ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 051394/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění víceúčelové stavby Bor pro exekuční řízení č.j. 106 EX 2573/20.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO, JUDr. Jitka Wolfová, soudní exekutorka**
	Radyňská 470/9, 326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	**7 800 000 Kč**

Počet stran: 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 14.8.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 14.8.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 51/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Bor, způsob využití: víceúčel a pozemků parc. č. 883/9 (trvalý travní porost), parc. č. 883/12 (trvalý travní porost), parc. č. 883/13 (trvalý travní porost) a parc. č. 1738 (ostatní plocha), vše v kat. území Bor u Karlových Var, obec Sadov, část obce Bor, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 51.

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 9.7.2026.

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 JUDr. Jitky Wolfové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 23.6.2026 pod č.j. 106 EX 2573/20-395,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.7.2026,

- list vlastnictví č. 51 ze dne 23.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.6.2026, 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 25.6.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 29.6.2026,

- informace o nemovité věci od vlastníka,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1383/2026-409. Podání okamžiku 16.3.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5643/2025-602. Podání k okamžiku 17.6.2026,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9256/2025-403. Podání k okamžiku 2.12.2025.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

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

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále 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 Sadov, k.ú. Bor u Karlových Var
Adresa nemovité věci:	č.p. 65, 360 01 Bor

Místopis

Obec Sadov se nachází v Karlovarském kraji, cca 4 km severovýchodně od města Karlovy Vary, cca 7 km jihozápadně od města Ostrov a cca 26 km jihovýchodně od hraničního přechodu Potůčky. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Sadov v části Bor č.p. 65 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Sadov, Bor, statek" se nachází před nemovitou věcí. Železniční stanice „Hájek" se nachází cca 2 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. 1341/2 Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrovou víceúčelovou stavbu č.p. 65 se dvěma nadzemními podlažími, obytným podkrovím a volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda stavby je částečně zateplená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, bleskosvodem, střešními okny a solárními panely (na dílně). Stáří domu je cca 90 - 100 let. Okna stavby jsou plastová a dřevěná zdvojená. Okna v přízemí jsou opatřena venkovními roletami. Vchodové dveře stavby jsou dřevěné prosklené. Ke stavbě patří oplocený pozemek. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V domě se nachází 4 bytové jednotky o užitné ploše cca 130 m^2. Stavba se stává z bytů, dílny, bývalé hospody a garáže s elektrickými vraty. Nad garáží se nachází byt stávající se z kuchyně, předsíně, koupelny, sprchového kouta, obývacího pokoje, ložnice, pokoje, pokoje a 2 teras. V 1. NP budovy se nachází hospoda, pokoj, kuchyně, sprchový kout, 5x WC, 3x koupelny a pokoj. Ve 2. NP stavby je pokoj, komora, koupelna, pokoj, terasa, obývací pokoj + KK a pokoj. V podkroví budovy se nachází 3 pokoje, koupelna + WC, komora, chodba, schodiště, obývací pokoj + KK, koupelna a 3 pokoje. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou, prkny a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům je určen k modernizaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vodu je možné čerpat ze studny. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, 2 automatickými kotli či krbem s výměníkem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 51/2 stojí stavba č.p. 65. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 149 m^2. Pozemky parc. č. St. 51/2, parc. č. 883/9 (trvalý travní porost), parc. č. 883/12 (trvalý travní porost) parc. č. 883/13 (trvalý travní porost) a parc. č. 1738 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté a oplocené dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, studna (hloubka cca 8 m), přístřešek, pergola s krbem, 2 haly, terasa, dílna a stavba výroby sýrů. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1341/2 ve vlastnickém právu Karlovarského kraje.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, přístřešek, pergola, 2 haly, terasa, dílna a stavba výroby. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 9.7.2026 za účasti vlastníka. Nebylo umožněno ohledání všech vnitřních prostor. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

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

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: obč. vybavenost, penzion,
- lokalita: okruh cca 37 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Víceúčelová stavba č.p. 65 Bor

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	2 936,00 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:	**Občanská vybavenost Horní Slavkov**	
Lokalita:	nám. Republiky 15	
Popis:	Penzion nacházející se ve městě Horní Slavkov. Jedná se o řadovou, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 520 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří zahrada. Ubytování pro 40 osob s možností přistýlky. V budově je celkem 21 pokojů. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 520,00 m^2	
Zastavěná plocha:	733,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,02	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	1,10	Zdroj: realizovaný prodej z 16.3.2026 (V-1383/2026-409)
K7 Vliv pozemku	1,14	
Cena	**Celkový koeficient K$_C$**	**Upravená cena**
8 500 000 Kč	1,02	**8 670 000 Kč**

