ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 021986 / 2025

číslo posudku v evidenci znalce: 38 / 2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně obvyklé nemovitosti pozemku p.č. St. 1702 součástí je stavba rodinného domu čp. 1539 - LV 274 v obci Žatec, k.ú. Žatec, okres Louny.

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

Zadavatel: **insolvenční správce, Mgr. Ing. Jiří Skopalík**
Budovatelská 4821
760 05 Zlín

OBVYKLÁ CENA	**2 300 000 Kč**

Počet stran: 24 **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 22.02.2025 **Vyhotoveno:** Ve Vsetíně 11.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek pro určení ceny obvyklé nemovitosti pozemku p.č. St. 1702 součástí je stavba rodinného domu čp. 1539 - LV 274 v obci Žatec.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.02.2025 za přítomnosti - prohlídka nebyla umožněna, provedena pouze z venku nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV 274
- kopie katastrální mapy pořízená z nahlížené do KN na internetu
- údaje sdělené objednavatelem
- výměry a skutečnosti zjištěné znalcem v den prohlídky
- územní plán obce
- cenové údaje z KN
- výběr vhodných vzorků realizovaných obchodů k porovnání
- databázový a oceňovací systém Valuo
- projektová dokumentace

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Louny, obec Žatec, k.ú. Žatec
Adresa nemovité věci: Chomutovská 1539, 438 01 Žatec

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník na LV 274:
Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 438 01 Žatec

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka nebyla umožněna, provedena pouze z venku nemovitosti.

Místopis

Žatec je město na severozápadě Česka, v Ústeckém kraji, v okrese Louny. Leží na řece Ohři. Žije zde přibližně 19 tisíc obyvatel, což ze Žatce činí největší město okresu.

Oceňovaný rodinný dům je situovaný v části zvané Záhoří což je malá vesnice, část města Žatec v okrese Louny. Nachází se asi tři kilometry severozápadně od Žatce.

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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

6849 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o zděný rodinný dům o částečně podsklepený o jednom nadzemním podlažím. Založení je provedeno pravděpodobně na základových pasech a je provedena izolace proti podzemní vodě. Svislé kce jsou zděné. Stopy nad 1.PP jsou z betonových nad 1.NP dřevěné s rovným podhledem. Krov dřevěný, střecha polovalbová, krytina taška. Okna dřevěná, zdvojená. Vytápění je pravděpodobně řešeno na tuhá paliva. Dům je v průměrném až mírně podprůměrném technickém stavu. Dochází k drobnému zatékání skrz střechu, viz. chybějící střešní tašky.

V zadní části zahrady se nacházejí hospodářské stavby.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář:

- zahájení exekucí, viz. LV 274 oddíl D - není zohledněno v ceně

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek p.č. St. 1702

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Prodej stavebního pozemku 991 m2, p.č.: 3810/76**
Lokalita: Žatec
Popis: Prodej stavebního pozemku Žatec. Jedná se o prodej pozemku, v nově budované stavební lokalitě. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V-1602/2024-533

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 6/2024	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - srovnávací pozemek lepší lokalita	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší možnost napojení na IS	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 873 900	991	2 900,00	0,81	**2 349,00**

Název: **Prodej stavebního pozemku 1277 m2, p.č.: 528**
Lokalita: Žatec
Popis: Prodej stavebního pozemku Žatec na ulici Stroupečská. Jedná se o prodej pozemku v zástavbě rodinných domů. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V-289/2024-533

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 1/2024	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - srovnávací pozemek lepší lokalita	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší možnost napojení na IS	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
2 000 000	1 277	1 566,17	0,81	**1 268,60**

Název:	**Prodej stavebního pozemku 1384 m2, p.č.: 539/2**
Lokalita:	Žatec
Popis:	Prodej stavebního pozemku Žatec na ulici Loučka. Jedná se o prodej pozemku v zástavbě rodinných domů. Přístup po obecní cestě, všechny IS na pozemku. V-3120/2024-533

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 10/2024	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku - srovnávací pozemek lepší lokalita	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - srovnávací pozemek lepší možnost napojení na IS	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m²]
2 900 000	1 384	2 095,38	0,81	**1 697,26**

