

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019963/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace Velký Rybník pro exekuční řízení č.j. 134 EX 02208/24.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

1 050 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 13.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 894 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 382 Velký Rybník, způsob využití: rodinná rekreace, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 1200/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1200/7 (ostatní plocha) v kat. území Hroznětín, obec Hroznětín, část obce Velký Rybník, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 488.

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 20.1.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.3.2025 pod č.j. 134 EX 02208/24-120,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.1.2026,

- list vlastnictví č. 488 ze dne 4.3.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 6.3.2025, 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 6.3.2025,
- vyrozumění o ohledání ze dne 1.12.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6093/2025-403. Podání k okamžiku 8.8.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5141/2024-403. Podání k okamžiku 16.7.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9140/2025-403. Podání k okamžiku 27.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1785860.

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 nálezu 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 Hroznětín, k.ú. Hroznětín
Adresa nemovité věci: Velký Rybník č.e. 382, 362 33 Hroznětín

Místopis

Město Hroznětín se nachází v Karlovarském kraji, cca 5 km západně od města Ostrov, cca 20 km severovýchodně od města Sokolov a cca 8 km severně od města Karlovy Vary. Městem protéká řeka Bystřice. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Občanům město nabízí poštu, knihovnu s internetem, městský úřad, informační centrum, mateřskou a základní školu s tělocvičnou, koupaliště, 2 hřiště. Dále je možno využít služeb praktického lékaře pro děti i dospělé a stomatologa ve zdravotním středisku. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Část města Velký Rybník se nachází cca 2 km jižně od města Hroznětín. Oceňovaná nemovitá věc se nachází v rekreační oblasti Velký Rybník č.e. 382.

Železniční stanice „Velký Rybník“ se nachází cca 780 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1200/1 Město Hroznětín, Krušnohorské náměstí 1, 36233 Hroznětín

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepenou rekreační chatu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Na chatě probíhá rekonstrukce (střecha, zateplení, přístavba, okna). Střecha budovy je sedlová, částečně s krytinou z původní vláknocementové šablony a částečně krytina zcela chybí. Součástí střechy je komín. Okna chaty jsou plastová. Vchodové dveře chaty jsou plastové částečně prosklené nebo dřevěné prosklené. Fasáda chaty je částečně zateplená. Z podkroví je možný vstup na lodžii se zábradlím. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 894 stojí stavba rodinné rekreace č.p. 382. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1200/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1200/7 (ostatní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 471 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1200/1, který je ve vlastnictví města Hroznětín.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.1.2025 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. 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.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 zpracovaném 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 100 m² do 1 000 m²,
- typ stavby: rodinná rekreace,
- lokalita: Hroznětín - Velký Rybník a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 382 Velký Rybník

Oceňovaná nemovitá věc
Výměra pozemku: 471,00 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:	Rekreační chata Hroznětín		
Lokalita:	Velký Rybník č.e. 436		
Popis:	Rekreační chata se nachází ve městě Hroznětín v části Velký Rybník č.e. 436. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 405 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	405,00 m ²		
Zastavěná plocha:	25,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
2 890 000 Kč	1,01	2 918 900 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 8.8.2025 (V-6093/2025-403)

Název:	Rekreační chata Hroznětín		
Lokalita:	Velký Rybník č.e. 82		
Popis:	Rekreační chata se nachází ve městě Hroznětín v části Velký Rybník č.e. 82. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 686 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je zahradní domek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	686,00 m ²		
Zastavěná plocha:	52,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,18	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,80	
K7 Vliv pozemku		0,98	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 000 000 Kč	0,93	2 790 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 16.7.2024 (V-5141/2024-403)

Název:	Rekreační chata Děpoltovice
---------------	------------------------------------

Lokalita:	č.e. 47		
Popis:	Jedná se o dřevěnou chatu s krásným pozemkem o výměře 591 m ² v chatové oblasti obce Děpoltovice, která leží zhruba 10 minut od Karlových Varů. Nemovitost se skládá ze dvou podlaží. V 1.NP je sklep a ve 2. NP je pak obytná část s kamny a kuchyní. Odpad je zde řešen jímkou a voda kopanou studnou o hloubce zhruba 6 m, kde hladina dosahuje cca 3 metrů. Elektřina je zavedena.		
Pozemek:	591,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,02		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,10		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,10		
K7 Vliv pozemku	0,99		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
1 790 000 Kč	1,22	2 183 800 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
27.11.2025 (V-9140/2025-
403)

Minimální jednotková porovnávací cena	2 183 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 630 900 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 918 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			2 630 900 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			2 630 900,00
Velikost spoluvlastnického podílu			* 1,00 / 2,00
	=		1 315 450,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80
	=		1 052 360,00
Výsledná porovnávací hodnota			1 052 360 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 prodejkách 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 oblíbenosti. 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 přikládána 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. tři (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše

zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů 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. Rodinná rekreace č.e. 382 Velký Rybník

1 052 360,- Kč

Porovnávací hodnota	1 052 360 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 050 000 Kč
slovy: Jeden milion padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a OV.

