

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 095695/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny vyhláskové (administrativní) a určení ceny obvyklé v místě a čase pozemku p.č. 212/3 včetně rodinného domu č.p. 7 a pozemku p.č. 212/7 k.ú. Vítkov u Sokolova, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský

Znalec: Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51, 358 01 Kraslice
telefon: 776 788 782
e-mail: galina.ozanova@seznam.cz
IČ: 45411581

Číslo posudku v evidenci znalce: 99/2025

Zadavatel: Insolvenční správce Ing. Vladimír Nechutný
Pražská 37, 301 00 Plzeň 3

Číslo jednací: KSPL 20 INS 17659/2025

OBVYKLÁ CENA	10 000 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 06. 12. 2025

Vyhotoveno: V Kraslicích 30.12.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny vyhláskové (administrativní) a určení ceny obvyklé v místě a čase pozemku p.č. 212/3 včetně rodinného domu č.p. 7 a pozemku p.č. 212/7 k.ú. Vítkov u Sokolova, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský

1.2. Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06. 12. 2025 za přítomnosti p. Martina Maťovky.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z KN;
- kopie katastrální mapy;
- usnesení o insolvenčním návrhu spojeném s návrhem na povolení oddlužení č.j. KSPL 20 INS 17659/2025-A-9
- skutečnosti a výměry zjištěné při místním šetření;
- pořízení fotodokumentace;
- projektová dokumentace vypracovaná Ing. Janem Klíchou - ČKAIT 0300231 - „Stavební úpravy objektu Stará Ovčárna č.p. 7, p.p.č 212/3, Vítkov v rámci Zelená úsporám“ ze dne 05/2010;-
- informace o skutečně realizovaných prodejkách v průběhu let 2024 - 2025.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní správy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě byly ověřené při místním šetření.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

1. cena zjištěná

resp. **cena administrativní**, se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

2. cena obvyklá

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.”

V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

První seznámení znalce bylo nastudování zadání a údaje o lokalitě, kde se nemovitost nachází. Poté se uskutečnilo místní šetření, kde si znalec prohlédl skutečný stav a užití nemovitosti a pořídil fotodokumentaci.

Získané údaje jsou zpracovány ve znaleckém posudku a poté byly dohledány skutečně realizované prodeje v místě a čase za pomoci koeficientů ceny upravená.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Sokolov, k.ú. Vítkov u Sokolova
Adresa nemovité věci: Stará Ovčárna 7, 356 01 Sokolov

Vlastnické a evidenční údaje

Martin Mařovka, Stará Ovčárna 7, 356 01 Sokolov, LV: 217, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Předložená PD „Stavební úpravy objektu Stará Ovčárna č.p. 7, p.p.č 212/3, Vítkov v rámci Zelená úsporám“ ze dne 05/2010 odpovídá skutečnosti

Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Sokolov, části zvané Stará Ovčárna. Jedná se o lokalitu hustě zastavěnou rodinnými domy. V lokalitě Stará Ovčárna na okraji města Sokolov byl v 90. letech minulého století vybudován rozsáhlý sportovně rekreační areál nazývaný „Areál zdraví“. Své sídlo tu má i několik středně velkých firem.

Sokolov je bývalé okresní město Karlovarského kraje. Je zde kompletní občanská a technická vybavenost včetně městské nemocnice. V Sokolově je autobusová doprava – meziměstská i městská. Sokolov leží na významné železniční trati spojující Cheb a Chomutov.

Ráz města je ovlivněn těžbou hnědého uhlí a s tím souvisejícím průmyslem. Hnědé uhlí bylo nejprve těženo hlubinným dobýváním v oblastech nejvyšší kvality sloje, později se přešlo na těžbu lomovým způsobem. V 80. letech klesá objem těžby. Nyní hospodaří se zásobami uhlí i dalších nerostů v Sokolovské pánvi subjekt Sokolovská uhelná, a.s.

Ve městě je více drobných i velkých firem jako je např. Sokolovské strojírny. Přesto je zde nedostatek pracovních příležitostí a s tím související nižší kupní síla obyvatelstva. Z tohoto důvodu někteří lidé dojíždějí za prací do SRN.