Minimální jednotková porovnávací cena	1 268,60 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 771,62 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 349,00 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1702	559	1 800,00		1 006 200
Celková výměra pozemků		**559**	**Hodnota pozemků celkem**		**1 006 200**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 1539

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	33,00 m²	0,50	16,50 m²	
				16,50 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné prostory	70,00 m²	1,00	70,00 m²	
				70,00 m²
				86,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	46,00	2,30 m
1.NP	88,00	2,80 m
	134,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(46,0)*(2,30) =	105,80
NP	1.NP	(88,0)*(2,80) =	246,40
Z	zastřešení	(46,0)*(4,2)*0,5+(42,0)*(0,3)*0,5 =	102,90
Obestavěný prostor - celkem:			**455,10 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové, kamenné s izolací
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Střecha	krov dřevěný, střecha polovalbová
5. Krytina	taška, plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	
10. Vnitřní obklady	
11. Schody	
12. Dveře	plastové vstupní
13. Okna	dřevěná zdvojená
14. Podlahy obytných místností	
15. Podlahy ostatních místností	
16. Vytápění	
17. Elektroinstalace	
18. Bleskosvod	
19. Rozvod vody	
20. Zdroj teplé vody	
21. Instalace plynu	
22. Kanalizace	
23. Vybavení kuchyně	
24. Vnitřní vybavení	
25. Záchod	
26. Ostatní	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	88
Užitná plocha (UP)	[m^2]	87
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	455,10
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	7 968
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 968
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	3 626 237
Stáří	roků	65
Další životnost	roků	55
Opotřebení	%	54,20
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 660 817**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 1539

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	86,50 m^2
Obestavěný prostor:	455,10 m^3
Zastavěná plocha:	88,00 m^2
Výměra pozemku:	559,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 82 m2, pozemek 994 m2**
Lokalita: č.p. 158, 43931 Měcholupy
Popis: Rodinný dům leží v Měcholupech na konci slepé ulice a svému majiteli tak poskytne naprosté soukromí. Navíc ze zahrady, která je terasovitě členěna je krásný výhled na celou ves i okolí. Dům má dispozici 2+1. Do domu vstoupíme chodbou, odkud se dostaneme do koupelny nebo do kuchyně a dále pak do obývacího pokoje. Schodištěm vystoupáme do 2. NP, kde je půdní prostor využit jako ložnice. Koupelna je s vanou, umyvadlem a WC. Na zemi je dlažba, jinde pak plovoucí podlaha, koberec nebo PVC. Dům byl postaven roku 1936 a jeho poslední rekonstrukce proběhla letos, kdy byla dána nová krbová kamna s výměníkem, která tak vytopí celý dům. V tomto roce byla i vyměněna okna za plastová. V letech 2021 – 2022 byla udělána nová koupelna a podkroví, kdy střecha byla kompletně odizolována. Na hranici pozemku domu je přiveden plyn. K domu náleží pozemky, jako jsou zahrady, dvůr, ale i stráň s náletovými dřevinami vedle domu. Na dvoře najdeme garáž a kůlny.

Pozemek: 994,00 m^2
Užitná plocha: 82,00 m^2
Zastavěná plocha: 45,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 4/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD v lepším tech. stavu	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: katastr V-729/2024-533

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 500 000	82,00	30 488	0,90	**27 439**

Název: **Prodej rodinného domu 115 m2, pozemek 788 m2**
Lokalita: J. K. Tyla 2307, 43801 Žatec
Popis: Samotný dům nabízí dispozici 3+1. Uvnitř se nachází prostorný obývací pokoj, který lze případně rozdělit na 2 místnosti. Nabízí ideální místo pro rodinná setkání nebo večery s přáteli. Přímo z obývacího pokoje je umožněn vstup na zimní zahradu s průchodem na venkovní zahradu. Dále se v domě nachází 2 samostatné pokoje, přičemž jeden může sloužit jako ložnice a druhý např. jako dětský pokoj. Samostatnou místností je koupelna s toaletou a vanou, dále pak kuchyň. Jídelní kout je vhodně situován v srdci domu. Další úložné prostory jsou spíž a šatna v jednom z obytných pokojů. Velkou výhodou tohoto domu je podsklepení, které nabízí další úložné prostory. Pokud by Vám tento sklep náhodou nestačil, pak naleznete další sklepní prostory přímo na zahradě. Dům je vytápěn plynovým kotlem značky Vailant. Plechová střecha zaručuje dlouhou životnost a minimální údržbu. Na zahradě najdete vzrostlé stromy.
Pozemek: 788,00 m^2
Užitná plocha: 115,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 11/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - srovnávací RD v lepší lokalitě	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD v lepším tech. stavu	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: katastr
V-3075/2024-533

