

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 011038/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Dasnice pro exekuční řízení č.j. 74 EX 8/13.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB Mgr. David Koncz, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

2 802 000 Kč

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.04.2026

Vyhotoveno: V Praze 20.04.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 294/3 (ostatní plocha) v kat. území Dasnice, obec Dasnice, okres Sokolov, zapsáno na LV 29.

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 17.03.2026.

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 uspořádání 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. Davida Koncze o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.2.2026 pod č.j. 74 EX 8/13-385,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.3.2026,

- list vlastnictví č. 29 ze dne 5.2.2026, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 13.3.2026, 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 13.3.2026,
- kopie územního plánu obce Dasnice z roku 2018,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 74 EX 8/13-385 ze dne 5.2.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2184/2025-409. Datum podání k okamžiku 30.4.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2427/2025-409. Datum podání k okamžiku 14.5.2025,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2253/2024-409. Datum podání k okamžiku 10.5.2024.

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 z 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, 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.

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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná 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 Sokolov, obec Dasnice, k.ú. Dasnice
Adresa nemovité věci: Dasnice, 357 55 Dasnice

Místopis

Obec Dasnice se nachází cca 9 km jihozápadně od města Sokolov, cca 7 km severovýchodně od města Kynšperk nad Ohří a cca 15 km severovýchodně od města Cheb. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Chebu, Sokolově a v Kynšperku nad Ohří. Do obce vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
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

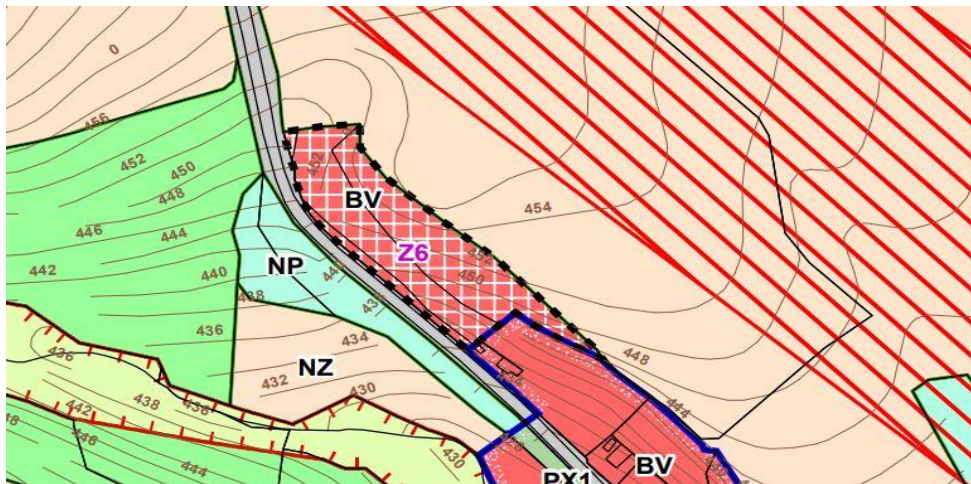
parc. č. 318/1 Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji zastavěné části obce Dasnice. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 2 958 m². Pozemek je na jihozápadní straně ohraničený zpevněnou komunikací. Na pozemku se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemek je velmi svažité k jihozápadní straně. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 318/1, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 100 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha změn na plochu bydlení v rodinných domech – venkovské.



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

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 17.3.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 318/1, který je ve vlastnictví Karlovarského kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Přes pozemek vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) 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:

- typ pozemků: stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Dasnice, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dasnice (okr. Sokolov)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Šabina, realizovaný prodej ze dne 30.4.2025, V-2184/2025-409

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 82/1 v k.ú. Šabina o výměře 1 299 m². Na travnaté pozemku se nacházejí listnaté porosty. K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	1,05
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 002 000	1 299	1 541,19	0,66	1 017,19

Název: k.ú. Chlum Svaté Maří, realizovaný prodej ze dne 14.5.2025, V-2427/2025-409

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 390/6 v k.ú. Chlum Svaté Maří o výměře 879 m². K pozemku vede zpevněná komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,70
vybavenost pozemku -	1,05



úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 250 000	879	1 422,07	0,62	881,68

Název: k.ú. Bukovany u Sokolova, realizovaný prodej ze dne 10.5.2024, V-2253/2024-409				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 295/34 v k.ú. Bukovany u Sokolova o výměře 1 067 m ² . K pozemku vede zpevněná komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		0,87		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,70		
vybavenost pozemku -		1,05		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 500 000	1 067	1 405,81	0,67	941,89



Minimální jednotková porovnávací cena	881,68 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	946,92 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 017,19 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	294/3	2 958	947,00		2 801 226
Celková výměra pozemků		2 958	Hodnota pozemků celkem		2 801 226

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 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 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 jednájí 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dasnice (okr. Sokolov)

2 801 226,- Kč

Hodnota pozemku	2 801 226 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 802 000 Kč
slovy: Dva miliony osm set dva tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemku.

