ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 046319/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1548/1 Sokolov pro exekuční řízení č.j. 94 EX 2420/26.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO, Mgr. Martin Tunkl, soudní exekutor**
	Palackého nám. 28, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	**1 935 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 20.7.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 20.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1548/1 (byt) v budově Sokolov č.p. 1547, 1548 (bytový dům, LV 3951) na pozemku parc. č. 1727 (LV 3951) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1727 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 529/12539 v kat. území Sokolov, obec Sokolov, část obce Sokolov, okres Sokolov, zapsáno na LV 6866.

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 25.6.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Tunkla o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 5.6.2026 pod č.j. 94 EX 2420/26-98,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.6.2026,

- list vlastnictví č. 6866 ze dne 5.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 3951 ze dne 18.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.6.2026, 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 8.6.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 5.6.2026,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4528/2025-409. Podání k okamžiku 29.8.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1801210,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1105/2026-409. Podání k okamžiku 2.3.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1877577,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2961/2025-409. Podání k okamžiku 10.6.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1801210,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-849/2026-409. Podání k okamžiku 18.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1879931,

- kopie prohlášení vlastníka,

- ohledání proběhlo za účasti povinné pí. Aleny Zadákové, která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

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 Sokolov, obec Sokolov, k.ú. Sokolov
Adresa nemovité věci: Heyrovského 1548, 356 01 Sokolov

Místopis

Město Sokolov se nachází v Karlovarském kraji, cca 25 km severně od města Mariánské Lázně, cca 24 km severovýchodně od města Cheb a cca 17 km jihozápadně od krajského města Karlovy Vary. Městem protéká řeka Ohře. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Sokolov v ulici Heyrovského č.p. 1548 v sídlištní zástavbě.

Zastávka autobusu „Sokolov, Účko" se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Sokolov" 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 - sídlištní zástavba			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 1725/1 Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov

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 roštech. Budova má 4 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 24 jednotek (12 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je 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. 1548/1 se nachází v budově č.p. 1548 v 1. NP a její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severovýchodní, jihovýchodní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné otočné nebo posuvné. Okna bytu jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou kryté keramickou dlažbou, koberci nebo PVC. Obklady jsou z keramických dlaždic. Jádro bytu je zděné s vanou a samostatným WC. Byt je v dobrém, udržovaném stavu. Koupelna, WC a kuchyň jsou po rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,44 m^2
pokoj	18,08 m^2
pokoj	14,89 m^2
předsíň	4,70 m^2
koupelna	1,97 m^2
WC	0,87 m^2
sklep	3,00 m^2
užitná plocha	**52,95** m^2

Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 52,95 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 529/12539.

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. 1727 (LV 3951) stojí bytový dům s č.p. 1547, 1548. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 399 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1725/1, který je ve vlastnictví města Sokolov.

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 25.6.2026 za účasti povinné pí. Aleny Zadákové, která podala částečné informace a umožnila 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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
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 4 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:

- velikost bytů od 50 m^2 do 55 m^2,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Sokolov.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1548/1 Sokolov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	52,95 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:

1. Jednotka č. 1477/7 Sokolov

Lokalita: Křižíkova č.p. 1477

Popis: Byt 2+1 v lokalitě Sokolov. Byt o užitné ploše 52 m2 se nachází ve 3. patře pětipodlažního cihlového domu na klidném sídlišti. Je po částečné rekonstrukci, která zahrnovala změnu dispozice, a nabízí praktickou šatnu. K bytu náleží také sklep, který poskytuje další úložný prostor.

Užitná plocha: 52,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 29.8.2025 (V-4528/2025-409)

K1 Redukce pramene ceny	1,12
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 830 000	52,00	35 192	1,04	**36 600**

2. Jednotka č. 1535/1 Sokolov

Lokalita: Křižíkova č.p. 1535

Popis: Byt o dispozici 2+1 je situovaný ve zvýšeném přízemí panelového domu v klidné části Sokolova v ulici Křižíkova č.p. 1535. Dům má celkem 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Stav bytu je původní, vhodný k rekonstrukci.

Užitná plocha: 50,50 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 2.3.2026 (V-1105/2026-409)

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 580 000	50,50	31 287	1,13	**35 354**

3. Jednotka č. 1548/8 Sokolov

Lokalita: Heyrovského č.p. 1548

Popis: Zrekonstruovaný byt 2+1, který se nachází ve druhém patře (třetím podlaží) zatepleného bytového domu v ulici Heyrovského v Sokolově. Byt prošel rozsáhlou rekonstrukcí, při které byl vytvořen vstup do kuchyně přímo z obývacího pokoje, díky čemuž mohl být zvětšen prostor koupelny. V ložnici byla vytvořena praktická šatna. Zrekonstruovány byly všechny vnitřní instalace. Tedy rozvod vody, topení, plynu, odpady i elektroinstalace. Velmi vkusně byly zvoleny obklady, dlažba a

zařizovací předměty koupelny a WC. Byt je slunný, všechna okna jsou orientována jihozápadním směrem. Součástí bytu je samozřejmě také sklep. Společné prostory domu včetně sklepů jsou velmi čisté a udržované.

