Znalecký posudek č. 014737/2026

v oboru ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí

O obvyklé ceně nemovité věci – pozemku parcelní číslo st. 51, jehož součástí rodinný dům č.p. 47 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov

Objednatel posudku:	**Exekutorský úřad Praha 4** **JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M.** **soudní exekutor** **IČO: 888 87 537** Školská 695/38 110 00 Praha 1, Nové Město Usnesení č.j. 189 EX 6500/24-30 ze dne 17. 02. 2026 (doručeno 17. 02. 2026)
Účel posudku:	**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro účely exekučního řízení**
Posudek vypracoval:	Ing. Michal Hradil, znalec IČO: 025 97 233 Botanická 59/65 602 00 Brno
Datum, ke kterému se ocenění provádí:	11. 03. 2026
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění

Tento znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulní strany a příloh a předává se objednateli v jednom vyhotovení v listinné podobě a v jednom vyhotovení v elektronické podobě.

V Brně dne 13. 03. 2023

Výtisk: el. verze

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Obsah:

1. ZADÁNÍ 3
1.1. Zadání posudku 3
1.2. Účel posudku 3
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem 3
2. VÝČET PODKLADŮ 3
2.1. Specifikace zdrojů podkladů 3
2.2. Podklady dodané zadavatelem 3
2.3. Podklady zjištěné znalcem 3
2.4. Místní šetření 3
2.5. Literatura 4
2.6. Věrohodnost zdrojů dat 4
3. NÁLEZ 4
3.1. Postup pro sběr a zpracování dat 4
3.2. Výčet sebraných dat a jejich popis 4
3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje 4
3.2.2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení 4
3.2.3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko 5
3.2.4. Kopie katastrální mapy 5
3.2.5. Kopie územního plánu 5
3.3. Popis oceňované nemovité věci 6
3.3.1. Základní popis lokality 6
3.3.2. Dopravní dostupnost a parkování 6
3.3.3. Účel užití předmětu ocenění 6
3.3.4. Stavební pozemek 6
3.3.5. Rodinný dům č.p. 47 6
3.3.6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy 7
4. POSUDEK 7
4.1. Základní pojmy a popis použitých metodik 7
4.2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 9
4.2.1. Popis 9
4.2.2. Výměry pro ocenění 9
4.2.3. Analýza trhu 9
4.2.4. Databáze uskutečněných prodejů 10
4.2.5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání 11
4.3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb. 13
4.3.1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4 13
4.3.2. Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství 14
4.3.3. Určení zjištěné ceny 14
5. ODŮVODNĚNÍ 15
5.1. Rekapitulace cen 15
5.2. Interpretace výsledků analýzy 15
5.3. Kontrola postupu 15
5.4. Podmínky správnosti závěru 15
6. ZÁVĚR 16
7. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU Č. 014737/2026 17
7.1. Mapové podklady 17
7.2. Fotodokumentace 18
7.3. Výpis z katastru nemovitostí 20

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

1. ZADÁNÍ

1. 1. Zadání posudku

Posudek je vypracován na základě usnesení vydaného Exekutorským úřadem Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiřím Leskovjanem, LL.M., soudním exekutorem, č.j. 189 EX 6500/24-30 ze dne 17. 02. 2026:
Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ocenil níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti, určil a ocenil jejich příslušenství, zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi, a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé: Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 36, tedy pozemek parcelní číslo st. 51, jehož součástí je rodinný dům č.p. 47 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.

1. 2. Účel posudku

Posudek je vypracován za účelem stanovení obvyklé ceny nemovité věci jako podklad pro dražební konání v exekučním řízení č.j. 189 EX 6500/24.

1. 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2. 1. Specifikace zdrojů podkladů

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické, zjištěné z veřejných informačních databází orgánů státní správy.

2. 2. Podklady dodané zadavatelem

Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 36 pro katastrální území Halže ze dne 17. 02. 2026
Usnesení č.j. 189 EX 6500/24-30 ze dne 17. 02. 2026

2. 3. Podklady zjištěné znalcem

Informace z platného Územního plánu obce Halže
Informace z portálu www.mapy.cz
Informace z portálu www.risy.cz
Informace z portálu www.cuzk.cz
Informace z Malého lexikonu obcí 2025
Místní šetření ze dne 11. 03. 2026

2. 4. Místní šetření

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 11. 03. 2026. Povinný nereagoval na písemnou výzvu o součinnost, v místě nebyl nikdo zastižen, vstup do objektu nebyl znalci umožněn, ohledání stavby proběhlo pouze z exteriéru.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

2. 5. Literatura

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.
Bradáč A. a kol., Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. Vydání, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2016, ISBN 978-80-7204-930-1
Zazvonil Zbyněk, Odhad hodnoty nemovitostí. I. Vydání, Ekopress, s.r.o., Praha 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
Ort Petr, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. I. Vydání, Nakladatelství Leges, s.r.o., Praha 2013, ISBN 978-80-87212-77-9

2. 6. Věrohodnost zdrojů dat

Znalec provedl osobně místní šetření, kterým zjistil skutečný stav nemovité věci ke dni ocenění v omezeném rozsahu, pouze z exteriéru. Věrohodnost dalších podkladů nemohl znalec ověřit, protože se na jejich tvorbě nepodílel.

3. NÁLEZ

3. 1. Postup pro sběr a zpracování dat

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení orgánu veřejné moci. Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou cenou, ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.
Oceňovaná nemovitá věc je zapsána na listu vlastnictví č. 36 vedeném pro katastrální území Halže.
Oceňovaná nemovitá věc byla fyzicky identifikována při prohlídce na místě samém. Předmětem ocenění je pozemek, včetně všech jeho součástí, tedy rodinného domu č.p. 47. Výměra pozemku byla převzata z veřejné evidence v katastru nemovitostí. Výměry objektu byly převzaty z veřejné evidence, jejich ověření na místě nebylo možné.

3. 2. Výčet sebraných dat a jejich popis

3. 2. 1. Vlastnické a evidenční údaje

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 36 je

pan Marcin Marek Ossig, nar. dne 10. 07. 1988
trvale bytem 347 01 Halže, Polní č.p. 47

vlastníkem oceňované nemovité věci – pozemku parcelní číslo st. 51 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 379,0 m^2, jehož součástí je rodinný dům č.p. 47 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.

