# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 050462/2026

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



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rekreační chaty Liběchov pro exekuční řízení č.j. 220 EX 10490/24.

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

| **Zadavatel:** | **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9, Mgr. Michal Suchánek LL. M., soudní exekutor** |
|---|---|
| | Pod Pekárnami 245/10, 161 00 Praha 9 |

| **OBVYKLÁ CENA** | **1 482 000 Kč** |
|---|---|

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

**Podle stavu ke dni:** 08.09.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 08.09.2026

# 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 pozemku parc. č. St. 314/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 9 Liběchov, způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 867/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Liběchov, obec Liběchov, část obce Liběchov, okres Mělník, zapsáno na LV 233.

## 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 28.07.2026.

# 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. Michala Suchánka LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.04.2026 pod č.j. 220 EX 10490/24-84,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 28.07.2026,

- list vlastnictví č. 233 ze dne 03.05.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.06.2026, 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 25.06.2026,

- usnesení o nařízení ohledání ze dne 07.07.2026,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7707/2025-206. Podání k okamžiku 12.11.2025, spárovaný s databází Remax pod číslem 205-NP11820,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2162/2026-206. Podání k okamžiku 30.03.2026, spárovaný s databází Valuo pod číslem 1832477,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3612/2026-206. Podání k okamžiku 26.05.2026, spárovaný s databází Valuo pod číslem 1855936.

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 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 (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.

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 Středočeský, okres Mělník, obec Liběchov, k.ú. Liběchov
Adresa nemovité věci: č. e. 9, 277 21 Liběchov

### Místopis

Město Liběchov leží ve Středočeském kraji v okrese Mělník, přibližně 6 km severně od Mělníka, 7 km jihovýchodně od města Štětí a asi 12 km východně od města Roudnice nad Labem. Městem protéká vodní tok Liběchovka. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Ostatní nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči zajišťují ordinace praktického lékaře a zubního lékaře, ve městě je lékárna. Nákup běžného zboží je možný v místních prodejnách potravin, dále jsou zde restaurační zařízení, pošta a místní knihovna. Kulturní dominantou města je zámek Liběchov s přilehlou zahradou a pískovcové plastiky Václava Levého v okolních lesích. Dopravní obslužnost je zajištěna silnicí I/9, autobusovými linkami a železniční stanicí Liběchov na trati Mělník – Litoměřice.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní okrajové části města Liběchov č.e. 9 v zástavbě rekreačních objektů.

Zastávka autobusu „Liběchov, Boží Voda" se nachází cca 320 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Liběchov" se nachází cca 3,2 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 | ☐ 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 - ostatní | | |
| Přístup k pozemku | ☐ zpevněná komunikace | | ☒ nezpevněná komunikace | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc. č. 867/5 | Město Liběchov, Rumburská 53, 27721 Liběchov |
| parc. č. 1325 | Město Liběchov, Rumburská 53, 27721 Liběchov |

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadovou krajní rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty není zateplená, v úrovni podkroví je opatřena dřevěným obkladem. Chata je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živičné šindele. Na střeše jsou dešťové žlaby se svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z plechu s nátěrem. Střecha chaty je opatřena vikýřem. Okna chaty jsou dřevěná dvojitá v přízemí s dřevěnými okenicemi. Vchodové dveře jsou dřevěné, částečně prosklené. K chatě patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci.

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

Na pozemku parc. č. St. 314/2 stojí stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 9. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 63 m2. Pozemek parc. č. 867/3 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 314/2 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha se způsobem využití jiná plocha o celkové výměře 528 m2. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a nedokončená zděná stavba tvořená základy a obvodovým zdivem z pórobetonových tvárnic bez zastřešení. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 867/5 a pozemek parc. č. 1325, které jsou ve vlastnickém právu města Liběchov.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 28.07.2026 bez účasti povinné. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila 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 |
| Komentář: Na pozemku parc. č. 867/3 v k.ú. Liběchov se nachází nedokončená stavba. | |

| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |

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

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 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 stavby: rekreační chata nebo rodinný dům,
- stavebně technický stav průměrný,
- lokalita v okruhu cca 15 km.