Užitná plocha: 53,30 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 10.6.2025 (V-2961/2025-409)

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. KC**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 895 000	53,30	35 553	1,02	**36 264**

4. Jednotka č. 1575/12 Sokolov

Lokalita: Sokolovská č.p. 1575

Popis: Byt o dispozici 2+1 se nachází ve 4. podlaží cihlového domu na sídlišti v Sokolově. Byt je ve velmi dobrém stavu. Dispozice bytu zahrnuje 3 místnosti, které nabízejí dostatek prostoru pro pohodlné bydlení. Jednou z výhod této nemovitosti je blízké parkoviště, které zajišťuje pohodlné parkování.

Užitná plocha: 52,20 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 18.2.2026 (V-849/2026-409)

K1 Redukce pramene ceny	1,03
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. KC**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 921 000	52,20	36 801	1,03	**37 905**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 1477/7 Sokolov											36 600,-
1 830 000,-	52	35 192,-	1,12	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	1,00	1,04	
2. Jednotka č. 1535/1 Sokolov											35 354,-
1 580 000,-	51	31 287,-	1,03	0,98	1,00	1,00	1,02	1,10	1,00	1,13	
3. Jednotka č. 1548/8 Sokolov											36 264,-
1 895 000,-	53	35 553,-	1,10	1,00	1,00	0,98	1,00	0,95	1,00	1,02	
4. Jednotka č. 1575/12 Sokolov											37 905,-
1 921 000,-	52	36 801,-	1,03	1,00	1,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,03	

Minimální jednotková porovnávací cena	35 354 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	36 531 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	37 905 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**36 531 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,95 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 934 316 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.

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé

upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů 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. Jednotka č. 1548/1 Sokolov 1 934 316,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 934 316 Kč**

Obvyklá cena	**1 935 000 Kč**
slovy: Jeden milion devět set třicet pět tisíc Kč	

Silné stránky

- byt po částečné rekonstrukci,
- sklep,
- 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 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 jednotky č. 1548/1 (byt) v budově Sokolov č.p. 1547, 1548 (bytový dům, LV 3951) na pozemku parc. č. 1727 (LV 3951) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1727 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 529/12539 v kat. území Sokolov, obec Sokolov, část obce Sokolov, okres Sokolov, zapsáno na LV 6866.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.935.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1548/1 (byt) v budově Sokolov č.p. 1547, 1548 (bytový dům, LV 3951) na pozemku parc. č. 1727 (LV 3951) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1727 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 529/12539 v kat. území Sokolov, obec Sokolov, část obce Sokolov, okres Sokolov, zapsáno na LV 6866.

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 **1.935.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**1 935 000 Kč**
slovy: Jeden milion devět set třicet pět tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7
Schematické znázornění	2

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

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 046319/2026.

