ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 052903/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Žatec pro exekuční řízení č.j. 213 EX 158/24.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ČESKÉ BUDĚJOVICE, Mgr. Jan Škorpil, soudní exekutor**
Adresa:	Biskupská 129/1, 37001 České Budějovice

OBVYKLÁ CENA	**1 755 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 28.08.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 28.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 4/6 (čtyři šestiny) na pozemku parc. č. St. 342 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 221 Žatec, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Žatec, obec Žatec, část obce Žatec, okres Louny, zapsáno na LV 2805.

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 31.07.2025.

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:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Jana Škorpila o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.06.2025 pod č.j. 213 EX 158/24-21,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 31.07.2025,

- list vlastnictví č. 2805 ze dne 27.05.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.07.2025, 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 17.07.2025,

- vyrozumění o ohledání ze dne 07.07.2025,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1477/2025-533. Podání k okamžiku 22.05.2025, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 032-NP07466,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-480/2025-533. Podání k okamžiku 18.02.2025, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 032-NP08802,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2300/2025-533. Podání k okamžiku 01.08.2025, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 032-NP09211.

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 Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: Oblouková č.p. 221, 438 01 Žatec

Místopis

Město Žatec se nachází v Ústeckém kraji, cca 20 km jihozápadně od města Most, cca 19 km západně od města Louny a cca 17 km jihovýchodně od města Chomutov. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ostatní 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 městská nemocnice, odborní lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech, obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, divadlo, kino, knihovna aj. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Žatec v ulici Oblouková č.p. 221 v historické zástavbě.

Zastávka autobusu „Žatec, aut.nádr." se nachází cca 280 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Žatec" se nachází cca 1,2 km pěší chůzí 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:		úzké centrum - historická část			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 6771 Město Žatec, náměstí Svobody 1, 43801 Žatec

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový vnitřní rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s polovalbou a krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou dešťové žlaby se svody. Klempířské konstrukce a prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná, dvojitá. Okno v přízemí je opatřeno parapetní deskou. Okenní výplně v půdním prostoru chybí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, plné. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

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

Na pozemku parc. č. St. 342 stojí stavba rodinného domu č.p. 221. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 155 m2. Přístup je přes pozemek parc. č. 6771, který je ve vlastnickém právu města Žatec.

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

Příslušenství nemovité věci není zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 31.07.2025 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno vyrozumění o provedení místního šetření, které si nepřevzal. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - památkově chráněné území	

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

Ostatní rizika:	
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.	

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: rodinný dům,
- lokalita v okruhu cca 1 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 221 Žatec

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	155,00 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 Žatec**
Lokalita: Žižkovo náměstí č. p. 88
Popis: Objekt se nachází na pozemku o výměře 479 m2 a nabízí vstup do domu z Žižkova náměstí, ale také do zahrady z ulice Josefa Hory. Renovací prošla v letech 2014 kompletně střecha na celém domě, v roce 2018 byla poté renovována čelní strana domu z ulice Žižkovo náměstí, jejíž součástí byla nová fasáda a nová okna. Budoucí investoři jistě uvítají, již platné stavební povolení, které bylo směřováno k výstavbě ubytovacího zařízení. Stavební povolení zahrnuje vybudování 21 pokojů dvou a třílůžkových. Celkově zde je možné zprovoznit 51 lůžek. V 1.NP je navržen vinný sklep, 5 pokojů, recepce, kuchyně a provozní prostory. V 2.NP by mohlo vzniknout dále 9 pokojů a v podkroví 7 pokojů. Ve dvorní části by mohla vzniknout parkovací místa či dvůr. Prostorově by se zde dalo vybudovat také několik bytových jednotek. Objekt je napojen na elektřinu, kanalizaci a plyn. Rozvody je třeba udělat nové. Zajištění vytápění a přípravy TUV je součástí stavebního povolení ve spolupráci se společností Žatecká teplárenská a.s. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 479,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 22.05.2025 (V-1477/2025-533)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	0,94

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 700 000 Kč	0,60	**2 820 000 Kč**

