



ODBORNÝ POSUDEK Č. 000/000/2026

## STANOVENÍ POŘIZOVACÍ CENY NEMOVITÉ VĚCI

pořizovací cena stanovená z kupní ceny po vyčlenění hodnoty pozemků určené cenou zjištěnou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

### PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Bytová jednotka č. 3001/12 (2+kk)  
vč. podílu na společných částech domu

### ADRESA

Modelová 3001/8  
312 00 Plzeň – Doubravka

### KATASTR

k. ú. Doubravka, obec Plzeň  
LV č. 23456

### PODLE STAVU KE DNI

15. 1. 2026

### ÚČEL

daňové odpisy  
(pořizovací cena z kupní ceny)

### ZADAVATEL

Petra Svobodová  
Ukázková 22, 301 00 Plzeň

Výsledná hodnota vzhledem k účelu ocenění nezahrnuje hodnotu pozemků (spoluvlastnického podílu k nim).

### POŘIZOVACÍ CENA

# 4 509 394 Kč

ke dni 15. 1. 2026 (uzavření kupní smlouvy) · bez hodnoty pozemků

### VYHOTOVENO

10. 10. 2026

### ZHOTOVITEL

**Ing. Bc. Lukáš Hrubý**

Sídlo/kancelář: Víchová nad Jizerou 120, 512 41  
Kancelář: Husinecká 903/10, 130 00 Praha 3 – Žižkov  
IČO: 08662037  
+420 775 058 087, odhadcehruby@seznam.cz  
www.odhadcehruby.cz

# 01 ZADÁNÍ

## Předmět a účel ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3001/12, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 23456, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5102/251370 na společných částech bytového domu č. p. 3001, zapsaného na LV č. 20000, který se nachází na pozemku parc. č. 1555/12, zapsaném na též LV č. 20000 (viz přiložený výpis z KN).

Účelem ocenění je stanovení pořizovací ceny uvedené nemovité věci – vzhledem k účelu ocenění bez zahrnutí hodnoty spoluvlastnického podílu k výše uvedenému pozemku ani k pozemkům jiným, pro účely daňových odpisů s využitím realizované pořizovací (kupní) ceny, která je v rámci tohoto ocenění ponížena o hodnotu výše uvedeného pozemku. Ocenění je provedeno k datu uzavření kupní smlouvy, tj. k 15. 1. 2026.

*UKÁZKA ZPRACOVÁNÍ – všechny identifikační údaje (osoby, adresa, LV, parcely, kupní cena) jsou smyšlené a posudek je pro ukázkou zkrácen; výpočet odpovídá vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve znění pro rok 2026.*

## Účel ocenění

Stanovení pořizovací ceny předmětné nemovité věci (bez zahrnutí hodnoty spoluvlastnického podílu k pozemkům - viz výše/dále) pro účely daňových odpisů.

## Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění je vypracováno v souladu s příslušnou legislativou (tj. především se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů – podrobněji viz dále) a s Metodickým pokynem pro tržní i netržní oceňování nemovitých věcí České komory odhadců majetku a IOM VŠE Praha. Metodika respektuje obecně uznávané oceňovací postupy zakotvené v Mezinárodních oceňovacích standardech – IVS a Evropských oceňovacích standardech TEGoVA.

*[...] Následuje vymezení pojmů předmět, součást, příslušenství a vybavení – v ukázce zkráceno.*

## Stanovení pořizovací ceny nemovitosti

Vstupní cena pro odepisování je stanovena buď na základě realizované (pořizovací) kupní ceny (smlouvy) nebo oceněním dle oceňovacích předpisů.

### Stanovení pořizovací ceny nemovitosti na základě kupní ceny

V rámci ocenění na základě realizované kupní ceny (pokud je kupní cena souhrnná za celek souboru nemovitých věcí, tj. není ve smlouvě uvedena samostatně hodnota pro stavbu(y) a pro pozemky) je stanoven poměr hodnoty stavby a hodnoty pozemků pod ní se nacházejícího a případných okolních pozemků v jednotném funkčním celku s touto stavbou cenou zjištěnou dle výše uvedených oceňovacích předpisů (viz postup níže používaný pro stanovení reprodukční pořizovací ceny nemovitosti oceněním dle oceňovacích předpisů). Takto je zjištěn poměr, kterým se na celkové hodnotě souboru nemovitosti podílí stavba(y) a jaký podíl zaujímá hodnota pozemků pod stavbou a případně v jednotném funkčním celku se stavbou. Z tohoto poměru je následně na základě realizované kupní ceny pořízené nemovitosti odvozena pořizovací cena samotné oceňované stavby.

