

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 008041/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 444/11 Kynšperk nad Ohří pro dobrovolnou dražbu v řízení č.j. 176 DD 5/26.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

1 692 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.02.2026

Vyhotoveno: V Praze 10.02.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 444/11 (byt) v budově Kynšperk nad Ohří č.p. 443, 444 (bytový dům, LV 1464) na pozemku parc. č. 169 (LV 1464) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 169 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 544/16779 v kat. území Kynšperk nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, část obce Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, zapsáno na LV 2169.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro dobrovolnou dražbu.

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:

- objednávka soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky k vypracování znaleckého posudku pod č.j. 176 DD 5/26,

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

- list vlastnictví č. 2169 ze dne 10.7.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 1464 ze dne 30.12.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.1.2026, 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 20.1.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5188/2024-409. Podání k okamžiku 23.10.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1544695,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6022/2024-409. Podání k okamžiku 9.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1628089,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3650/2025-409. Podání k okamžiku 14.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1692031,
- kopie Odhadu tržní hodnoty (obvyklé ceny) č. 21/2/2025 ze dne 12.2.2025,
- kopie prohlášení vlastníka.

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 Sokolov, obec Kynšperk nad Ohří, k.ú. Kynšperk nad Ohří
Adresa nemovité věci: J. K. Tyla 444/4, 357 51 Kynšperk nad Ohří

Místopis

Město Kynšperk nad Ohří se nachází v Karlovarském kraji, cca 13 km východně od města Cheb, cca 10 km jihozápadně od města Sokolov a cca 24 km severozápadně od města Mariánské Lázně. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Kynšperk nad Ohří v ulici J. K. Tyla č.p./č.o. 444/4 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kynšperk nad Ohří, aut.st.” se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kynšperk nad Ohří” se nachází cca 2,4 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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 289 Město Kynšperk nad Ohří, Jana A. Komenského 221/13, 35751 Kynšperk nad Ohří

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a dvěma čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 5 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 31 jednotek, z toho 16 jednotek je v budově č.p. 444. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a komín. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 444/11 se nachází v budově č.p. 444 ve 4. NP a její dispozice je 3+1 (původně 2+1). Jednotka má hlavní místnosti orientované na severní, východní a západní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna bytu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou kryté PVC nebo keramickou dlažbou. Obklady jsou keramické. Jádru bytu je po rekonstrukci ze sádkokartonu. V koupelně je sprchový kout a WC. V bytě byla provedena změna dispozice a částečná rekonstrukce.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	7,56 m ²
pokoj	9,82 m ²
pokoj	11,55 m ²
pokoj	13,18 m ²
chodba	4,96 m ²
koupelna + WC	2,86 m ²
sklep	4,40 m ²
užitná plocha	54,33 m²

Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 54,33 m². Užitná plocha bytu byla určena z naměřených údajů při ohledání a plocha sklepa byla převzata z kopie prohlášení vlastníka (do sklepa nebyl umožněn přístup). K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 544/16779.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 169 (LV 1464) stojí bytový dům s č.p. 443, 444. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 438 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 289, který je ve vlastnictví města Kynšperk nad Ohří.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.1.2026. Bylo provedeno vnitřní ohledání.

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
----	--

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 bytů od 50 m² do 60 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Kynšperk nad Ohří.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 444/11 Kynšperk nad Ohří

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	54,33 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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:	Jednotka č. 490/8 Kynšperk nad Ohří			
Lokalita:	Jana Nerudy č.p. 490			
Popis:	Byt 2+1, o užitné ploše 46 m ² , který se nachází ve vyhledávané a klidné části Kynšperku nad Ohří, v druhém patře panelového domu. Byt je v dobrém stavu a vyžaduje drobné úpravy nebo možnost rekonstrukce. K bytu náleží také dva sklepy o ploše 4 m ² .			
Užitná plocha:	50,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,15	
K2 Velikosti objektu			0,96	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,10	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 196 800	50,00	23 936	1,21	28 963



Zdroj: realizovaný prodej z 23.10.2024 (V-5188/2024-409)

