ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 094739/2025

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Soběchleby pro potřeby objednatele.

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

Zadavatel:	**Mgr. Michal Hanšpach**
Adresa:	Hybernská 1009/24, 110 00 Praha 1

OBVYKLÁ CENA	**1 035 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 15.12.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 15.12.2025

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. 68 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Soběchleby, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., vše v kat. území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, část obce Soběchleby, okres Teplice, zapsáno na LV 41.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro potřeby objednatele (dobrovolná dražba).

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.12.2025.

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:

- objednávka znaleckého posudku.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 4.12.2025.

- list vlastnictví č. 41 ze dne 1.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.6.2025, 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 16.6.2025.

- informace o nemovité věci od pana Davida Holého.

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5866/2024-509. Podání k okamžiku 22.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1561907,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1098/2025-509. Podání k okamžiku 3.3.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1672256,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5404/2025-509. Podání k okamžiku 2.10.2025.

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 děli 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 Ústecký, okres Teplice, obec Krupka, k.ú. Soběchleby u Krupky

Adresa nemovité věci: Ústecká 67, 417 42 Soběchleby

Místopis

Město Krupka se nachází v Ústeckém kraji, cca 10 km západně od krajského města Ústí nad Labem a cca 2 km severovýchodně od města Teplice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje zdravotní středisko a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna, muzeum, sportovní areály a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města Krupka v části Soběchleby v ulici Ústecká č.p. 67.

Zastávka autobusu „Krupka, Soběchleby, zahr. kolonie" se nachází cca 120 m 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 623/2 Město Krupka, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742 Krupka

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s částečně obytným

podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou plastové plné. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Fasáda budovy není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

V přízemí domu se nachází pokoj (20,87 m^2), pokoj (22,29 m^2), chodba (6,23 m^2), pokoj (22,12 m^2), kuchyně (9,44 m^2), chodba (1,45 m^2), koupelna (4,69 m^2), chodba (3,28 m^2), předsíň (3,25 m^2), kotelna (5,10 m^2), schody (1,96 m^2).

V podkroví budovy je pokoj (20,92 m^2), půda (68,91 m^2), půda (27,45 m^2).

Užitná plocha domu bez půdy je cca 121,60 m^2. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, PVC nebo prkny. Obklady jsou z keramických dlaždic. Koupelna je vybavena vanou a WC. V části domu je vlhkost. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění pomocí kotle na tuhá paliva, který je nefunkční nebo přímotopy, teplou vodu zajišťuje el. bojler. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 68 se nachází stavba rodinného domu č.p. 67. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 291 m^2. Na pozemku parc. č. St. 114 se nachází garáž bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 20 m^2. Na pozemku se dále nachází zděná kolna a přístřešek. Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 623/2 ve vlastnickém právu města Krupka.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, kolna, přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 4.12.2025 za účasti spoluvlastníka, pana Davida Holého. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (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 nemovité věci: rod. dům,
- velikost pozemku od 100 do 300 m^2,
- lokalita: okruh cca 2 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 67 Soběchleby

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	121,60 m^2
Zastavěná plocha:	127,00 m^2
Výměra pozemku:	311,00 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:

Název:	**Rodinný dům Krupka - Soběchleby**	
Lokalita:	Ústecká 31	
Popis:	Rodinný dům o dispozici 4+1 v obci Soběchleby. Tento dům prošel částečnou rekonstrukcí. V přízemí domu se nachází prostorná kuchyň s jídelnou, dvě koupelny, obývací pokoj a technická místnost. V prvním patře naleznete tři další pokoje a prostornou chodbu propojenou se schodištěm. Vytápění je zajištěno ústředním topením napojeným na elektrokotel, přičemž další zdroj tepla poskytují krbová kamna v obývacím pokoji, která dodávají příjemnou atmosféru v zimních měsících. Elektřina je rozvedena měděnými vodiči, odpadní a vodovodní potrubí je z plastu. Ohřev vody zajišťuje bojler. Odpadní vody jsou svedeny do septiku s přepadem do hloubkové kanalizace, což eliminuje náklady na vývoz sedimentů ze septiku. Střešní krytina je kanadský šindel a celý dům je vybaven plastovými okny s dvojskly a plastovými vstupními dveřmi.	
Pozemek:	233,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 22.10.2024 (V-5866/2024-509)
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 950 000 Kč	0,91	**2 684 500 Kč**