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 200 000	115,00	36 522	0,76	**27 757**

Název: **Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 604 m2**
Lokalita: Postoloprtská 163, 43949 Staňkovice
Popis: Prodej patrového rodinného domu 4+1 se zahradou o výměře 604 m2 v obci Staňkovice u Žatce. Dům prošel rekonstrukcí jak vnitřku, tak i fasády a střechy. V přízemí je vstupní chodba, po pravé straně je herna pro děti, schodiště do patra, koupelna, špajz, vstup do sklepa, kuchyně a obývací pokoj. V patře je ložnice, dětský pokoj, WC s umyvadlem a vstup na prostornou terasu, ze které je pěkný výhled na široké okolí. V domě jsou plastová okna, nové rozvody, nový plynový kotel (1 rok), zavedena elektřina 220/380 V, plyn, veřejný vodovod a kanalizace. V koupelně je rohová vana i sprchový kout. Na pozemku je garáž, kůlna, pergola s posezením a venkovním krbem, celý pozemek je oplocen, má nová vjezdová vrata.
Pozemek: 604,00 m^2
Obestavěný prostor: 612,00 m^3
Užitná plocha: 150,00 m^2
Zastavěná plocha: 97,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodej 5/2024	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - srovnávací RD v lepším tech. stavu	0,85
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: katastr
V-1010/2024-533

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 400 000	150,00	29 333	0,85	**24 933**

Minimální jednotková porovnávací cena	24 933 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 710 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	27 757 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**26 710 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	86,50 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 310 415 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	**2 310 415 Kč**
Věcná hodnota	**2 667 017 Kč**
z toho hodnota pozemku	1 006 200 Kč

Obvyklá cena	**2 300 000 Kč**

slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč

Silné stránky
+ rovinný pozemek

Slabé stránky
- předpoklad horší tech. stav
- větší vzdálenost od centra města

Komentář ke stanovení výsledné ceny

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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

Vzhledem ke zjištěným skutečnostem (tech. stav RD, umístění v lokalitě, realitě trhu) stanovuji obvyklou cenu současnou ve výši 2 300 000 Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

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

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze systému VALUO cenová data z katastru nemovitostí a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určení obvyklé ceny nemovitosti pozemku p.č. St. 1702 součástí je stavba rodinného domu čp. 1539 - LV 274 v obci Žatec.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena současná předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na **2 300 000 Kč**.

Obvyklá cena	**2 300 000 Kč**
slovy: Dva miliony tři sta tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 274 ze dne 8.12.2024	3
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

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

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

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 021986 / 2025.

Znalecký posudek byl zapsán v evidenci znalce pod poř. č. 38 / 2025.

Ve Vsetíně 11.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Cvejn
Hlásenka 1673
755 01 Vsetín

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 021986 / 2025

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV 274 ze dne 8.12.2024	3
Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 274 ze dne 8.12.2024

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.12.2024 16:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 79 INS 18196/2024 pro Jiří Skopalík, Ing.

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

Kat.území: **794732 Žatec** List vlastnictví: **274**

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

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

Vlastnické právo

Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1702	**559**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Žatec, č.p. 1539, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1702**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr.Ing.Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

  Povinnost k

  Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX 15602/13 - 014 k 36 EXE 4224/2013 - 20 ze dne 29.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 12:35:26. Zápis proveden dne 11.10.2024; uloženo na prac. Žatec**

  Z-2822/2024-533

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k

  Parcela: St. 1702

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX 15602/13 - 1078 ze dne 08.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2024 12:35:26. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Žatec**

  Z-2823/2024-533

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

  Povinnost k

  Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec, RČ/IČO: [redacted]

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex 02332/13-15 k 7 EXE 3204/2013-25 ze dne 07.05.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 05:26:55. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Žatec**