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 ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 894 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 382 Velký Rybník, způsob využití: rodinná rekreace, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 1200/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1200/7 (ostatní plocha) v kat. území Hroznětín, obec Hroznětín, část obce Velký Rybník, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 488.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.050.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 894 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 382 Velký Rybník, způsob využití: rodinná rekreace, včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 1200/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1200/7 (ostatní plocha) v kat. území Hroznětín, obec Hroznětín, část obce Velký Rybník, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 488.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přístřešek a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.050.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 050 000 Kč

slovy: Jeden milion padesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 488	5
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 019963/2025.

V Praze 13.02.2026

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

Digitally signed by JUDr.
Mgr. Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.02.16
08:33:56 +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 04.03.2025 05:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 02208/24 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555185 Hroznětín

Kat.území: 648515 Hroznětín

List vlastnictví: 488

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín	910522/1939	1/2
Štieflerová Marie, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín	015503/2405	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 894	51	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Velký Rybník, č.e. 382, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 894				
1200/5	363	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území
1200/7	57	ostatní plocha	zeleň	chráněná ložisková území

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

k zajištění dluhů do výše 2.007.600,- Kč vzniklých do 11.1.2057

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.1294182901/2) ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022
15:34:13. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-859/2022-403

Pořadí k 26.01.2022 15:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.1294182901/2) ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.01.2022 15:34:13. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Karlovy
Vary

V-859/2022-403

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.1294182901/2) ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.01.2022 15:34:13. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Karlovy
Vary

V-859/2022-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2025 05:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555185 Hroznětín

Kat.území: 648515 Hroznětín

List vlastnictví: 488

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

Typ vztahu

o **Zákaz zatížení**

zákaz zřídit věcné břemeno a právo stavby ve prospěch třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
(č.1294182901/2) ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022
15:34:13. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary
V-859/2022-403

Pořadí k 26.01.2022 15:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín,
RČ/IČO: 910522/1939

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing.
Prošek Jiří 134 EX-02208/2024 -007 ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.05.2024 17:11:15. Zápis proveden dne 20.05.2024; uloženo na prac.
Karlovy Vary

Z-3156/2024-403

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2**

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301
Hroznětín, RČ/IČO: 910522/1939
Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň - město, Mgr. Ing. Prošek
Jiří 134 EX-02208/2024 -008 ze dne 16.05.2024. Právní účinky zápisu k
okamžiku 16.05.2024 17:11:16. Zápis proveden dne 23.05.2024; uloženo na prac.
Karlovy Vary

Z-3157/2024-403

o **Zahájení exekuce**

**Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 70200 Ostrava - Moravská
Ostrava**

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín,
RČ/IČO: 910522/1939

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043
EX-2006/2024 -7 ze dne 24.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2024
08:41:25. Zápis proveden dne 07.10.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5881/2024-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2025 05:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555185 Hroznětín

Kat.území: 648515 Hroznětín

List vlastnictví: 488

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

Typ vztahu

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2**

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301
Hroznětín, RČ/IČO: 910522/1939
Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-2006/2024 -11 ze dne 01.10.2024. Právní moc ke dni 06.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2024 08:41:25. Zápis proveden dne 14.10.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5882/2024-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava, Mgr. Jiří Král 043 EX-2006/2024 -11 ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 09:41:21. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6476/2024-403

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín,
RČ/IČO: 910522/1939

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 6986/24-8 ze dne 30.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 20:05:46. Zápis proveden dne 08.10.2024; uloženo na prac. Praha

Z-47729/2024-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2**

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301
Hroznětín, RČ/IČO: 910522/1939
Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-6986/2024 -16 ze dne 04.10.2024. Právní moc ke dni 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2024 20:05:51. Zápis proveden dne 17.10.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5927/2024-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 4, JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. 189 EX-6986/2024 -26 ze dne 04.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 20:12:06. Zápis proveden dne 17.12.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6968/2024-403

o **Zahájení exekuce**

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wölfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2025 05:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555185 Hroznětín