Název:	**Rodinný dům Krupka - Soběchleby**	
Lokalita:	Ústecká 70	
Popis:	Rodinný dům v obci Soběchleby, která se nachází mezi Teplicemi a Ústím nad Labem. Tento dvoupatrový dům o celkové ploše 100 m^2 nabízí možnost vybudování podkroví, což přináší další potenciál pro rozšíření obytného prostoru. Díky instalovanému tepelnému čerpadlu a novým oknům jsou náklady na bydlení velmi nízké. Součástí nemovitosti je také menší zahrada před i za domem, ideální pro relaxaci či zahradničení.	
Pozemek:	146,00 m^2	
Zastavěná plocha:	69,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,07	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z 3.3.2025 (V-1098/2025-509)
K7 Vliv pozemku	1,02	
Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 450 000 Kč	1,03	**2 523 500 Kč**

Název:	**Rodinný dům Krupka - Unčín**	
Lokalita:	Revoluční 25	
Popis:	Rodinný dům nacházející se ve městě Krupka - Unčín. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 208 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	208,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z 2.10.2025 (V-5404/2025-509)
K7 Vliv pozemku	1,01	

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
2 800 000 Kč	0,91	**2 548 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 523 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 585 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 684 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**2 585 333 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 585 333,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů		* 0,80	
	=	2 068 266,40	
Vlastnický podíl	*	1 / 2	
Výsledná porovnávací hodnota			**1 034 133 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. Rodinný dům č.p. 67 Soběchleby 1 034 133,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 034 133 Kč**

Obvyklá cena	**1 035 000 Kč**
slovy: Jeden milion třicet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- technický stav,
- hlučná lokalita,
- malý pozemek.

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 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.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 68 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Soběchleby, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je garáž bez č.p./č.e., vše v kat. území Soběchleby u Krupky, obec Krupka, část obce Soběchleby, okres Teplice, zapsáno na LV 41.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.035.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**1 035 000 Kč**
slovy: Jeden milion třicet pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 41	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Petra Jedličková
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.
Ing. Jiří Roub

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 094739/2025.

V Praze 15.12.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2025.12.15 12:13:51 +01'00'



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 *01.12.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567639 Krupka**

Kat.území: **751570 Soběchleby u Krupky** List vlastnictví: **41**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
HAPO REAL s.r.o., Štěpánská 1742/27, Nové Město, 11000 Praha 1	**17194032**	**1/2**
Holý David, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742 Krupka	**830104/1804**	**1/4**
Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742 Krupka	**740121/2863**	**1/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 68	**291**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **Soběchleby, č.p. 67, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 68**				
St. 114	**20**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**chráněná ložisková území**
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 114**				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  k 1/4 nemovitosti, pohledávka ve výši 7.519 Kč s příslušenstvím
  Oprávnění pro
  T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681
  Povinnost k
  Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742 Krupka, RČ/IČO: 740121/2863
  Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

  Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Most 130 EX-2006/2014 -23/E1 ze dne 31.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2014 03:06:13. Zápis proveden dne 29.08.2014. V-4864/2014-509**

  Pořadí k **01.08.2014 03:06**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**
  k 1/4 nemovitosti, pohledávka ve výši 135.856 Kč (včetně příslušenství)
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice, Přítkovská 1576/44, Trnovany, 41502 Teplice
  Povinnost k
  Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742 Krupka, RČ/IČO: 740121/2863
  Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

  Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 45010-220/8030/03.10.2018-02124/MP/56/18-1 ze dne 03.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2018 07:59:44. Zápis**

Typ vztahu

proveden dne 30.10.2018.

V-5679/2018-509

Pořadí k **05.10.2018 07:59**

- **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k 1/4 nemovitosti, pohledávka ve výši 14.323 Kč (včetně příslušenství)

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Teplice,
Přítkovská 1576/44, Trnovany, 41502 Teplice

Povinnost k

Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
Krupka, RČ/IČO: 740121/2863
Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

Listina **Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č. j. 45010-220/8070/14.10.2019-01982/MP/31/19-1 ze dne 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2019 17:31:43. Zápis proveden dne 05.11.2019.**

V-5662/2019-509

Pořadí k **14.10.2019 17:31**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
Krupka, RČ/IČO: 740121/2863

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 Nc-10103/2005 -3 ze dne 18.04.2005. Právní moc ke dni 01.06.2005; uloženo na prac. Teplice**