Název:	**Občanská vybavenost Toužim**	
Lokalita:	Plzeňská 318	
Popis:	Občanská vybavenost nacházející se ve městě Toužim. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 9 593 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 1 408 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	9 593,00 m^2	
Zastavěná plocha:	1 408,00 m^2	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	Zdroj: realizovaný prodej z 25.5.2026 (V-4105/2026-403)
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,80	
Cena	**Celkový koeficient K$_C$**	**Upravená cena**
12 500 000 Kč	0,56	**7 000 000 Kč**

Název:	**Stavba Ostrov**
Lokalita:	Dukelských hrdinů 1346
Popis:	Stavba penzionu nacházející se ve městě Ostrov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 681 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 193 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Ubytovat je možné v pěti vícelůžkových pokojích. K dispozici je soukromé parkoviště, plně zařízená kuchyň pro 10 osob. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	681,00 m^2
Zastavěná plocha:	193,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,15



Zdroj: realizovaný prodej z 2.12.2025 (V-9256/2025-403)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
7 800 000 Kč	0,99	**7 722 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	7 000 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 797 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 670 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	**7 797 333 Kč/ks**
Výsledná porovnávací hodnota	**7 797 333 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Víceúčelová stavba č.p. 65 Bor 7 797 333,- Kč

Porovnávací hodnota	**7 797 333 Kč**

Obvyklá cena	**7 800 000 Kč**
slovy: Sedm milionů osm set tisíc Kč	

Silné stránky

- blízkost města Karlovy Vary,
- dostupnost autobusová,
- velikost pozemku,
- příslušenství.

Slabé stránky

- dům k modernizaci.

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 věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 51/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Bor, způsob využití: víceúčel a pozemků parc. č. 883/9 (trvalý travní porost), parc. č. 883/12 (trvalý travní porost), parc. č. 883/13 (trvalý travní porost) a parc. č. 1738 (ostatní plocha), vše v kat. území Bor u Karlových Var, obec Sadov, část obce Bor, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 51.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.800.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 51/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 65 Bor, způsob využití: víceúčel a pozemků parc. č. 883/9 (trvalý travní porost), parc. č. 883/12 (trvalý travní porost), parc. č. 883/13 (trvalý travní porost) a parc. č. 1738 (ostatní plocha), vše v kat. území Bor u Karlových Var, obec Sadov, část obce Bor, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 51.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, přístřešek, pergola, 2 haly, terasa, dílna a stavba výroby.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **7.800.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**7 800 000 Kč**
slovy: Sedm milionů osm set tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 51	7
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	13

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. Petra Jedličková
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.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 051394/2026.

V Praze 14.8.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.08.15 09:55:30 +02'00'

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

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.06.2026 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 106 EX 2573/20 pro JUDr. Jitka Wolfová

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555533 Sadov**

Kat.území: **607274 Bor u Karlových Var** List vlastnictví: **51**

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

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

Vlastnické právo

SJ Schmied Jindřich a Schmiedová Valerie, Bor 65, 36001 Sadov **610603/0909 595623/1039**

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 51/2	**1149**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**ptačí oblast**
Součástí je stavba: **Bor, č.p. 65, víceúčel**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 51/2**				
883/9	**317**	**trvalý travní porost**		**ptačí oblast, zemědělský půdní fond**
883/12	**241**	**trvalý travní porost**		**ptačí oblast, zemědělský půdní fond**
883/13	**242**	**trvalý travní porost**		**ptačí oblast, zemědělský půdní fond**
1738	**987**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	**ptačí oblast**

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 1.450.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2003.**

V-1731/2003-403

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

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 36.695,-Kč. Pořadí zástavního práva se řídí dnem 21.10.2011.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary, Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary

Povinnost k

Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 25 E-705/2011 -12 ze dne 24.10.2011. Právní moc ke dni**

Typ vztahu

05.01.2012.

Z-841/2012-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 35.586,- Kč
  pořadí zástavního práva se řídí dnem 6.1.2012
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary, Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 26 E-7/2012 -24 ze dne 11.01.2012. Právní moc ke dni 17.04.2012.**

Z-11282/2012-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 37.110,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 8.9.2011.
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary, Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 27 E-603/2011 -11 ze dne 12.09.2011. Právní moc ke dni 02.11.2011.**

Z-18847/2011-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 24.024,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 19.5.2009
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary, Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 26 E-443/2009 -9 ze dne 21.05.2009. Právní moc ke dni 18.08.2009.**

Z-19659/2009-403

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

Typ vztahu

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 25.586,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 19.5.2009
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary,
  Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 27 E-412/2009 -9 ze dne 19.05.2009. Právní moc ke dni 10.06.2009.**