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rekreační chata č.e. 9 Liběchov

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Výměra pozemku:** | 591,00 $m^2$ |

**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.** **Rekreační chata Ješovice**

**Lokalita:** č.e. 128

**Popis:** Rekreační chata nacházející se v obci Ješovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1624 m$^2$. Chata s obytným podkrovím nabízí útulné a klidné zázemí pro víkendové pobyty i delší rekreaci. Nachází se na rozlehlém pozemku o celkové výměře 1 624 m2. Zastavěná plocha činí 45 m2, přičemž celková užitná plocha dosahuje 81 m2. V přízemí chaty se nachází předsíň, obývací pokoj s kamny, kuchyně a koupelna. V podkroví jsou dvě ložnice. Součástí pozemku je také částečně podsklepená zemědělská stavba o zastavěné ploše 65 m2. V současnosti je využívána jako kůlna pro skladování. K chatě náleží zahrada, která je rozdělena na dvě části – okrasnou a užitnou, kde najdete ovocné stromy, lísky, keře a záhony.

**Pozemek:** 1 624,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,10 |
| K3 Poloha | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 0,90 |



Zdroj: realizovaný prodej z 12.11.2025 (V-7707/2025-206)

| **Cena** k 8.9.2026 | **Celkový koeficient $K_C$** | **Upravená cena** |
|---|---|---|
| 3 645 000 Kč | 1,09 | **3 973 050 Kč** |

**2.** **Rekreační chata Ješovice**

**Lokalita:** č.e. 162

**Popis:** Rekreační chata nacházející se v obci Ješovice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu s obytným podkrovím. Střecha chaty je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 465 m$^2$. Zahrada je orientovaná na jihozápad. Z příjezdové cesty se vjíždí přímo na zpevněnou plochu na pozemku, kde je parkovací stání u chaty. U domu je pergola s posezením. Suterén má vlastní vstup přímo do zahrady, je zde kuchyně, koupelna s toaletou, sklad a menší dílna. První nadzemní podlaží je přístupné z horní části zahrady a z úrovně cesty, tvoří ho prostorný obývací pokoj s krbem, malá kuchyňka, toaleta a ložnička. Z tohoto podlaží se vychází na terasu. V podkroví jsou dvě ložnice a úložný prostor. Stavba je zděná z pórobetonu. Lokální vytápění krbem a kamny.

**Pozemek:** 465,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku | 1,01 |



Zdroj: realizovaný prodej z 30.03.2026

(V-2162/2026-206)

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 2 990 000 Kč | 1,17 | **3 498 300 Kč** |

**3. Rodinný dům Sedlec**

**Lokalita:** č.p. 44

**Popis:** Rodinný dům nacházející se v obci Sedlec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1067 $m^2$. Stavba má dispozici 2+kk s podlahovou plochou 55 m2. V podkroví je možné rozšíření o další dva pokoje. K domu náleží uzamykatelná garáž, přízemní sklep jako vedlejší místnost a terasa s pergolou orientovanou na západ. V přízemí se nachází dva pokoje s kuchyňským koutem, koupelna, WC a sklep jako vedlejší místnost. Stavba je napojena na obecní kanalizaci, vodovod a elektřinu, plyn v lokalitě k dispozici není. Vytápění zajišťují kamna na tuhá paliva a přímotop. Dům má částečně zateplenou fasádu. Okna v přízemí jsou plastová, střešní dřevěná, střecha je přibližně 15 let stará. Přístup k nemovité věci je z nepevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 067,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu | 1,00 |
| K3 Poloha | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,97 |
| K6 Celkový stav | 1,00 |
| K7 Vliv pozemku | 0,95 |




Zdroj: realizovaný prodej z 26.5.2026 (V-3612/2026-206)

| Cena | Celkový koeficient $K_C$ | Upravená cena |
|---|---|---|
| 3 755 000 Kč | 0,97 | **3 642 350 Kč** |

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena** [Kč] | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **K6** | **K7** | **KC** | |
| 1. Rekreační chata Ješovice | | | | | | | | | | | 3 973 050,- |
| 3 645 000,- | 1 | 3 645 000,- | 1,00 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 1,10 | 0,90 | 1,09 | |
| 2. Rekreační chata Ješovice | | | | | | | | | | | 3 498 300,- |
| 2 990 000,- | 1 | 2 990 000,- | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,01 | 1,17 | |
| 3. Rodinný dům Sedlec | | | | | | | | | | | 3 642 350,- |
| 3 755 000,- | 1 | 3 755 000,- | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 0,95 | 0,97 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 3 498 300 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 3 704 567 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 973 050 Kč/ks |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání** | | |
|---|---|---|
| Průměrná jednotková cena | | **3 704 567 Kč/ks** |
| **Porovnávací hodnota před korekcí ceny** | 3 704 567,00 | |
| Velikost spoluvlastnického podílu | × 1,00 / 2,00 | |
| | = 1 852 283,50 | |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | × 0,80 | |
| | = 1 481 826,80 | |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | | **1 481 827 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.