Název: **Rodinný dům Žatec**
Lokalita: Jiráskova č. p. 153
Popis: Dům situovaný v srdci historického města Žatec. Dům disponuje dvěma samostatnými vchody. Přízemí je ideální pro komerční účely (dříve provozováno starožitnictví), zatímco první patro je skvělým místem pro bydlení. Samotná stavba je napojena na tyto inženýrské sítě: elektřina, voda, kanalizace, plyn. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek: 116,00 m^2

Použité koeficienty:


Zdroj: realizovaný prodej z 18.02.2025 (V-480/2025-533)

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,01

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
3 300 000 Kč	0,91	**3 003 000 Kč**

Název:	**Rodinný dům Žatec**	
Lokalita:	Třebízského č. p. 1266	
Popis:	Třípodlažní dům, kde v přízemí domu se nachází vstupní hala, kuchyně a obývací pokoj. Po schodech nahoru se dostanete do patra, kde jsou dva podkrovní pokoje a koupelna. V suterénu najdete ložnici, technickou místnost s koupelnou, tři skladovací prostory a vstup na zahradu. Na schodišťových podestách jsou umístěna WC. V domě jsou celkem dvě koupelny a dvě WC. Zahrada navazuje na dům dlážděným prostorem a dvěma menšími úložnými prostory pod domem. Dále je zatravněná část zakončená brankou, která vede na volně přístupný pozemek v majetku města Žatce ústící do ulice Příkrá. Dům je vytápěn plynovým kotlem s ústředním topením. Zároveň je osazen klimatizací se dvěma vnitřními jednotkami – v přízemí a prvním patře. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	178,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	1,00	



Zdroj: realizovaný prodej z 01.08.2025 (V-2300/2025-533)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 600 000 Kč	0,64	**2 944 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 820 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 922 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 003 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**2 922 333 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 922 333,00	
Velikost spoluvlastnického podílu	* 4,00 / 6,00	
	= 1 948 222,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,90	
	= 1 753 399,80	
Výsledná porovnávací hodnota		**1 753 400 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. 221 Žatec	1 753 400,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 753 400 Kč**

Obvyklá cena	**1 755 000 Kč**
slovy: Jeden milion sedm set padesát pět tisíc Kč	

Silné stránky

- obč. vybavenost,
- dopravní obslužnost a dostupnost.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- špatný stav nemovité věci.

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 4/6 (čtyři šestiny) na pozemku parc. č. St. 342 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 221 Žatec, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Žatec, obec Žatec, část obce Žatec, okres Louny, zapsáno na LV 2805.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.755.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 4/6 (čtyři šestiny) na pozemku parc. č. St. 342 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 221 Žatec, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství v kat. území Žatec, obec Žatec, část obce Žatec, okres Louny, zapsáno na LV 2805.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.755.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 755 000 Kč**
slovy: Jeden milion sedm set padesát pět 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. 2805	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

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.
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 052903/2025.

V Praze 28.08.2025

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2025.08.28 15:22:56 +02'00'

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

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *27.05.2025 18:42:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 213EX 158/24 pro Soudní exekutor Škorpil Jan, Mgr.

Okres: **CZ0424 Louny** Obec: **566985 Žatec**

Kat.území: **794732 Žatec** List vlastnictví: **2805**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Mapeir Estate s.r.o., Ruská 940, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	**21016429**	**1/3**
Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec	**621203/1078**	**4/6**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 342	**155**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**památkově chráněné území**

Součástí je stavba: **Žatec, č.p. 221, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 342**

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 smluvní**

  ve výši 75 000,- Kč
  ze dne 17.2.1992, reg.dne 24.2.1992

  Oprávnění pro

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

  Povinnost k

  Parcela: St. 342

  Listina **Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 237/1992.**
  POLVZ:429/1992 **Z-59000429/1992-533**

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo soudcovské**

  na spoluvl. podíl 4/6 nemovitostí
  ve výši 215.841,- Kč
  návrh ze dne 24.2.2011

  Oprávnění pro

  Okresní správa sociálního zabezpečení Louny, Pod Nemocnicí 2378, 44001 Louny

  Povinnost k

  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Parcela: St. 342

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva 11 E 29/2011 -26 ze dne 21.06.2011. Právní moc ke dni 30.07.2011.**
  Z-6723/2011-533