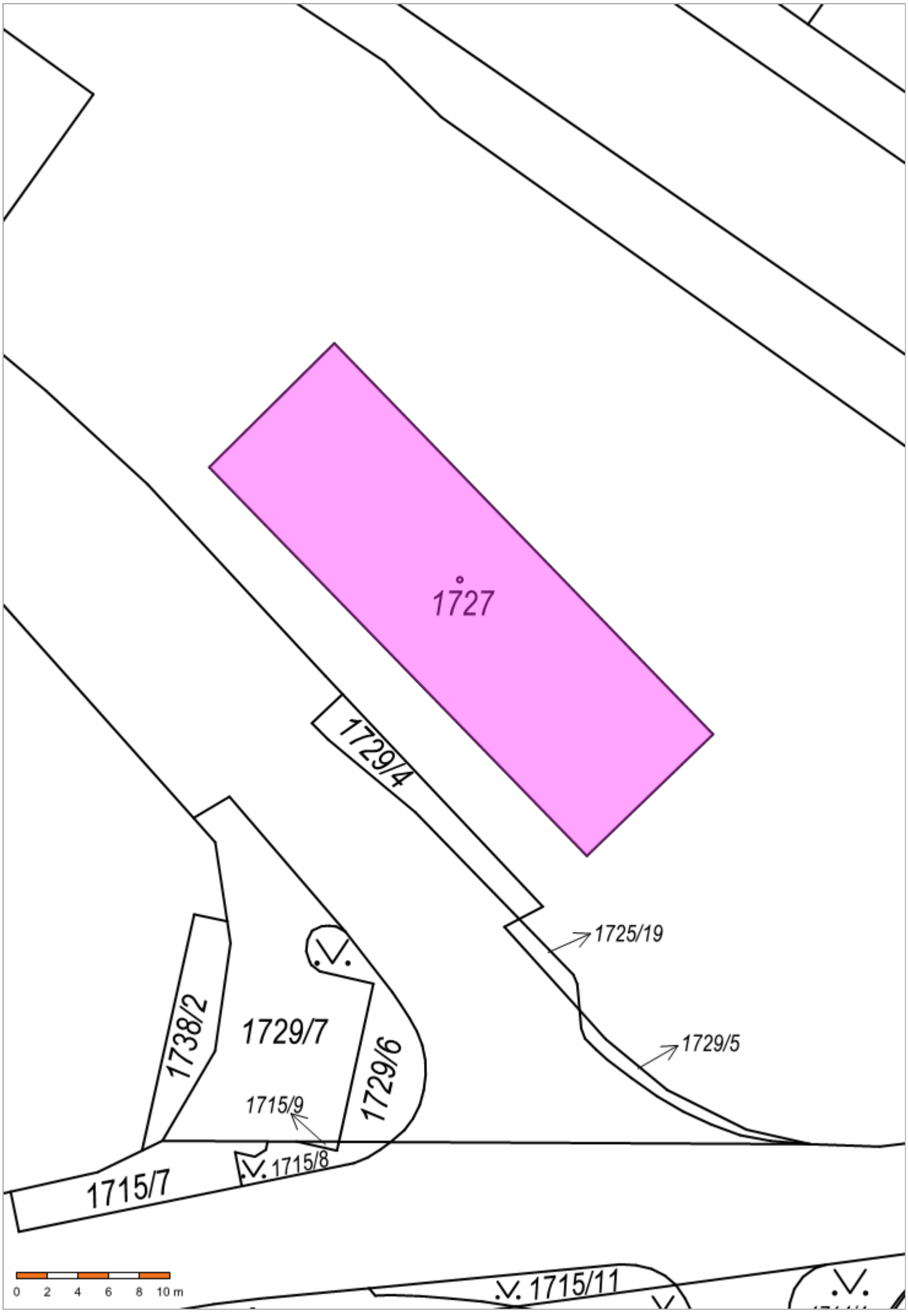
V Praze 20.7.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Date: 2026.07.20 