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

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

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rekreační chata č.e. 9 Liběchov 1 481 827,- Kč

| **Porovnávací hodnota** | **1 481 827 Kč** |
|---|---|

| **Obvyklá cena** | **1 482 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Jeden milion čtyři sta osmdesát dva tisíc Kč | |

### Silné stránky

- klidná lokalita,
- zahrada.

### Slabé stránky

- dopravní obslužnost a dostupnost,
- nezpevněný přístup.

### 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, RE\MAX). 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 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 314/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 9 Liběchov, způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 867/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Liběchov, obec Liběchov, část obce Liběchov, okres Mělník, zapsáno na LV 233.

**Odpověď**

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.482.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

**I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 314/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 9 Liběchov, způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 867/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Liběchov, obec Liběchov, část obce Liběchov, okres Mělník, zapsáno na LV 233.

**II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- oplocení a nedokončená stavba.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.482.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

| **Obvyklá cena** | **1 482 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Jeden milion čtyři sta osmdesát dva 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. 233 | 7 |
| 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. Michaela Holečková
Jakub Chrástecký

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

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050462/2026.

V Praze 08.09.2026

JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.09.09 12:55:22 +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** *03.05.2026 07:15:02*

*Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 10490/24 pro Soudní exekutor Suchánek Michal, Mgr.*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **535001 Liběchov**

Kat.území: **681920 Liběchov** List vlastnictví: **233**

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

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

*Vlastnické právo*

**Bláhová Věra, Hlaváčova 1160/10, Kobylisy, 18200 Praha 8** 1/2

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5** 1/2

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **St. 314/2** | **63** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | |

*Součástí je stavba:* **Liběchov, č.e. 9, rod.rekr**

*Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 314/2**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **867/3** | **528** | **ostatní plocha** | **jiná plocha** |

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

**ke spoluvlastnickému podílu 1/2**
**k zajištění pohledávky:**
**Existující, daňová pohledávka ve výši 309 595,12 Kč s příslušenstvím.**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**
**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 5 Čj.: 251257/23/2005-80541-108739 ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2023 14:12:46. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-331/2023-206**

*Pořadí k* **17.01.2023 14:12**

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 5 Čj.: 251257/23/2005-80541-108739 ze dne 17.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2023 14:12:46. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-331/2023-206**

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP pro Prahu 5 Čj.: 251257/23/2005-80541-108739 ze dne 17.01.2023. Právní**

*Typ vztahu*

**účinky zápisu k okamžiku 17.01.2023 14:12:46. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Mělník**

**V-331/2023-206**

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
**ke spoluvlastnickému podílu 1/2**
**k zajištění pohledávky:**
**Existující daňová pohledávka ve výši 84 766 Kč včetně jejího příslušenství.**

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28, Nové Město, 11000 Praha 1**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**
**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP v Rakovníku č. 7364692/25/2080-82546-209185 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 10:18:12. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Mělník**

**V-7936/2025-206**

*Pořadí k* **20.11.2025 10:18**

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP v Rakovníku č. 7364692/25/2080-82546-209185 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 10:18:12. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Mělník**

**V-7936/2025-206**

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro hlavní město Prahu, ÚzP v Rakovníku č. 7364692/25/2080-82546-209185 ze dne 11.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2025 10:18:12. Zápis proveden dne 12.12.2025; uloženo na prac. Mělník**

**V-7936/2025-206**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**
**pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek LL.M., Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 10490/24-25 ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 19:11:42. Zápis proveden**

*Typ vztahu*

dne 06.11.2024; uloženo na prac. Praha

Z-52472/2024-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO:
Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 220 EX-10490/2024 -26 ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2024 19:11:42. Zápis proveden dne 11.11.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-5141/2024-206

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

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 19611/25-15 ze dne 05.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2025 11:42:30. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Praha