Název:	Jednotka č. 444/4 Kynšperk nad Ohří			
Lokalita:	J. K. Tyla č.p. 444			
Popis:	Byt 2+1 o užitné ploše 50 m ² v klidné části Kynšperku nad Ohří. Tento byt se nachází v prvním patře cihlového domu a prošel kompletní a zdařilou rekonstrukcí. Byt je ve velmi dobrém stavu. Dispozice bytu zahrnuje prostorný obývací pokoj s jídelním koutem, ložnici, kuchyň a koupelnu. K bytu náleží také sklepní prostor o rozloze 4,40 m ² .			
Užitná plocha:	54,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,15	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,02	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 821 000	54,40	33 474	1,06	35 482



Zdroj: realizovaný prodej z 9.12.2024 (V-6022/2024-409)

Název:	Jednotka č. 390/6 Kynšperk nad Ohří			
Lokalita:	Jana Jiskry č.p. 390			
Popis:	Bytová jednotka je v původním stavu s dispozicí 2+1 a skládá se z kuchyně, obývacího pokoje s menším balkónem, ložnice, chodby s vestavěnou skříní, toalety a koupelny. Součástí bytu je prostorná sklepní kóje. Cihlový dům bez výtahu, který se nachází ve velice klidné lokalitě na kraji města Kynšperk s výhledem na přírodu je zateplený, s plastovými okny a vytápěný tepelným čerpadlem. Byt v tomto domě se			

nachází v druhém nadzemním podlaží.

Užitná plocha: 54,21 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
14.7.2025 (V-3650/2025-
409)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 520 000	54,21	28 039	1,03	28 880

Minimální jednotková porovnávací cena	28 880 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 108 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 482 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	31 108 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,33 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 690 098 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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů

porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v 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 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. Jednotka č. 444/11 Kynšperk nad Ohří

1 690 098,- Kč

Porovnávací hodnota	1 690 098 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 692 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set devadesát dva tisíc Kč	

Silné stránky

- sklepní kóje,
- 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 jednotky č. 444/11 (byt) v budově Kynšperk nad Ohří č.p. 443, 444 (bytový dům, LV 1464) na pozemku parc. č. 169 (LV 1464) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 169 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 544/16779 v kat. území Kynšperk nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, část obce Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, zapsáno na LV 2169.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.692.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 444/11 (byt) v budově Kynšperk nad Ohří č.p. 443, 444 (bytový dům, LV 1464) na pozemku parc. č. 169 (LV 1464) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 169 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 544/16779 v kat. území Kynšperk nad Ohří, obec Kynšperk nad Ohří, část obce Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, zapsáno na LV 2169.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklep.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.692.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 692 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set devadesát 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. 2169	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1464	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

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 008041/2026.

V Praze 10.02.2026



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 10.07.2025 14:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 2169

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
CMF Real Estate s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc	17366208	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
444/11	byt		byt.z.	544/16779
Vymezeno v:				
Budova	Kynšperk nad Ohří, č.p. 443, 444, byt.dům, LV 1464			
	na parcele	169, LV 1464		
Parcela	169	zastavěná plocha a nádvoří		438m2

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 - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 24.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.10.2024 10:31:02. Zápis proveden dne 25.11.2024.

Pro: CMF Real Estate s.r.o., Dobrovského 910/2, 77900 Olomouc V-5210/2024-409
RČ/IČO: 17366208

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.07.2025 14:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 2169

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.07.2025 14:21:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