12:34:11 +02'00'

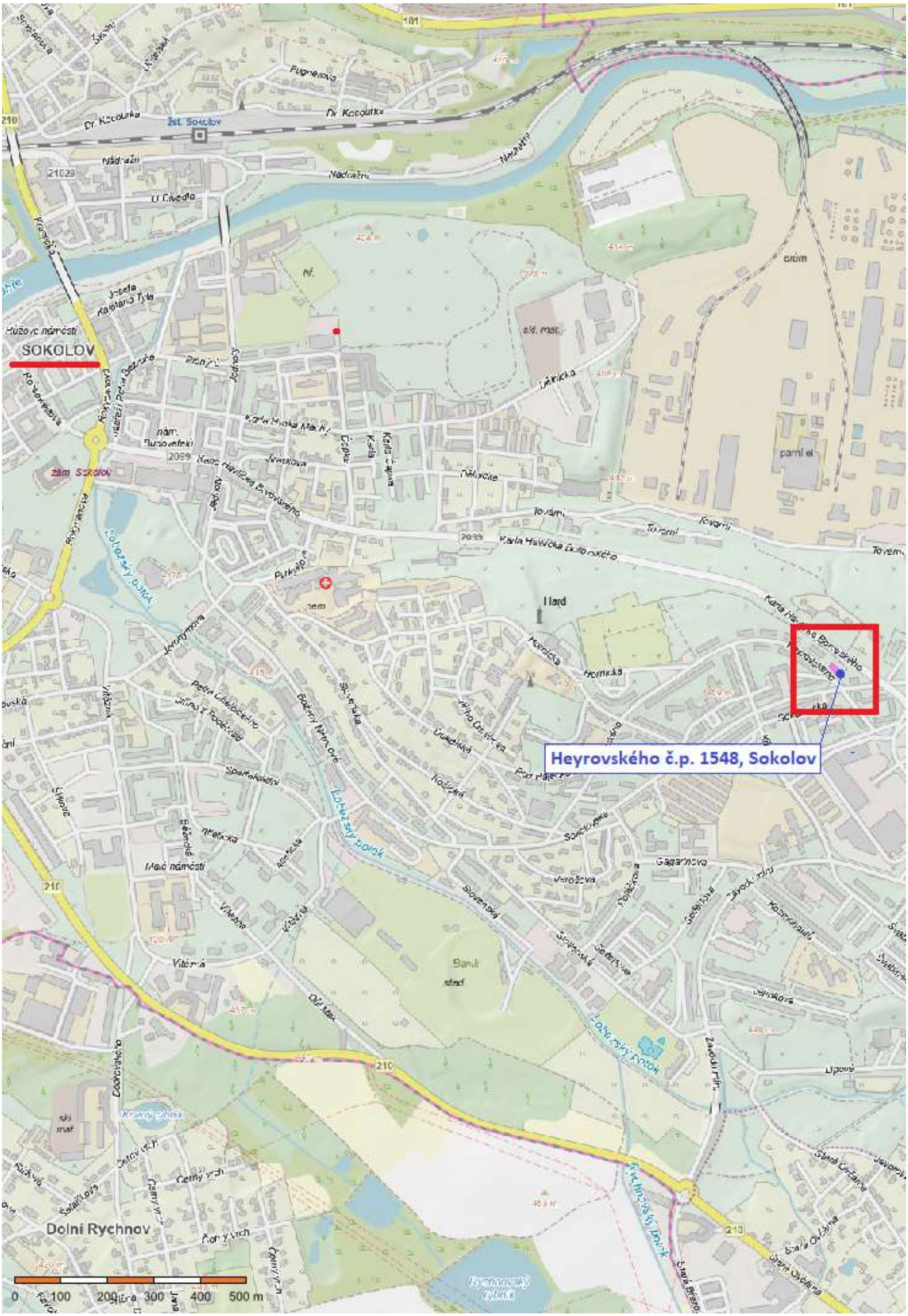
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