V rámci ocenění je stanoven poměr hodnoty oceňovaného bytu a hodnoty spoluvlastnického podílu ke stavbě, ve které se tento byt nachází, na straně druhé pak je stanovena hodnota spoluvlastnického podílu k pozemkům v jednotném funkčním celku s touto stavbou, a to cenou zjištěnou stanovenou dle oceňovacích předpisů, tj. především dle výše uvedeného zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Následně je na základě realizované (pořizovací) kupní ceny koupě nemovitosti odvozena na základě takto zjištěného poměru pořizovací hodnota nemovitosti odpovídající hodnotě bytu a spoluvlastnického podílu ke stavbě bytového domu, tzn. pořizovací kupní cena je ponížena o hodnotu spoluvlastnického podílu pozemků ve vlastnictví vlastníka předmětné bytové jednotky (objednatelky ocenění). Podrobněji k metodice oceňovacího procesu viz dále.

## Vstupní cena a datum ocenění

Realizovanou kupní cenu za nemovitost lze prohlásit za vstupní cenu v případě, že si daňový poplatník pořídil nemovitost v době kratší než 5 let před zahájením nájmu nebo vložením do obchodního majetku.

Pokud si daňový poplatník pořídil nemovitost v době delší než 5 let před zahájením nájmu nebo vložením do obchodního majetku, pak je vstupní cenou reprodukční pořizovací cena určená dle oceňovacích předpisů, tj. především dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění platném k datu, ke kterému je ocenění prováděno, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Vzhledem k tomu, že v tomto případě došlo ke koupi oceňované nemovité věci (kupní smlouva ze dne 15. 1. 2026, právní účinky vkladu ke dni 2. 2. 2026) v době kratší než 5 let před zahájením nájmu (1. 3. 2026), je v rámci oceňovací analýzy aplikován postup určení pořizovací ceny nemovitosti na základě kupní ceny. Ocenění je provedeno k datu uzavření kupní smlouvy.

## Reprodukční pořizovací cena a stanovisko MF

V rámci ocenění je v souladu se stanoviskem Generálního finančního ředitelství a Ministerstva financí, především na základě Stanoviska k reprodukční pořizovací ceně po 1. 1. 2021 (stanovisko odboru Cenová politika Ministerstva financí České republiky č. 06/2022, čj. O16 2022/06, zveřejněné dne 12. 5. 2022), reprodukční pořizovací cena stanovena jako cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění předpisů platných k datu, ke kterému je ocenění prováděno. Toto stanovisko uvádí k této problematice následující:

*[...] V posudku zde následuje plná citace věcné části stanoviska Ministerstva financí č. 06/2022 – v ukázce zkráceno.*

Pro úplnost je nutné uvést, že cena zjištěná neodpovídá tržní hodnotě (ceně obvyklé v čase a místě) oceňované nemovité věci.

## Obecně k procesu ocenění

Při ocenění bylo vycházeno z informací poskytnutých objednatelkou ocenění, případně dalších osob účastnících se např. místního šetření. Tyto informace jsou považovány za věrohodné, pravdivé a správné a za jejich případný nesoulad se skutečným stavem není přebírána zpracovatelem ocenění odpovědnost. Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity v rámci oceňovacího procesu, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů. Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění. Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Cena za zpracování tohoto ocenění není odvislá od výsledné hodnoty oceňovaného majetku ani závěrů zjištění na základě provedeného ocenění.

## 02 NÁLEZ

### Podklady

Ze strany objednatelky ocenění byly předány požadované informace k předmětu ocenění, kde popisovaný a zobrazený stav předmětné nemovité věci odpovídá datu, ke kterému je ocenění prováděno. Jedná se o fotodokumentaci v základním rozsahu (včetně fotodokumentace pořízené v době prodeje, odpovídající stavu k datu ocenění), další informace ke stavu a provedení bytu, dispoziční členění bytu s uvedením výměr a dále kopii kupní smlouvy. Ocenění bylo provedeno výhradně na základě informací sdělených objednatelkou ocenění a veřejně dostupných dat. Popis odpovídá stavu, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka k datu ocenění nacházela. V rámci oceňovacího procesu je předpokládáno, že podané informace jsou správné a pravdivé a je předpokládán soulad sdělených údajů se skutečným stavem.