  Z-20061/2009-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 31.737,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 20.11.2009
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary,
  Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 26 E-808/2009 -10 ze dne 25.11.2009. Právní moc ke dni 13.01.2010.**

  Z-920/2010-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 30.050,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 19.11.2009
  Oprávnění pro
  Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
  Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary,
  Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary
  Povinnost k
  Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

  Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 25 E-804/2009 -10 ze dne 20.11.2009. Právní moc ke dni 22.01.2010.**

  Z-1316/2010-403

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

- **Zástavní právo soudcovské**
  pohledávka ve výši 32.960,- Kč
  Pořadí zástavního práva se řídí dnem 7.4.2011.
  Oprávnění pro

Typ vztahu

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Okresní správa sociálního zabezpečení Karlovy Vary, Krymská 2011/2a, 36001 Karlovy Vary

Povinnost k
Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Karlových Varech 25 E-281/2011 -11 ze dne 13.04.2011. Právní moc ke dni 01.06.2011.**

Z-11920/2011-403

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Nařízení exekuce**

Povinnost k
Schmied Jindřich, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 610603/0909

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 25 Nc-2891/2008 -5 ze dne 29.05.2008; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-13822/2008-403

- **Nařízení exekuce**

Soudní exekutor Mgr. Luděk Němec

Povinnost k
Schmiedová Valerie, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 595623/1039

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 EXE-1291/2012 -8 ze dne 23.05.2012; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-9624/2012-403

- **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k
Schmied Jindřich, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 610603/0909

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-2573/2020 -10 ze dne 17.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 19:15:17. Zápis proveden dne 22.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-971/2021-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Schmied Jindřich, r.č. 610603/0909

Povinnost k
Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2573/2020 -17 ze dne 18.02.2021. Právní moc ke dni 22.03.2021. Právní**

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 18.02.2021 19:15:16. Zápis proveden dne 26.02.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-783/2021-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-2573/2020 -55 ze dne 19.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2021 23:11:50. Zápis proveden dne 28.04.2021; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-1723/2021-403

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Schmied Jindřich, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 610603/0909

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-06035/2021 -005 ze dne 24.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 17:53:39. Zápis proveden dne 02.02.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-539/2022-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Schmied Jindřich, r.č. 610603/0909

Povinnost k

Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-06035/2021 -064 ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 17:53:42. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-540/2022-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Schmiedová Valerie, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 595623/1039

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-04970/2023 -007 ze dne 06.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 13:15:07. Zápis proveden dne 04.10.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-4064/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Schmiedová Valerie, r.č. 595623/1039

Povinnost k

Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-04970/2023 -014 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 13:15:07. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Typ vztahu

Z-4429/2023-403

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k
Schmied Jindřich, Bor 65, 36001 Sadov, RČ/IČO: 610603/0909

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutrský úřad Cheb 074 EX-07487/2024 -008 ze dne 15.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 10:15:18. Zápis proveden dne 30.01.2025; uloženo na prac. Cheb**
Z-435/2025-402

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Schmied Jindřich, r.č. 610603/0909
Povinnost k
Parcela: St. 51/2, Parcela: 1738, Parcela: 883/12, Parcela: 883/13, Parcela: 883/9

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb, Mgr. David Koncz 074 EX-07487/2024 -016 ze dne 28.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2025 10:15:20. Zápis proveden dne 31.01.2025; uloženo na prac. Karlovy Vary**
Z-414/2025-403

Plomby a upozornění

Číslo řízení	*Vztah k*	
o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení		
ZDŘ-61/2022-403	**Parcela:**	**883/12**
	Parcela:	**883/13**
	Parcela:	**883/9**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 19.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.04.2003.
V-1849/2003-403

Pro: **Schmied Jindřich a Schmiedová Valerie, Bor 65, 36001 Sadov; společné jmění** *RČ/IČO:* **610603/0909 595623/1039**

o Smlouva kupní ze dne 29.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.09.2004.
V-6124/2004-403

Pro: **Schmied Jindřich a Schmiedová Valerie, Bor 65, 36001 Sadov; společné jmění** *RČ/IČO:* **610603/0909 595623/1039**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
883/9	**55011**	**317**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.06.2026 08:35:02*

