

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088258/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Nejdek pro exekuční řízení č.j. 130 EX 1065/25.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD MOST, JUDr. Jan Paraska, soudní exekutor
Adresa:	Jaroslava Seiferta 2159/7, 43401 Most

OBVYKLÁ CENA

5 100 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.12.2025

Vyhotoveno: V Praze 11.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 19 Nejdek, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 2789/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 3502 (ostatní plocha) v kat. území Nejdek, obec Nejdek, část obce Nejdek, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 4574.

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 26.11.2025.

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 JUDr. Jana Parasky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.11.2025 pod č.j. 130 EX 1065/25-64/E 1,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.11.2025,

- list vlastnictví č. 4574 ze dne 4.11.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.11.2025, 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 10.11.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6989/2024-403. Podání k okamžiku 25.9.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9426/2024-403. Podání k okamžiku 27.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1561012,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4981/2024-409. Podání k okamžiku 11.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1291946,
- Znalecký posudek č. 079527/2023 ze dne 12.1.2024.

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 šetření 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 nálezů je popsána 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, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Nejdek, k.ú. Nejdek
Adresa nemovité věci: Vítězná cesta 19, 362 21 Nejdek

Místopis

Město Nejdek se nachází v Karlovarském kraji, cca 15 km severně od města Sokolov, cca 15 km západně od města Ostrov a cca 13 km severozápadně od krajského Karlovy Vary. Městem protéká řeka Rolava. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města Nejdek v ulici Vítězná cesta č.p. 19 v zástavbě tří rodinných domů.

Zastávka autobusu „Nejdek, Metalis” se nachází cca 750 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Nejdek zast.” se nachází cca 1,1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 3222/1 Město Nejdek, náměstí Karla IV. 239, 36221 Nejdek

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek (značky Tondach). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komíny. Okna domu jsou plastová s parapety. Některá okna jsou vybavena venkovními žaluziemi. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plně dvoukřídlé. Na fasádě je lamelový obklad. Na dům navazuje garáž a přístřešek. Nad garáží je terasa se zábradlím. Ze zadní strany domu je přistavěna zděná přístavba. K domu patří částečně oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána z vrtané studny. Odpady jsou svedeny do ČOV. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je lokální elektrické - přímotopy a lokální na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 263/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 19. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 2789/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 3502 (ostatní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 1 622 m². Pozemky jsou mírně svažité až velmi svažité, travnaté, částečně udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3222/1, který je ve vlastnictví města Nejde.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1524-55/2010 s povinnostmi k parcele parc. č. 2789/1 pro parcelu parc. č. 2789/4.

Ohledání bylo provedeno dne 26.11.2025 bez účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Částečné informace byly převzaty z kopie Znaleckého posudku č. 079527/2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Garáž ani přístavba není zapsaná ani zakreslená v KN.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1524-55/2010 s povinností k parcele parc. č. 2789/1 pro parcelu parc. č. 2789/4.

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 popsány 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 2 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Nejdek a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 19 Nejdek

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	124,00 m ²
Výměra pozemku:	1 622,00 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 Nejdek	
Lokalita:	Jungmannova č.p. 747	
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Nejdek v ulici Jungmannova č.p. 747. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová s parapety. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 514 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, pergola a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	514,00 m ²	
Zastavěná plocha:	124,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 25.9.2024 (V-6989/2024-403)
K2 Velikosti objektu	1,15	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,05	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,11	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 300 000 Kč	1,47	4 851 000 Kč

Název:	Rodinný dům Nejdek	
Lokalita:	Švermova č.p. 542	
Popis:	Velký rodinný dům po celkové rekonstrukci. Dům se nachází na prostorném pozemku o celkové výměře 1 532 m ² . Dispozice domu: Sklep (2 prostorné místnosti, kotelná s elektrickým bojlerem a kotlem na tuhá paliva). Přízemí (předsíň, chodba, koupelna (vana i sprchový kout), WC, prádelna, kuchyně, obývací pokoj, 2 ložnice). 1. patro (3 ložnice, každá s komorou (šatnou), kuchyně, koupelna (sprchový kout + WC). Technické vybavení: Elektroinstalace v mědi v celém domě, dvoukomorový komín, jedna komora vyvložkovaná, střecha pokryta kanadským šindelem (nová), litinové radiátory, půda zateplena vatou o tloušťce 15 cm. Součástí pozemku je garáž, také napojena na elektřinu.	
Pozemek:	1 532,00 m ²	
Zastavěná plocha:	117,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 27.12.2024 (V-9426/2024-403)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
5 200 000 Kč	1,04	5 408 000 Kč

Název: Rodinný dům Rotava		
Lokalita: Růžové údolí č.p. 706		
Popis: Rodinný dům se nachází se v naprosto klidné okrajové části města Rotava, v Růžovém údolí, na výpadovce na Šindelovou a Nejdek. Dům byl původně dvojdomek, ale majitelé oba domy propojili, čímž vznikl velký rodinný dům, který prošel téměř kompletní rekonstrukcí. V přízemí najdete vstupní předsíň, jídelnu propojenou s kuchyní, obývací pokoj, prostornou koupelnu s rohovou vanou a sprchovým koutem, dva záchody a schodiště do patra a sklepa. V patře se nachází prostorný obývací pokoj, čtyři menší pokoje a další záchod. Na pozemek vede velká vjezdová brána a naproti ní je garáž s dílnou, skladem, místností pro odpočinek a velkým sklepem.		
Pozemek:	1 369,00 m ²	
Zastavěná plocha:	126,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 11.10.2024 (V-4981/2024-409)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,03	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
3 950 000 Kč	1,28	5 056 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 851 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 105 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 408 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 105 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	5 105 000 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1524-55/2010 s povinností k parcele parc. č. 2789/1 pro parcelu parc. č. 2789/4.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě 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 prodeji 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 přikládáná 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 tísní. 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 příslušné velikosti.