3. 2. 2. Věcná břemena, právní zátěže, závazky a omezení

Dle předloženého listu vlastnictví nejsou k nemovité věci evidována žádná věcná břemena ani jiná omezení užívání. Finanční závazky evidované na listu vlastnictví ani případná nájemní práva nemají ve smyslu § 16c zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění vliv na cenu nemovité věci.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 2. 3. Povodňové riziko, přírodní katastrofy a radonové riziko

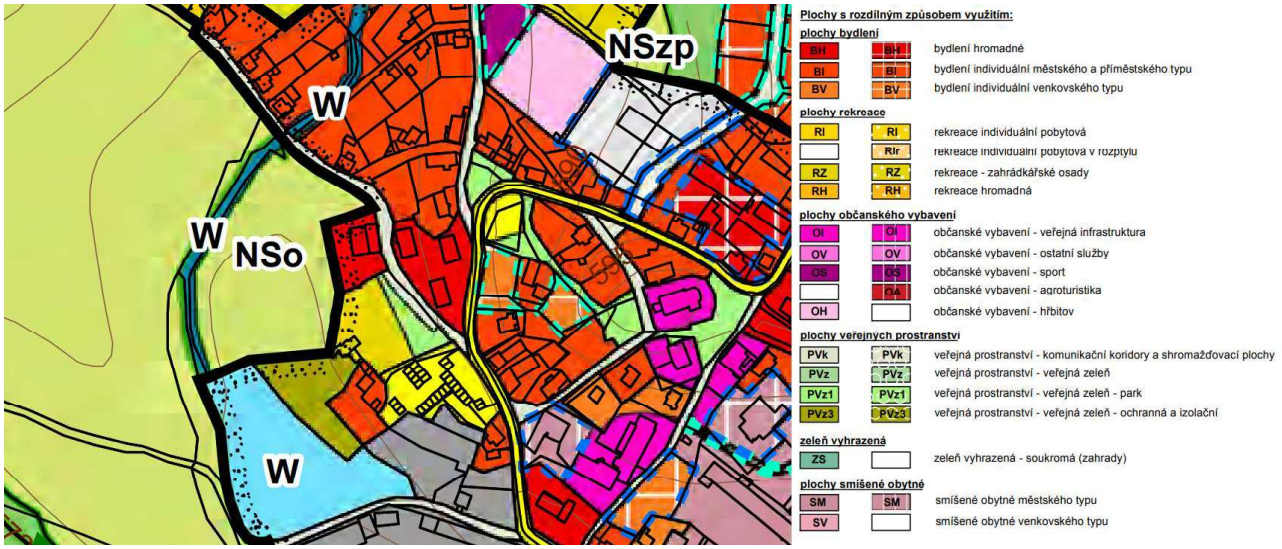
Dle mapy záplavových území je v dané lokalitě zanedbatelné riziko povodně. V místě nehrozí sesuvy půdy. Pozemek se nenachází v poddolovaném území. Jelikož nebylo předloženo měření koncentrace radonu v místě, bylo dle mapy Komplexí radonové informace určeno střední radonové riziko.

3. 2. 4. Kopie katastrální mapy



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz s pozemkem parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.

3. 2. 5. Kopie územního plánu



Výřez platného územního plánu obce Halže s pozemkem parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

3. 3. Popis oceňované nemovité věci

3. 3. 1. Základní popis lokality

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v obci Halže, katastrálním území Halže. Obec Halže náleží pod okres Tachov, Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Tachov. Obec Halže sousedí na jihozápadě katastrálního území s městech Tachov. Na území této obce má dle platných údajů Českého statistického úřadu hlášeno trvalý pobyt 1 084 obyvatel.
Z občanské vybavenosti je v obci mateřská školka a základní škola prvního stupně. Pro využití volného času je v obci sportovní hřiště, v obci má ordinaci lékař. Z další občanské vybavenosti je v obci kostel, hřbitov, poštovní úřad a obchod se základním sortimentem.
Z technické vybavenosti je v obci zřízen mimo elektrickou rozvodnou síť také obecní vodovod a kanalizace. Obec je plynofikována.
Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centru obce.

3. 3. 2. Dopravní dostupnost a parkování

Nemovitá věc je přístupná po místní zpevněné komunikaci, ulici Polní, parkování je možné v průjezdu domu, případně na veřejných prostranstvích v blízkosti stavby. Obec Halže je napojena na síť silnic, obcí prochází silnice II. třídy č. 199. Hromadnou dopravu v obci zajišťují autobusy meziměstských linek. Nejbližší zastávka autobusu je od posuzované nemovité věci vzdálena přibližně 150 m.

3. 3. 3. Účel užití předmětu ocenění

Oceňovaná nemovitá věc je pozemek, jehož součástí je rodinný dům včetně příslušenství. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je přízemní, částečně podsklepený a je zastřešený sedlovou střechou s využívaným obytným podkrovím. Stavba je bez dalšího příslušenství. Stavba je ke dni ocenění opuštěna a není užívána.

3. 3. 4. Stavební pozemek

Předmětem ocenění je pozemek parcelní číslo st. 51, evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov. Dle platného územního plánu obce se pozemek nachází v zastavěném území obce ve stabilizovaných plochách hromadného bydlení.
Pozemek parcelní číslo st. 51 je z převážné části zastavěn stavbou rodinného domu č.p. 47, zbylá část tvoří zahradu za domem. Všechny inženýrské sítě v obci jsou přivedeny k hranici pozemku. Pozemek je přístupný po pozemcích ve vlastnictví obce. Celková plocha pozemku je v místě podstandardní, tvar nemá negativní vliv na jeho využití. Pozemek je rovinný. Občanská vybavenost obce je v místě dostupná, obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. Okolní zástavbu tvoří obdobné samostatně stojící rodinné domy a bytové domy.
V obci Halže není zpracovaná platná cenová mapa stavebních pozemků.

