

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 043835/2026

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 13/8 Kraslice pro exekuční řízení č.j. 134 EX 00224/26.

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

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

OBVYKLÁ CENA

1 644 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.7.2026

Vyhotoveno: V Praze 23.7.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 13/8 (byt) v budově Kraslice č.p. 13, 14, 15 (bytový dům, LV 3908) na pozemku parc. č. St. 2161 (LV 3908) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2161 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 695/25805 v kat. území Kraslice, obec Kraslice, část obce Kraslice, okres Sokolov, zapsáno na LV 4311.

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 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. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.5.2026 pod č.j. 134 EX 00224/26-085,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.6.2026,

- list vlastnictví č. 4311 ze dne 27.5.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 28.5.2026, 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 28.5.2026,
- vyznění o ohledání ze dne 3.6.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1289/2026-409. Podání k okamžiku 11.3.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1773/2026-409. Podání k okamžiku 2.4.2026,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2775/2026-409. Podání k okamžiku 25.5.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1922917,
- částečná 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, 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.

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 Kraslice, k.ú. Kraslice
Adresa nemovité věci: Čs. armády 13, 358 01 Kraslice

Místopis

Město Kraslice se nachází v Karlovarském kraji, cca 19 km severozápadně od města Sokolov, cca 32 km severovýchodně od města Františkovy Lázně a cca 29 km severozápadně od města Karlovy Vary. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Sokolově, Františkových Lázních a Karlových Varech. Ve městě se nachází zdravotní středisko, pošta, školy, restaurační zařízení, obchody s potravinami, lékárna, sportovní hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Kraslice v ulici Čs. armády č.p. 13 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kraslice, Krajka” se nachází cca 100 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kraslice předměstí” se nachází cca 700 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. St. 2166 Město Kraslice, nám. 28. října 1438/6, 35801 Kraslice
parc. č. 5324/2 Město Kraslice, nám. 28. října 1438/6, 35801 Kraslice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní bytový dům panelové konstrukce se třemi vchody a třemi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 7 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 45 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová. 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 hliníkové 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. 13/8 se nachází v budově č.p. 13 v 5. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka

má hlavní místnosti orientované na východní a západní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou plastové.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,9 m ²
pokoj 1	18,9 m ²
pokoj 2	17,3 m ²
pokoj 3	13,5 m ²
předsíň	6,6 m ²
koupelna	2,1 m ²
WC	0,9 m ²
sklep	1,3 m ²
užitná plocha	69,5 m²

K bytu patří balkon (3,6 m²). Plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 69,5 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů částečné kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 695/25805.

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. St. 2161 (LV 3908) stojí bytový dům s č.p. 13, 14, 15. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 544 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky ve vlastnictví města Kraslice.

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 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 65 m² do 75 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Kraslice.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 13/8 Kraslice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	69,50 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. 13/10 Kraslice			
Lokalita:	Čs. armády č.p. 13			
Popis:	Byt č. 13/10 se nachází ve městě Kraslice v ulici Čs. armády č.p. 13. Dům má 7 nadzemních podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží. K bytu patří sklep a balkon. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	69,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
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			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 11.3.2026 (V-1289/2026-409)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 770 000	69,50	25 468	0,95	24 195



2.	Jednotka č. 13/12 Kraslice			
Lokalita:	Čs. armády č.p. 13			
Popis:	Byt č. 13/12 se nachází ve městě Kraslice v ulici Čs. armády č.p. 13. Dům má 7 nadzemních podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Byt se nachází v 7. nadzemním podlaží. K bytu patří sklep a balkon. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	69,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
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			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
				Zdroj: realizovaný prodej z 2.4.2026 (V-1773/2026-409)
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 730 000	69,50	24 892	0,95	23 647



