

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: 27747/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 2481/7 v budově č.p. 2481, příslušející k části obce Jižní Předměstí, na pozemku p.č. 7479, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. 7479 v rozsahu 1580/10000;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1580/60000 pozemku p.č. 7478/1 - ostatní plocha;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 36049, č. 9830, č. 10502 a č. 33349, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČO: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 18470/25-45

Číslo položky v evidenci posudků:

010050/2026

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 26. 2. 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 4. 3. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 2. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 18470/25-45**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 2481/7 v budově č.p. 2481, příslušející k části obce Jižní Předměstí, na pozemku p.č. 7479, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. 7479 o výměře 247 m² v rozsahu 1580/10000;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1580/60000 nemovité věci - pozemku p.č. 7478/1 - ostatní plocha o výměře 247 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 36049, č. 9830, č. 10502 a č. 33349, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

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 18470/25-45**. 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. 36049, pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 2.2.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 10502, pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 2.2.2026.

Výpis z katastru nemovitostí č. 33349, pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 2.2.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26. 2. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 11.9.1997 včetně změny prohlášení vlastníka ze dne 1.12.1999 dodané 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 26. 2. 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 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.

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	Plzeňský
Obec	Plzeň
Katastrální území	Plzeň (721981)
Část obce	Jižní Předměstí
Ulice	Brožíkova 2481/15
PSČ	301 00
Počet obyvatel	187 928
List vlastnictví číslo	<u>36049</u>
Vlastníci:	
1.	Techlová Barbora podíl 1 / 3 Za Kostelem 566, 33501 Nepomuk
2.	Techlová Tereza podíl 1 / 3 Brožíkova 2481/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
3.	Techlová Vladislava podíl 1 / 3 Brožíkova 2481/15, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
List vlastnictví číslo	<u>9830</u>
Vlastník	Techlová Barbora podíl 1 580 / 30 000 Za Kostelem 566, 33501 Nepomuk
List vlastnictví číslo	<u>10502</u>
Vlastník	Techlová Barbora podíl 1 580 / 30 000 Za Kostelem 566, 33501 Nepomuk
List vlastnictví číslo	<u>33349</u>
Vlastník	Techlová Barbora podíl 1 580 / 60 000 Za Kostelem 566, 33501 Nepomuk

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 2481/7

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 2481/7 v budově č.p. 2481, příslušející k části obce Jižní Předměstí, na pozemku p.č. 7479, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. 7479 o výměře 247 m² v rozsahu 1580/10000, vše zapsané na listech vlastnictví č. 36049, č. 9830 a č. 10502, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží (podkroví s vikýři) výše uvedeného zděného, nepodsklepeného, typového, bytového domu celkem s třemi nadzemními podlažními a obytným podkrovím s vikýři. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Brožíkova. 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. 10404 a p.č. 8467/2, které jsou ve vlastnictví statutárního města Plzeň a dále přes pozemek p.č. 7478/1, který je předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné

komunikaci před objektem a na společném pozemku u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1967. V roce 1988 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2016 byla provedena výměna střešní krytiny a žlabů za nové. V roce 2018 byla na náklady jednotlivých majitelů jednotek provedena výměna původních oken za nová.

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

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová s valbou
Krytiny střech:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	úplné standardního provedení
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	cementové hladké omítky
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:	-
Ostatní:	*
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádru zděné*

* 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		13,32 m ²
pokoj	+	19,20 m ²
pokoj	+	17,04 m ²

pokoj	+	14,50 m ²
předsíň	+	10,90 m ²
koupelna	+	3,49 m ²
WC komplet	+	1,08 m ²
šatna	+	4,90 m ²
sklep	+	3,34 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	87,77 m²

II) Pozemek p.č. 7478/1

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1580/60000 nemovité věci - pozemku p.č. 7478/1 - ostatní plocha o výměře 247 m², zapsané na listu vlastnictví č. 33349, v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem jednotný funkční celek. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy a porosty (2x kovová vrata, 2x kovová vrátka, oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s betonovými sloupky a podezdívkou, zpevněná plocha betonová, trvalé porosty okrasného charakteru).

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:

- kompletní občanská vybavenost města
- možnost parkování na společném pozemku p.č. 7478/1
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- jednotka bez balkónu či lodžie
- 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 m² 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 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, 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. pořadné, 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 příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (garáže, pozemky, vedlejší stavby, atd.),
- **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. Žižkova, Plzeň - Jižní Předměstí

Jednotka: Jižní Předměstí, 2323/6, LV 39951

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	5.200.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		
Smlouva kupní ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2025 10:55:25. Zápis proveden dne 28.04.2025.		V-3217/2025-405
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jižní Předměstí, 2323/6, LV 39951		

2. Byt, ul. Sukova, Plzeň - Jižní Předměstí

Jednotka: Jižní Předměstí, 2379/5, LV 36639

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	4.300.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		
Smlouva kupní č. 904600 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2024 13:55:04. Zápis proveden dne 08.08.2024.		V-6808/2024-405
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jižní Předměstí, 2379/5, LV 36639		

3. Byt, ul. Mírová, Plzeň - Jižní Předměstí

Jednotka: Jižní Předměstí, 2666/4, LV 33391

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	5.530.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		
Smlouva kupní č. 904600 ze dne 02.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2025 09:04:38. Zápis proveden dne 07.01.2026.		V-13319/2025-405
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Jižní Předměstí, 2666/4, LV 33391		

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Žižkova, Plzeň - Jižní Předměstí		
Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,- Kč	
Plocha (P)	82,02 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	63 399,17 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,98	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	1.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	72 444,60 Kč	

2. Byt, ul. Sukova, Plzeň - Jižní Předměstí		
Cena nemovité věci (CN)	4 300 000,- Kč	
Plocha (P)	73,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	58 904,11 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,97	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	11.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	71 442,22 Kč	

3. Byt, ul. Mírová, Plzeň - Jižní Předměstí		
Cena nemovité věci (CN)	5 530 000,- Kč	
Plocha (P)	79,15 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	69 867,34 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,99	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.12.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	70 573,07 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		70 573,07 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	71 486,63 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		72 444,60 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	71 500,- Kč
Plocha	P	87,77 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	6 275 555,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	2 091 851,67 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		2 092 000,- 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	2 092 000,- 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 2. 2. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 18470/25-45**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - jednotky č. 2481/7 v budově č.p. 2481, příslušející k části obce Jižní Předměstí, na pozemku p.č. 7479, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. 7479 o výměře 247 m² v rozsahu 1580/10000;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1580/60000 nemovité věci - pozemku p.č. 7478/1 - ostatní plocha o výměře 247 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 36049, č. 9830, č. 10502 a č. 33349, vše v k.ú. Plzeň, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

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

2 092 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionydevadesátdvatisíce 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

Fotodokumentace





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 **010050/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 3. 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