3. 3. 5. Rodinný dům č.p. 47

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 47, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov. Objekt je samostatně stojícím rodinným domem, okolní zástavbu tvoří bytové domy a rodinné domy. Dům je přízemní, částečně podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou, podkroví je užíváno jako obytné.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Stavba byla dle evidence dokončena v roce 1919, přibližně před deseti lety byla částečně rekonstruována, včetně provedení půdní vestavby. Kde dni ocenění je stavba již delší dobu opuštěná, není vytápěná, je odpojená od inženýrských sítí a celkově zásadně poškozená. Dle informací poskytnutých místními obyvateli stavba také částečně vyhořela, vstup do objektu nebyl znalci vlastníkem umožněn.
Stavba je založena na betonových základových pásech proložených kamenem. Konstrukční systém je stěnový, svislé konstrukce zděné z cihelného zdiva, tloušťka stěn převážně 45 cm. Vodorovné konstrukce polospalné s rovnými podhledy omítnutými, případně šikmými podhledy v podkroví. Konstrukci sedlové střechy tvoří dřevěný krov, krytina skládaná z asfaltových šablon. Klempířské konstrukce kompletní z pozinkovaného plechu, střecha opatřena oplechováním, žlaby a svody. Bleskosvod není na stavbě instalován. Výplně otvorů tvoří plastová okna zasklená izolačním dvojsklem. Vnitřní stěny a příčky jsou také zděné z cihelného zdiva. Vnitřní dveře v kovových zárubních, dveře plné i prosklené na bázi dřevních hmot. Povrchové úpravy stěn tvoří v interiéru vápenné omítky, případně keramický obklad v běžném rozsahu v koupelně a kuchyni. Povrchovou úpravu fasády tvoří cementová stěrka, finální omítka chybí. Nášlapné vrstvy podlah tvořeny laminátovými vlysy a keramickou dlažbou.
Stavba je napojena na elektrickou energii, zdrojem pitné vody je obecní vodovod, splaškové vody svedeny do obecní kanalizace. Stavba je napojena na plyn. Ke dni ocenění jsou odstraněny všechny měřidla inženýrských sítí. Vytápění objektu chybí, stejně jako ohřev teplé užitkové vody.
Rodinný dům je obdélníkového půdorysu přístupný z ulice v úrovni prvního nadzemního podlaží. Objekt je částečně podsklepený. Součástí objektu je garáž. Vstup do objektu nebyl znalci umožněn, v objektu se nachází jedna bytová jednotka, sociální zázemí a kuchyně se nachází v prvním nadzemním podlaží v podkroví jsou pak další obytné pokoje.
Veškeré vnitřní vybavení stavby chybí nebo je zásadně poškozené. Stavba je ke dni ocenění opuštěná, výplně otvorů jsou poškozené a v objektu se dle sdělení sousedů běžně zdržují osoby bez domova.
Dům je celkově ve špatném technickém stavu. Vnitřní vybavení chybí nebo je zničené. Dle sdělní sousedů bylo podkroví částečně poškozeno požárem, jehož následky nebyly odstraněny. Stavba je dlouhodobě zanedbaná, není vytápěná, výplně otvorů jsou poškozené nebo zcela chybí. Objekt ke dni ocenění není užíván. Stavba vyžaduje zásadní investice do rekonstrukce a posouzení škod vzniklých zanedbáním objektu.

3. 3. 6. Příslušenství rodinného domu a venkovní úpravy

K rodinnému domu jsou provedeny přípojky elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynu.

4. POSUDEK

4. 1. Základní pojmy a popis použitých metodik

Cena zjištěná

Cena zjištěná, nebo také cena administrativní, je určena podle cenového předpisu platného ke dni ocenění. Tedy dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a dle vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2019, vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb., vyhlášky č. 337/2022 Sb. a vyhlášky

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

č. 434/2023 Sb., vyhlášky č. 370/2024 Sb. a vyhlášky č. 523/2025 Sb. s účinností ke dni 01. 01. 2026.
Cena určená podle zákona o oceňování majetku jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Obvyklá cena
Úkolem znalce je provést ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena v § 2 definována následujícím způsobem:
„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.“
Obvyklá cena je určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Porovnávací metoda
Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovité věci s nemovitými věcmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.
Předpokladem pro užití metody je existence databáze prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Z takovéto databáze následně proběhne výběr vhodných vzorků, tedy vzorků odpovídajících stejnému segmentu trhu. Následně je užita metoda přímého, či nepřímého porovnání vzorků dle vhodných parametrů, aby mohl být proveden odhad výsledné porovnávací hodnoty.

Metoda přímého porovnání
Metoda spočívá v přímém porovnání s vytvořenou databází. Pro výpočet upravených cen je užita multikriteriální metoda, jejíž princip spočívá v přepočtu jednotkových cen z databáze pomocí koeficientů úpravy, odpovídajícím různým vlastnostem porovnávaných nemovitých věcí. Koeficienty úpravy respektují rozdíly mezi porovnávanými nemovitými věcmi a oceňovanou nemovitou věcí, a upravují jejich cenu tak, aby co nejvíce odpovídala vlastnostem věci oceňované. Je-li posuzovaná věc v určitém kritériu lepší než uvedený příklad, hodnota koeficientu je vyšší než 1,0, je-li naopak posuzovaná věc v kritériu horší, hodnota koeficientu je menší než 1,0. Různé koeficienty mají různý vliv na cenu nemovitých věcí. Samotné stanovení koeficientů úpravy a jejich hodnoty je na odborné úvaze znalce. Z takto získaných cen je statistickým vyhodnocením odhadnuta cena metodou porovnání.
Dle vyhlášky musí být pro metodu porovnávací užity údaje pouze z uskutečněných prodejů, jediným vhodným zdrojem jsou tedy cenové údaje uveřejněné v katastru nemovitostí, které vychází z informací uvedených v kupních smlouvách. I zde se mohou nacházet zkreslené nebo nepravdivé údaje, není však v silách znalce toto

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

posoudit. Při sběru dat je pouze možné vyloučit informace, které se výrazně odlišují od ostatních, jelikož na ně velmi pravděpodobně měli vliv mimořádné okolnosti trhu.

