveden dne 30.04.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2011/2024-510

Pořadí k 08.04.2024 15:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zakázku zřízení a zatížení
č. 842024 ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2024
15:45:40. Zápis proveden dne 30.04.2024; uloženo na prac. Ústí nad Labem

V-2011/2024-510

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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.

strana 2

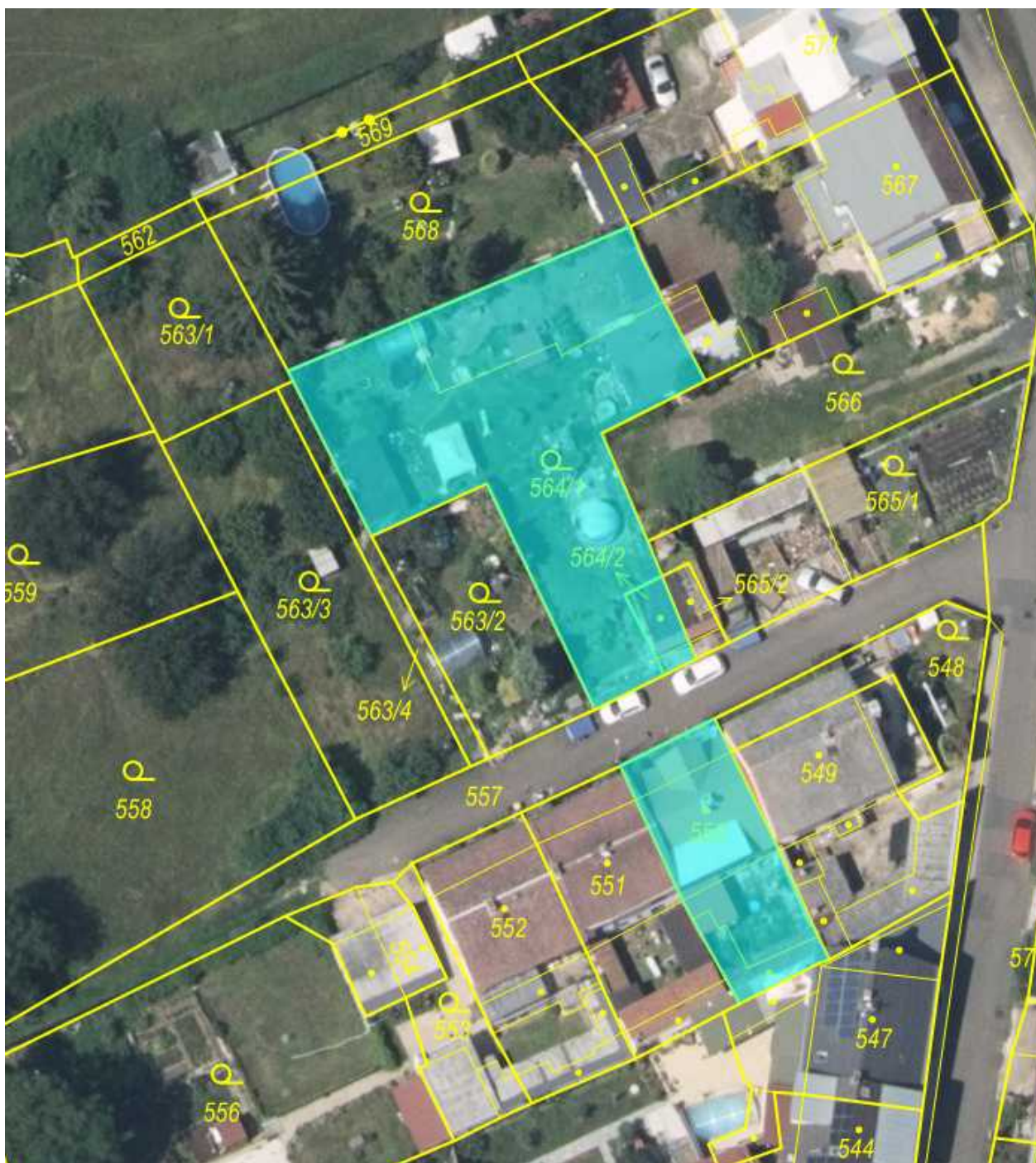
Okres: CZ0427 Ústí nad Labem Obec: 553697 Trmice
Kat.území: 671029 Koštov List vlastnictví: 180

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Řízení PÚ:

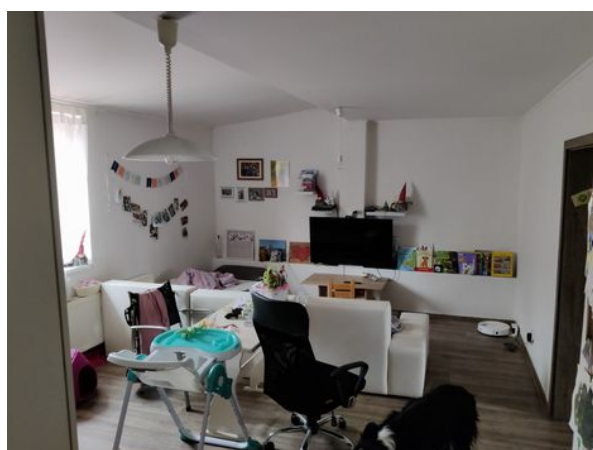
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, kód: 510.

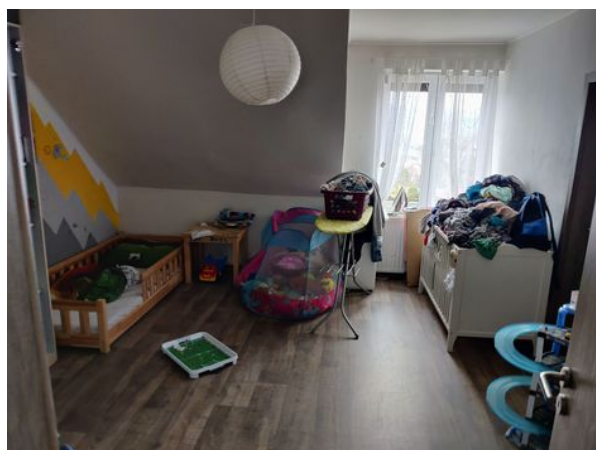
- 26 -



Pozemky na LV č. 180 v k.ú. č. 671029

Fotodokumentace - dodaná objednatel





Mapa oblasti