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/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.12.2025 12:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 1464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
	Badínová Dagmar, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	566012/1137	178/5593
	BONPRO s.r.o., Na Harfě 246/5, Vysočany, 19000 Praha 9	26733528	524/16779
	Burda Milan, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	861219/1973	614/16779
	Buršík Karel, Gagarinova 496/5, Drahotice, 36001 Karlovy Vary	730818/1936	79/11186
	CMF Real Estate s.r.o., Slezská 2127/13, Vinohrady, 12000 Praha 2	17366208	32/987
	Dvořák Aleš, Anglická 265/22, Drahotice, 36001 Karlovy Vary	730115/1891	79/11186
	Fischerová Helena, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	515310/265	514/16779
	Gajič Michal Mgr., J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	760427/2236	218/5593
	Hurdich Marek, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	950117/2329	554/16779
	Kociánová Alena, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	485924/037	514/16779
	Kociánová Alena, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	725417/2244	634/16779
SJ	Kopečný Jan a Kopečná Hana, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	520716/256 726129/1829	724/16779
	Lhota Martin, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	871105/2394	356/5593
SJ	Lisý Pavel a Lisá Eva, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	701023/0634 736211/2252	614/16779
SJ	Lukáč Václav a Lukáčová Katarína, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	490528/243 485208/751	524/16779
	Mandersová Linda, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	846109/2222	520/16779
	Med Martin, Chotíkov 22, 35751 Kynšperk nad Ohří	711230/2230	99/5593
	Med Pavel, Jana Jiskry 404/2, 35751 Kynšperk nad Ohří	671206/0872	99/5593
SJ	Mezihorák Zdeněk a Mezihoráková Stanislava, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	680222/0205 725202/2250	838/16779
	Mlejnková Lenka, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	726126/1920	874/16779
	Musil Miroslav, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	721009/1823	218/5593
	Oherová Yweta, Jana Jiskry 409/19, 35751 Kynšperk nad Ohří	605521/0557	32/987
	Oplová Alena, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	635827/0545	554/16779
	Pecherová Štěpánka, náměstí SNP 382/23, 35751 Kynšperk nad Ohří	736223/2240	178/5593
SJ	Pokorný Pavel a Pokorná Lenka, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	930415/1879 965301/2754	32/987
	Sadílková Anna, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	565127/0834	614/16779
	Škvareninová Soňa, J. K. Tyla 443/6, 35751 Kynšperk nad Ohří	755615/1900	32/987
	Štěpánek Martin, Palackého 358, 35703 Svatava	770516/5622	514/16779
SJ	Víšek Václav a Víšková Petra, J. K. Tyla 444/4, 35751 Kynšperk nad Ohří	650110/0606 695420/3685	634/16779
	Všetečková Magdalena, K. Havlíčka Borovského 447/26, 35751 Kynšperk nad Ohří	816208/2236	4/119

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

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 30.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 1464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

169

438 zastavěná plocha a
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Kynšperk nad Ohří, č.p. 443, 444, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Kynšperk nad Ohří,
č.p. 443, 444

byt.dům

169

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
443/1	byt	1598	byt.z.	237/16779	
Spoluvlastníci 730818/1936; Buršík Karel					1/2
730115/1891; Dvořák Aleš					1/2
443/2	byt	2164	byt.z.	724/16779	
Spoluvlastníci 520716/256 726129/1829; Kopečný Jan a Kopečná Hana					
443/3	byt	1911	byt.z.	614/16779	
Spoluvlastníci 680222/0205 725202/2250; Mezihorák Zdeněk a Mezihoráková Stanislava					
443/4	byt	2171	byt.z.	654/16779	
Spoluvlastníci 760427/2236; Gajič Michal Mgr.					
443/5	byt	2100	byt.z.	514/16779	
Spoluvlastníci 515310/265; Fischerová Helena					
443/6	byt	2012	byt.z.	544/16779	
Spoluvlastníci 755615/1900; Škvareninová Soňa					
443/7	byt	2149	byt.z.	614/16779	
Spoluvlastníci 861219/1973; Burda Milan					
443/8	byt	2194	byt.z.	534/16779	
Spoluvlastníci 566012/1137; Badínová Dagmar					
443/9	byt	2007	byt.z.	564/16779	
Spoluvlastníci 816208/2236; Všetečková Magdalena					
443/10	byt	1912	byt.z.	614/16779	
Spoluvlastníci 565127/0834; Sadílková Anna					
443/11	byt	2193	byt.z.	524/16779	
Spoluvlastníci 490528/243 485208/751; Lukáč Václav a Lukáčová Katarína					
443/12	byt	2138	byt.z.	514/16779	
Spoluvlastníci 485924/037; Kociánová Alena					
443/13	byt	2093	byt.z.	614/16779	
Spoluvlastníci 701023/0634 736211/2252; Lisý Pavel a Lisá Eva					
443/14	byt	2110	byt.z.	554/16779	
Spoluvlastníci 950117/2329; Hurdich Marek					

