Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 28505/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 2592/1 v budově č.p. 2591, 2592, příslušející k části obce Aš, na pozemku p.č. St. 3956, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7142/157760, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5853 a listu vlastnictví č. 2800, vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb.

Zadavatel posudku:	Mgr. Jana Kalistová soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8 Vilímovská 671/10 160 00 Praha 6 IČO: 01791249
Číslo jednací zadavatele:	**182 EX 25/26-43**
Číslo položky v evidenci posudků:	**082000/2026**
Účel posudku:	Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3. 11. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 13. 11. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 10. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8**, č.j. **182 EX 25/26-43**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2592/1, v budově č.p. 2591, 2592, příslušející k části obce Aš, na pozemku p.č. St. 3956 o výměře 491 m^2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7142/157760, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5853 a listu vlastnictví č. 2800, vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **182 EX 25/26-43.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vytvořeno v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 5853, pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem, dne 12.10.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2800, pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem, dne 12.10.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 3. 11. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 29.5.1998 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách https://dpp.hydrosoft.cz/ a https://mapy.cz/.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu https://www.czso.cz/.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3. 11. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace týkající se bytového domu byly sděleny sousedy. Některé prvky týkající se zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech https://www.sreality.cz, https://www.reality.cz, https://www.realitycechy.cz a https://www.realitymorava.cz.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Karlovarský
Okres	Cheb
Obec	Aš
Katastrální území	Aš (600521)
Část obce	Aš
Ulice	Dobrovského 2592/10
PSČ	352 01
Počet obyvatel	12 684
List vlastnictví číslo	5853
Vlastník	Macháčková Markéta, Dobrovského 2592/10, 35201 Aš

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 2592/1 v budově č.p. 2591, 2592, příslušející k části obce Aš, na pozemku p.č. St. 3956 o výměře 491 m^2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7142/157760, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5853 a listu vlastnictví č. 2800, vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, která se nachází ve II. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s pěti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Dobrovského. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2040/17, p.č. 3849 a p.č. 2040/23, které jsou ve vlastnictví města Aš. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1984. V roce 2010 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem. V roce 2014 byla provedena výměna původních oken za nová. V letech 2014 a 2016 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2018 byla provedena výměna střešní krytiny. V roce 2026 byl pořízen nový výtah.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvažováno jako standardní. Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové *s izolací*
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	sedlová s valbou
Krytiny střech:	*
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém

	Vnitřní obklady:	*
	Schody:	*
	Dveře:	*
	Okna:	plastová zdvojená
	Povrchy podlah:	*
	Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ dálkový zdroj
	Elektroinstalace:	*
	Bleskosvod:	ANO
	Vnitřní vodovod:	*
	Vnitřní kanalizace:	*
	Vnitřní plynovod:	*
	Ohřev vody:	*
	Vybavení kuchyní:	*
	Vnitřní hygienické vybavení:	*
	Výtahy:	osobní výtah
	Ostatní:	*
	Instalační prefabrikovaná jádra:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		11,52 m^2
pokoj	+	20,42 m^2
pokoj	+	12,42 m^2
pokoj	+	12,16 m^2
předsíň	+	8,82 m^2
koupelna	+	2,50 m^2
WC	+	0,94 m^2
sklep	+	2,64 m^2
lodžie - ve výsledné ceně zohledněno*		*4,80 m^2*
Podlahové plochy – celkem:	**=**	**71,42 m^2**

** nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků*

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- bytová jednotka s lodžií
- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- omezené parkovací možnosti v místě
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".*

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.* ***Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."***

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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".*

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: *„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."*

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklá cena se určuje *porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."*

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je *odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."*

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m^2 celkové podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vylaďování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment).*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované*****,** lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Petra Bezruče, Aš

Jednotka: **Aš, 2585/5, LV 4796**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.330.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 23.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2025 10:20:31. Zápis proveden dne 25.02.2025. **V-609/2025-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 3975, LV 2913**

jednotky: **Aš, 2585/5, LV 4796**





2. Byt, ul. Dobrovského, Aš

Jednotka: **Aš, 2592/6, LV 5384**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 22.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2025 09:44:46. Zápis proveden dne 14.08.2025. **V-4254/2025-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Aš, 2592/6, LV 5384**





3. Byt, ul. Neumannova, Aš

Jednotka: **Aš, 2628/9, LV 5987**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 09.09.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2026 11:57:39. Zápis proveden dne 13.10.2026. **V-5455/2026-402**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Aš, 2628/9, LV 5987**





Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Petra Bezruče, Aš		
Cena nemovité věci (CN)	2 330 000,– Kč	
Plocha (P)	79,42 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	29 337,70 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný stav
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,87	31.1.2025
Jednotková cena za m² (JC)	33 721,49 Kč	

2. Byt, ul. Dobrovského, Aš		
Cena nemovité věci (CN)	2 750 000,– Kč	
Plocha (P)	79,42 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	34 626,04 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	0,93	23.7.2025
Jednotková cena za m² (JC)	35 459,33 Kč	

3. Byt, ul. Neumannova, Aš		
Cena nemovité věci (CN)	2 400 000,– Kč	
Plocha (P)	69,15 m²	
Výchozí jedn. cena za m²	34 707,16 Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
K_{stavu}	1,00	srovnatelný stav
$K_{vybavení\ bytu}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum\ realizace}$	1,00	21.9.2026
Jednotková cena za m² (JC)	34 707,16 Kč	

kde JC = (CN / P) / (K_{polohy} × $K_{konstrukce}$ × K_{stavu} × $K_{vybavení\ bytu}$ × $K_{datum\ realizace}$)

Minimální jednotková cena za m²		33 721,49 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	∑ JC / 3	34 629,33 Kč
Maximální jednotková cena za m²		35 459,33 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	34 629,33 Kč
Plocha	P	71,42 m²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 473 226,75 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		**2 473 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	**2 473 000,– Kč**
Movité věci	**0,– Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	**0,– Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	**0,– Kč**

**Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku*.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 10. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8**, č.j. **182 EX 25/26-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 2592/1 v budově č.p. 2591, 2592, příslušející k části obce Aš, na pozemku p.č. St. 3956 o výměře 491 m^2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 7142/157760, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5853 a listu vlastnictví č. 2800, vše v k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

2 473 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřistasedmdesáttřitisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění

Konzultant a důvod jeho přibrání:
Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant**.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:
Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **082000/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 13. 11. 2026

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com