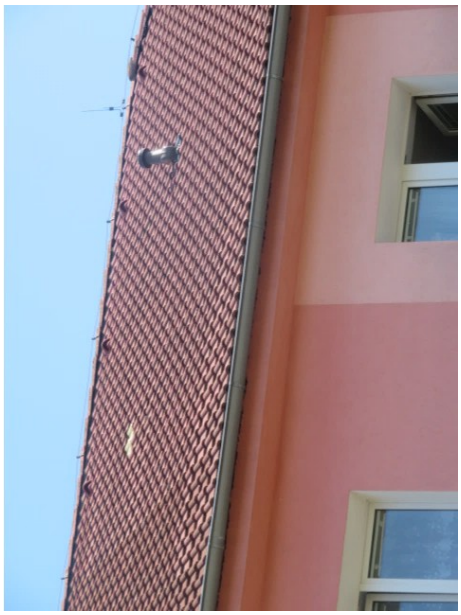

1727
1729/4
1725/19
1729/5
1738/2
1729/7
1729/6
1715/9
1715/8
1715/7
1715/11
0 2 4 6 8 10 m


Nad zastávkou
1727
1728
1733
1722
1719
1525/5
1525/12
1525/7
1525/10
1525/9
1525/11
1525/333
1525/343
1525/3
1525/329
1525/315
1525/317
1525/2
1713
1712
1711
1714/1
1710/1
1749
1755
1714/3
1714/10
1729/2
1729/7
1729/6
1729/5
1729/19
1687/1
1687/17
1837/1
1839/1
1841/1
1845/2
1839/2
1835/4
1835/6
1837/2
1834
1853
1855
1856
1857
1859
1734
0
10
20
30
40
50 m


SOKOLOV
Heyrovského č.p. 1548, Sokolov
Dolní Rychnov
0
100
200
300
400
500 m








VODA



HETROVSKÉHO


ZADÁKOVÁ







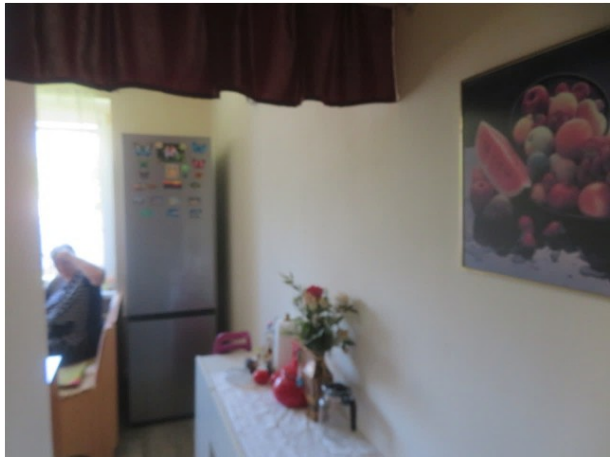
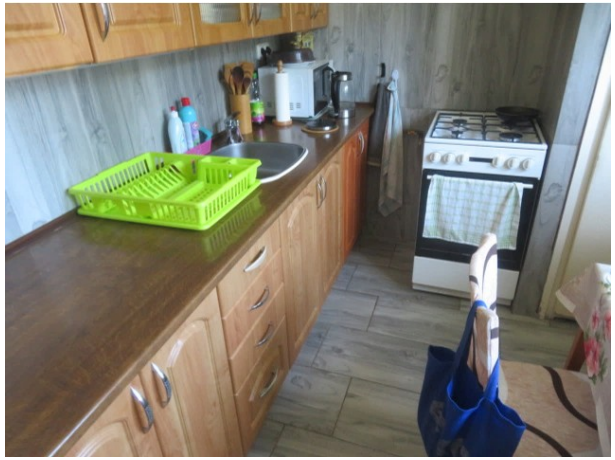