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 - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

213/1 Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov
212/1 Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící **rodinný dům se třemi bytovými jednotkami**, které mají každá samostatný vchod. Bytové jednotky jsou typu 3+kk s vlastní koupelnou a WC. V ložnici je navíc šatna.

Byt č. 1 74,69 m² před bytem č. 1 se nachází zastřešená terasa
Byt č. 2 66,99 m²
Byt č. 3 76,16 m²

Součástí domu je i **garáž** 31, 67 m²) v současné době využívaná jako pracovna nebo dílna. Venkovním vchodem je přístupný i sklepní prostor, který má více účelové využití. Nachází se v něm sklad, toaleta s umyvadlem, sauna s odpočívacím prostorem a sprchovým koutem a tělocvičnou (posilovna), prostor pro posezení a grilování s krbem. Prostory jsou vytápěné, garáž je přístupná jak dveřmi, tak sekčními vraty.

Dům je tedy částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím. Střecha domu je valbová vazníkové soustavy se skládanou plechovou krytinou. s oplechováním a s okapy z materiálu titan zinek. Dům je vybavený bleskosvodem.

Objekt stojí na základech bývalé hospody Stará Ovčárna, která byla postavená v roce 1975. Později byla zbouraná a na jejích základech byl postavený tento rodinný dům, který byl dán do užívání v roce 2002. V roce 2012 v rámci programu Zelená úsporám byly provedené stavební úpravy objektu tak, že byla snížena energetická náročnost tohoto domu. Došlo k zateplení obvodových stěn a j zateplení podlahy v 1. PP. V 1. PP byly vybudované výše popsání obyvatelné místnosti. Zateplené byly veškeré obvodové stěny v 1. NP minerální vlnou tloušťky 80 mm. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. vybavená žaluziemi. Některá okna vnějšími žaluziemi, jiná vnitřními textilními. Dveře jsou dřevěné (dubové) v dřevěných obložkách. V domě je instalováno 6 světlovodů, které zajišťují světlo během dne.

Dům je napojený na veškeré inženýrské sítě – plyn, elektřinu 230/400 V, veřejný vodovod a kanalizaci.

Bytové jednotky jsou vytápěné plynovým kotlem. Každá jednotka má svůj kotel. Tento kotel ohřívá i vodu. Vlastní kotel má i sklepní prostor s bojlerem na ohřev vody. Ve většině místnostech jsou podlahová topení, kromě ložnic a dětských pokojů, tam jsou radiátory. V koupelnách jsou navíc tepelné žebříky. Podlahy jsou betonové opatřené dlažbou, nebo plovoucí podlahou. Dětské pokoje a ložnice jsou opatřené textilní krytinou.

Dům je v dobrém technickém stavu, odpovídající pravidelné údržbě a modernizaci. V době prohlídky byl odpojený od veřejných sítí.

K domu, kromě zastavěné plochy domem (o.č. 212/3 o rozloze 313 m²) a terasou (p.č.212/7 o rozloze 24 m²), nepatří žádný jiný pozemek. Okolní pozemek, využívaný zejména jako parkoviště je ve vlastnictví města Sokolov.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: - zástavní právo smluvní;	
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

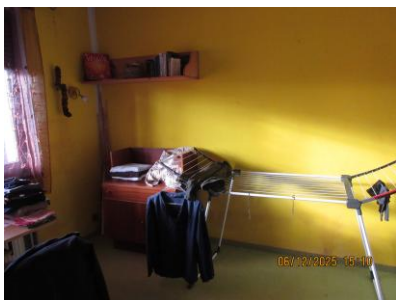
1. Rodinný dům č.p. 7
2. Pozemek st.p.č. 212/3
3. Pozemek p.p.č. 212/7

Obsah ocenění na tržních principech – cena obvyklá

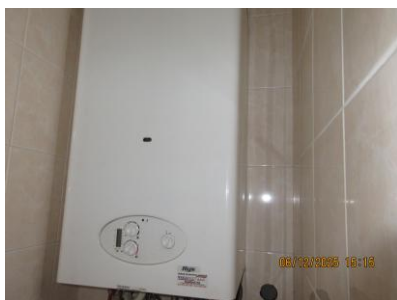
1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7 (3bytové jednotky)

