

Znalecký posudek č. 937/16/2026

(č.ev.047641/2026)

Znalecký úkol:

Určení ceny obvyklé podílu v míře 2740/100000 na pozemku p.č.96 se stavbou č.p.107, pozemku p.č.97 se stavbou č.p.106 a pozemku p.č.98 se stavbou č.p.105, katastrální území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov.



Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Sokolov
Sportovní 562, 357 33 Locket
Č.j. 041 EX 367/16-32

Účel posudku:

Podklad pro exekutorské řízení

Zhotovitel posudku:

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21, 400 01 Ústí nad Labem
Tel.: 607 675 715
Email: jana.gruntova@email.cz

Obor/odvětví/specializace:

Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Podle stavu ke dni:

7.6.2026

Číslo vyhotovení:

2/2

Datum vyhotovení:

11.6.2026

Počet stran:

12 stran včetně příloh

Obsah posudku:

A. Zadání znaleckého úkolu	2
A.1 Odborná otázka zadavatele	2
A.2 Účel znaleckého posudku	2
A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	2
B. Výčet podkladů pro vypracování posudku	
B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat.....	2
B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.....	3
B.3 Věrohodnost zdroje dat	3
C. Nález	
C.1 Prohlídka a zaměření nemovitosti	3
C.2 Vlastnické a evidenční údaje	3
C.3 Dokumentace a skutečnost	4
C.4 Celkový popis nemovitosti	4
D. Posudek, analýza dat	6
E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat	7
F. Závěr	7
G. Seznam příloh	7
H. Údaje o znalci	8

A. Zadání znaleckého posudku

A.1 Odborná otázka zadavatele

Znalci se ukládá, aby ocenil nemovitosti ve vlastnictví povinné v katastrálním území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov - podíl v míře 2740/100000 na nemovitostech:

- Pozemek p.č. 96, jehož součástí je stavba č.p.107
- Pozemek p.č. 97, jehož součástí je stavba č.p.106
- Pozemek p.č. 98, jehož součástí je stavba č.p.105

Znalec ocení zvlášť nemovitost výše uvedenou a zvlášť její příslušenství.

Znalci se ukládá ocenit tuto nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou ve lhůtě jednoho měsíce od doručení tohoto usnesení a zaslat soudnímu exekutorovi znalecký posudek ve dvojím vyhotovení.

A.2 Účel znaleckého posudku

Ocenění bude sloužit pro exekutorské řízení.

A.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Byt je dlouhodobě neobývaný.

B. Výčet podkladů pro vypracování posudku

B.1 Popis postupu při výběru zdrojů dat

Úkolem znalce je určit cenu obvyklou dle zákona č.151/1997 Sb. v aktuálním znění ke dni ocenění.

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

Hlavní důraz při zjišťování ceny nemovitosti je dáván porovnávací metodě při dostatečném množství porovnávaných obdobných nemovitostí tak, jak je popsáno v zákoně č.151/1997 Sb. v aktuálním znění.

B.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení soudního exekutora Mgr.Dvořáka č.j. 041 EX 367/16
- výpis z katastru nemovitostí (KN)
- snímek z katastrální mapy z internetu
- vlastní prohlídka současného stavu
- Nabídky obdobných realit zjištěné na internetu

Dále měl znalec k dispozici tyto zákony, normy a literaturu:

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky 424/2021 Sb.a vyhlášky č. 337/2022 Sb.
- Úřední oceňování majetku 2021 – A.Bradáč, P.Polák
- Teorie o oceňování nemovitostí (2016) – A.Bradáč a kol.
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy (4.vydání) – A.Bradáč, J.Fiala, V.Hlavinková

B.3 Věrohodnost zdroje dat

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

C. Nález

C.1 Prohlídka a zaměření nemovitostí

Dne 8.6.2026 byla provedena prohlídka nemovitosti za účasti správcové daného bytového bloku. Při prohlídce nebyla zaměřená přesná plocha bytu, plocha byla odhadnuta na 53 m².

Ocenění bude provedeno ke dni prohlídky nemovitosti.

C.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje byly převzaty z LV č. 445 pro katastrální území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov. Nemovitost je s omezením vlastnického práva – zástavní právo a zahájení exekuce. Ke dni

ocenění je bytová jednotka, která odpovídá podílu v míře 2740/100000, již minimálně 10 let neužívaná.

