

# 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: 26898/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - jednotky č. 215/6 v budově č.p. 215, 216, 217, 218, příslušející k části obce Obrnice, na pozemku p.č. St. 286, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 677/26832, vše zapsané na listu vlastnictví č. 884 a listu vlastnictví č. 861, vše v k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Petr Kocián  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov  
Veveří 125  
616 45 Brno  
IČ: 60531355

**Číslo jednací zadavatele:** 137 Ex 21958/17-60

**Číslo položky v evidenci posudků:** 015982/2025

**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 11. 3. 2025 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 17. 3. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 18. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 21958/17-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 215/6 v budově č.p. 215, 216, 217, 218, příslušející k části obce Obrnice, na pozemku p.č. St. 286 o výměře 1.640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 677/26832, vše zapsané na listu vlastnictví č. 884 a listu vlastnictví č. 861, vše v k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 21958/17-60**. 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.

## **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. 884, pro k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most, vyhotovený objednavatelem, dne 29.1.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 11. 3. 2025.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 20.11.2002 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 11. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a s ohledem na stavebně technický stav bytového domu, nebyla možná prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. 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 seřizeny, 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](http://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	Ústecký
Okres	Most
Obec	Obrnice
Katastrální území	Obrnice (708755)
Část obce	Obrnice
Ulice	Nová výstavba č. p. 215
PSČ	435 21
Počet obyvatel	2 042
List vlastnictví číslo	884
Vlastník	Litot Evgenia, Pervomajskij 8/8, 369281 Mednogorskij, Rusko

#### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 215/6 v budově č.p. 215, 216, 217, 218, příslušející k části obce Obrnice, na pozemku p.č. St. 286 o výměře 1.640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 677/26832, vše zapsané na listu vlastnictví č. 884 a listu vlastnictví č. 861, vše v k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most, která se nachází ve III. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažními. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Nová výstavba. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad a hloubkovou kanalizaci. V obci je možné napojení na kompletní inženýrské sítě. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 115/41, p.č. 115/64 a p.č. 115/47, které jsou ve vlastnictví Obce Obrnice. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven v roce 1979. V průběhu životnosti objektu byla pravděpodobně provedena výměna původních oken za nová a bylo provedeno částečné zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s chybějícím sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) a vytápění jednotky je uvažováno jako chybějící. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako velmi špatná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové <i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	panelové
<b>Stropy:</b>	panelové
<b>Krov, střecha:</b>	plochá
<b>Krytiny střech:</b>	*
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	*
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	běžný nátěr, standardní úprava panelu, část kontaktní zateplovací systém
<b>Vnitřní obklady:</b>	*

<b>Schody:</b>	betonové
<b>Dveře:</b>	*
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená (rozbitá)
<b>Povrchy podlah:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	nefunkční*
<b>Elektroinstalace:</b>	nefunkční*
<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	nefunkční*
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	nefunkční*
<b>Vnitřní plynovod:</b>	-
<b>Ohřev vody:</b>	nefunkční*
<b>Vybavení kuchyní:</b>	zničené*
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	zničené*
<b>Výtahy:</b>	-
<b>Ostatní:</b>	*
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	*

\* prvky vybavení objektu nebyly přesně 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		6,6 m <sup>2</sup>
pokoj	+	18,3 m <sup>2</sup>
pokoj	+	10,1 m <sup>2</sup>
pokoj	+	10,1 m <sup>2</sup>
předsíň	+	11,4 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,5 m <sup>2</sup>
WC	+	1,0 m <sup>2</sup>
komora mimo b.j.	+	1,2 m <sup>2</sup>
sklep	+	6,5 m <sup>2</sup>
<i>lodžie (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno</i>		<u>6,3 m<sup>2</sup></u>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	=	<b>67,7 m<sup>2</sup></b>

\* 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 lodžii
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni (neobyvatelný stav)
- 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 porováním.***“

**§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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 porováním 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<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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 přírážek 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 „vyladování“, 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 tržní segmentu 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, příhraničí, 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. pořádné, 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. Nová výstavba, Obrnice

Jednotka: **Obrnice, 215/10, LV 952**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **148.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 25.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2024 10:15:36. Zápis proveden dne 16.04.2024. Číslo řízení V-1504/2024-508  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Obrnice, 215/10, LV 952**

##### 2. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice

Jednotka: **Obrnice, 216/5, LV 952**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **271.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-4039/2008 -284 ze dne 19.12.2023. Právní moc ke dni 06.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 23:32:25. Zápis proveden dne 11.04.2024. Číslo řízení V-1413/2024-508  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Obrnice, 216/5, LV 952**

##### 3. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice

Jednotka: **Obrnice, 216/7, LV 1133**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **100.000,00 CZK**  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí  
Smlouva kupní ze dne 13.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2024 13:28:14. Zápis proveden dne 20.09.2024. Číslo řízení V-4217/2024-508  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Obrnice, 216/7, LV 1133**

**4. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice**Jednotka: **Obrnice, 217/6, LV 952**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **106.200,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 3 091 EX-08417/2014****V-604/2023-508****-283 ze dne 01.11.2022. Právní moc ke dni 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku****09.02.2023 21:00:12. Zápis proveden dne 07.03.2023.**

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

jednotky:

**Obrnice, 217/6, LV 952****5. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice**Jednotka: **Obrnice, 218/9, LV 952**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2024 14:33:33. Zápis****V-6075/2024-508****proveden dne 19.12.2024.**

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

jednotky:

**Obrnice, 218/9, LV 952****Stanovení obvyklé ceny:**

<b>1. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	148 000,- Kč	
Plocha (P)	40,30 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	3 672,46 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,94	25.3.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	3 906,87 Kč	

<b>2. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	271 000,- Kč	
Plocha (P)	69,20 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	3 916,18 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,94	6.2.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	4 166,15 Kč	

<b>3. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice</b>		
Cena nemovité věci (CN)	100 000,- Kč	
Plocha (P)	40,70 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	2 457,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>vybavení bytu</sub>	1,00	srovnatelné

<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,97	29.8.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	2 532,99 Kč	

**4. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice**

Cena nemovité věci (CN)	106 200,- Kč	
Plocha (P)	67,40 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 575,67 Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>stavu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>vybavení bytu</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,97	9.2.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 624,40 Kč	

**5. Byt, ul. Nová výstavba, Obrnice**

Cena nemovité věci (CN)	100 000,- Kč	
Plocha (P)	67,80 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 474,93 Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>stavu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>vybavení bytu</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	1,00	27.11.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 474,93 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 474,93 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 5$	2 741,07 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		4 166,15 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	2 740,- Kč
Plocha	P	67,70 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × P	185 498,- Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>185 000,- Kč</b>

## 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

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>185 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

\*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 18. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 21958/17-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - jednotky č. 215/6 v budově č.p. 215, 216, 217, 218, příslušející k části obce Obrnice, na pozemku p.č. St. 286 o výměře 1.640 m<sup>2</sup>, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 677/26832, vše zapsané na listu vlastnictví č. 884 a listu vlastnictví č. 861, vše v k.ú. Obrnice, obec Obrnice, okres Most.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

### **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**

**185 000,- Kč**

**Cena slovy: jednoosmdesátpět tisíc 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 2 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

**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 **015982/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 17. 3. 2025

.....

**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)