  Z-2825/2024-533

  Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex 02332/13-42 ze dne 02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 05:26:55. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Žatec**

  Z-2825/2024-533

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Žatec, kód: 533.

strana 1

Typ vztahu

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1702

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex 02332/13-59 ze dne 09.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2024 05:26:55. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Žatec**
Z-2826/2024-533

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k
Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 12467/15-011 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 16:46:09. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Šumperk**
Z-6035/2024-809

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1702

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX 12467/15-149 ze dne 11.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2024 16:45:57. Zápis proveden dne 22.10.2024; uloženo na prac. Žatec**
Z-2865/2024-533

- **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor
Povinnost k
Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce v Lounech, 13 EXE-4039/2011 -10 ze dne 18.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2024 18:07:07. Zápis proveden dne 29.10.2024; uloženo na prac. Louny**
Z-3428/2024-507

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 1702

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 017 EX 415/11-132 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2024 11:56:42. Zápis proveden dne 30.10.2024; uloženo na prac. Žatec**
Z-2955/2024-533

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.12.2024 16:15:02*

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

Kat.území: **794732 Žatec** List vlastnictví: **274**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví v Lounech, č.j. 35 D 490/2024-42 ze dne 10.09.2024. Právní moc ke dni 10.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2024 08:49:44. Zápis proveden dne 08.10.2024.**

V-2774/2024-533

Pro: **Šubrtová Lenka, Chomutovská 1539, 43801 Žatec** *RČ/IČO:* [redacted]

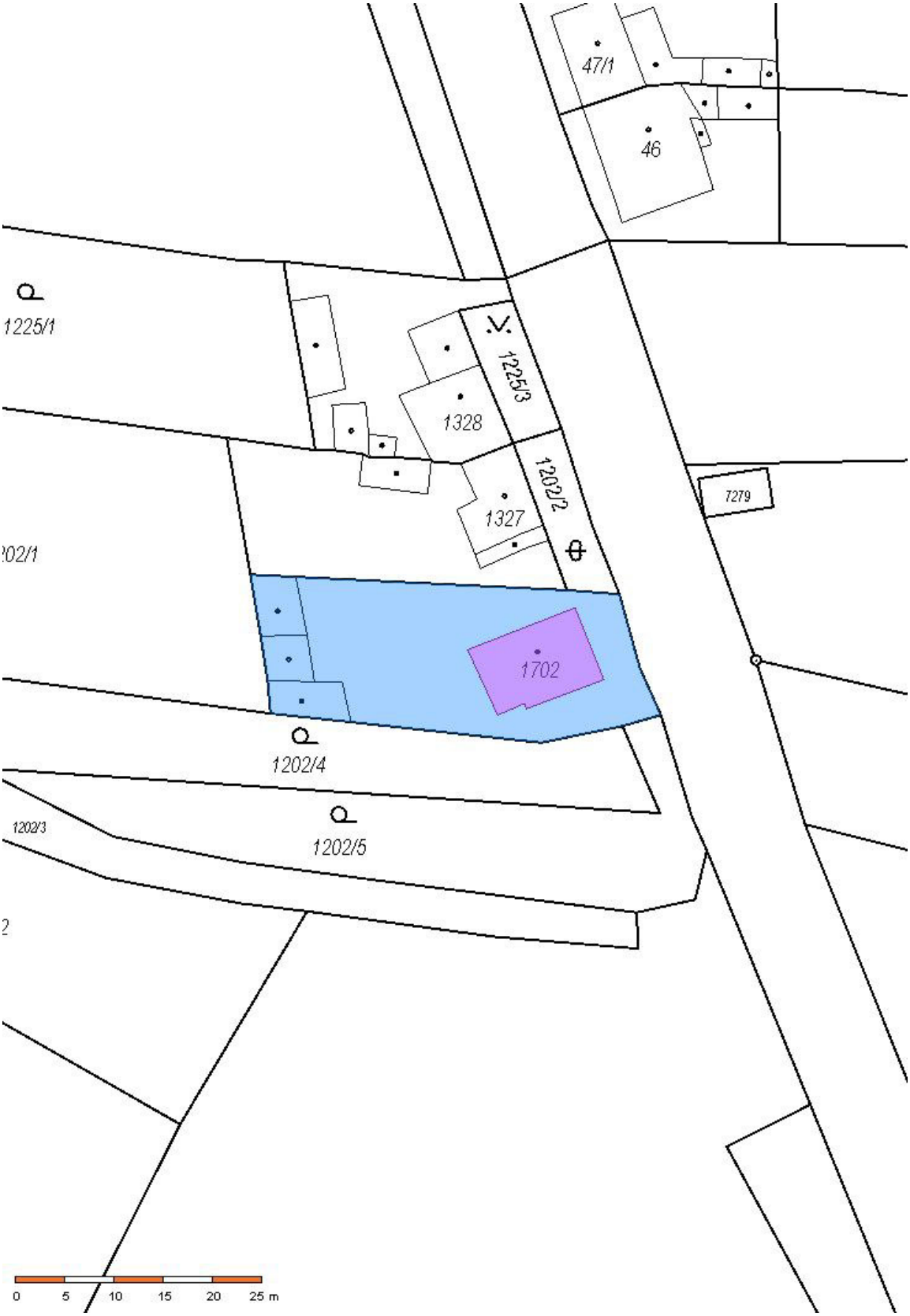
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