Kraj	Karlovarský
Okres	Sokolov
Obec	Bukovany
Katastrální území	Bukovany u Sokolova (615889)

C.3 Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je znalci k dispozici výpis z KN, vlastní prohlídka nemovitosti, databáze zjištěných obdobných realit nabízených na internetu. Ocenění bude provedeno na základě podkladů a zjištěných skutečností.

C.4 Celkový popis nemovitosti

Podíl v míře 2740/100000 na pozemcích p.č. 96, 97, 98 a objektech č.p.107, 106, 105 spočívá v užívání bytové jednotky č.11 v domě č.p.107.

Bytové domy č.p.107, 106 a 105 jsou se čtyřmi nadzemními podlažími a jedním podzemním podlažím. V podzemním podlaží jsou umístěné sklepní kóje. V chodbách jsou okna plastová, v některých bytech jsou ještě okna původní dřevěná. Společné prostory vykazují mírně zanedbanou údržbu. Domy mají přípojku vodovodu, plynovodu, elektřiky a kanalizace, vytápění je centrální. Domy jsou typové cihlové bez zateplení postavené v letech 1965-1970.

Bytová jednotka č.11 v bytovém domě č.p.107 – jedná se o bytovou jednotku ve 4.NP bytového domu č.p.107. Bytová jednotka je s dispozicí 2+1 s plochou cca 53 m² bez balkónu se dvěma sklepními kójemi. Byt je v původním velmi zanedbaném stavu. Okna jsou původní dřevěná, částečně poničená, v pokojích jsou původní dřevěné parkety. Koupelna je původní částečně zděná a částečně s umakartovou stěnou. V koupelně chybí umyvadlo a vodovodní baterie, není zde obložení, zadní stěna u toalety je poničená, samotná toaleta také. V kuchyni chybí radiátor a dřez, dále chybí v celém bytě vypínače a světla. Byt je již minimálně 10 let neužívaný a vykazuje značně zanedbanou údržbu.

Oceňovaná nemovitost je situovaná v sídlišti Nové Bukovany. Obec Bukovany se nachází cca 8 km západně od okresního města Sokolov. Daná lokalita je zastavěna bytovými domy a objekty občanské vybavenosti. Bohužel v této lokalitě žije velké množství nepřizpůsobivých obyvatel, a i v samotném bytovém domě je velká část obyvatel nepřizpůsobivých. Obec Bukovany má základní občanskou vybavenost (škola, školka, pošta). Z hlediska technické infrastruktury je tato lokalita kompletně zainvestovaná.

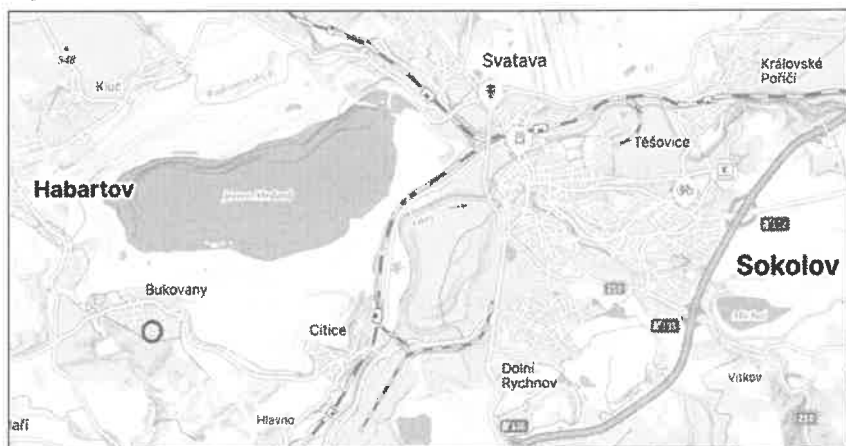
Z hlediska občanské vybavenosti je tato lokalita „**příznivá**“.

Z hlediska technické infrastruktury je lokalita „**zainvestovaná**“.