Byt 1



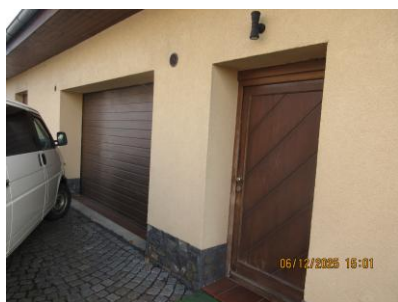
Byt 2

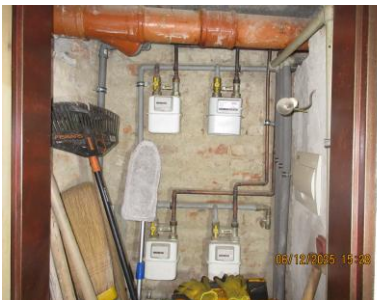


Byt 3



Garáž a sklepní prostor – sauna, posilovna,





4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Stará Ovčárna 7 356 01 Sokolov
LV:	217
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Sokolov
Katastrální území:	Vítkov u Sokolova
Počet obyvatel:	22 155
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 674,00 Kč/m²	

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,132}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Rodinný dům č.p. 7

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	24,00*5,70 =	136,80	2,60 m
1. NP	24,00*12,80 =	307,20	2,90 m
Podkroví	24,00*12,80 =	307,20	2,20 m
		751,20 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	(24,00*5,70)*(2,60) =	355,68
NP	1. NP	(24,00*12,80)*(2,90) =	890,88
Z	Podkroví	(24,00*12,80)*(2,20)/3 =	225,28
Obestavěný prostor - celkem:			1 471,84 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené s hydroteplnou izolací	S	100
2. Zdivo	dutá cihla, ytong	S	100
3. Stropy	železobetonové - zateplené	N	100
4. Střecha	střecha valbová	S	100
5. Krytina	hliníkový plech (lindab)	S	100
6. Klempířské konstrukce	titanzinek	N	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	tenkovrstvá omítka s kamennou vatou	N	100
9. Vnější obklady	kámen	S	100
10. Vnitřní obklady	koupelna, WC	S	100
11. Schody	kamenné	S	100
12. Dveře	dřevěné s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	dřevěná eurookna, velux světlovody	S	100
14. Podlahy obytných místností	textilní krytina	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední - radiátory, podlahové topení, žebřík	S	100
17. Elektroinstalace	ano 230/400 V	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler, plynový kotel	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100

22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní vybavení	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	N	7,90	100	1,54	12,17
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	N	0,90	100	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	N	2,80	100	1,54	4,31
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					102,87
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0287

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	8,20	100,00	1,00	8,20	8,20	50	175	28,57	2,3427
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	21,20	23	140	16,43	3,4832
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	7,90	23	140	16,43	1,2980
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	7,30	23	110	20,91	1,5264
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40	23	60	38,33	1,3032
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	13	55	23,64	0,2128
7. Vnitřní omítky	5,80	50,00	1,00	2,90	2,90	13	65	20,00	0,5800

7. Vnitřní omítky	5,80	50,00	1,00	2,90	2,90	23	65	35,38	1,0260
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	2,80	13	45	28,89	0,8089
9. Vnější obklady	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	13	40	32,50	0,1625
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	2,30	23	40	57,50	1,3225
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	19	140	13,57	0,1357
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	23	65	35,38	1,1322
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	23	65	35,38	1,8398
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,20	13	47	27,66	0,6085
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	13	47	27,66	0,2766
16. Vytápění	5,20	100,00	1,00	5,20	5,20	13	35	37,14	1,9313
17. Elektroinstalace	4,30	100,00	1,00	4,30	4,30	23	37	62,16	2,6729
18. Bleskosvod	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	23	40	57,50	0,3450
19. Rozvod vody	3,20	100,00	1,00	3,20	3,20	23	35	65,71	2,1027
20. Zdroj teplé vody	1,90	100,00	1,00	1,90	1,90	23	30	76,67	1,4567
21. Instalace plynu	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	23	35	65,71	0,3286
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	3,10	23	45	51,11	1,5844
23. Vybavení kuchyně	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	23	23	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	4,10	100,00	1,00	4,10	4,10	23	45	51,11	2,0955
25. Záchod	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	23	45	51,11	0,1533
26. Ostatní	3,40	100,00	1,00	3,40	3,40		55	0,00	0,0000
Opotřebení:									31,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0287
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2350
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 962,02
Plná cena: 1 471,84 m ³ * 8 962,02 Kč/m ³	=	13 190 659,52 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 31,2 % /100)	*	0,688
Nákladová cena stavby CS_N	=	9 075 173,75 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	8 893 670,28 Kč
Rodinný dům č.p. 7 - cena zjištěná	=	8 893 670,28 Kč