Dále bylo využíváno veřejně dostupných informací a zdrojů, kde v rámci oceňovacího procesu opět bylo předpokládáno, že tyto informace zde obsažené jsou v souladu se skutečností.

[...] Následuje seznam použitých zdrojů (legislativa, metodika, literatura, online zdroje) – v ukázce zkráceno.

### Základní informace

|                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| Adresa předmětu ocenění  | Modelová 3001/8, 312 00 Plzeň – Doubravka |
| LV                       | 23456 (jednotka), 20000 (dům a pozemky)   |
| Kraj / Okres             | Plzeňský / Plzeň-město                    |
| Obec / Katastrální území | Plzeň / Doubravka                         |

### Vlastnické a evidenční údaje

Viz příložený výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 23456, na kterém je oceňovaná bytová jednotka č. 3001/12 zapsána, obec Plzeň, k. ú. Doubravka. Viz příložený výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 20000, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, na kterém jsou zapsány bytový dům č. p. 3001 a pozemky parc. č. 1555/12 a 1555/13.

### Dokumentace a skutečnost

Stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému využití. U ostatních objednatelkou doložených informací a podkladů k oceňované nemovitosti je v rámci ocenění předpokládán soulad doloženého stavu se skutečností k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

### Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 3001/12, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 23456, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5102/251370 na společných částech bytového domu č. p. 3001, zapsaného na LV č. 20000, který se nachází na pozemku parc. č. 1555/12, zapsaném na též LV č. 20000 (viz příložený výpis z KN).

Oceňovaná jednotka se nachází ve výlučném vlastnictví, lokace umístění bytové jednotky, respektive stavby, ve které se jednotka nachází, je na adrese: Modelová 3001/8, 312 00 Plzeň – Doubravka. Vlastnické právo bylo nabyto na základě kupní smlouvy ze dne 15. 1. 2026 s právními účinky zápisu k okamžiku 2. 2. 2026.

Plzeň je statutárním městem a sídlem Plzeňského kraje, čtvrtým největším městem České republiky s kompletní občanskou vybaveností a rozvinutou městskou hromadnou dopravou. Katastrální území Doubravka leží ve východní části města; zástavba je smíšená – původní rodinné domy, sídlištní bytové domy a v posledních letech nová bytová výstavba. Lokalita navazuje přes Lobzy na širší centrum města; zastávka MHD se nachází do 200 m od domu, centrum je dostupné přibližně za 10 minut.

Oceňovaná nemovitost je přístupná z veřejné komunikace. Parkování je možné na parkovacích stáních, případně parkovacích plochách, přiléhajících k ulicím v okolí domu; samostatné parkovací stání ani garáž k jednotce nenáleží.

Bytový dům č. p. 3001 je novostavba s pěti nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím, dokončená v listopadu 2025 (kolaudace 20. 11. 2025). Svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy železobetonové monolitické, fasáda je zateplená s tenkovrstvou omítkou, okna plastová s izolačním trojsklem. Dům je vybaven osobním výtahem, ve společných prostorách se nachází kolárna a kočárkárna. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a rozvod elektřiny a plynu; vytápění a ohřev teplé vody zajišťuje domovní plynová kotelna (ústřední vytápění). Dům stojí na pozemku parc. č. 1555/12 (zastavěná plocha a nádvoří, 620 m²), s navazujícím pozemkem parc. č. 1555/13 (ostatní plocha – zeleň a chodníky, 480 m²) v jednotném funkčním celku.

Z hlediska rizika povodně se objekt nachází v povodňové zóně se zanedbatelným rizikem výskytu povodně. Nemovitost se dle údajů katastru nemovitostí nenachází v území se specifickým režimem ochrany nemovitosti (u předmětu ocenění nejsou evidovány žádné způsoby ochrany).