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 5576/2005 -4 ze dne 25.07.2005; uloženo na prac. Žatec**
  Z-4780/2005-533

- **Nařízení exekuce**
  Povinnost k
  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc 5436/2004 ze dne 04.01.2005. Právní moc ke dni 17.08.2005; uloženo na prac. Žatec**
  Z-5294/2005-533

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Insolvenční správce : JUDr. Petr Moravec, IČO : 45836370
  Pod Hybšmankou 3090/28, 150 00 Praha 5
  Povinnost k
  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSUL 44 INS 24771/2015-A-8 ze dne 19.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2015 13:49:54. Zápis proveden dne 21.10.2015; uloženo na prac. Žatec**
  Z-2643/2015-533

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice
  Povinnost k
  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-380/2022 -17 ze dne 22.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2022 11:54:59. Zápis proveden dne 23.03.2022; uloženo na prac. Teplice**
  Z-950/2022-509

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Škorpil, Biskupská 129/1, 370 01 České Budějovice
  Povinnost k
  Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO: 621203/1078
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 213 EX 158/24-8 k 17 EXE 5286/2024-12 ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 19:00:03. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Žatec**
  Z-2199/2024-533

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvl. podíl 4/6 nemovitosti
Povinnost k
Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec, RČ/IČO:

Typ vztahu

Povinnost k
621203/1078
Parcela: St. 342

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 213 EX 158/24-12 ze dne 15.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 19:00:03. Zápis proveden dne 30.07.2024; uloženo na prac. Žatec**
Z-2200/2024-533

- **Změna výměr obnovou operátu**
  Povinnost k
  Parcela: St. 342

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 1182/1990 ze dne 20.6.1990, reg.dne 28.6.1990.**
  POLVZ:764/1990 **Z-59000764/1990-533**
  Pro: **Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec** *RČ/IČO:* **621203/1078**
- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1182/1990 kupní ze dne 20.6.1990, reg.dne 28.6.1990.**
  POLVZ:764/1990 **Z-59000764/1990-533**
  Pro: **Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec** *RČ/IČO:* **621203/1078**
- **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1183/1995 ze dne 10.8.1998, právní moc dne 4.9.1998.**
  POLVZ:1048/1998 **Z-59001048/1998-533**
  Pro: **Zachar Juraj, Oblouková 221, 43801 Žatec** *RČ/IČO:* **621203/1078**
- **Smlouva kupní ze dne 02.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2024 10:40:37. Zápis proveden dne 23.02.2024; uloženo na prac. Most**
  V-557/2024-508
  Pro: **Mapeir Estate s.r.o., Ruská 940, Horní Litvínov, 43601 Litvínov** *RČ/IČO:* **21016429**