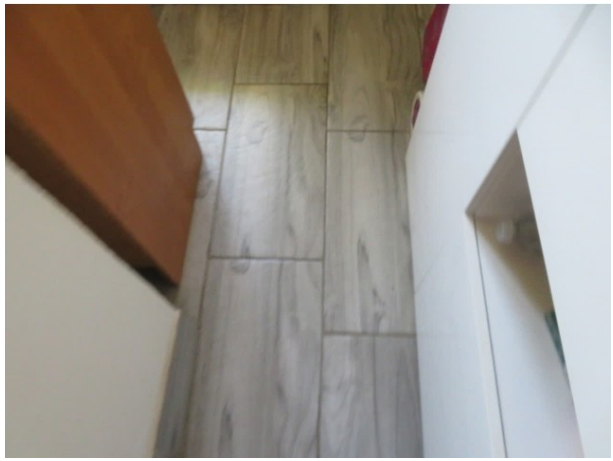

PETR
KRONUS



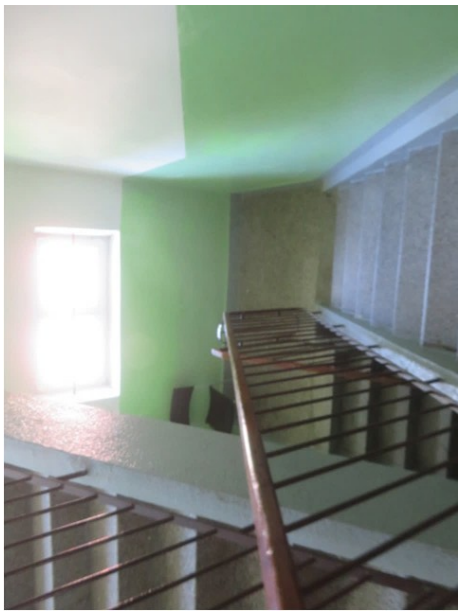



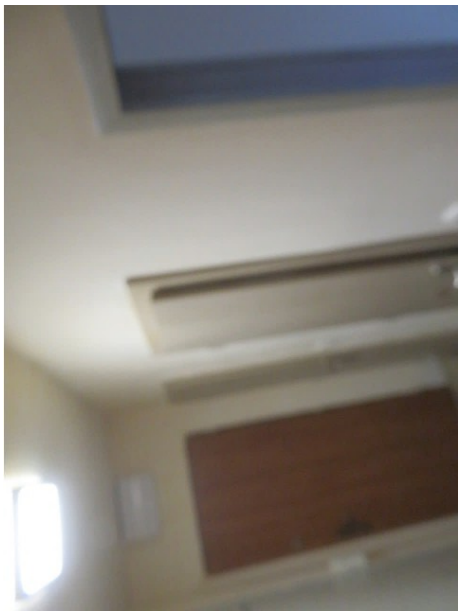
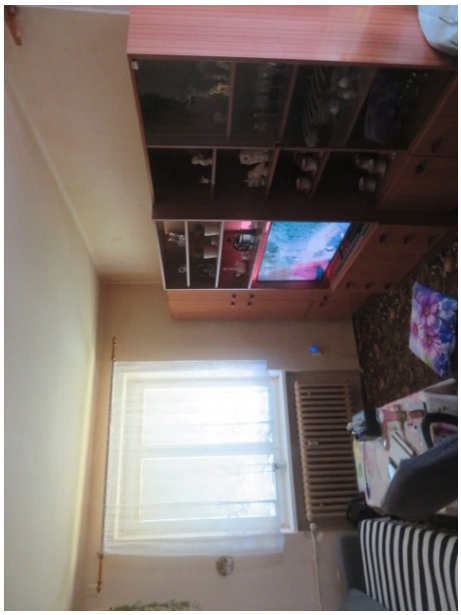
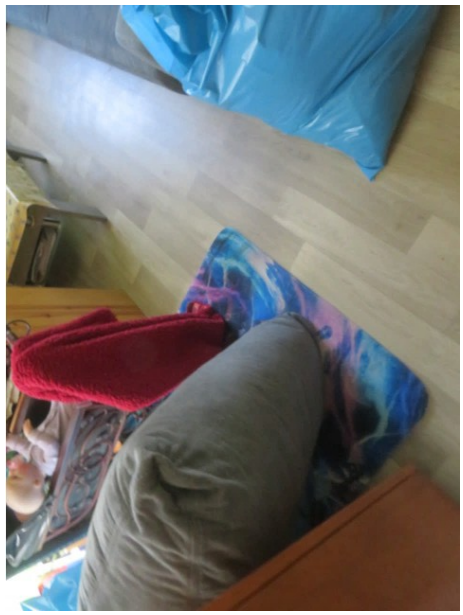
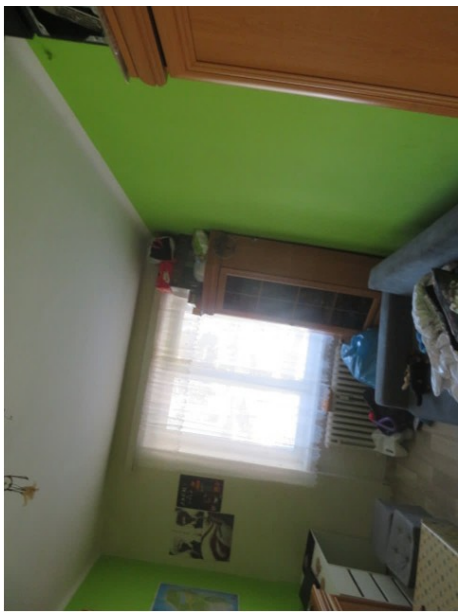
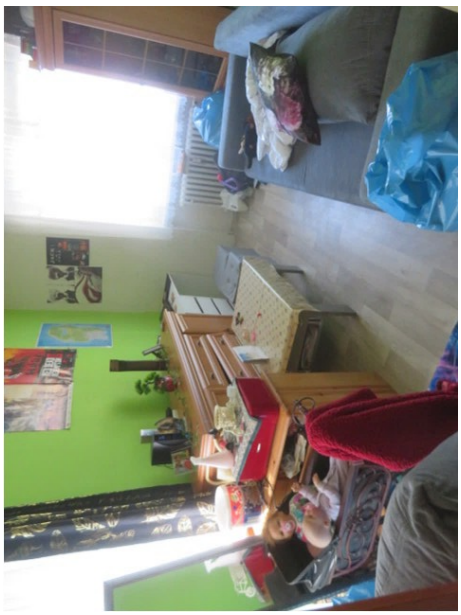
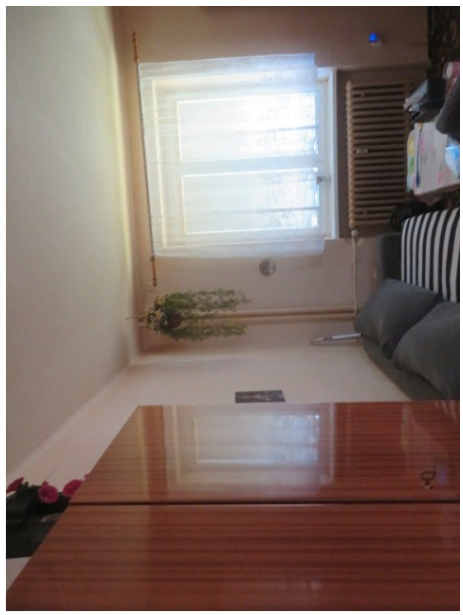