3.	Jednotka č. 13/6 Kraslice			
Lokalita:	Čs. armády č.p. 13			
Popis:	Byt o dispozici 3+1 o užitné ploše 69,5 m ² v oblíbené části obce Kraslice. Byt se nachází ve 3. patře sedmipodlažního panelového domu. Dispozice bytu zahrnuje 4 místnosti. Byt je v dobrém stavu, ideální k rekonstrukci. K bytu patří lodžie přístupná z obývacího pokoje.			
Užitná plocha:	69,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
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	1,00			
K6 Celkový stav	1,00			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 600 000	69,50	23 022	1,00	23 022



Zdroj: realizovaný prodej z
25.5.2026
(V-2775/2026-409)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Jednotka č. 13/10 Kraslice											24 195,-
1 770 000,-	70	25 468,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	
2. Jednotka č. 13/12 Kraslice											23 647,-
1 730 000,-	70	24 892,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95	
3. Jednotka č. 13/6 Kraslice											23 022,-
1 600 000,-	70	23 022,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Minimální jednotková porovnávací cena	23 022 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 621 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 195 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	23 621 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	69,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 641 660 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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje 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 tísně. 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 oblíbenosti.

(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 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. 13/8 Kraslice

1 641 660,- Kč

Porovnávací hodnota	1 641 660 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	1 644 000 Kč
slovy: Jeden milion šest set čtyřicet čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

- dispozice bytu 3+1,
- sklep, balkon,
- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- hlučná lokalita.

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. 13/8 (byt) v budově Kraslice č.p. 13, 14, 15 (bytový dům, LV 3908) na pozemku parc. č. St. 2161 (LV 3908) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2161 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 695/25805 v kat. území Kraslice, obec Kraslice, část obce Kraslice, okres Sokolov, zapsáno na LV 4311.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.644.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 13/8 (byt) v budově Kraslice č.p. 13, 14, 15 (bytový dům, LV 3908) na pozemku parc. č. St. 2161 (LV 3908) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 2161 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 695/25805 v kat. území Kraslice, obec Kraslice, část obce Kraslice, okres Sokolov, zapsáno na LV 4311.

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 **1.644.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 644 000 Kč

slovy: Jeden milion šest set čtyřicet čtyři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4311	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Schematické znázornění	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. 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 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 043835/2026.

V Praze 23.7.2026



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 27.05.2026 08:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовено bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00224/26 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560472 Kraslice

Kat.území: 673293 Kraslice

List vlastnictví: 4311

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Temňák Jakub, Na Terasách 1542/13, Doubravka, 31200 Plzeň	950324/2331	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	domu a pozemku
13/8	byt		byt.z.	695/25805
Vymezeno v:				
Budova	Kraslice, č.p. 13, 14, 15, byt.dům, LV 3908 na parcele St. 2161, LV 3908			
Parcela	St. 2161	zastavěná plocha a nádvoří		544m2

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek, včetně příslušenství:

a) existující pohledávka ve výši 800.000,- Kč,

b) veškerých souvisejících budoucích pohledávek včetně pohledávek z titulu bezdůvodného obohacení podle smlouvy o úvěru č. 03912868 a zástavní smlouvy do celkové výše 1.600.000,- Kč, vzniklých do 30.9.2035.

Oprávnění pro

Kejda Libor Ing., Údolní 407/50, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740809/3825

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 11:15:04. Zápis proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Sokolov

V-5160/2025-409

Pořadí k 02.10.2025 11:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 11:15:04. Zápis proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Sokolov

V-5160/2025-409

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 11:15:04. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 08:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560472 Kraslice

Kat.území: 673293 Kraslice

List vlastnictví: 4311

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

Typ vztahu

proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Sokolov

V-5160/2025-409

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva současně zřizovaného.