Z-19179/2025-101

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO:
Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-19611/2025 -35 ze dne 17.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2025 08:52:43. Zápis proveden dne 24.04.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-1870/2025-206

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-19611/2025 -76 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25. Právní moc ke dni 28.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 09:26:22. Zápis proveden dne 06.06.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2653/2025-206

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

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500
Praha 5, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 30537/25-15 spojeno do

*Typ vztahu*

řízení sp. zn. 204 EX 19611/25 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2025 10:10:00. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-29360/2025-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:
Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-30537/2025 -53 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25 ze dne 09.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 10:31:13. Zápis proveden dne 11.06.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-2766/2025-206

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-30537/2025 -84 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25. Právní moc ke dni 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2025 08:55:36. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-3669/2025-206

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 46601/25-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25 ze dne 20.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2025 14:10:53. Zápis proveden dne 27.08.2025; uloženo na prac. Praha

Z-43156/2025-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:
Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-46601/2025 -41 ze dne 26.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2025 16:34:37. Zápis proveden dne 01.09.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-4663/2025-206

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-46601/2025 -79 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25. Právní moc ke dni 09.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2025 08:19:38. Zápis proveden dne 17.10.2025; uloženo na prac. Mělník

Z-5570/2025-206

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-9679/2025 -10 ze dne 24.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2025 13:01:00. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Břeclav**

**Z-4918/2025-704**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-9679/2025 -22 ze dne 26.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2025 13:02:38. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Mělník**

**Z-5167/2025-206**

o **Zahájení exekuce**

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

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 55458/25-18 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25 ze dne 05.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 10:33:53. Zápis proveden dne 11.11.2025; uloženo na prac. Praha**

**Z-56759/2025-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-55458/2025 -37 spojeno do řízení 204 EX 19611/25 ze dne 10.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 13:43:53. Zápis proveden dne 13.11.2025; uloženo na prac. Mělník**

**Z-6080/2025-206**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-55458/2025 -91 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25. Právní moc ke dni 25.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 07:46:07. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Mělník**

**Z-89/2026-206**

o **Zahájení exekuce**

*Typ vztahu*

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

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 162/26-14 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25) ze dne 16.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2026 09:26:25. Zápis proveden dne 20.01.2026; uloženo na prac. Praha**

**Z-2564/2026-101**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-162/2026 -39 spojeno do řízení sp.zn. 204 EX 19611/25 ze dne 20.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2026 10:07:14. Zápis proveden dne 21.01.2026; uloženo na prac. Mělník**

**Z-375/2026-206**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-162/2026 -87 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 19611/25. Právní moc ke dni 05.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2026 07:48:07. Zápis proveden dne 19.03.2026; uloženo na prac. Mělník**

**Z-1323/2026-206**

- **Zahájení exekuce**

**Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov č.j. 135 EX-552/2026 -17 ze dne 28.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2026 07:15:55. Zápis proveden dne 02.02.2026; uloženo na prac. Chomutov**

**Z-489/2026-503**

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2**

*Povinnost k*

**Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO:**

**Parcela: St. 314/2, Parcela: 867/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 135 EX-552/2026 -22 ze dne 29.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2026 08:37:57. Zápis proveden dne 04.02.2026; uloženo na prac. Mělník**

**Z-577/2026-206**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 135 EX-552/2026 -83 Právní moc ke dni 17.02.2026**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

**prokazující stav evidovaný k datu** *03.05.2026 07:15:02*

Okres: **CZ0206 Mělník** Obec: **535001 Liběchov**

Kat.území: **681920 Liběchov** List vlastnictví: **233**

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

*Typ vztahu*

**. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.04.2026 16:23:39. Zápis proveden dne 09.04.2026; uloženo na prac. Mělník**

**Z-1570/2026-206**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Rozhodnutí o dědictví D 534/1974 Státního notářství pro Prahu 8 ze dne 29.8.1974 právní moc dne 29.8.1974.**

**POLVZ:146/1974** **Z-6400146/1974-206**

*Pro:* **Bláhová Věra, Hlaváčova 1160/10, Kobylisy, 18200 Praha 8** *RČ/IČO:*

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 34/1983 darovací ze dne 19.10.1982, reg.dne 14.1.1983.**

**POLVZ:18/1983** **Z-6400018/1983-206**

*Pro:* **Bláhová Věra, Hlaváčova 1160/10, Kobylisy, 18200 Praha 8** *RČ/IČO:*

- **Smlouva kupní ze dne 18.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2017 08:00:00. Zápis proveden dne 29.06.2017.**