2. Pozemek st.p.č. 212/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 674,-	0,980		1 640,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	212/3	313	1 640,52	513 482,76
Stavební pozemek - celkem			313		513 482,76

Pozemek st.p.č. 212/3 - cena zjištěná celkem = **513 482,76 Kč**

3. Pozemek p.p.č. 212/7

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,980 = 0,980$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 674,-	0,980		1 640,52	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	212/7	24	1 640,52	39 372,48
Stavební pozemek - celkem			24	39 372,48	
Pozemek p.p.č. 212/7 - cena zjištěná celkem				=	39 372,48 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	751,20 m ²
Obestavěný prostor:	1 471,84 m ³
Zastavěná plocha:	307,20 m ²
Výměra pozemku:	337,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodaný dům 131 m², pozemek 707 m²
Lokalita:	Nad Hájojnou 627, Loket
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům o celkové ploše 131 m ² , o dispozici 6+kk. Rodinný dům se nachází ve městě Loket, v okrese Sokolov. Celková plocha pozemků je 707 m ² . Dům je jednopatrový, udržovaný, a je ve velmi pěkném stavu. Dispozice domu sestává ze vstupní haly (6,6 m ²), technické místnosti (2,7 m ²), dvou chodeb (celkem 9,4 m ²), obýváku s kuchyňským a jídelním koutem (51 m ²), ložnice (11,9 m ²), pokoje1 (12,0 m ²), pokoje2 (8,2m ²), pokoje3 (12,0 m ²), pokoje 4 (14,0 m ²), a koupelny s vanou, sprchovým koutem a WC (3,2 m ²). Dům je zděný, a je napojen na tyto inženýrské sítě – elektro, kanalizace, vodovod, plynovod. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Právní přístup na pozemek je z veřejné komunikace. Zahrada je mírně svažité, díky vzrostlé zeleni je hezkým a příjemným prostředím, které nabízí skvělé soukromí, a je ideálním místem pro odpočinek a relaxaci.
	Prodáno 03. 09. 2025
Pozemek:	131,00 m ²
Užitná plocha:	131,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu – 3 samostatné byty	1,40
K3 Poloha – býv. okresní město	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku – bez okolního pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

6 750 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,32



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena**8 910 000 Kč****Název:** Prodaný dům 150 m², pozemek 1137 m²**Lokalita:** Horní 1182, Chodov

Popis: Jedná se o dům 4+1 je ideální volbou pro rodiny, které hledají pohodlné a klidné bydlení v příjemném prostředí. Tři ložnice, dvě koupelny (jedna s vanou, druhá se sprchovým koutem), obývací pokoj, kuchyň s kuchyňskou linkou Sykora, spíž, tři terasy a kromě toho další byt o dispozici 1+kk s vlastní kuchyní a koupelnou. Topení plynovým kotlem a podlahovým topením, alarm a kamerový systém, dvě parkovací místa s bránou na dálkové ovládání, postaveno z cihelných bloků, izolační omítky, v ložnicích plovoucí podlahy, ve zbytku domu dlažby, zahradní domek, krásná a udržovaná zahrada, Bydlení v tomto rodinném domě je ideální pro ty, kteří hledají klidné a dobře dostupné místo pro život. S výbornou dostupností do centra města a veškerou občanskou vybaveností v blízkosti, jako jsou školy, obchody a parky, se jedná o skvělou volbu pro rodiny s dětmi.