Z-4165/2005-509

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

k 1/4 nemovitosti

Povinnost k

Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
Krupka, RČ/IČO: 740121/2863
Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih Ex-2946/2005 ze dne 02.05.2005.**

Z-4164/2005-509

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
Krupka, RČ/IČO: 740121/2863

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-2006/2014 -10/E1 ze dne 09.07.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2014 03:06:16. Zápis proveden dne 04.08.2014; uloženo na prac. Most**

Z-3633/2014-508

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

  Povinnost k

  Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
  Krupka, RČ/IČO: 740121/2863

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-3806/2018 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 28.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.03.2018 11:36:11. Zápis proveden dne 04.04.2018; uloženo na prac. Brno-město**
  Z-3699/2018-702

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k 1/4 nemovitosti

  Povinnost k

  Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742
  Krupka, RČ/IČO: 740121/2863
  Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 030 EX-3806/2018 -20 ze dne 29.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2018 10:41:53. Zápis proveden dne 05.04.2018; uloženo na prac. Teplice**
  Z-1594/2018-509

- **Nařízení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174, 130 00 Praha

  Povinnost k

  Holý David, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742
  Krupka, RČ/IČO: 830104/1804

  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 63 EXE-35/2011 -6 ze dne 03.11.2011. Právní moc ke dni 20.12.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:34:40. Zápis proveden dne 18.03.2025; uloženo na prac. Teplice**
  Z-919/2025-509

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  k 1/4 nemovitosti

  Povinnost k

  Holý David, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742
  Krupka, RČ/IČO: 830104/1804
  Parcela: St. 114, Parcela: St. 68

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-05446/2011 -085 ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2025 13:34:40. Zápis proveden dne 19.03.2025; uloženo na prac. Teplice**
  Z-920/2025-509

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 091 EX-05446/2011 -085 , právní moc dne 25.03.2025 ze dne 14.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2025 21:02:25. Zápis proveden dne 22.04.2025; uloženo na prac. Teplice**
  Z-1349/2025-509

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *01.12.2025 11:35:02*

Okres: **CZ0426 Teplice** Obec: **567639 Krupka**

Kat.území: **751570 Soběchleby u Krupky** List vlastnictví: **41**

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

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody 36 D-1580/2008 -93 ze dne 31.12.2009. Právní moc ke dni 03.02.2010.**

Z-1178/2010-509

Pro: **Mikšovský Vladimír, Jasmínová 238, Maršov, 41742 Krupka** *RČ/IČO:* **740121/2863**

- **Usnesení soudu o dědictví 36 D 881/2023 - 88, 89 ze dne 07.01.2025. Právní moc ke dni 30.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2025 11:38:09. Zápis proveden dne 11.02.2025.**

V-542/2025-509

Pro: **Holý David, Mariánské náměstí 32, Bohosudov, 41742 Krupka** *RČ/IČO:* **830104/1804**

- **Smlouva kupní ze dne 14.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2025 14:26:58. Zápis proveden dne 05.08.2025.**

V-3908/2025-509

Pro: **HAPO REAL s.r.o., Štěpánská 1742/27, Nové Město, 11000 Praha 1** *RČ/IČO:* **17194032**

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 Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, kód: 509.