Slabé stránky

- přes pozemek vede nadzemní vedení VN,
- omezena možnost zastavění pozemku,
- svažité pozemek.

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. 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. 294/3 (ostatní plocha) v kat. území Dasnice, obec Dasnice, okres Sokolov, zapsáno na LV 29.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 294/3 (ostatní plocha) v kat. území Dasnice, obec Dasnice, okres Sokolov, zapsáno na LV 29.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.802.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 802 000 Kč

slovy: Dva miliony osm set dva 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. 29	5
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

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. Lukáš Hofbauer

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 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 011038/2026.

V Praze 20.04.2026



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 05.02.2026 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 8/13 pro Mgr.David Koncz

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560332 Dasnice

Kat.území: 624772 Dasnice

List vlastnictví: 29

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice	761121/2279	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
294/3	2958	ostatní plocha	neplodná půda	

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-11136/2018 - 12 ze dne 18.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 15:53:39. Zápis proveden dne 13.12.2022; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-19875/2022-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-11136/2018 93 ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 13:56:19. Zápis proveden dne 21.12.2022; uloženo na prac. Sokolov

Z-5039/2022-409

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-697/2022 -31 ze dne 15.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 07:29:28. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Chomutov

Z-9351/2022-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135EX-697/2022 97 ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 07:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560332 Dasnice

Kat.území: 624772 Dasnice

List vlastnictví: 29

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

07:58:19. Zápis proveden dne 15.12.2022; uloženo na prac. Sokolov
Z-5034/2022-409

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-9807/2021 -26 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 07:29:47. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Chomutov**
Z-9352/2022-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov 135EX-9807/2021 101 ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 07:50:28. Zápis proveden dne 15.12.2022; uloženo na prac. Sokolov**
Z-5033/2022-409

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00008/2013 -007 ze dne 16.01.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 15:15:06. Zápis proveden dne 14.12.2022; uloženo na prac. Cheb**
Z-8360/2022-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 074EX-00008/2013 235 ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 08:55:07. Zápis proveden dne 15.12.2022; uloženo na prac. Sokolov**
Z-5021/2022-409

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Sokolově č.j. 30EXE 3017/2012-16 ze dne 26.9.2012 (povinnou osobou dle listiny je Ladislav Gráf nar. 21.11.1976).

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 137 Ex-9107/2012 66 ze dne 25.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2023 16:49:01. Zápis proveden dne 09.02.2023.**

Z-388/2023-409

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 07:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560332 Dasnice

Kat.území: 624772 Dasnice

List vlastnictví: 29

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-10996/2008 7 ze dne 18.11.2008. Právní moc ke dni 02.07.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2023 11:00:58. Zápis proveden dne 23.02.2023; uloženo na prac. Sokolov
Z-1308/2023-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Chrudimi 129EX-397/2009 79 ze dne 15.02.2023. Právní moc ke dni 03.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2023 19:00:09. Zápis proveden dne 23.02.2023; uloženo na prac. Sokolov

Z-1047/2023-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-397/2009 94 ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2023 19:00:36. Zápis proveden dne 11.04.2023; uloženo na prac. Sokolov

Z-1849/2023-409

o **Nařízení exekuce**

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 30 EXE-3017/2012 16 ze dne 26.09.2012. Právní moc ke dni 11.12.2012. Vykonatelné ke dni 11.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 16:40:04. Zápis proveden dne 01.03.2023; uloženo na prac. Sokolov

Z-754/2023-409

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 72590/2011 -15 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:35:08. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Jeseník

Z-1465/2023-811

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Sokolově 29 EXE-3630/2011 -12 ze dne 21.11.2011. Právní moc ke dni 30.03.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:35:08. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Jeseník

Z-1465/2023-811

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 07:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560332 Dasnice

Kat.území: 624772 Dasnice

List vlastnictví: 29

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-72590/2011 -40 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 11:35:10. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Sokolov
Z-2979/2023-409

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 73743/23-16 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 15:25:47. Zápis proveden dne 25.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-47712/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 5255/23-11 ze dne 09.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 06:16:40. Zápis proveden dne 15.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-1273/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-5255/2023 14 ze dne 19.01.2024. Právní moc ke dni 05.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2024 15:54:12. Zápis proveden dne 24.01.2024; uloženo na prac. Sokolov

Z-298/2024-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 099 EX-5255/2023 16 ze dne 27.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2024 06:54:41. Zápis proveden dne 03.04.2024; uloženo na prac. Sokolov

Z-1499/2024-409

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice, RČ/IČO:
761121/2279

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1352/2025 -9 ze dne 23.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 19:11:17. Zápis proveden dne 28.07.2025; uloženo na prac. Plzeň-město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.02.2026 07:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560332 Dasnice