4. 2. Určení obvyklé ceny nemovité věci ve smyslu § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

4. 2. 1. Popis

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 47, který je součástí pozemku parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov, včetně příslušenství. Jedná se o přízemní samostatně stojící rodinný dům, s jedním bytem, který je částečně podsklepený a je zastřešen sedlovou střechou s obytným podkrovím. Součástí stavby je garáže. Stavba je bez dalšího příslušenství a venkovních úprav. Rodinný dům je starší objekt, částečně zrekonstruovaný, ke dni ocenění však dlouhodobě opuštěný ve špatném technickém stavu. Vnitřní vybavení stavby zcela chybí nebo je poškozeno. Stavba vyžaduje komplexní rekonstrukci a odstranění závad vzniklých zanedbáním objektu.

4. 2. 2. Výměry pro ocenění

Celkový obestavěný prostor stavy činí 821,5 m^3, zastavěná plocha obytných nadzemních podlaží stavby činí 334,0 m^2, celková zastavěná plocha stavby hlavní činí 167,0 m^2, celková plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 379,0 m^2.

4. 2. 3. Analýza trhu

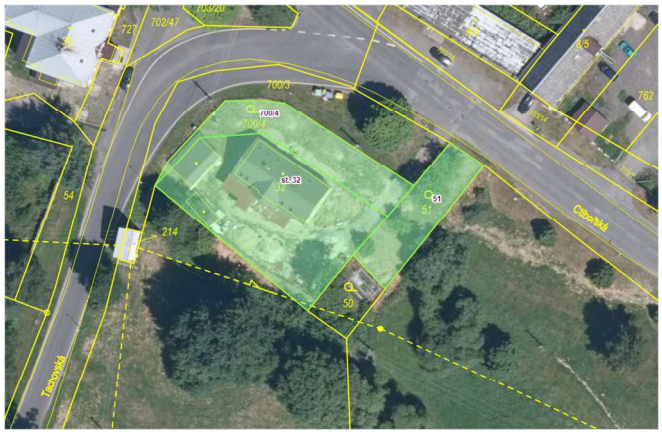
Prodeje rodinných domů jsou v obci Halže poměrně běžné. Celkově se jedná o lokalitu převážně samostatně stojících domů. Příslušenství staveb v lokalitě je různého rozsahu. Stavba je starší objekt po částečné rekonstrukci, segmentem trhu jsou tedy starší rodinné domy. Ke dni ocenění nabídka obdobných rodinných domů v místě přibližně odpovídá poptávce.
Využití pozemku a stavby pro účely bydlení je nejlepším možným využitím oceňované nemovité věci.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 2. 4. Databáze uskutečněných prodejů

Označení	Prodej č. 1	**Zdroj**	KN - V - 224/2025 - 410	**Datum**	21/01/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Ctibořská, obdobná poloha v centru obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 1.436,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt v lepším technickém stavu po částečné rekonstrukci		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt s využívaným podkrovím, celková zastavěná plocha obyt. podlaží činila 298,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, vedlejší stavby, podstandardní venkovní úpravy, trvalé porosty		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej		
Celková sjednaná cena			3 500 000,00 Kč		





Označení	Prodej č. 2	**Zdroj**	KN - V - 409/2025 - 410	**Datum**	03/02/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Polní, obdobná poloha v centru obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 1.435,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt ve výrazně lepším technickém stavu po rekonstrukci		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt s využívaným podkrovím, celková zastavěná plocha obyt. podlaží činila 164,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, vedlejší stavby, podstandardní venkovní úpravy, trvalé porosty		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej		
Celková sjednaná cena			2 669 000,00 Kč		





+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

Označení	Prodej č. 3	**Zdroj**	KN - V - 1886/2025 - 410	**Datum**	19/05/2025
K_0	Redukce dle pramene ceny		Uskutečněný prodej		
K_1	Úprava dle polohy stavby		Stavba rodinného domu ve stejné obci, ulice Kostelní, obdobná poloha v centru obce		
K_2	Úprava dle pozemků		Plocha pozemků celkem činila 1.376,0 m^2		
K_3	Úprava dle technického stavu		Starší objekt v lepším technickém stavu po částečné rekonstrukci		
K_4	Úprava dle velikosti objektu		Přízemní objekt s využívaným podkrovím, celková zastavěná plocha obyt. podlaží činila 394,0 m^2		
K_5	Úprava dle příslušenství		Standardní vybavení, standardní venkovní úpravy, trvalé porosty		
K_6	Úprava dle úvahy znalce		Samostatně stojící rodinný dům, starší prodej		
Celková sjednaná cena			4 990 000,00 Kč		





4. 2. 5. Odhad ceny obvyklé metodou porovnání

Ocenění nemovité věci je provedeno metodou přímého porovnání s databází uskutečněných prodejů obdobných rodinných domů ve stejné lokalitě. Jako jednotka porovnání bude určena cena za m^2 zastavěné plochy obytných podlaží staveb. Pro porovnání byly použity příklady uskutečněných prodejů obdobných staveb starších rodinných domů ve stejné obci získané z katastru nemovitostí.

Pro oceňovanou nemovitou věc byly určeny následující koeficienty úpravy:

K_1 – koeficient úpravy dle polohy – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, všechny uvedené příklady se nacházejí ve stejné obci, vyhodnocuje se dopravní dostupnost jednotlivých lokalit, dostupnost hromadné dopravy a občanského vybavení situovaného převážně v centru obce. V neposlední řadě je v rámci polohy vyhodnocen také vliv okolní zástavby.

K_2 – koeficient úpravy dle velikosti a technického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, všechny uvedené příklady mají obdobnou možnost napojení na inženýrské sítě, tedy možnost napojení staveb na elektrickou energii, vodovod, plyn a kanalizaci. Do velikosti pozemků se zohledňuje jak celková plocha pozemků, tak také poměr mezi zastavěnou plochou a celkovou plochou. Všechny pozemky pod stavbami v uvedených příkladech jsou v územním plánu obce vedeny obdobně jako plochy bydlení.

K_3 – koeficient úpravy dle technického stavu – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, posuzovaný objekt je celkově ve špatném technickém stavu, jsou předpokládány nutné investice do rekonstrukce a kompletní výměny vnitřního vybavení, dům ke dni není možné obývat. Uvedené příklady jsou starší stavby v různém technickém stavu, v době prodeje po částečné rekonstrukci. Technickým stavem se rozumí celkový stav objektu, jelikož u příkladů nelze zjišťovat drobné

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

závady a případné lokální poruchy. Hlavním faktorem je tedy předpokládaná další životnost staveb a případná nutnost investic do renovace objektů.