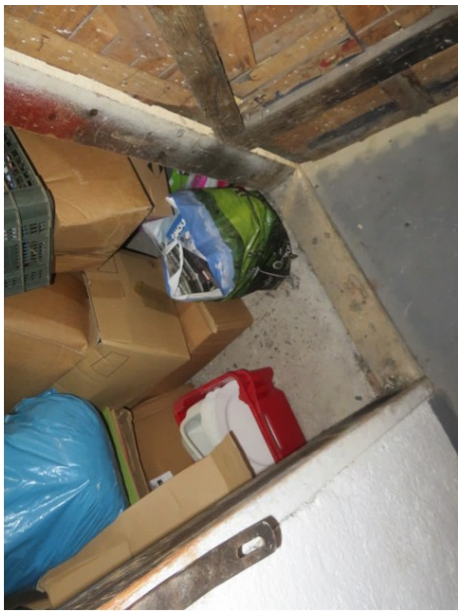


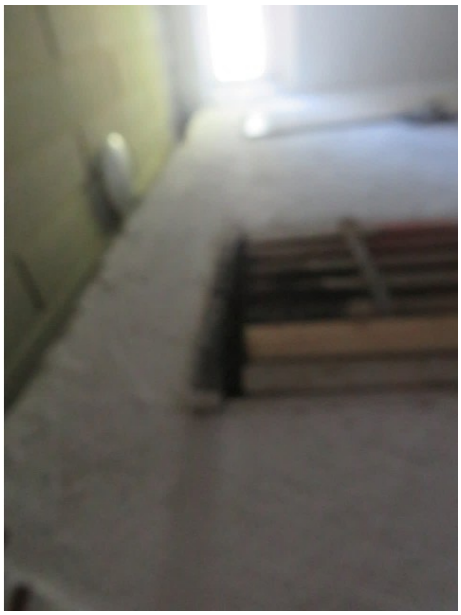






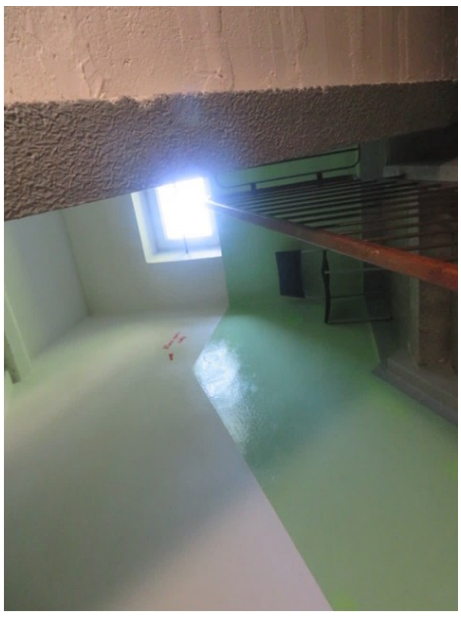















37969

PŘÍLOHA č. 1
k prohlášení vlastníka

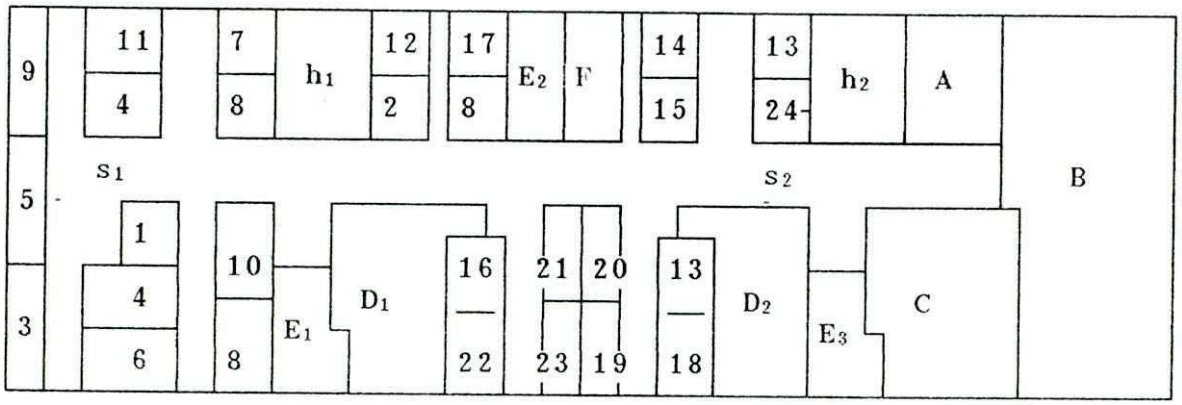
SCHÉMATA PODLAŽÍ List č. 1

Katastrální území: Sokolov
Ulice: Heyrovského
Číslo popisné: 1547, 1548
Číslo parcely: 1727, 1726
Výměra: 199 m2, 198 m2
Původní vlastník: město Sokolov
Adresa: Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov
IČO: 00259586

I.podzemní podlaží

1. k byt. j. 1547/1
2. k byt. j. 1547/2
3. k byt. j. 1547/3
4. k byt. j. 1547/4
5. k byt. j. 1547/5
6. k byt. j. 1547/6
7. k byt. j. 1547/7
8. k byt. j. 1547/8
9. k byt. j. 1547/9
10. k byt. j. 1547/10
11. k byt. j. 1547/11
12. k byt. j. 1547/12