Prodáno 09. 05. 2025**Pozemek:** 150,00 m²**Užitná plocha:** 150,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu – 3 byt. jednotky	1,35
K3 Poloha – býv. okres. město	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku – bez okolního pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění –	1,00

Cena

8 000 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,28



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena**10 240 000 Kč****Název:** Prodaný dům 160 m², pozemek 855 m²**Lokalita:** Šlikova 2295, Sokolov

Popis: Jedná se o novostavbu jednopodlažního domu o velikosti 4+kk s užitnou plochou 160 m² kolaudovanou v roce 2023 na okraji města Sokolov v zástavbě nových rodinných domů. Objekt je napojen na kanalizaci, elektřinu, vodovod. Topení zajišťuje tepelné čerpadlo v kombinaci s podlahovým vytápěním. Dispozičně je dům velmi prakticky řešený, kdy po vstupu do domu následuje centrální vstupní hala se vstupy do jednotlivých místností. Obývací pokoj je propojen s kuchyní a výstupem na terasu do zahrady, která je v rámci plánování a nabízí novému vlastníkovvi možnost rozložení zahrady dle vlastních potřeb. V domě dále najdete dva dětské pokoje, ložnici s koupelnou, technickou místnost se sprchou, šatnu s přímým přístupem do prádelny,

další koupelnu a WC s koupelnou pro návštěvy. Společenská část v domě má též své vlastní WC. Sprchové kouty mají vyhřívanou podlahu. Město Sokolov je ideální pro pohodové a klidné bydlení s dostatkem klidu, soukromí a zeleně v okolí. V místě je veškerá občanská vybavenost a výborná dostupnost místní infrastruktury.

Prodáno 05. 11. 2024

Pozemek: 160,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,40
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav – starší stavba	0,90
K6 Vliv pozemku – bez okolního pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.reas.cz

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
10 400 000 Kč	1,13	11 752 000 Kč

Název: Prodaný dům 115 m², pozemek 1439 m²

Lokalita: Úžlabí 839, Habartov

Popis: Jedná se o zděný dům v obci Habartov, části Úžlabí, který svým stavem odpovídá stavu novostavby. Nemovitost se nachází téměř na okraji zástavby v klidné ulici, dostatečně daleko od centra obce, přesto však ve vynikající dojezdové vzdálenosti do samotného Habartova, nebo do okolních okresních měst. Celková výměra pozemku činí 1439 m² a je na něm vše, co ke svému novému bydlení potřebujete. Pozemek je kompletně oplocený a pomocí elektrické vjezdové brány se dostanete na tři krytá parkovací stání. Už tak velký komfort bydlení umocňuje dostatečné množství vzrostlé zeleně, kotec pro psy, dva skleníky, prostorná terasa s posezením a grilem a v neposlední řadě velký zastřešený bazén, jenž je vybaven slanou technologií a tepelným čerpadlem, tedy by mohl být vhodný i k celoročnímu koupání. Samotný dům je dispozičně řešen jako 5+kk o velikosti cca 115 m², tedy je vhodný i pro náročnou a početnou rodinu. Je postaven z kvalitních materiálů a v současné době nevyžaduje žádné investice a je ihned připraven k nastěhování. Dominantu vytváří prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem, jídelnou, krbem a vstupem na již zmíněnou, jižně orientovanou terasu. Dále je zde k dispozici hlavní koupelna s toaletou, další samostatná toaleta a čtyři pokoje, z čehož jeden slouží sice jako technická místnost, ale svou velikostí jistě poslouží i jako hostinský pokoj - z této místnosti je také možné vstoupit do podkroví, kde se nachází dostatečný prostor pro uložení sezónních nepotřebných věcí. Vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje plynový turbokotel s tím, že teplo je do místností distribuováno prostřednictvím podlahového teplovodního topení. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci i vodovod.