Oprávnění pro

Kejda Libor Ing., Údolní 407/50, Veverčí, 60200 Brno,
RČ/IČO: 740809/3825

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 30.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2025 11:15:04. Zápis proveden dne 30.10.2025; uloženo na prac. Sokolov

V-5160/2025-409

Pořadí k 02.10.2025 11:15

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 82.036,48 Kč včetně příslušenství.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro Jihočeský kraj, Plzeňský kraj a Karlovarský kraj, Lobežská 2477/12, Východní Předměstí, 32600 Plzeň

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. ÚSSZ pro Jihočeský, Plzeňský a Karlovarský kraj 44006-220/8070/20.03.2026-01143/65/KR-1 ze dne 20.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2026 12:00:49. Zápis proveden dne 20.04.2026.

V-1523/2026-409

Pořadí k 20.03.2026 12:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Temňák Jakub, Na Terasách 1542/13, Doubravka, 31200 Plzeň, RČ/IČO: 950324/2331

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město 134EX-00224/2026 011 ze dne 02.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 13:24:11. Zápis proveden dne 05.02.2026; uloženo na prac. Sokolov

Z-449/2026-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134EX-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 08:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560472 Kraslice

Kat.území: 673293 Kraslice

List vlastnictví: 4311

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

Typ vztahu

00224/2026 017 ze dne 03.02.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2026 13:24:04. Zápis proveden dne 05.02.2026; uloženo na prac. Sokolov
Z-448/2026-409

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Protivná Monika, Zelená Hora 1932, 35801 Kraslice,
RČ/IČO: 666102/0421

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Plzeň-město 134EX-01509/2026 ze dne 12.03.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2026 14:41:05. Zápis proveden dne 16.03.2026.

Z-808/2026-409

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Temňák Jakub, Na Terasách 1542/13, Doubravka, 31200
Plzeň, RČ/IČO: 950324/2331

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4108/26-9 ze dne 06.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2026 18:13:24. Zápis proveden dne 11.05.2026; uloženo na prac. Praha

Z-21736/2026-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 13/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-4108/2026 14 ze dne 07.05.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.05.2026 18:13:27. Zápis proveden dne 12.05.2026; uloženo na prac. Sokolov

Z-1446/2026-409

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 10.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2025 20:13:38. Zápis proveden dne 11.09.2025.

V-4285/2025-409

Pro: Temňák Jakub, Na Terasách 1542/13, Doubravka, 31200 Plzeň

RČ/IČO: 950324/2331

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.05.2026 08:15:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560472 Kraslice

Kat.území: 673293 Kraslice

List vlastnictví: 4311

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

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.

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: 27.05.2026 08:28:06

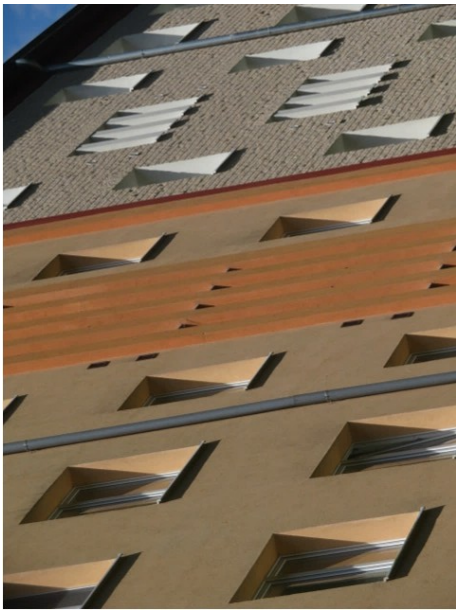
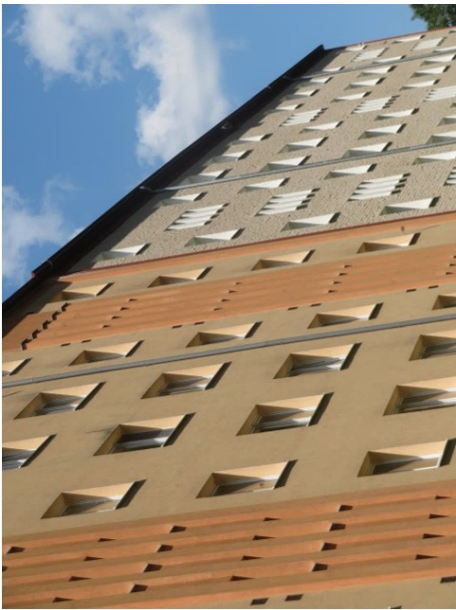
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