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 K_1 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. 19 Nejdek

5 105 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	5 105 000 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	5 100 000 Kč
slovy: Pět milionů jedno sto tisíc Kč	

Silné stránky

- stavebně-technický stav RD,
- klidná lokalita.

Slabé stránky

- nesoulad v KN.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, 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 pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 19 Nejdek, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 2789/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 3502 (ostatní plocha) v kat. území Nejdek, obec Nejdek, část obce Nejdek, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 4574.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.100.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 263/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 19 Nejdek, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 2789/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 3502 (ostatní plocha) v kat. území Nejdek, obec Nejdek, část obce Nejdek, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 4574.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- garáž, přístřešek a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.100.000,- Kč**.

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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze a jízdy v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1524-55/2010 s povinností k parcele parc. č. 2789/1 pro parcelu parc. č. 2789/4.

Na nemovité věci vázne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **5.090.000,- 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. 4574	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

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 prvního 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 088258/2025.

V Praze 11.12.2025

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date:
2025.12.11
09:43:00 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 14:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 130EX 1065/25 pro JUDr. Jan Paraska
soudní exekutor
Exekutorský úřad Most

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 4574

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Franta Martin, Vítězná cesta 19, 36221 Nejdek	810620/9969	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 263/1

**592 zastavěná plocha a
nádvoří**

Součástí je stavba: Nejdek, č.p. 19, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 263/1

2789/1

1021 trvalý travní porost

**zemědělský půdní
fond**

P 3502

9 ostatní plocha

jiná plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 358.051,86 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**Sberbank CZ, a.s. v likvidaci, U Trezorky 921/2,
Jinonice, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25083325**

Povinnost k

Parcela: 3502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 11.12.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.12.2013.

V-6407/2013-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 2.018.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

**FINFIX a.s., Plaská 622/3, Malá Strana, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 24822931**

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: 2789/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2010.

V-5282/2010-403

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 13.08.2024.

V-5267/2024-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chůze a jízdy

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 14:10:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 4574

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

Typ vztahu

v rozsahu dle listiny a geometrického plánu č. 1524-55/2010

Oprávnění pro

Parcela: 2789/4

Povinnost k

Parcela: 2789/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2014 12:56:39. Zápis proveden dne 09.12.2014.
V-10199/2014-403

Pořadí k 10.11.2014 12:56

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů a příslušenství:

a) dluhy ve výši 1.279.665,- Kč vzniklé do 15.10.2074

b) budoucí peněžitě dluhy do výše 1.535.598,- Kč vzniklé do 15.10.2074

Oprávnění pro

**FINFIX a.s., Plaská 622/3, Malá Strana, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 24822931**

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: 2789/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.5500/285188-03/17/01-002/00/R) ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 10:00:51. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-10235/2017-403

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 08.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 13.08.2024.
V-5267/2024-403

Pořadí k 30.11.2017 10:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.5500/285188-03/17/01-002/00/R) ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 10:00:51. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-10235/2017-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. (č.5500/285188-03/17/01-002/00/R) ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2017 10:00:51. Zápis proveden dne 03.01.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-10235/2017-403

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění dluhů a příslušenství:

a) dluh do výše 600.000,- Kč

b) budoucí dluhy do výše 900.000,- Kč vzniklé do 31.8.2027

c) budoucí dluhy do výše 900.000,- Kč vzniklé do 31.8.2027

Oprávnění pro

**Bílek Martin, V Nivách 2555/42a, 46601 Jablonec nad
Nisou, RČ/IČO: 770720/2525**

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: 2789/1, Parcela: 3502

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 14:10:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 4574

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5721/2024-403

Pořadí k 07.08.2024 10:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5721/2024-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5721/2024-403

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5721/2024-403

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Bílek Martin, V Nivách 2555/42a, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 770720/2525

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: 2789/1, Parcela: 3502

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 06.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 29.08.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

V-5721/2024-403

Pořadí k 07.08.2024 10:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Franta Martin, Vítězná cesta 19, 36221 Nejdek, RČ/IČO: 810620/9969

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1065/2025 -21/E1 ze dne 19.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025 09:48:13. Zápis proveden dne 24.09.2025; uloženo na prac. Most

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.11.2025 14:10:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555380 Nejdek

Kat.území: 702625 Nejdek

List vlastnictví: 4574

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

Typ vztahu

Z-2609/2025-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Franta Martin, r.č. 810620/9969

Povinnost k

Parcela: St. 263/1, Parcela: 2789/1, Parcela: 3502

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Most, JUDr. Jan Paraska 130 EX-1065/2025 -36/E 1** ze dne 22.09.2025. Právní moc ke dni 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2025 09:49:22. Zápis proveden dne 03.10.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary

-/36/E

Z-5231/2025-403

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-7501/2025-403

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.08.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2013.

V-5234/2013-403

Pro: Franta Martin, Vítězná cesta 19, 36221 Nejdek

RČ/IČO: 810620/9969

o Smlouva směnná ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2020 12:29:04. Zápis proveden dne 19.02.2021.

V-9853/2020-403

Pro: Franta Martin, Vítězná cesta 19, 36221 Nejdek

RČ/IČO: 810620/9969

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2789/1	94068	850
	97311	171

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.11.2025 16:10:09

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/>.