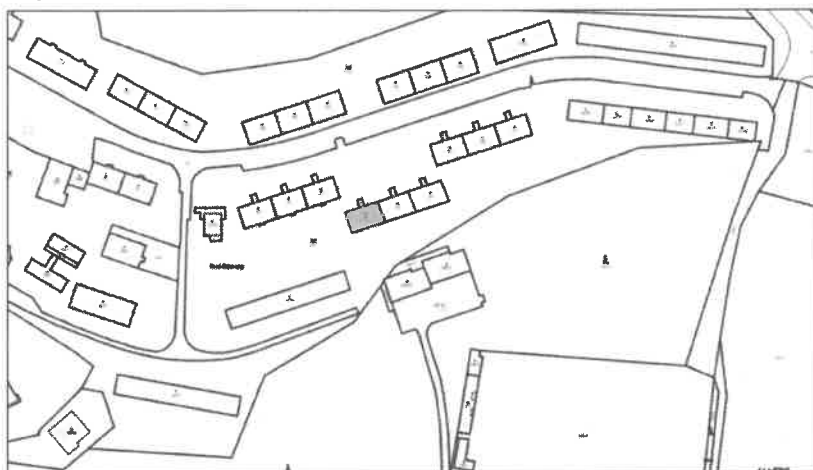
Z hlediska polohy vzhledem k účelu užití je daná lokalita „**mírně nepříznivá**“.

Z hlediska polohy bytu v domě je daná nemovitost „**příznivá**“.

Mapa s polohou nemovitosti



Údaje z katastru nemovitostí



Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560316 Bukovany

Kat.území: 615889 Bukovany u Sokolova

List vlastnictví: 445

A Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Bartlová Jana, 5. května 256, 35801 Kraslice

2740/100000

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
96	226	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bukovany, č.p. 107, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 96				
97	221	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bukovany, č.p. 106, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 97				
98	226	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bukovany, č.p. 105, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 98				

D. Posudek, analýza dat

Určené ceny obvyklé porovnávací metodou

Vhodný model ocenění nemovitosti

Za nejvhodnější model ocenění nemovitosti v současných podmínkách považujeme využití skutečných kupních cen obdobných nemovitostí (obdobných lokalitou, velikostí stavby i pozemku, stavem). Databázi skutečných kupních cen však často znalec ke dni ocenění nemá a údaje z katastrálních úřadů z uzavřených kupních cen nedávají znalci informace o stavebním a technickém stavu nemovitosti.

Pro srovnání situace na realitním trhu byly znalci k dispozici nabídky obdobných nemovitostí inzerovaných na internetových stránkách realitních kanceláří www.reality.cz a databáze znalce.

Pro odhad obvyklé ceny porovnávací metodou je určen medián odvozený ze současné nabídky a poptávky na realitním trhu v čase a místě obdobného charakteru. Odhad předpokládané dosažitelné tržní ceny se řídí odbornou úrovní realitní kanceláře, obvykle je výsledná tržní cena cca o 10 – 15% nižší.

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka o dispozici 2+1 s plochou cca 53 m², se sklepní kójí, bez balkonu. Byt se nachází ve 4.NP bytového domu č.p.107 v Bukovanech u Sokolova. Byt je minimálně 10 let neužívaný se značně zanedbanou údržbou, kde chybí umyvadlo, radiátor, dřez, vypínače a původní dřevěná okna jsou částečně poničená.

Výběr nabídky a poptávky na realitním trhu (jednotlivé nabídky realit jsou v příloze daného odhadu) v dané lokalitě a okolí – Bukovany a okolí:

č.	Porovnávaná nemovitost - popis	Plocha užitná /m2/	Celková cena /Kč/	koef. vybavenosti	koef. polohy	koef. zdroje ceny	Upravená cena /Kč/	Upravená cena za 1m2 /Kč/
1	Bukovany - byt 2+1 v 1.NP cihlového typového domu, byt v podílovém spoluvlastnictví, koupelna s keram.obkladem, dobrá údržba	53	890 000	1,00	1,00	0,85	756 500	14 274
2	Bukovany - byt 2+1 v 2.NP cihlového typového domu, byt v podílovém spoluvlastnictví, byt po rekonstrukci(zděná koupelna, rozvody elektřiny)	48	1 199 000	0,90	1,00	0,85	917 235	19 109
3	Bukovany - byt 2+1 v 2.NP cihlového typového domu, byt v podílovém spoluvlastnictví, koupelna s keram.obkladem, byt je se stálými nájemníky	52	1 200 000	0,95	1,00	0,85	969 000	18 635
	Průměrná cena standardní							17 339

Nemovitosti použité v porovnávací metodě v tabulce (viz výše) jsou upraveny koeficientem vybavenosti a to v porovnání s oceňovanou nemovitostí, respektive standardem (použití koeficientu vybavenosti vyšší než jedna je u nemovitostí v původním stavu, bez údržby, atd.), koeficient nižší než 1,0 je použit u nemovitostí – po rekonstrukci i částečné, s nadstandardním vybavením apod.). Druh vlastnictví v daném případě je zohledněn v koeficientu polohy, kdy je koeficient vyšší u nemovitostí v družstevním vlastnictví.