**V-4850/2017-206**

*Pro:* **Koubová Kristýna, Bellušova 1808/15, Stodůlky, 15500 Praha 5** *RČ/IČO:*

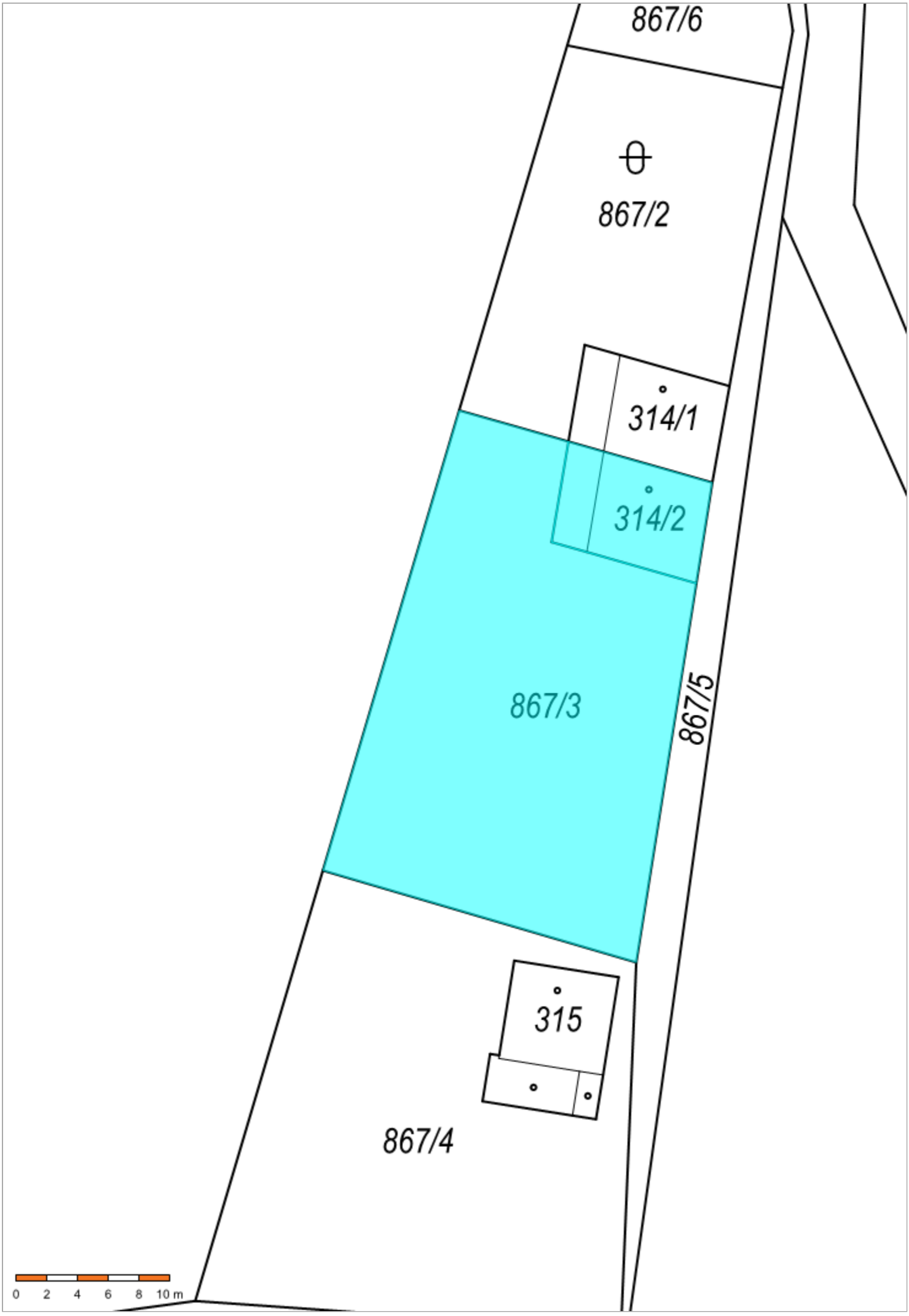
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:*
***Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.***