K_4 – koeficient úpravy dle velikosti objektu – koeficient může nabývat hodnot 0,9 až 1,1, uvedené příklady jsou různého rozsahu, co se obytných ploch týká. Jelikož je měrnou jednotkou pro porovnání zastavěná plocha obytných podlaží staveb, jejich absolutní velikost je již zohledněná v přepočtu celkové ceny na jednotkovou cenu. Na trhu obecně platí, že se zvětšujícím se rozsahem, klesá jednotková cena, koeficient zdánlivě tedy působí obráceně. Jednotková cena staveb výrazně většího rozsahu musí být koeficientem zvětšena, jednotková cena staveb výrazně menšího rozsahu naopak snížena. Příklady jsou přízemní stavby zastřešené sedlovými střechami s využívaným podkrovím.

K_5 – koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, příslušenstvím se rozumí hlavně vedlejší stavby a venkovní úpravy, jako zpevněné plochy nebo oplocení pozemků, vybavením pak technické vybavení stavby. Posuzovaná stavba nemá žádné příslušenství. Vnitřní vybavení stavby chybí nebo je poškozeno.

K_6 – koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – koeficient může nabývat hodnot 0,8 až 1,2, jedná se o celkové zhodnocení faktorů, které nespadají do žádné z výše uvedených kategorií. V tomto koeficientu je provedeno navýšení ceny u prodejů staršího data vlivem dlouhodobého zvyšování cen nemovitých věcí.

Určení ceny rodinného domu č.p. 47 včetně příslušenství v k.ú. Halže metodou porovnání											
Označení	Cena	Plocha	K_O	JC_R	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	K_6	JC_U
	Kč	m^2		Kč/m^2							Kč/m^2
Prodej č. 1	3 500 000,00	298,0	1,00	11 744,97	1,00	0,85	0,85	0,98	0,80	1,05	6 985,46
Prodej č. 2	2 669 000,00	164,0	1,00	16 274,39	1,00	0,85	0,80	0,91	0,80	1,04	8 378,73
Prodej č. 4	4 990 000,00	394,0	1,00	12 664,97	1,00	0,86	0,85	1,03	0,80	1,01	7 704,96
Průměr základních upravených jednotkových cen										Kč/m^2	7 689,72
Výběrová směrodatná odchylka jednotkové ceny										Kč/m^2	568,90
Grubbsův test pro nulovou hypotézu na hladině významnosti 0,05											Vyhovuje
Celková zastavěná plocha obytných podlaží										m^2	334,00
Spodní hranice ohadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	2 378 000,00
Horní hranice odhadu ceny oceňované nemovité věci metodou porovnání										Kč	2 758 000,00
Průměrná odhadovaná cena oceňované nemovité věci metodou porovnání										**Kč**	**2 568 000,00**

Cena	Sjednaná cena prodeje, popřípadě požadovaná cena pokud se jedná o nabídku
Plocha	Celková zastavěná plocha všech obytných podlaží staveb hlavních
K_O	Objektivizační koeficient na pramen ceny, uskutečněné prodeje K_O = 1,00; nabídkové ceny redukovány dle typu nabídky
JC_R	Jednotková cena po redukci objektivizačním koeficientem na pramen ceny
JC_U	Jednotková cena upravená na cenu oceňované nemovité věci; $JC_U = JC_R * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6$
K_1	Koeficient úpravy dle polohy stavby
K_2	Koeficient úpravy dle velikosti a tehcnického vybavení pozemků v jednotném funkčním celku
K_3	Koeficient úpravy dle technického stavu stavby
K_4	Koeficient úpravy dle velikosti objektu
K_5	Koeficient úpravy dle příslušenství a vybavení stavby
K_6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

Obvyklá cena posuzované nemovité věci, tedy rodinného domu včetně příslušenství se dle metody porovnání ke dni ocenění pohybuje v rozmezí 2.378.000,00 Kč až 2.758.000,00 Kč, obvyklá cena je tedy určena jako statisticky nejpravděpodobnější hodnota 2.568.000,00 Kč.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. Určení zjištěné ceny nemovité věci dle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.

Dle § 1c výše uvedené vyhlášky je při určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty nemovité věci také nutno určit cenu zjištěnou.

4. 3. 1. Ocenění pozemků dle § 3 a 4

Údaje pro ocenění

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Celková výměra pozemku: 379,0 m^2

Ocenění dle § 3 a 4 vyhlášky

Pozemek parcelní číslo st. 51					
Obec					**Halže**
Katastrální území					**Halže**
Kraj					Plzeňský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí 2025			1 084
Základní cena		Příloha č. 2 vyhlášky, tab. č. 1 ZC_v (Kč/m^2)			**1950**
Plocha pozemků		P (m^2)			**379**
Znak	Název zanku	Označení	Popis znaku		Hodnota znaku
Úprava základních cen stavebních pozemků, příloha č. 2 vyhlášky, tabulka č. 2					
O_1	Velikost obce	III.	1001 - 2000 obyvatel		0,70
O_2	Hospodářsko správní význam obce	IV.	Ostatní obce		0,60
O_3	Poloha obce	II.	Sousedí s Tachovem		1,03
O_4	Technická infrastruktura v obci	I.	Kompletní		1,00
O_5	Dopravní obslužnost obce	III.	Autobusová zastávka		0,90
O_6	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost		0,95
Základní cena stavebního pozemku		$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$		ZC	**721**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
P_1	Situace na dílčím trhu	II.	Nabídka odpovídá poptávce		0,00
P_2	Vlastnické vztahy	V.	Stavba součástí pozemku		0,00
P_3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu		0,00
P_4	Vliv právních vztahů	II.	Bez vlivu		0,00
P_5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
P_6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zandbatelný rizikem povodně		1,00
P_7	Význam obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_8	Poloha obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
P_9	Občanská vybavenost obce	-	Nevyhodnocuje se		1,00
Index trhu		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**1,0000**
Index omezujících vlivů pozemku, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 2					
P_1	Geometrický tvar a velikost	II.	Tvar bez vlivu na využití		0,00
P_2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost pozemku do 15%, ostatní orientace		0,00
P_3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky		0,00
P_4	Chráněná území a ochraná pásma	I.	Mimo chraněné území a ochranné pásma		0,00
P_5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání		0,00
P_6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index omezujících vlivů pozemku		$I_O = 1+\Sigma P_i$		I_O	**1,0000**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
P_1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel		1,01
P_2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční zástavba		0,03
P_3	Poloha pozemku v obci	I.	Centrum obce		0,01
P_4	Možnost nap. na inž. sítě v obci	I.	Lze napojit na všechny sítě v obci		0,00
P_5	Občanská vybavenost v okolí	I.	Občanská vybavenost obce je dostupná		0,00
P_6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dabré park. možno		0,00
P_7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m od pozemku		0,00
P_8	Komerční využitelnost	II.	Bez možnosti komerčního využití		0,00
P_9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí		0,00
P_{10}	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji		-0,02
P_{11}	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů		0,00
Index polohy		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**1,0302**
Cena pozemku celkem		$CP = ZC * I_T * I_O * I_P * P$		CP (Kč)	**281 511,42**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