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 30.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 1464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
443/15	byt	2187	byt.z.	554/16779	
Spoluvlastníci 635827/0545; Oplová Alena					
444/1	byt	1911	byt.z.	224/16779	
Spoluvlastníci 680222/0205 725202/2250; Mezihorák Zdeněk a Mezihoráková Stanislava					
444/2	byt	2011	byt.z.	874/16779	
Spoluvlastníci 726126/1920; Mlejnková Lenka					
444/3	byt	2032	byt.z.	520/16779	
Spoluvlastníci 846109/2222; Mandersová Linda					
444/4	byt	2010	byt.z.	544/16779	
Spoluvlastníci 930415/1879 965301/2754; Pokorný Pavel a Pokorná Lenka					
444/5	byt	2013	byt.z.	514/16779	
Spoluvlastníci 770516/5622; Štěpánek Martin					
444/6	byt	2153	byt.z.	654/16779	
Spoluvlastníci 721009/1823; Musil Miroslav					
444/7	byt	2082	byt.z.	534/16779	
Spoluvlastníci 736223/2240; Pecherová Štěpánka					
444/8	byt	2157	byt.z.	544/16779	
Spoluvlastníci 605521/0557; Oherová Yweta					
444/9	byt	2143	byt.z.	634/16779	
Spoluvlastníci 725417/2244; Kociánová Alena					
444/11	byt	2169	byt.z.	544/16779	
Spoluvlastníci 17366208; CMF Real Estate s.r.o.					
444/12	byt	2161	byt.z.	634/16779	
Spoluvlastníci 650110/0606 695420/3685; Víšek Václav a Víšková Petra					
444/13	byt	2067	byt.z.	524/16779	
Spoluvlastníci 871105/2394; Lhota Martin					
444/14	byt	2067	byt.z.	544/16779	
Spoluvlastníci 871105/2394; Lhota Martin					
444/15	byt	2152	byt.z.	594/16779	
Spoluvlastníci 711230/2230; Med Martin					1/2
671206/0872; Med Pavel					1/2
444/16	byt	2116	byt.z.	524/16779	
Spoluvlastníci 26733528; BONPRO s.r.o.					

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

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 30.12.2025 12:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560499 Kynšperk nad Ohří

Kat.území: 678627 Kynšperk nad Ohří

List vlastnictví: 1464

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

ze dne 10.8.2000. Právní účinky vkladu ke dni 6.12.2000.

Povinnost k

Stavba: Kynšperk nad Ohří, č.p. 443, 444

Listina Prohlášení vlastníka budovy V9 3297/2000.

POLVZ:277/2000

Z-7700277/2000-409

o **Vznik společenství vlastníků prokázán**

Povinnost k

Parcela: 169

Stavba: Kynšperk nad Ohří, č.p. 443, 444

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu*

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

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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: 30.12.2025 12:28:10

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit 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/>.