Okres: **CZ0412 Karlovy Vary** Obec: **555533 Sadov**

Kat.území: **607274 Bor u Karlových Var** List vlastnictví: **51**

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

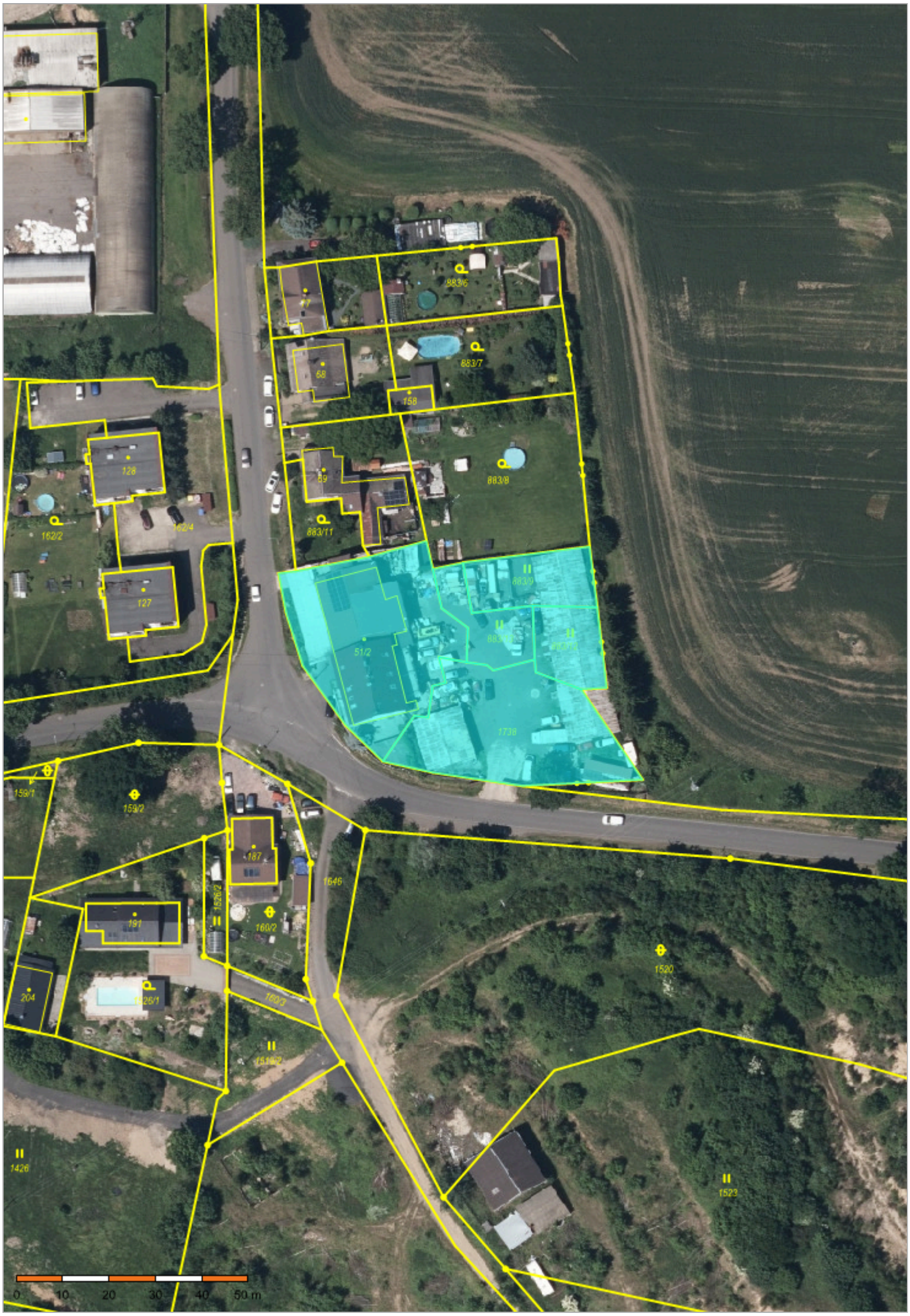
883/12	**54712**	**1**
	55011	**240**
883/13	**55011**	**242**

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: 23.06.2026 08:47:42*
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/.


68
883/7
158
69
883/8
883/11
883/9
883/13
883/12
51/2
1738
187
1646
160/2
1520
0
5
10
15
20
25 m


883/6
68
883/7
158
69
126
883/9
162/2
162/4
883/11
127
51/2
1738
159/1
159/2
187
1646
191
160/2
204
1525/1
160/3
1520
1426
1523
0
10
20
30
40
50 m


Bor č.p. 65, Sadov - Bor
Nová Viska
Bor
Borský potok
Horský potok
Malý Bor
Malý Bor
Skála
zemědělský
13
13
22214
22214
22214
22129
22129
22129
0
100
200
300
400
500 m








HR stav KV




65
Denně čerstvé
zákusky
pečivo
chlebíčky
bagety
a další






JANEŠ

