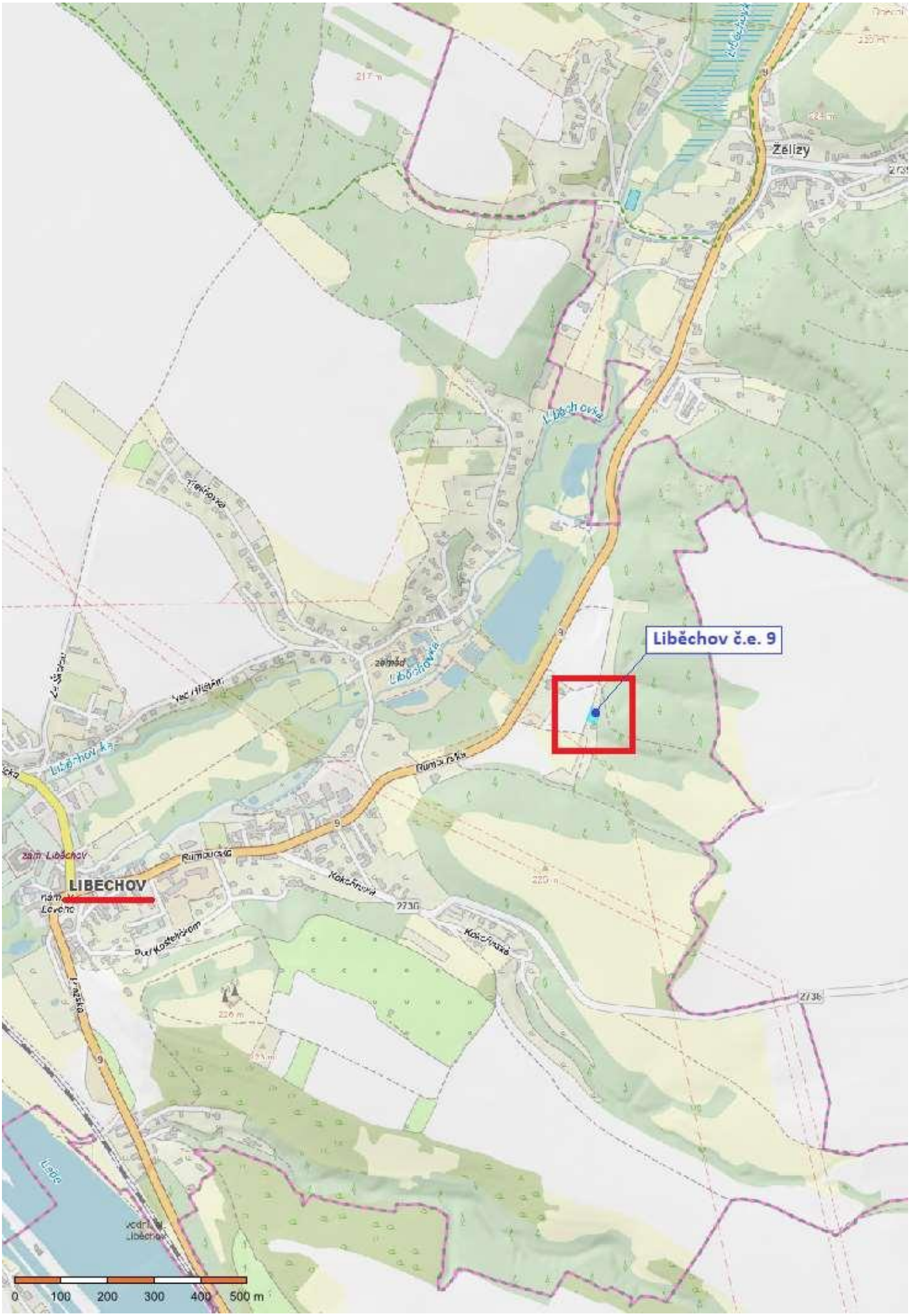
*Vyhotovil:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

*Vyhotoveno: 03.05.2026 07:20:39*

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/.


867/6
867/2
314/1
314/2
867/3
867/5
315
867/4
0 2 4 6 8 10 m


1325
866/1
313
867/6
867/2
314/1
314/2
867/1
867/3
867/5
315
867/4
4/1
853/1
853/2
316
0
5
10
15
20
25 m


Liběchov č.e. 9
Želízy
LIBECHOV
Liběchovka
Rumburská
Kokořínská
0 100 200 300 400 500 m












6-0