294

330

295

296

331

332

171

170/2

170/1

169

333

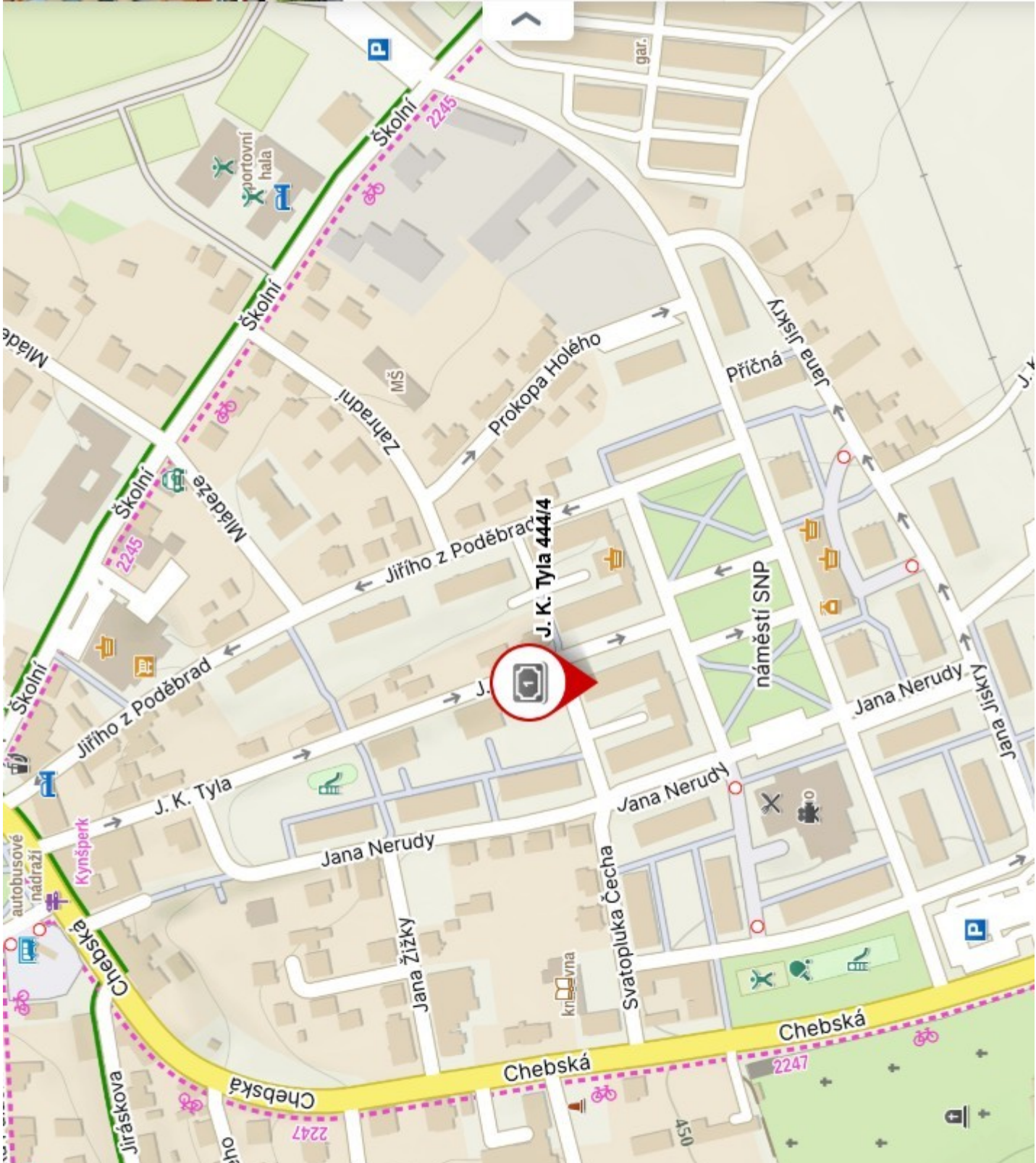
62

166/2

166/6

náměstí SNP

0 5 10 15 20 25 m



J. K. Tyla 444/4



PANORAMA 3D POHLED

J. K. Tyla 444/4

Adresa

J. K. Tyla 444/4, 357 51 Kynšperk nad Ohří



Trasa



Uložit



Sdílet

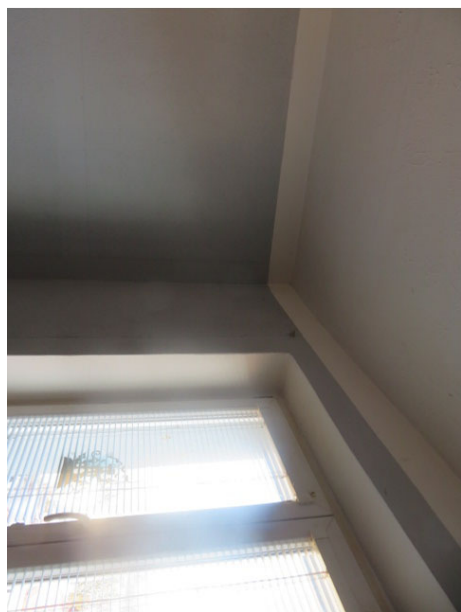
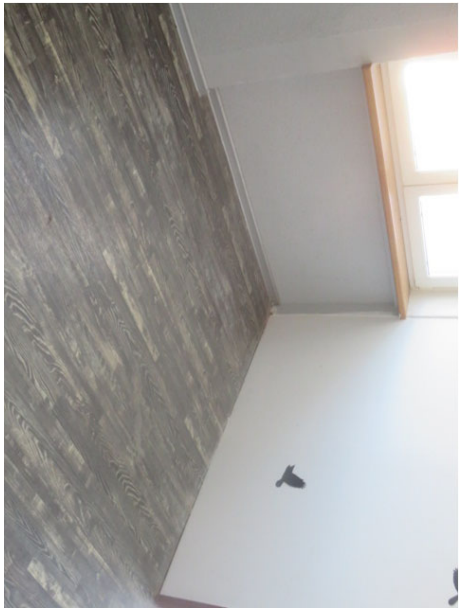