Kat.území: 624772 Dasnice

List vlastnictví: 29

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-5982/2025-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 294/3

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 106EX-1352/2025 29 ze dne 25.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2025 19:11:14. Zápis proveden dne 14.08.2025; uloženo na prac. Sokolov**

Z-2204/2025-409

o **Změna výměr obnovou operátu**

Povinnost k

Parcela: 294/3

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o **Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví 18D-746/2022 37 ze dne 11.11.2022. Právní moc ke dni 11.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2022 13:01:44. Zápis proveden dne 06.12.2022.**

V-5767/2022-409

Pro: **Gráf Ladislav, č.p. 42, 35709 Dasnice**

RČ/IČO: 761121/2279

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

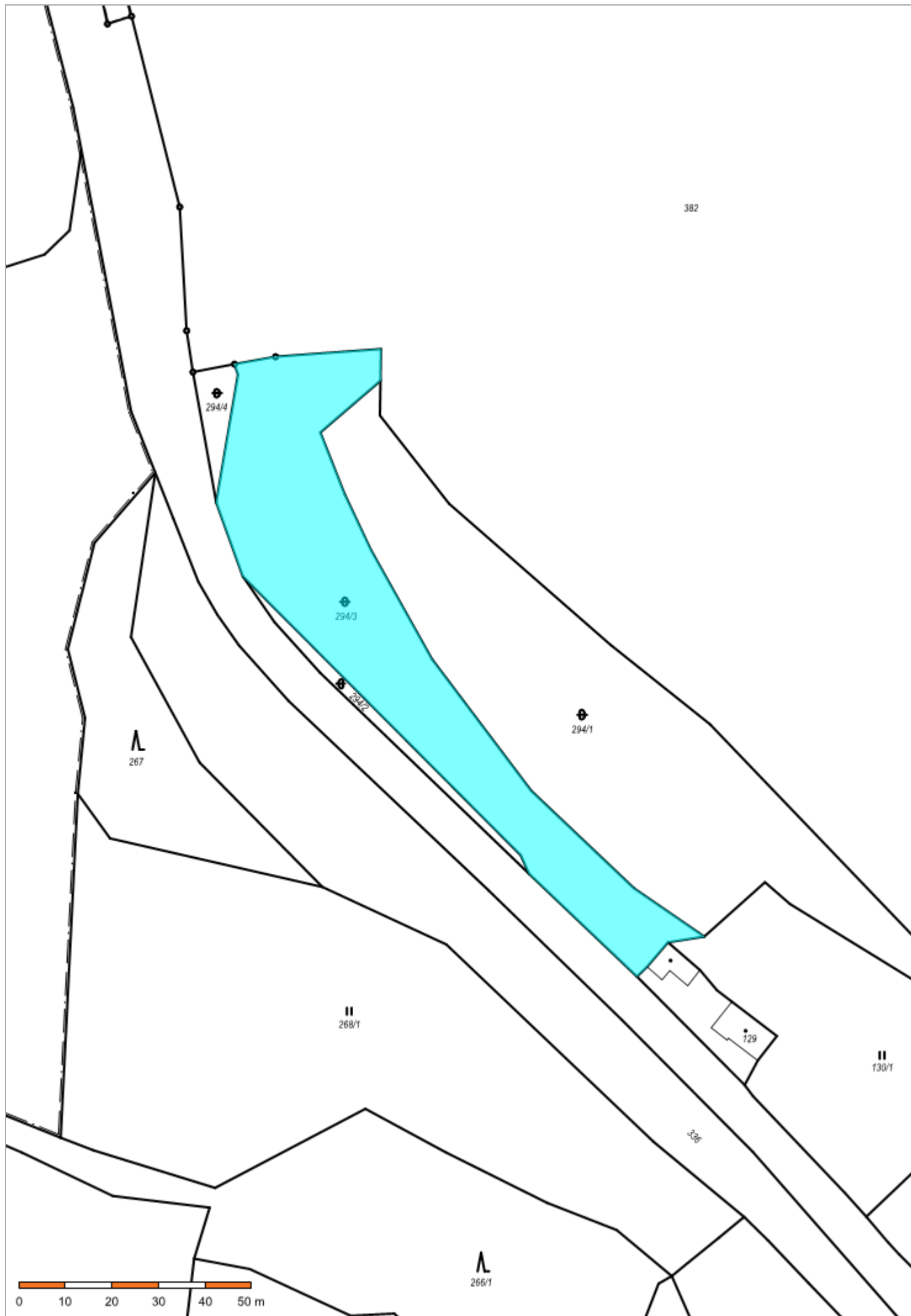
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.02.2026 07:19:32

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/>.





Nad transformátorem