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: 08.12.2024 16:34:12*
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/.

Kopie katastrální mapy a ortofoto mapy ze dne 11.3.2025

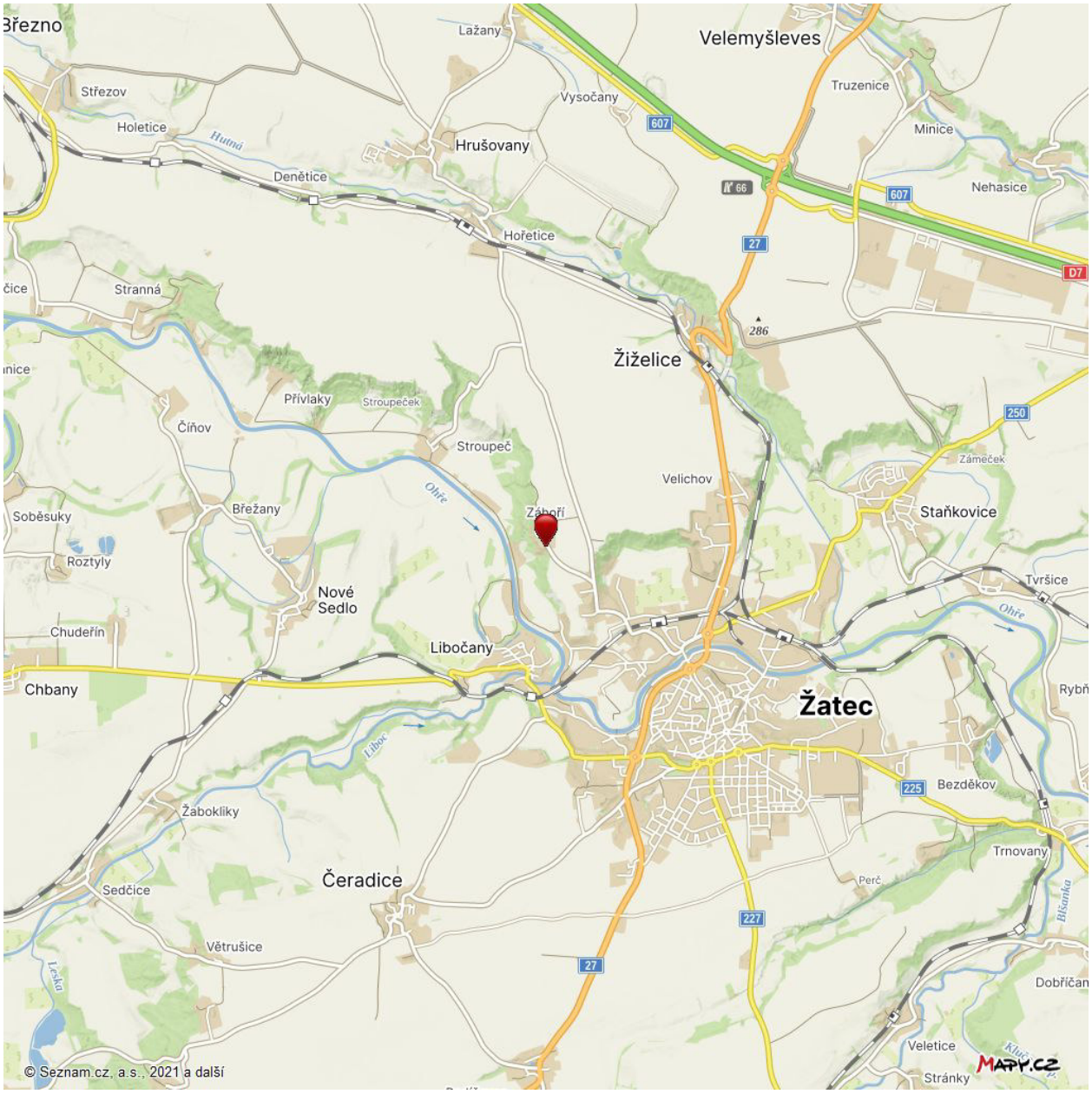


Pozemek p.č. 1702 v k.ú. č. 794732

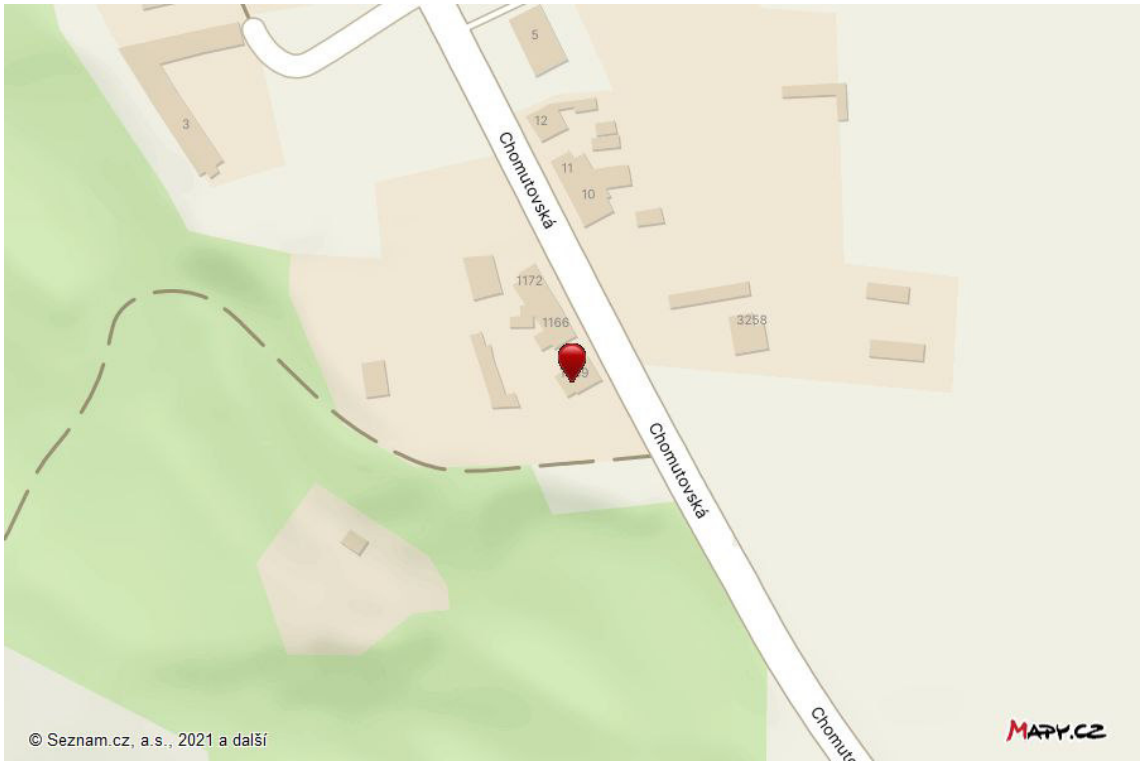
1225/3
1328
1202/2
1327
1702
1202/4
1202/5

Fotodokumentace

Mapa oblasti



Mapa oblasti



Mapa oblasti