4. 3. 2. Ocenění rodinného domu dle § 35 včetně příslušenství

Druh stavby: zděný dům, částečně podsklepená stavba, sedlová střecha
Zastavěná plocha: 167,0 m^2
Celkový obestavěný prostor objektu: 35,0 * 2,0 + 167,0 * 3,0 + 167,0 * 3,0 * 0,5 = **821,5 m^3**

Ocenění rodinného domu dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 47 na pozemku parclení číslo st. 51					
Obec					**Halže**
Katastrální území					**Halže**
Kraj					Plzeňský kraj
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2025			1 084
Základní cena		příloha č. 24, tab. 1 ZC Kč/m^3			3 573,00
Obestavěný prostor		OP (m^3)			821,50
Konstrukce a vybavení rodinných domů, tab. č. 2, příloha č. 24 vyhlášky					
Znak	**Popis zn.**	**Číslo**	**Popis**	**V1**	
V_1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům		0,00
V_2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnicové		0,00
V_3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm		0,00
V_4	Podlažnost	III.	Hodnota větší než 2		0,02
V_5	Napojení na sítě	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn		0,08
V_6	Způsob vytápění stavby	III.	Ústřední/etážové/dálkové		0,00
V_7	Základní příslušenství v RD	III.	Úplné standardní provedení		0,00
V_8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení		0,00
V_9	Venkovní úpravy	I.	Zanedbatelného rozsahu		-0,05
V_{10}	Vedlejší stavby	II.	Bez vedlejších staveb/oceněny samostatně		0,00
V_{11}	Pozemky ve funkčním celku	II.	Od 300m2 do 800m2 celkem		0,00
V_{12}	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu		0,00
V_{13}	Stavebně technický stav	V.	Nutná rekonstrukce		0,40
s	Koeficient úpravy na stáří	s = 1 - 0,005 * stáří stavby v rocích		80	0,60
		$I_V = (1+\Sigma V_i) * (V_{13} * s)$		I_V	**0,2520**
Index trhu s nemovitými věcmi, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 1					
Index trhu dle pozemku		$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1+\Sigma P_i)$		I_T	**1,0000**
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zastavění, příloha č. 3 vyhlášky, tabulka č. 3					
Index polohy dle pozemku		$I_P = P_1 * (1+\Sigma P_i)$		I_P	**1,0302**
Cena stavby		CP = ZC * I_V * OP * I_T * I_P		CB_P (Kč)	**762 013,51**

4. 3. 3. Určení zjištěné ceny

Rekapitulace ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb.			
Objekt	Katastrální území	Podíl	Cena zjištěná (Kč)
§ 3, 4 Stavební pozemky	Halže	1	281 511,42
§ 35 Rodinný dům	Halže	1	762 013,51
Zjištěná cena nemovité věci celkem (zaokrouhleno)			**1 043 520,00**

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

5. ODŮVODNĚNÍ

5. 1. Rekapitulace cen

Předmětem ocenění je nemovitá věc zapsaná na listu vlastnictví č. 36, tedy pozemek parcelní číslo st. 51, jehož součástí je rodinný dům č.p. 47 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.
Obvyklá cena nemovité věci ke dni ocenění činí 2.568.000,00 Kč.
Cena zjištěná nemovité věci ke dni ocenění činí 1.043.520,00 Kč.

5. 2. Interpretace výsledků analýzy

Databáze uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitých věcí, starších rodinných domů po rekonstrukci byla sestavena z uskutečněných prodejů s uvedenými cenovými údaji v katastru nemovitostí v místě, ke dni ocenění. Při sestavování databáze byly vyřazeny ceny, které dle dostupných údajů nasvědčovali působení mimořádných okolností nebo zvláštní obliby při prodeji. Sjednané ceny byly přepočteny na jednotkové ceny v souladu s rozsahem staveb. Tyto jednotkové ceny byly upraveny dle zjištěných skutečností tak, aby co nejvíce odpovídali oceňované nemovité věci v rámci metody přímého porovnání. Následně byl statisticky vyhodnocen interval, ve kterém se obvyklá cena nemovité věci nachází a také nejpravděpodobnější hodnota ve středu tohoto intervalu (aritmetický průměr). Jednotlivé výsledky byly zaokrouhleny.
Předmětem ocenění je rodinný dům včetně příslušenství v obci Halže. Starší rodinné domy po částečné nebo kompletní rekonstrukci jsou v místě běžně obchodovány. Nabídka rodinných domů v místě ke dni ocenění přibližně odpovídá poptávce. Objekt je samostatně stojící stavbou s podstandardní plochu pozemků. Samotná stavba je ve špatném technickém stavu, objekt je dlouhodobě opuštěný, částečně pravděpodobně poškozen i požárem. Vnitřní vybavení objektu chybí případně je zásadně poškozené.

5. 3. Kontrola postupu

Znalec při zjištění ceny sebral všechna dostupná data o nemovité věci z veřejně dostupných databází a sebral data o prodeji relevantních obdobných nemovitých věcí v lokalitě v daném časovém intervalu. Z těchto dat byla metodou porovnání vyhodnocena obvyklá cena posuzované nemovité věci. V souladu s § 1a odstavcem 2) písmene a) vyhlášky bylo užito minimálně tří příkladů uskutečněných prodejů. Následně byla dle metodiky vyhlášky k provádění zákona o oceňování majetku vypočtena také cena zjištěná ke dni ocenění.