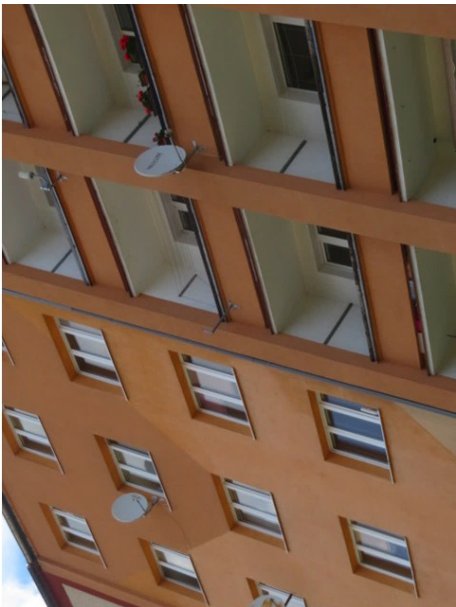
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

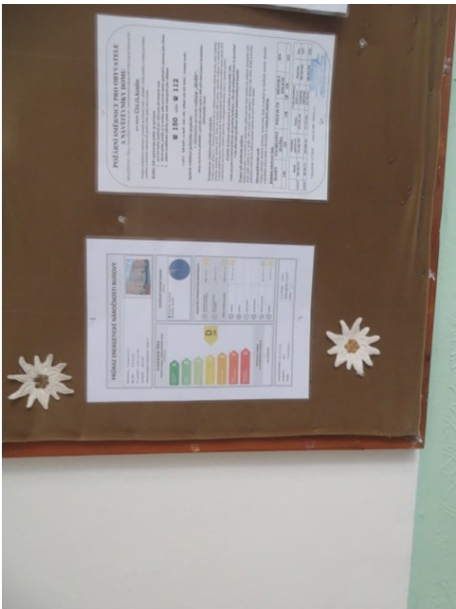
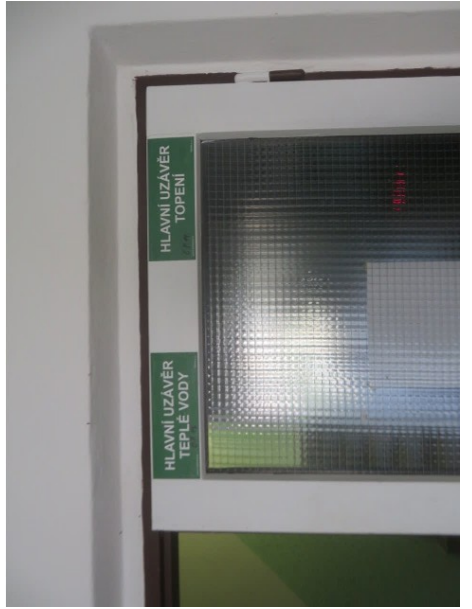
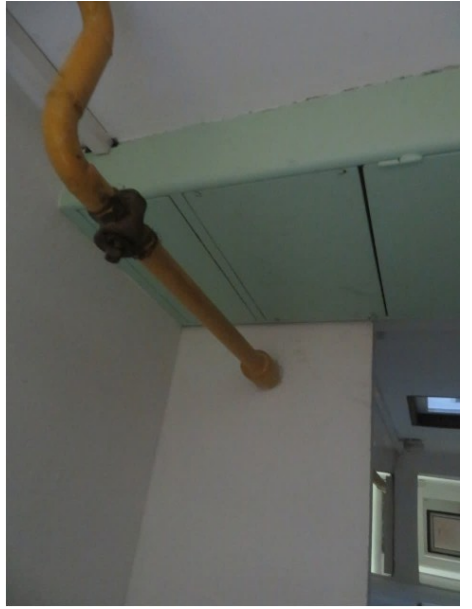