Bytová jednotka č. 3001/12 se nachází ve 3. NP a je dispozičně řešena jako 2+kk. K datu ocenění šlo o nově dokončený, dosud neužívaný byt v developerském standardu – vinylové podlahy v dřevodekoru, v koupelně keramická dlažba a obklady, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, interiérové dveře s obložkovými zárubněmi. K bytu náleží balkon a sklepní kóje v 1. PP; samostatné parkovací stání ani garáž k jednotce nenáleží.

| MÍSTNOST / PROSTOR                                      | VÝMĚRA M <sup>2</sup> | KOEF. | ZAPOČTENO M <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------|--------------------------|
| Obývací pokoj s kuchyňským koutem                       | 24,80                 | 1,00  | 24,80                    |
| Ložnice                                                 | 12,60                 | 1,00  | 12,60                    |
| Předsíň                                                 | 5,40                  | 1,00  | 5,40                     |
| Koupelna s WC                                           | 4,90                  | 1,00  | 4,90                     |
| <b>Podlahová plocha bytu celkem (bez příslušenství)</b> |                       |       | <b>47,70</b>             |
| Balkon                                                  | 6,20                  | 0,17  | 1,05                     |
| Sklepní kóje (1. PP)                                    | 2,10                  | 0,10  | 0,21                     |
| <b>Podlahová plocha pro ocenění celkem</b>              |                       |       | <b>48,96</b>             |

K oceňované jednotce nejsou dle výpisu daného LV z KN zapsána žádná věcná práva sloužící ve prospěch oceňované nemovité věci. Dále bylo později (s právními účinky ke dni 2. 2. 2026, tj. již po datu ocenění) zapsáno zástavní právo smluvní ve prospěch Ukázkové banky, a.s.; vzhledem k datu vzniku tohoto práva (po datu ocenění), ale i vzhledem k účelu ocenění, není k němu v rámci oceňovacího procesu přihlíženo.

Stav a provedení oceňované bytové jednotky i bytového domu, ve kterém se tato jednotka nachází – viz fotodokumentace předaná objednatelkou ocenění, pořízená v době prodeje, odpovídající stavu a provedení k datu, ke kterému je ocenění prováděno.

## 03 OCENĚNÍ

### 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., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a 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.

### Položka 1.1 – bytová jednotka č. 3001/12 (§ 38, porovnávací způsob)

|                             |                                                                                                 |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zatřídění                   | Bytový prostor § 38, budova typu K (zděná)                                                      |
| Základní cena ZC            | 70 332 Kč/m <sup>2</sup> (příl. č. 27 tab. 1, Plzeň – oblast 2; k. ú. Doubravka dle příl. č. 2) |
| Stáří stavby / koeficient s | 0 let (kolaudace 20. 11. 2025) / s = 1,000                                                      |

### Index trhu IT (příl. č. 3 tab. 1)

Plzeň je obcí vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 27 (oblast 2) – jde tedy o „ostatní případy“ a znaky č. 7 až 9 se neposuzují (hodnota 1).

| ZNAK                | PÁSMO | HODNOTA | ODŮVODNĚNÍ                                      |
|---------------------|-------|---------|-------------------------------------------------|
| 1 Situace na trhu   | II    | 0,00    | nabídka bytů v lokalitě odpovídá poptávce       |
| 2 Vlastnické vztahy | V     | 0,00    | jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku |
| 3 Změny v okolí     | II    | 0,00    | stabilizované území                             |
| 4 Právní vztahy     | II    | 0,00    | bez vlivu                                       |
| 5 Ostatní neuvedené | II    | 0,00    | bez dalších vlivů                               |
| 6 Povodňové riziko  | IV    | 1,00    | zóna se zanedbatelným rizikem                   |
| Index trhu IT       |       | 1,000   |                                                 |