13. k byt. j. 1548/1
14. k byt. j. 1548/2
15. k byt. j. 1548/3
16. k byt. j. 1548/4
17. k byt. j. 1548/5
18. k byt. j. 1548/6
19. k byt. j. 1548/7
20. k byt. j. 1548/8
21. k byt. j. 1548/9
22. k byt. j. 1548/10
23. k byt. j. 1548/11
24. k byt. j. 1548/12



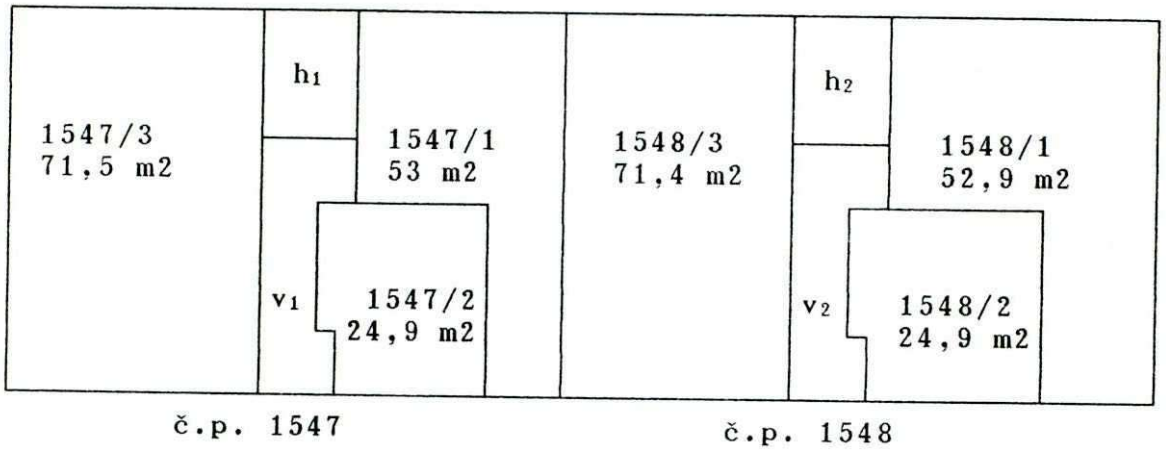
č.p. 1547 č.p. 1548

A-mandl- 14,1 m2
B-sušárna- 31,2 m2
C-prádelna- 23 m2
$D_1 + D_2$ -kočárkárny- 39,5 m2
$E_1 + E_2 + E_3$ -místnosti ke skladování- 19,1 m2
F- místnost měření- 4,4 m2
$s_1 + s_2$ -chodby- 101,1 m2
$h_1 + h_2 + ... h_8$ -schodišťový prostor budovy- 112,4 m2
$p_1 + p_2$ - půdní prostor budovy- 352 m2
$v_1 + v_2$ - vstupní prostor se schodištěm- 13,4 m2
SPOLEČNÉ PROSTORY CELKEM: 710,2 m2

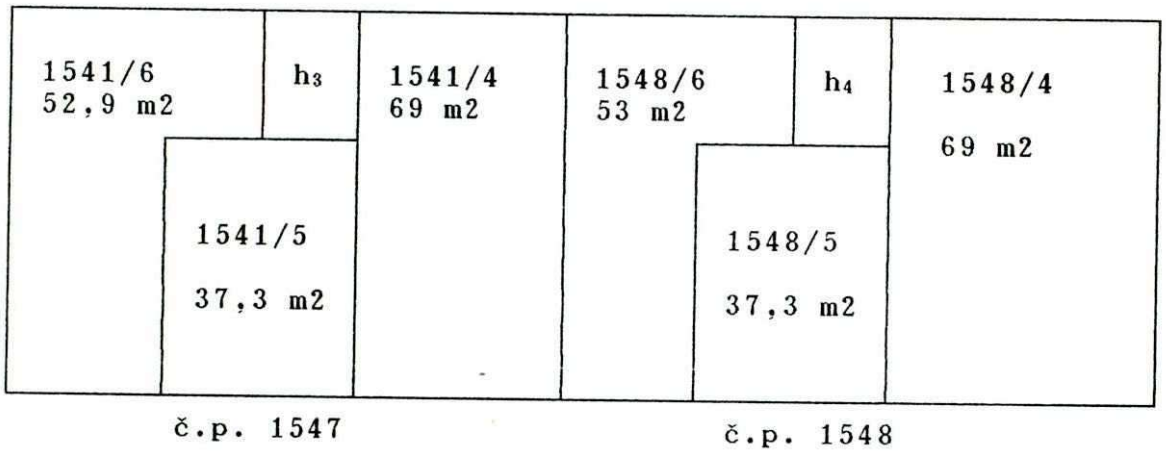
37970

PŘÍLOHA č. 1
k prohlášení vlastníka

I.N.P.



II.N.P.



III.N.P.