Prodáno 02. 05. 2024

Pozemek: 115,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu – 3 byt. jednotky	1,40
K3 Poloha – býv. okres. město	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku – bez okolního pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

7 250 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,32



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena**9 570 000 Kč****Název:** Prodaný dům 139 m², pozemek 1560 m²**Lokalita:** Luh nad Svatavou 13, Josefov

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej RD o velikosti 3+kk s bazénem a zahradou ve vesnici Luh nad Svatavou, v obci Josefov u města Sokolov. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 1.560 m², v klidné části vesnice. Tento jednopodlažní, nepodsklepený dům s podlahovou plochou 139 m² prošel před několika lety (cca 8 let) kompletní rekonstrukcí, dle nejnovějších trendů: tvárnice PORFIX 30 cm, fasádní zateplení 12 cm, střešní pálená krytina TONDACH, okna a balkonové dveře se šesti komorami a dvojsklem, vstupní dveře s bezpečnostním kováním, rozvody elektroinstalace, vody a odpadů nebo vytápění domu a ohřev vody pomocí tepelného čerpadla. Dispozice domu 3+kk: prostorný obývací pokoj s krbem, kamny a vstupem na terasu, kuchyně s kuchyňskou linkou na míru s vestavěnými spotřebiči (el. trouba, mikrovlnná trouba, indukční deska, digestoř, myčka nádobí) a jídelním koutem, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a WC, technická místnost a chodba. Slunná a prostorná zahrada nabízí posezení u kávy nebo grilování s přáteli. Na zahradě se nachází zastřešený bazén se slanou vodou (nevyhříváný), studna (cca 6 m hluboká) vhodná k zavlažování zahrady, zděný zahradní domek vhodný jako letní chata nebo vhodný k pronájmu (vytápění, koupelna vč. sprchového koutu, kuchyně) a kryté garážové stání (vč. elektřiny 230V a 400V). Pozemek je ze všech stran oplocen a umožňuje parkování až několika vozů na vlastním pozemku. V okolí se nachází upravené cyklostezky, turistické trasy nebo nedaleké lyžařské areály, které vám umožní bohaté celoroční vyžití. Veškerá občanská vybavenost je snadno a rychle dostupná ve městě Sokolov (jen 10 min autem).

Prodáno 05. 03. 2025**Pozemek:** 139,00 m²**Užitná plocha:** 139,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu – 3 byt. jednotky	1,40
K3 Poloha – býv. okresní město	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku – bez okolního pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

7 800 000 Kč

Celkový koeficient K_C

1,32



Zdroj: www.reas.cz

Upravená cena**10 296 000 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	8 910 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 153 600 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	11 752 000 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	10 153 600 Kč
Výsledná porovnávací hodnota	10 000 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 7	8 893 670,- Kč
2. Pozemek st.p.č. 212/3	513 483,- Kč
3. Pozemek p.p.č. 212/7	39 372,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **9 446 525,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **9 446 530,- Kč**

slovy: Devět milionů čtyři sta čtyřicet šest tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	9 446 530 Kč
--	---------------------

slovy: Devět milionů čtyři sta čtyřicet šest tisíc pět set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 7	10 000 000,- Kč
-------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	10 000 000 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	10 000 000 Kč
slovy: Deset milionů Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem k velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji: **Obvyklou cenu nemovitých věcí - čase pozemku p.č. 212/3 včetně rodinného domu č.p. 7 a pozemku p.č. 212/7 k.ú. Vítkov u Sokolova, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský na 10 000 000 Kč.**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Dále byly stanovené slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Ideálně by měla kontrolovat jiná osoba a sepsat postup kontroly (jednotlivé kroky, které byly kontrolovány).

Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v předepsaných tabulkách. Na základě analýzy jednotlivých parametrů byly stanovené celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena cena obvyklá.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena	10 000 000 Kč
slovy: Deset milionů Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Ocenění je založeno na porovnání podobných nemovitostí, které byly v nedávné době prodané, tento právní akt včetně ceny je zaznamenán v evidenci skutečně realizovaných prodejů realitních kanceláří. Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitost – tří bytový rodinný dům, vycházel znalec z cen rodinných domů jednobytových podobného typu, konstrukce a stáří a pomocí koeficientů cenu upravil.

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 99/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 095695/2025.

V Kraslicích 30. 12. 2025

Ing. Galina Ožanová
Wolkerova 1234/51
358 01 Kraslice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.8.