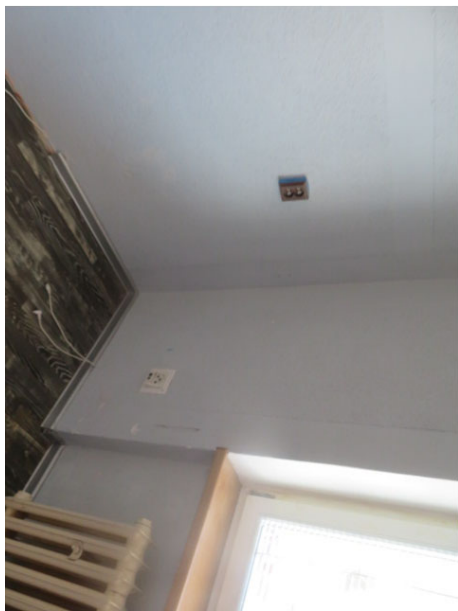
Přidat místo

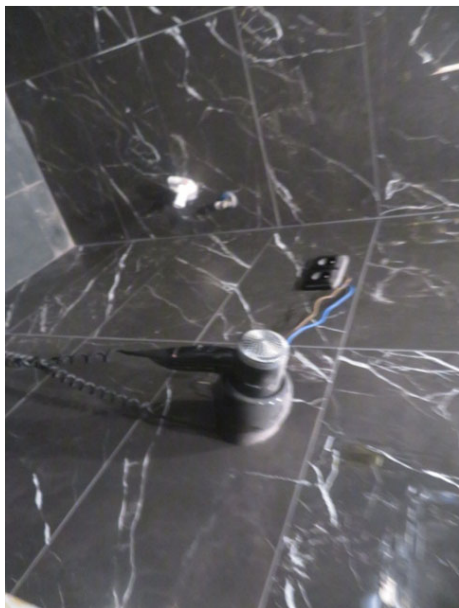


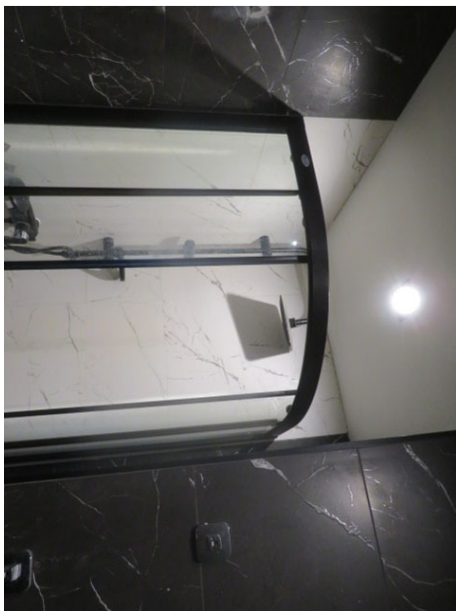
Přidat svou firmu

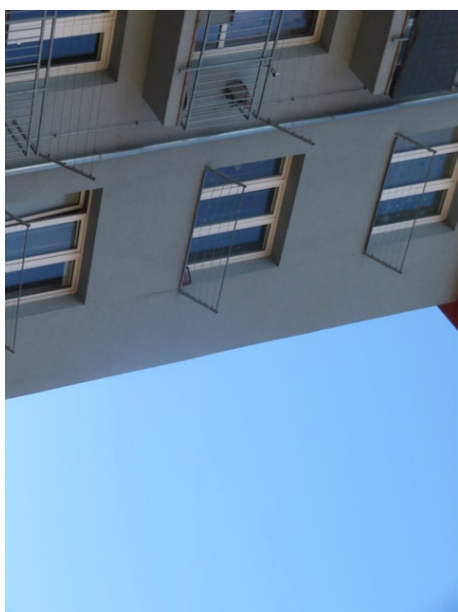