### Index polohy IP (příl. č. 3 tab. 3, sloupec f)

| ZNAK                  | PÁSMO | HODNOTA | ODŮVODNĚNÍ                                     |
|-----------------------|-------|---------|------------------------------------------------|
| 1 Druh a účel stavby  | I     | 1,00    | rezidenční stavba, obec nad 2 000 obyvatel     |
| 2 Okolní zástavba     | I     | 0,04    | rezidenční zástavba                            |
| 3 Poloha v obci       | II    | 0,02    | čtvrť navazující na centrum                    |
| 4 Inženýrské sítě     | I     | 0,00    | napojení na všechny sítě                       |
| 5 Občanská vybavenost | I     | 0,00    | dostupná v okolí                               |
| 6 Dopravní dostupnost | VI    | 0,00    | zpevněná komunikace, dobré parkování           |
| 7 Hromadná doprava    | III   | 0,01    | zastávka MHD do 200 m, dobrá dostupnost centra |

| ZNAK                    | PÁSMO | HODNOTA | ODŮVODNĚNÍ                                                                     |
|-------------------------|-------|---------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 8 Komerční využitelnost | III   | 0,04    | byť je určen k pronájmu, tj. je využíván komerčně – možnost komerčního využití |
| 9 Obyvatelstvo          | II    | 0,00    | bezproblémové okolí                                                            |
| 10 Nezaměstnanost       | II    | 0,00    | průměrná v rámci kraje                                                         |
| 11 Ostatní              | II    | 0,00    | bez dalších vlivů                                                              |
| Index polohy IP         |       | 1,110   |                                                                                |

#### Index konstrukce a vybavení IV (příl. č. 27 tab. 2)

| ZNAK                                             | PÁSMO | HODNOTA  | ODŮVODNĚNÍ                 |
|--------------------------------------------------|-------|----------|----------------------------|
| 1 Typ stavby                                     | IV    | 0,10     | zděná konstrukce           |
| 2 Společné části domu                            | II    | 0,00     | kolárna, kočárkárna        |
| 3 Příslušenství domu                             | II    | 0,00     | bez dopadu                 |
| 4 Umístění bytu                                  | III   | 0,05     | 3. NP s výtahem            |
| 5 Orientace                                      | II    | 0,00     | částečný výhled            |
| 6 Základní příslušenství                         | III   | 0,00     | standardní provedení       |
| 7 Další prostory                                 | III   | 0,00     | balkon a sklepní kóje      |
| 8 Vytápění                                       | III   | 0,00     | ústřední (domovní kotelna) |
| 9 Jinde neuvedené                                | III   | 0,00     | bez vlivu                  |
| 10 Stavebně-technický stav                       | I     | 1,05 × s | novostavba, výborný stav   |
| Index IV = $(1 + 0,15) \times 1,05 \times 1,000$ |       | 1,208    |                            |

Podlahová plocha PP 48,96 m<sup>2</sup>

ZCU = ZC × IV = 70 332 × 1,208 84 961,06 Kč/m<sup>2</sup>

**CB = PP × ZCU × IT × IP = 48,96 × 84 961,06 × 1,000 × 1,110 4 617 259,78 Kč**

#### Položka 1.2 – podíl jednotky na pozemcích (§ 3 a § 4 odst. 1)

Obec Plzeň nemá k datu ocenění cenovou mapu stavebních pozemků; pozemky jsou oceněny podle § 3 a § 4 odst. 1 vyhlášky. Podíl na pozemku je součástí ceny jednotky (§ 38 odst. 1 vyhlášky), proto je u pozemkové podpoložky použit index trhu oceňované jednotky.

Základní cena ZC (příl. č. 2 tab. 1, Plzeň – oblast 2) 7 462,00 Kč/m<sup>2</sup>

Index I = IT × IO × IP = 1,000 × 1,000 × 1,110 1,110

ZCU = ZC × I 8 282,82 Kč/m<sup>2</sup>

Pozemky parc. č. 1555/12 (620 m<sup>2</sup>) a 1555/13 (480 m<sup>2</sup>): 1 100 m<sup>2</sup> × 8 282,82 9 111 102,00 Kč

**Podíl jednotky id. 5102/251370 184 925,98 Kč**

## Rekapitulace

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1.1 Bytová jednotka č. 3001/12 – stavební složka                    | 4 617 259,78 Kč     |
| 1.2 Podíl na pozemcích – pozemková složka (jen pro odvození poměru) | 184 925,98 Kč       |
| Cena zjištěná - celkem                                              | 4 802 185,76 Kč     |
| z toho jednotka bez pozemků                                         | 4 617 259,78 Kč     |
| z toho spoluvlastnický podíl k pozemkům                             | 184 925,98 Kč       |
| <b>Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50</b>                       | <b>4 802 190 Kč</b> |

## Postup a odůvodnění – odvození pořizovací ceny

Předmětem ocenění byla bytová jednotka č. 3001/12, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 23456, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5102/251370 na společných částech bytového domu č. p. 3001, zapsaného na LV č. 20000, který se nachází na pozemku parc. č. 1555/12, zapsaném na též LV č. 20000 (viz příložený výpis z KN).