Průměrná cena standardní určená znalcem porovnávací metodou činí: 17 339,-Kč/m².

E. Odůvodnění, výsledky analýzy dat

Průměrná cena standardní určená znalcem porovnávací metodou: 17 339,-Kč/m².

Průměrná cena standardní bude vzhledem k povaze nemovitosti dále upravena:

- Oceňovaná bytová jednotka je více než 10 let neužívaná, je v původním stavu s částečně umakartovým jádrem, chybí zde zařizovací předměty, 1 radiátor a jsou již i částečně poničená původní dřevěná okna – ponížení o 45%

Základní cena upravená: 9 536,-Kč/m²

Cena bytové jednotky včetně příslušenství: $53 \times 9\,536 = 505\,408,-\text{Kč}$.

Cena obvyklá podílu v míře 2740/100000 na pozemku p.č.96 se stavbou č.p.107, pozemku p.č.97 se stavbou č.p.106 a pozemku p.č.98 se stavbou č.p.105 určena porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 505 410,-Kč.

Omezení vlastnického práva – zástavní právo smluvní – nebude vzhledem k účelu ocenění zahrnuto do ocenění.

F. Závěr

Cena podílu v míře 2740/100000 na pozemku p.č.96 se stavbou č.p.107, pozemku p.č.97 se stavbou č.p.106 a pozemku p.č.98 se stavbou č.p.105, katastrální území Bukovany u Sokolova, okres Sokolov, je znalcem ke dni ocenění určena ve výši

.....**505 410,-Kč**

Slovy: pětsetpěttisícčtyřistadesetKč

G. Seznam příloh

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Fotodokumentace | 1 strana |
| 2. | Nabídky z realit použité pro porovnávací metodu | 3 strany |

H. Údaje o znalci

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal(a) jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví ocenění nemovitých věcí.

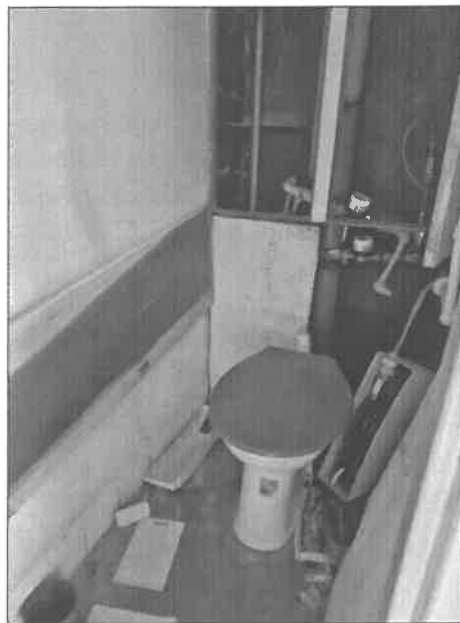
Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048962/2024 (854/14/2024).

V Ústí nad Labem, 11.6.2026

Ing. Jana Gruntová
Škroupova 21
400 01 Ústí nad Labem



Interiér – koupelna bez umyvadla, částeč. umakartové jádro



Poničená toaleta



Kuchyň – bez dřezu, poničená



Původní okno, chybí radiátor

Nabídka č.1

Prodej bytu 2+1 53 m²

Bukovany

890 000 Kč

Porovnat hypotéky

Nabízíme nemovitosti

Cenový přehled

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku o dispozici 2+1 v podílovém spoluvlastnictví o užitné ploše 53 m² v obci Bukovany u Sokolova. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží cihlového domu a je ve velmi dobrém, udržovaném stavu. Byt nabízí prostorný obývací pokoj, samostatnou ložnici, kuchyni s jídelním koutem, koupelnu s WC a vstupní chodbu s dostatkem úložného prostoru. Interiér působí světlým a čistým dojmem, což zajišťuje příjemné bydlení bez nutnosti větších investic. Díky cihlové konstrukci má byt velmi dobré tepelné i zvukové izolační vlastnosti.

Byt je vhodný jak pro vlastní bydlení, tak i jako možnost dobré investice.

Neváhejte a domluvte si prohlídku již dnes!

Skrýt popis +

Celková cena: 890 000 Kč

Proslunování:

Bez výtahu Nema bezbarierový přístup Nezarizené Balkon Sklep

Parkovací stání

Energetická
náročnost:

Mimořádně neohospodárná, c. 148/2007 Sb.