5. 4. Podmínky správnosti závěru

Uvedené závěry platí za předpokladu, že podklady a informace dodané zadavatelem a informace evidované v katastru nemovitostí jsou úplné a správné.
Vlastník nemovité věci neumožnil řádné provedení místního šetření, tedy neumožnil vstup do rodinného domu. Znalec předpokládá, že celkový technický stav stavby odpovídá stavu jejího exteriéru.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

6. ZÁVĚR

Obvyklou cenu posuzované nemovité věci zapsané na **listu vlastnictví č. 36**, tj. pozemku **parcelní číslo st. 51**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 47** v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov, vyjádřenou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění ke dni ocenění určuji ve výši:

2.568.000,00 Kč

Slovy: dvamilionypětsetšedesátosmtisíc korun českých

Prohlašuji, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjatý s ohledem na poměr k věci ani vůči osobám zúčastněným v řízení.

Odměna znalce byla stanovena dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném v platném znění.

Znalecká doložka
Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 014737/2026.

V Brně dne 13. 03. 2026

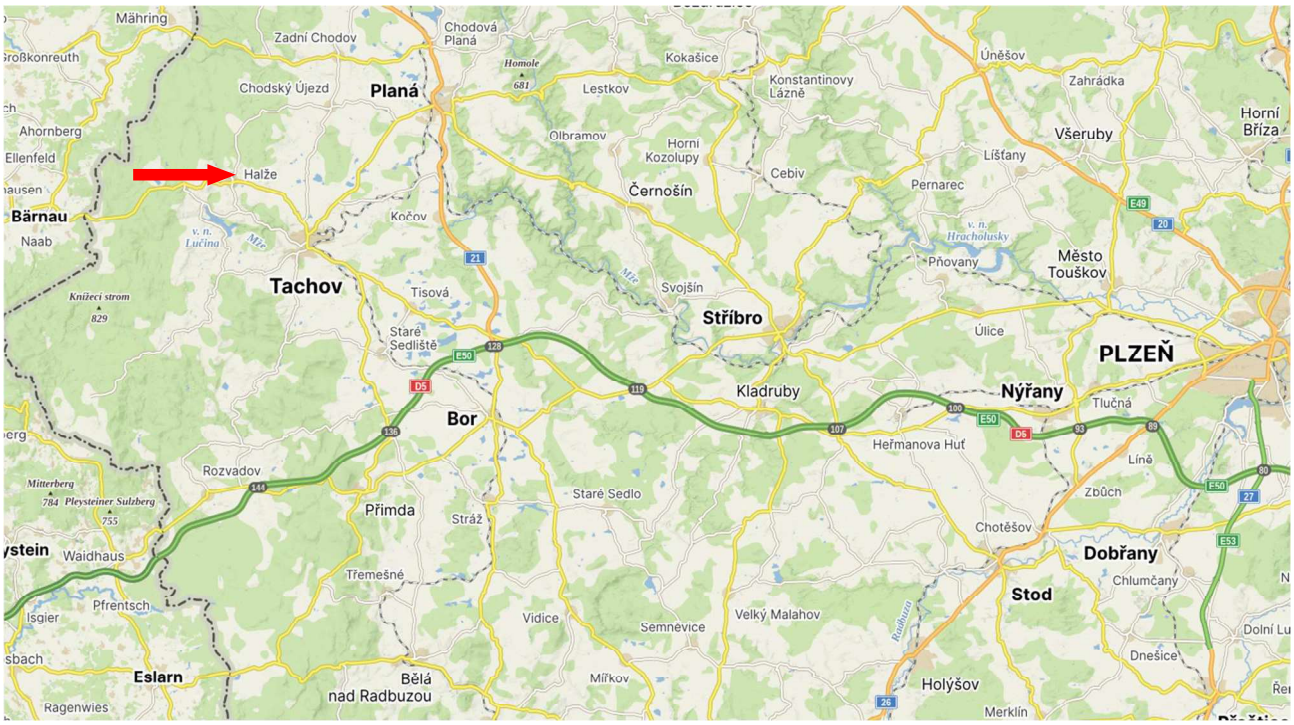
Ing. Michal Hradil
Digitálně podepsal Ing. Michal Hradil
Datum: 2026.03.13 13:12:31 +01'00'