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

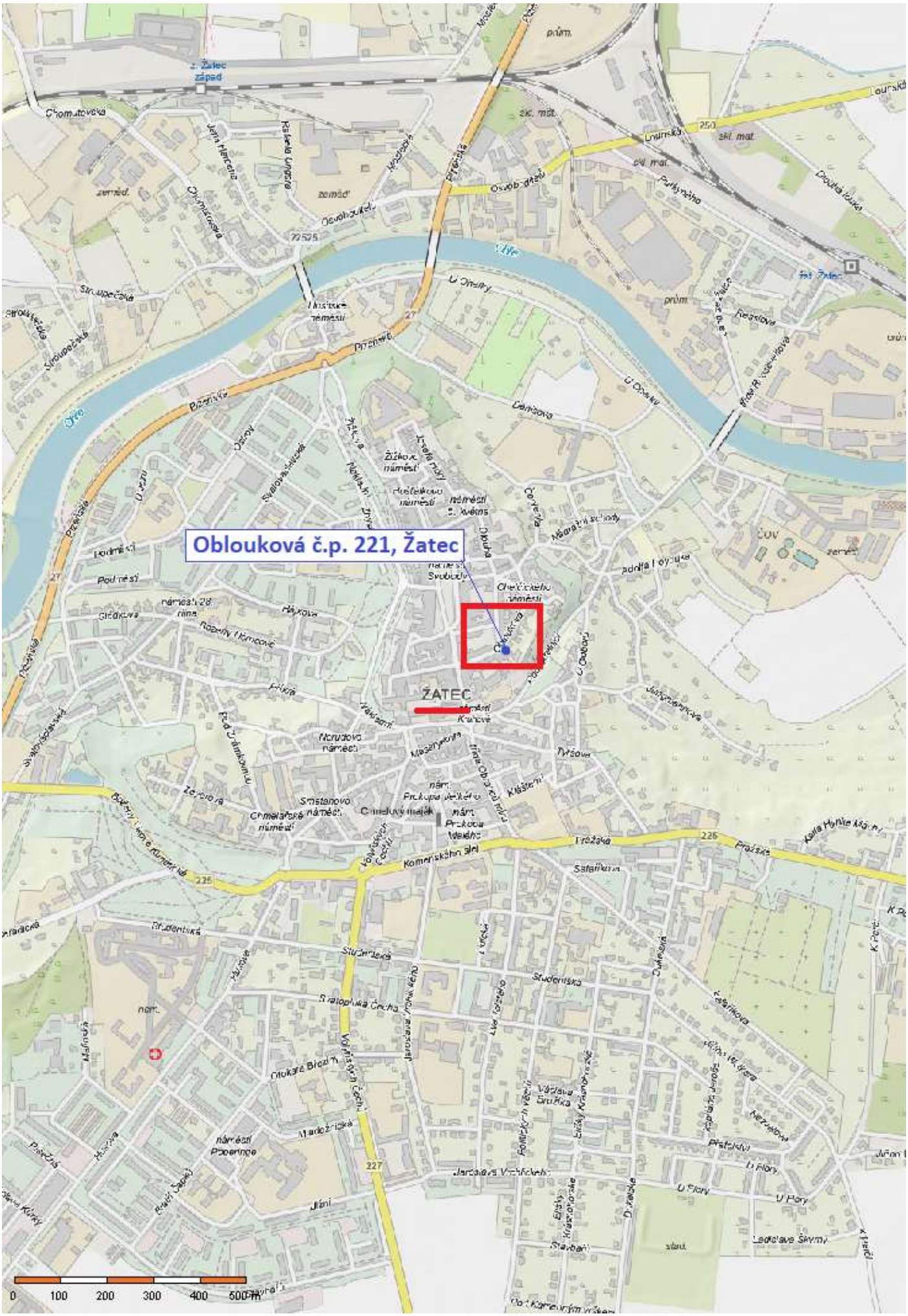
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 28.05.2025 18:40:18*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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


340
341/1
341/
Oblouková
342
343
341/7
344
346/2
341
0
2
4
6
8
10 m


Obloukova
342
341/1
343
344
340
339/1
334
333
335
329/1
8767
7174
7173
6229
326/2
7172/4
325/2
325/1
324
323
322
8771
347/1
346/1
1152/3
7388
7447
350/1
350/2
348/2
359/3
1152/1
345/1
359/4
341/7
341/2
341/10
341/8
341/6
341/5
341/3
1881
120/1
336/1
337
338
339/2
0 5 10 15 20 25 m


Oblouková č.p. 221, Žatec
ŽATEC
0
100
200
300
400
500 m




U MEDVĚ







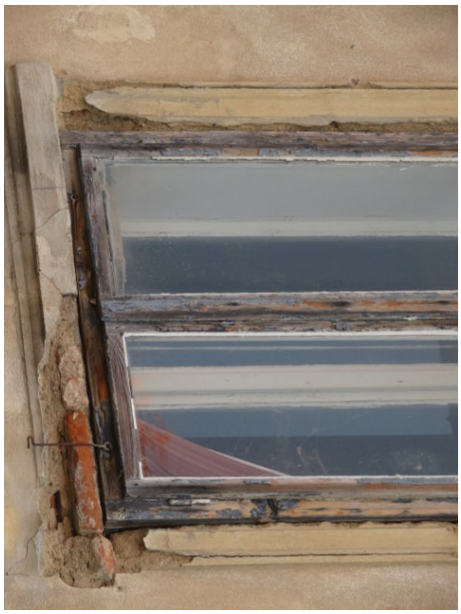

















221
MVR ŽATEC