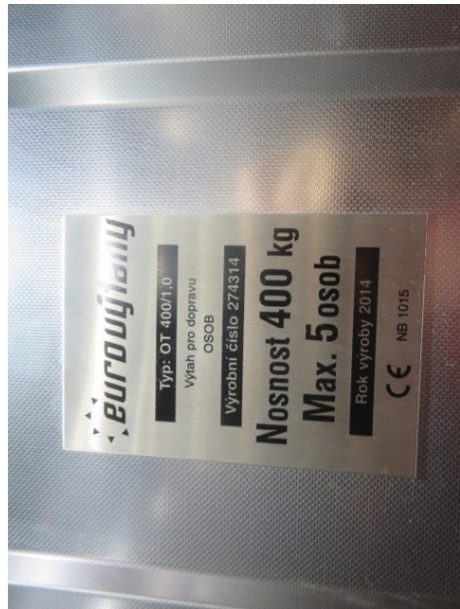


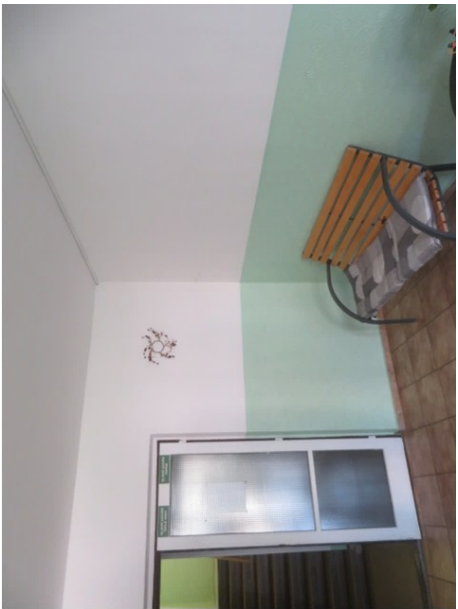
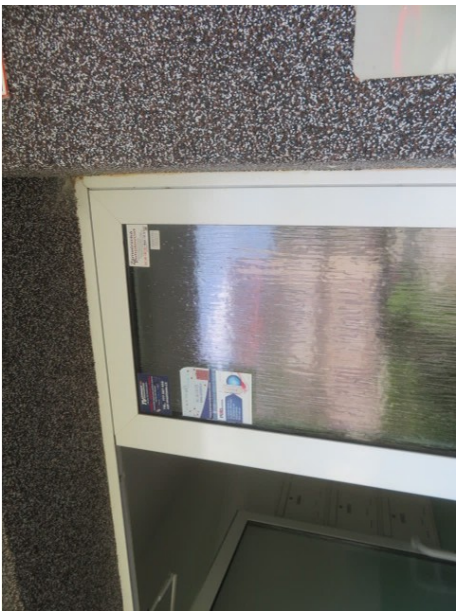