Kat.území: 648515 Hroznětín

List vlastnictví: 488

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

Typ vztahu

Povinnost k

RČ/IČO: 910522/1939

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1655/2024 24-9 ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 23:07:19. Zápis proveden dne 08.11.2024; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-7996/2024-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301
Hroznětín, RČ/IČO: 910522/1939

Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-1655/2024 -31 ze dne 07.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 23:07:18. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6490/2024-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Miloš Dvořák, Sportovní 562, 35733 Locket

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín,
RČ/IČO: 910522/1939

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Sokolov, Mgr. Miloš Dvořák 041 EX-746/2024 -10 ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 21:00:31. Zápis proveden dne 21.11.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6733/2024-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301
Hroznětín, RČ/IČO: 910522/1939

Parcela: St. 894, Parcela: 1200/5, Parcela: 1200/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Sokolov, Mgr. Miloš Dvořák 041 EX-746/2024 -12 ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2024 21:00:31. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6734/2024-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 08:08:25.
Zápis proveden dne 02.03.2022.

V-1086/2022-403

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2025 05:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555185 Hroznětín

Kat.území: 648515 Hroznětín

List vlastnictví: 488

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

Listina

Pro: Kelich Martin, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín

RČ/IČO: 910522/1939

Štieflerová Marie, Velký Rybník č.ev. 382, 36301 Hroznětín

015503/2405

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 04.03.2025 05:50:36

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

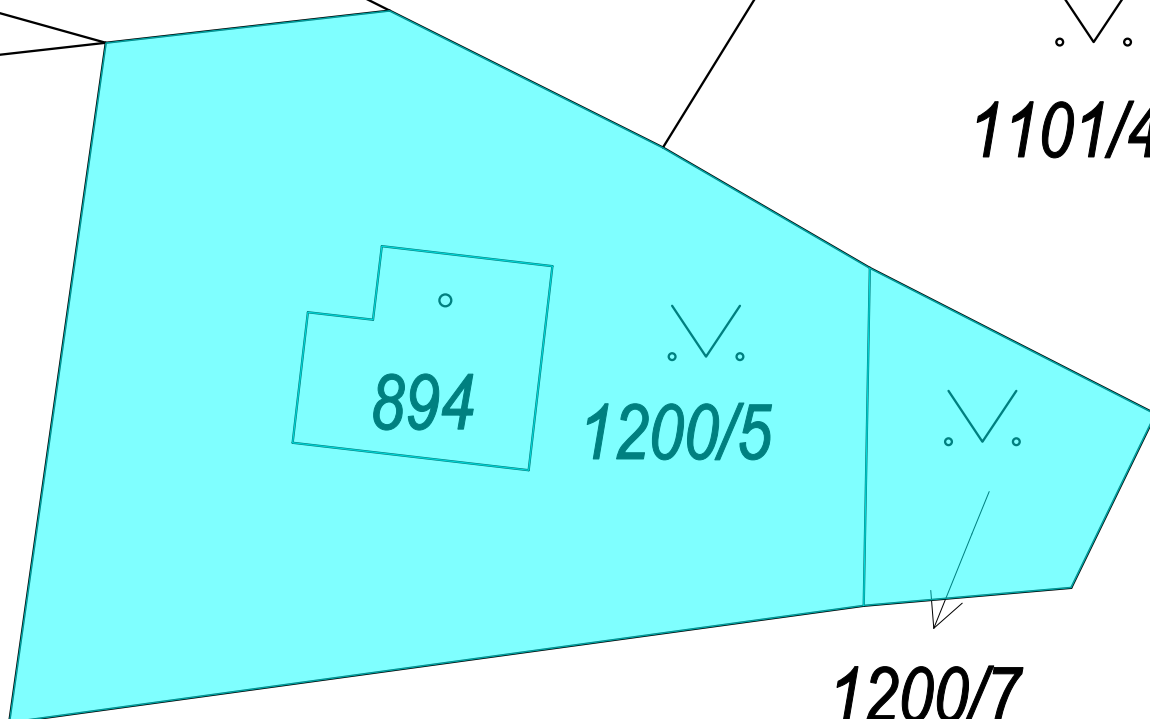
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

1101/46

898

1101/47

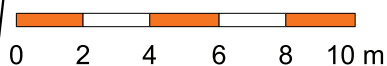
1101/48



1199/2

895

1199/3





766

1101/41

767

1101/42

768

765

1101/45

897

1101/43

769

1101/46

898

1101/44

1101/47

759

1101/93

893

1101/48

1200/1

894

1200/5

1200/4

1200/7

940

1002

1199/2

895

1199/3

1059/1

1101/68

1199/5

1101/98