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

Vyhotoveno: 01.12.2025 11:41:47

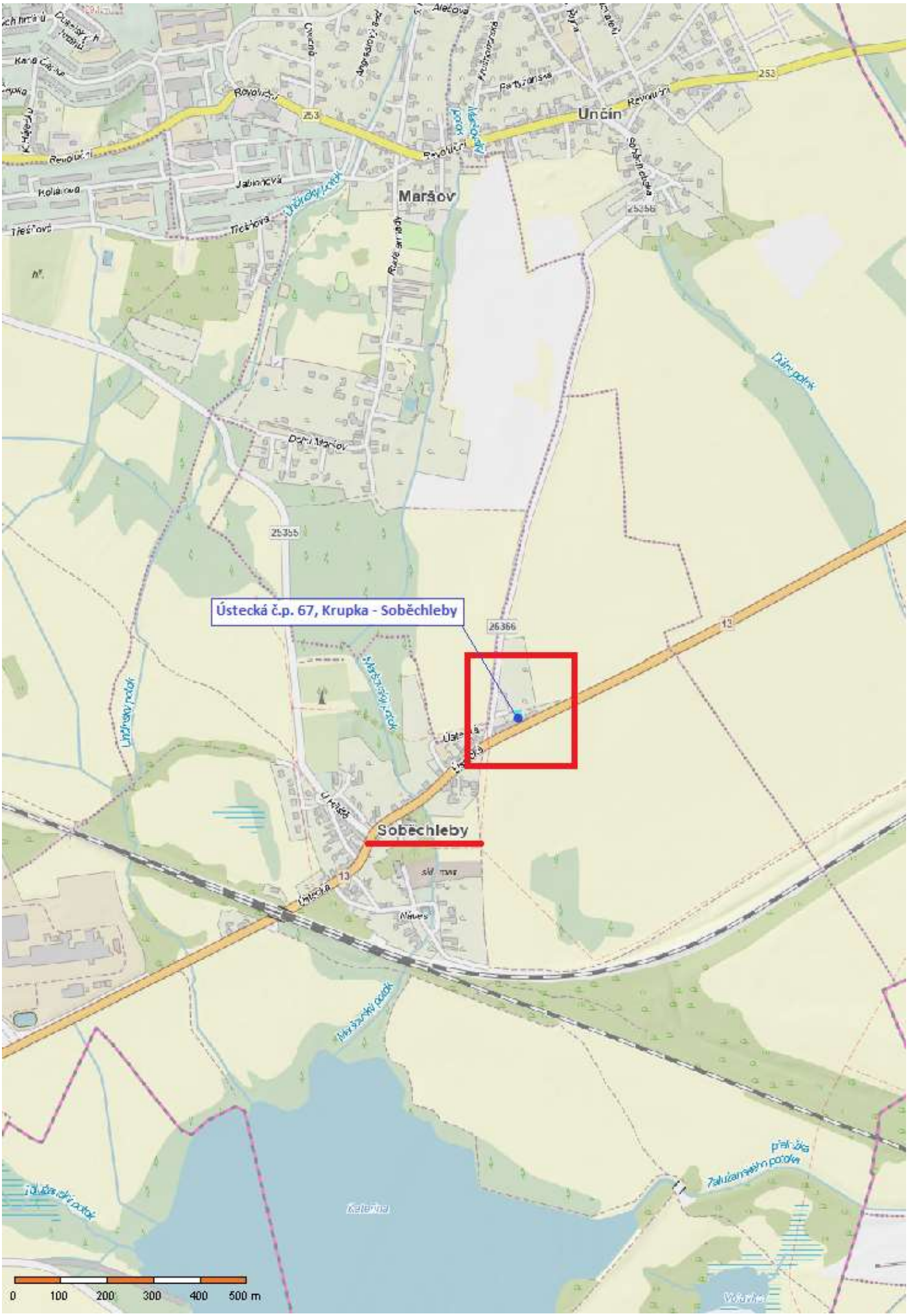
Podpis, razítko:

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/.


685/6
685/30
685/29
685/3
114
68
69
623/2
0
2
4
6
8
10 m

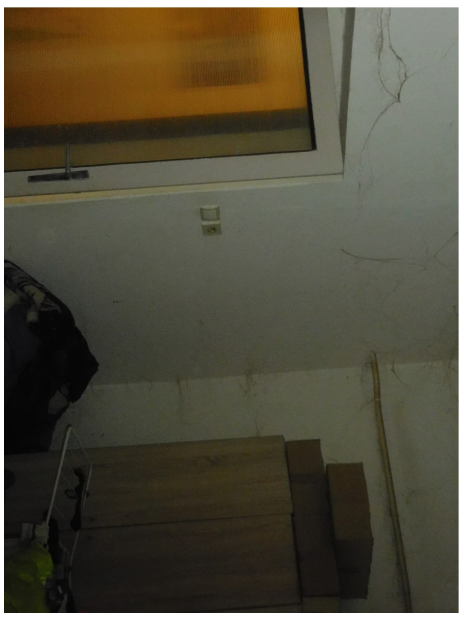

685/27
133
685/19
685/20
131
685/9
132
685/1
124
685/32
685/28
685/10
685/34
685/33
685/5
685/23
685/2
685/36
685/6
685/30
685/35
685/3
685/29
729
70
114
59
623/7
623/6
758/3
68
Ústecká
58/4
69
58/2
58/1
623/2
0
5
10
15
20
25 m


Ústecká č.p. 67, Krupka - Soběchleby
Soběchleby
Maršov
Unčín
25355
25366
0
100
200
300
400
500 m









67






67
















SONICON
LED TV