Účelem ocenění bylo stanovení pořizovací ceny uvedené nemovité věci – vzhledem k účelu ocenění bez zahrnutí hodnoty spoluvlastnického podílu k výše uvedenému pozemku ani k pozemkům jiným, pro účely daňových odpisů s využitím realizované pořizovací (kupní) ceny, která je v rámci tohoto ocenění ponížena o hodnotu výše uvedeného pozemku. Ocenění bylo provedeno k datu uzavření kupní smlouvy, tj. k 15. 1. 2026 (viz příložený výpis LV z KN – část E).

*[...] Následuje rozložení ceny zjištěné na byt a spoluvlastnický podíl k pozemkům (viz Rekapitulace) – v ukázce zkráceno.*

Celková cena zjištěná oceňované, výše popsané, nemovité věci – bytové jednotky č. 3001/12, včetně příslušenství a včetně id. spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č. p. 3001 a včetně hodnoty spoluvlastnického podílu k pozemkům zapsaným na LV č. 20000 byla stanovena v celkové výši 4 802 185,76 Kč. Hodnota 184 925,98 Kč odpovídající hodnotě spoluvlastnického podílu k pozemkům zapsaným na LV č. 20000 (parc. č. 1555/12 a 1555/13), k. ú. Doubravka, obec Plzeň, se tak na celkové ceně zjištěné podílí podílem o velikosti 3,85 %.

*[...] Následuje odůvodnění relativně nízkého podílu pozemků na celkové ceně zjištěné – v ukázce zkráceno.*

Dle předložené kupní smlouvy ze dne 15. 1. 2026 byla oceňovaná nemovitost nabyta za celkovou kupní (pořizovací) cenu ve výši 4 690 000 Kč. Výše uvedeným podílem 3,85 %, který byl stanoven na základě ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů, je odvozena souhrnná hodnota spoluvlastnického podílu k pozemkům parc. č. 1555/12 a 1555/13, zapsaným na LV č. 20000, vše k. ú. Doubravka, obec Plzeň, ve výši 180 606 Kč. Z uvedeného vyplývá, že pořizovací cena předmětu ocenění – bytové jednotky č. 3001/12 (viz příložený výpis LV z katastru nemovitostí) zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 23456, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5102/251370 na společných částech bytového domu č. p. 3001, bez zahrnutí hodnoty pozemků (spoluvlastnického podílu k nim) zapsaných na LV č. 20000 (viz výše), činí v celkové výši 4 509 394 Kč.

|                                                                              |                     |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Kupní cena                                                                   | 4 690 000 Kč        |
| Hodnota pozemků odvozená z kupní ceny: $4\,690\,000\text{ Kč} \times 3,85\%$ | 180 606 Kč          |
| <b>Pořizovací cena: 4 690 000 Kč – 180 606 Kč</b>                            | <b>4 509 394 Kč</b> |

*Hodnota pozemků je vypočtena z přesného poměru cen zjištěných (184 925,98 Kč / 4 802 185,76 Kč); uvedené procento 3,85 % je zaokrouhleno na dvě desetinná místa, proto se prostý součin kupní ceny a zaokrouhleného procenta může od vypočtené hodnoty nepatrně lišit.*

## 04 ZÁVĚR

V souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, byla na základě provedeného ocenění s využitím kupní ceny dle kupní smlouvy ze dne 15. 1. 2026 výsledná pořizovací cena oceňované bytové jednotky č. 3001/12, zapsané na LV č. 23456, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 5102/251370 na společných částech bytového domu č. p. 3001, bez zahrnutí hodnoty spoluvlastnického podílu k pozemkům zapsaným na LV č. 20000, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, obec Plzeň, k. ú. Doubravka, stanovena ke dni ocenění 15. 1. 2026 ve výši:

POŘIZOVACÍ CENA

**4 509 394,- Kč**

slovy: čtyři miliony pět set devět tisíc tři sta devadesát čtyři Kč

Vzhledem k účelu ocenění nebyla do výsledné ceny zahrnuta hodnota pozemků (spoluvlastnického podílu k nim) nacházejících se v jednotném funkčním celku s výše uvedenou stavbou ani hodnota pozemků jiných.