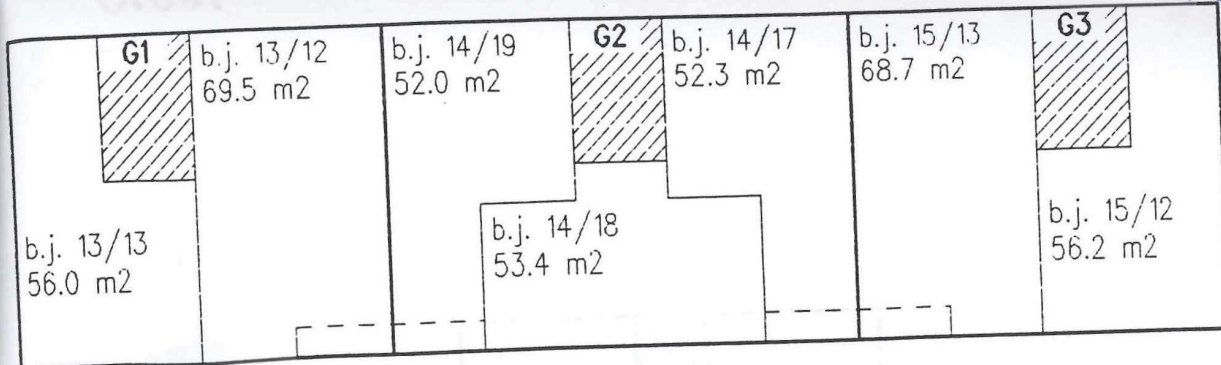




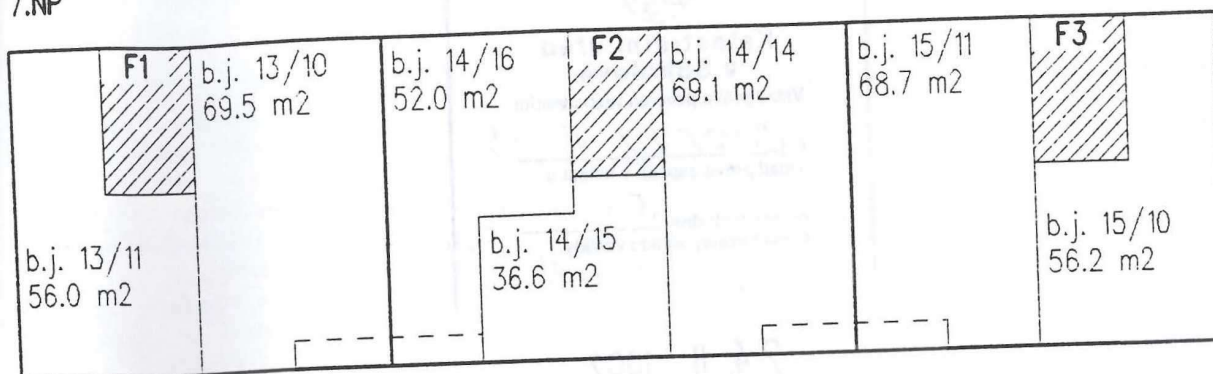




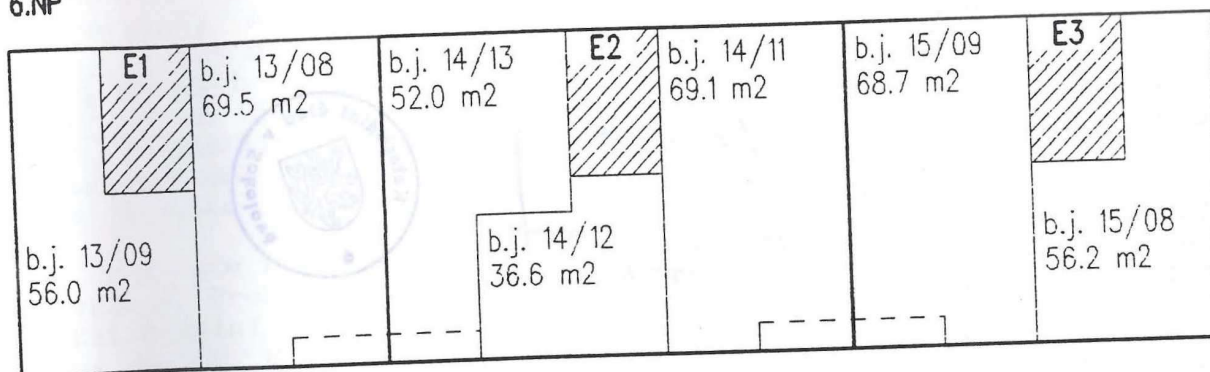




7.NP



6.NP



5.NP

BUDOVA: Kraslice Čs. Armády čp. 13, 14, 15

Legenda: ☐ byty a příslušenství ☒ spol.prostory