Vypracoval: Ing. Michal Hradil

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com

7. Přílohy znaleckého posudku č. 014737/2026

7. 1. Mapové podklady

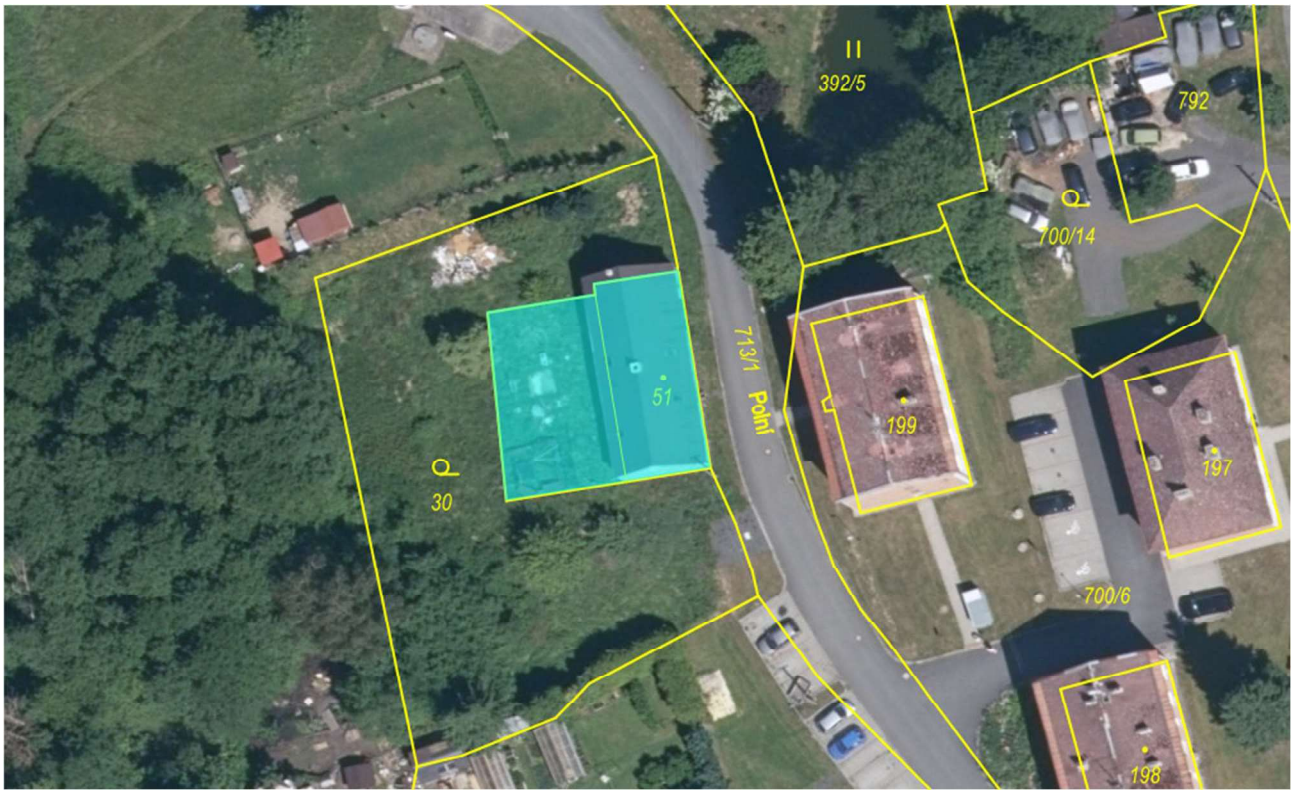


Umístění oceňované nemovité věci v mapě širšího okolí.



Umístění oceňované nemovité věci v mapě obce.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com



Kopie katastrální mapy dle www.cuzk.cz podložená ortofotem s pozemkem parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.

7. 2. Fotodokumentace



Pohled na rodinný dům č.p. 47 na pozemku parcelní číslo st. 51 v katastrálním území Halže, obci Halže, okrese Tachov.

+420 774 505 337
Ing.Michal.Hradil@gmail.com





Náhledy do domu přes chybějící výplně otvorů, pohledy do kuchyně a suterénu.





Interiér objektu je poškozen a navíc zanesen odpadem; stavba je dodavateli odpojena od dodávek inženýrských sítí, na fotografii demontované elektroměry.

Prohlídka interiéru nebyla znalci vlastníkem umožněna.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Ing.Michal.Hradil@gmail.com
+420 774 505 337

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2026 10:55:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 189EX 6500/24 pro Soudní exekutor Leskovjan Jiří, JUDr. et Mgr.

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560863 Halže**

Kat.území: **636975 Halže** List vlastnictví: **36**

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

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

Vlastnické právo

Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 51	**379**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Halže, č.p. 47, rod.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 51**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou do celkové výše 2.400.000,- Kč vzniklé do 25.7.2048

Oprávnění pro

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 46189 ze dne 30.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 12:21:39. Zápis proveden dne 07.01.2020.**

V-5017/2019-410

Pořadí k **12.12.2019 12:21**

Související zápisy

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

Listina **Vyrozumění zástavního věřitele o započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru ze dne 02.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 16.10.2024; uloženo na prac. Tachov**

Z-4046/2024-410

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh: 3.130,00 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní Předměstí, 30572 Plzeň

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (FÚ-ÚzP Domažlice) č. 775017/25/2300-80544-400694 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:10:19. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Tachov**

V-1637/2025-410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560863 Halže**

Kat.území: **636975 Halže** List vlastnictví: **36**

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

Typ vztahu

Pořadí k **30.04.2025 16:10**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (FÚ-ÚzP Domažlice) č. 775017/25/2300-80544-400694 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:10:19. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Tachov**

V-1637/2025-410

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (FÚ-ÚzP Domažlice) č. 775017/25/2300-80544-400694 ze dne 30.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.04.2025 16:10:19. Zápis proveden dne 23.05.2025; uloženo na prac. Tachov**

V-1637/2025-410

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 6500/24-6 ze dne 23.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 10:45:31. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-49397/2024-101

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-6500/2024 - 13. Právní moc ke dni 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2025 20:12:19. Zápis proveden dne 10.02.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-374/2025-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-6500/2024 -10 ze dne 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.10.2024 10:45:31. Zápis proveden dne 18.10.2024; uloženo na prac. Tachov**

Z-4144/2024-410

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-6500/2024 -13. Právní moc ke dni 16.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2025 20:12:19. Zápis proveden dne 10.02.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-374/2025-410

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560863 Halže**

Kat.území: **636975 Halže** List vlastnictví: **36**

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A 160 00 Praha 6

Povinnost k

Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 1036/25-17 ze dne 19.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 15:30:55. Zápis proveden dne 24.02.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-8293/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-1036/2025 -26 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2025 10:13:14. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-816/2025-410

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33A 160 00 Praha 6

Povinnost k

Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 1341/25-21 ze dne 26.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 12:49:01. Zápis proveden dne 03.03.2025; uloženo na prac. Praha**

Z-9784/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-1341/2025 -32 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2025 10:45:43. Zápis proveden dne 25.03.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-832/2025-410

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Grosamová, Evropská 2588/33a, 16000 Praha 6

Povinnost k

Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX-87/2025 -17 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 15:31:21. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-812/2025-410

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *17.02.2026 10:55:02*

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **560863 Halže**

Kat.území: **636975 Halže** List vlastnictví: **36**

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 51

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-87/2025 -19 ze dne 20.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2025 15:31:21. Zápis proveden dne 24.03.2025; uloženo na prac. Tachov**

Z-812/2025-410

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 11:42:38. Zápis proveden dne 09.01.2020.**

V-5091/2019-410

Pro: **Ossig Marcin Marek, Polní 47, 34701 Halže** *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 Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.02.2026 11:15:42*
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/.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Ing. Michal Hradil, znalec
Ekonomika, oceňování nemovitých věcí
Ing.Michal.Hradil@gmail.com +420 774 505 337