Stavba:

Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 4

Infrastruktura:

Vodovod, Plynovod, 230V, Ústřední dálkové vytápění, Ústřední dálkové, Všeobecná kanalizace, Sánice, Autobus

Plocha:

Užitná plocha 53 m²

Lokalita:

Sídliště

Vlastnictví:

Osobní

Nabídka č.2

Prodej bytu 2+1 48 m²

Bukovany

1 199 000 Kč

Připojit hypotéku

Mimořádná nehospodárna

Cenový přehled

Prodáme světlý příjemný byt 2+1 v podlažím vlastnictví v Bukovanech u Sokolova. Nachází se ve druhém podlaží bytového domu s klidnými sousedy a udržovanými společnými prostory. V bytě proběhla výměna jádra za porobetonové a byty instalovány nové rozvody elektřiny. Koupelna je díky tomu moderní, kuchyň a spotřebiče jsou zachovalé po spořádaných nájemnících a vhodné k dalšímu používání. Podlahová plocha je 48 m², sklep má 2,8 m². V Bukovanech najdete obecní úřad, školu, školku, obchody, sportoviště, knihovnu, restauraci i ordinaci lékaře - vše na dosah od domu. Byt se hodí k vlastnímu bydlení i k pronájmu, je tak výbornou investicí. Cena je příznivá v porovnání s cenami v okolí! Neváhejte a využijte příležitost k pořízení bytu v lokalitě, která se rozvíjí díky blízkosti jezera Medard a Slávkovského lesa.

Skrýt popis

Celková cena:	1 199 000 Kč
Platby:	Bez výtahu Nema bezbariérový přístup Nezařazeno Sloup
Energetická náročnost:	Mimořádná nehospodárna, č. 148/2007 Sb.
Stavba:	Panelová, V dobrém stavu, 2. podlaží z 5
Infrastruktura:	Vodovod: Vodovod Plyn: Plynovod Elektřina: 120V, 230V Vytápění: Ústřední dálkové Zdroj vytápění: Ústřední dálkové Vytápění těleso: Radiátory Kanalizace: Veřejná kanalizace Doprava: Sběrce, Autobus
Plocha:	Užitná plocha 48 m ²
Lokalita:	Centrum obce
Vlastnictví:	Osobní

Nabídka č.3

Prodej bytu 2+1 52 m²

Bukovany

1 200 000 Kč

Porovnat hypotéky

G Mapy a fotografie

Cenový přehled

Hledáte zajímavou investiční příležitost s okamžitým výnosem? V nabídce máme byt o dispozici 2+1 a užitné ploše 52 m² v obci Bukovany u Sokolova, který je již obsazen stálými nájemci. Novému majiteli tak může přinášet příjem od samotného převzetí. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží cihlového domu se čtyřmi nadzemními podlažími. Dispozice nabízí praktické rozvržení se třemi místnostmi a k bytu náleží také sklep o velikosti 5 m², který rozšiřuje úložné možnosti. Výhodou je i parkovací místo. Nemovitost je v dobrém stavu a představuje vhodnou volbu především pro investory, kteří hledají byt s již zajištěným užíváním. Díky obsazení stálými nájemci odpadá starost s hledáním nového podnájemníka a investice tak dává ekonomický smysl i z hlediska okamžitého využití. Byt je v podílovém vlastnictví, proto se nedá zastavit pro úvěr.

Zaujala vás tato nabídka? Pro více informací nebo sjednání prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

Skrýt popis

Celková cena:	1 200 000 Kč
Prosklenství:	Bez výtahu Máma bezbarerový přístup Nezařazeno Stěp Parkovací stání
Energetická náročnost:	Mimořádné nehošpadama, c. 148/2007 Sb.
Stavba:	Cihlová, V dobrém stavu, 1. podlaží z 4
Plocha:	Užitná plocha 52 m ²
Ložnice:	Sídelce
Vlastnictví:	Osobní

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument znalecký posudek vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem 16185529-000-260702130924. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: 13

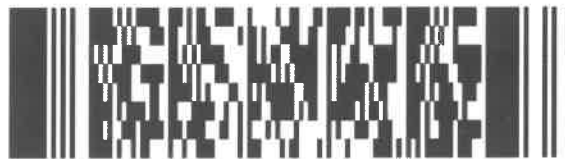
Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Dvořák Miloš, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 66251508

Datum vyhotovení: 02.07.2026

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky>.



16185529-000-260702130924