Počasí  -9°

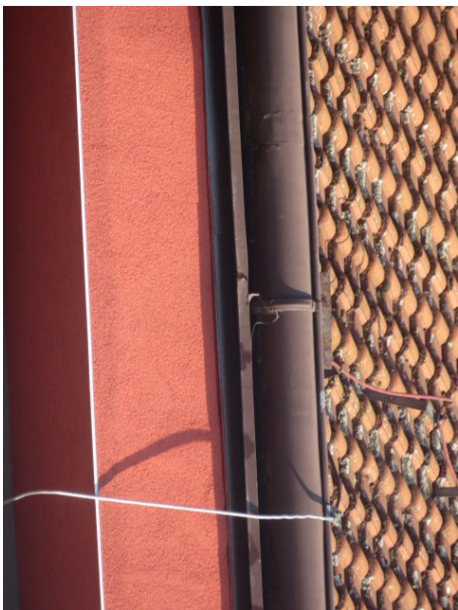




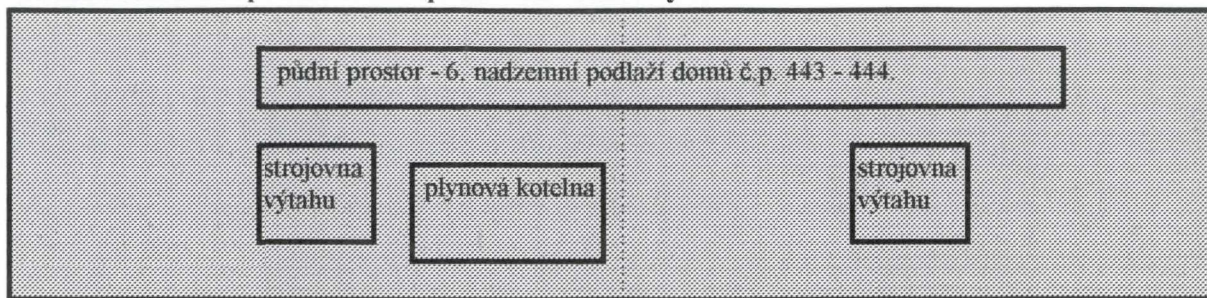




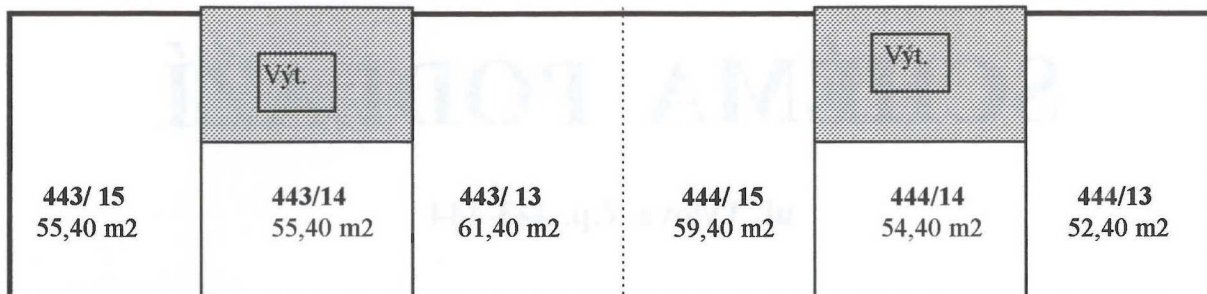




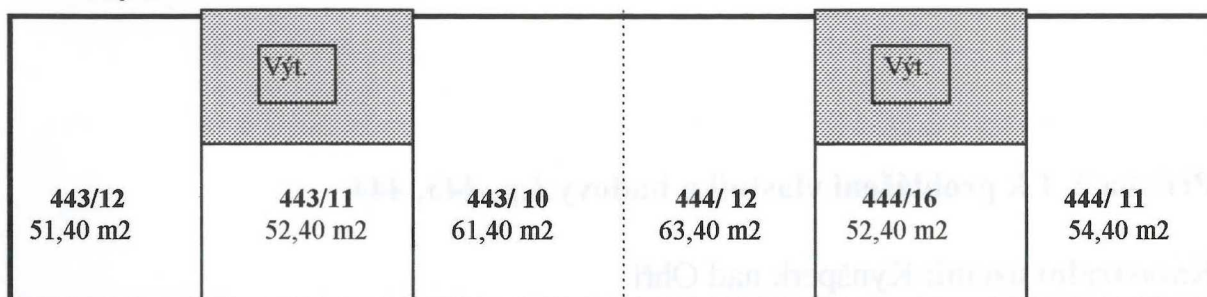




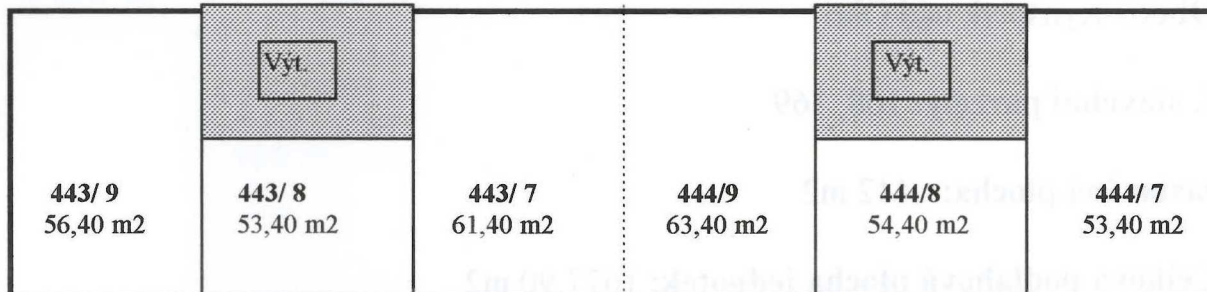
5. nadzemní podlaží



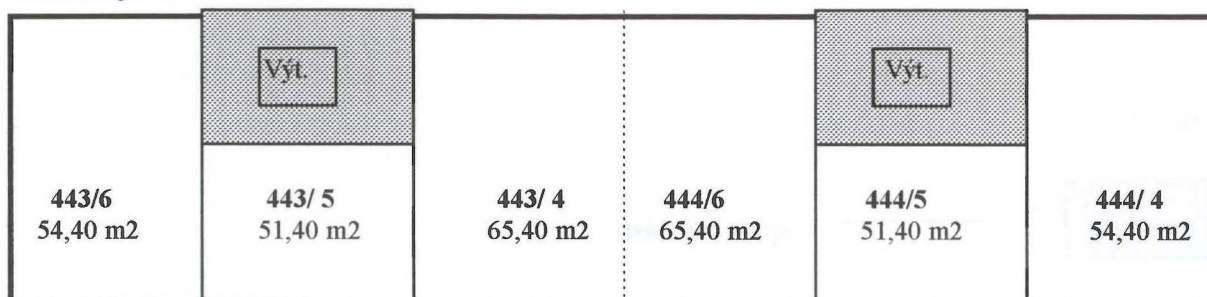
4. nadzemní podlaží



3. nadzemní podlaží



2. nadzemní podlaží



1. nadzemní podlaží