Dne 10. 10. 2026 zpracoval:

**Ing. Bc. Lukáš Hrubý**

Sídlo/kancelář: Víchova nad Jizerou 120, 512 41  
Kancelář: Husinecká 903/10, 130 00 Praha 3 – Žižkov  
IČO: 08662037  
+420 775 058 087, odhadcehruby@seznam.cz  
www.odhadcehruby.cz

### Seznam příloh

PŘÍLOHA

POČET STRAN A4

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Příloha 1 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 23456, k. ú. Doubravka, stav k 1. 10. 2026 (jednotka)                       | 1 |
| Příloha 2 – Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 20000, k. ú. Doubravka, stav k 1. 10. 2026 (dům a pozemky)                  | 1 |
| Příloha 3 – Katastrální mapa – zobrazení bytového domu č. p. 3001 (k. ú. Doubravka), ve kterém se oceňovaná jednotka nachází | 1 |
| Příloha 4 – Půdorysný plán oceňované bytové jednotky                                                                         | 1 |
| Příloha 5 – Fotodokumentace předmětu ocenění (výběr)                                                                         | 1 |

POUZE PRO UKÁZKU – V POSUDKU JE PŘILOŽEN ORIGINÁLNÍ VÝPIS LV Z ČÚZK

Výpis z katastru nemovitostí – zjednodušené znázornění

stav ke dni 1. 10. 2026

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Okres             | CZ0323 Plzeň-město |
| Obec              | 554791 Plzeň       |
| Katastrální území | 722677 Doubravka   |
| List vlastnictví  | 23456              |

A Vlastník, jiný oprávněný

|                                            |       |
|--------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo                           | Podíl |
| Svobodová Petra, Ukázková 22, 301 00 Plzeň | celek |

B Nemovitosti

|                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Jednotka č. 3001/12 – byt                                                     |             |
| vymezena v budově Doubravka č. p. 3001, bydlení, LV 20000, na parcele 1555/12 |             |
| Podíl na společných částech domu a pozemků                                    | 5102/251370 |
| Parcely 1555/12, 1555/13                                                      | LV 20000    |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

|            |
|------------|
| Bez zápisu |
|------------|

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B

|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zástavní právo smluvní ve prospěch Ukázková banka, a.s.<br>Povinnost k jednotce č. 3001/12.                                              |
| Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 15. 1. 2026.<br>Právní účinky zápisu ke dni 2. 2. 2026. V-0000/2026-405 |

D Poznámky a další obdobné údaje

|            |
|------------|
| Bez zápisu |
|------------|

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

|                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Listina: Smlouva kupní ze dne 15. 1. 2026. Právní účinky zápisu ke dni 2. 2. 2026.<br>Zápis proveden dne 24. 2. 2026. V-0000/2026-405 |
| Pro: Svobodová Petra                                                                                                                  |

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

|            |
|------------|
| Bez zápisu |
|------------|

V posudku je vždy přiložen originální výpis z katastru nemovitostí (ČÚZK). Zde jen zjednodušené znázornění pro ukázkou; údaje jsou smyšlené.

POUZE PRO UKÁZKU – V POSUDKU JE PŘILOŽEN ORIGINÁLNÍ VÝPIS LV Z ČÚZK

Výpis z katastru nemovitostí – zjednodušené znázornění

stav ke dni 1. 10. 2026

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Okres             | CZ0323 Plzeň-město |
| Obec              | 554791 Plzeň       |
| Katastrální území | 722677 Doubravka   |
| List vlastnictví  | 20000              |

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastníci jednotek podle podílů na společných částech domu a pozemků  
(24 jednotek, mj. Svobodová Petra – podíl 5102/251370)

B Nemovitosti

|                                                      |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| Parcela 1555/12 – zastavěná plocha a nádvoří         | 620 m²            |
| Součástí je stavba: Doubravka č. p. 3001, bytový dům |                   |
| Parcela 1555/13 – ostatní plocha, zeleň              | 480 m²            |
| Jednotky vymezené v domě č. p. 3001                  | 3001/1 až 3001/24 |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B

Bez zápisu (k domu a pozemkům)

D Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

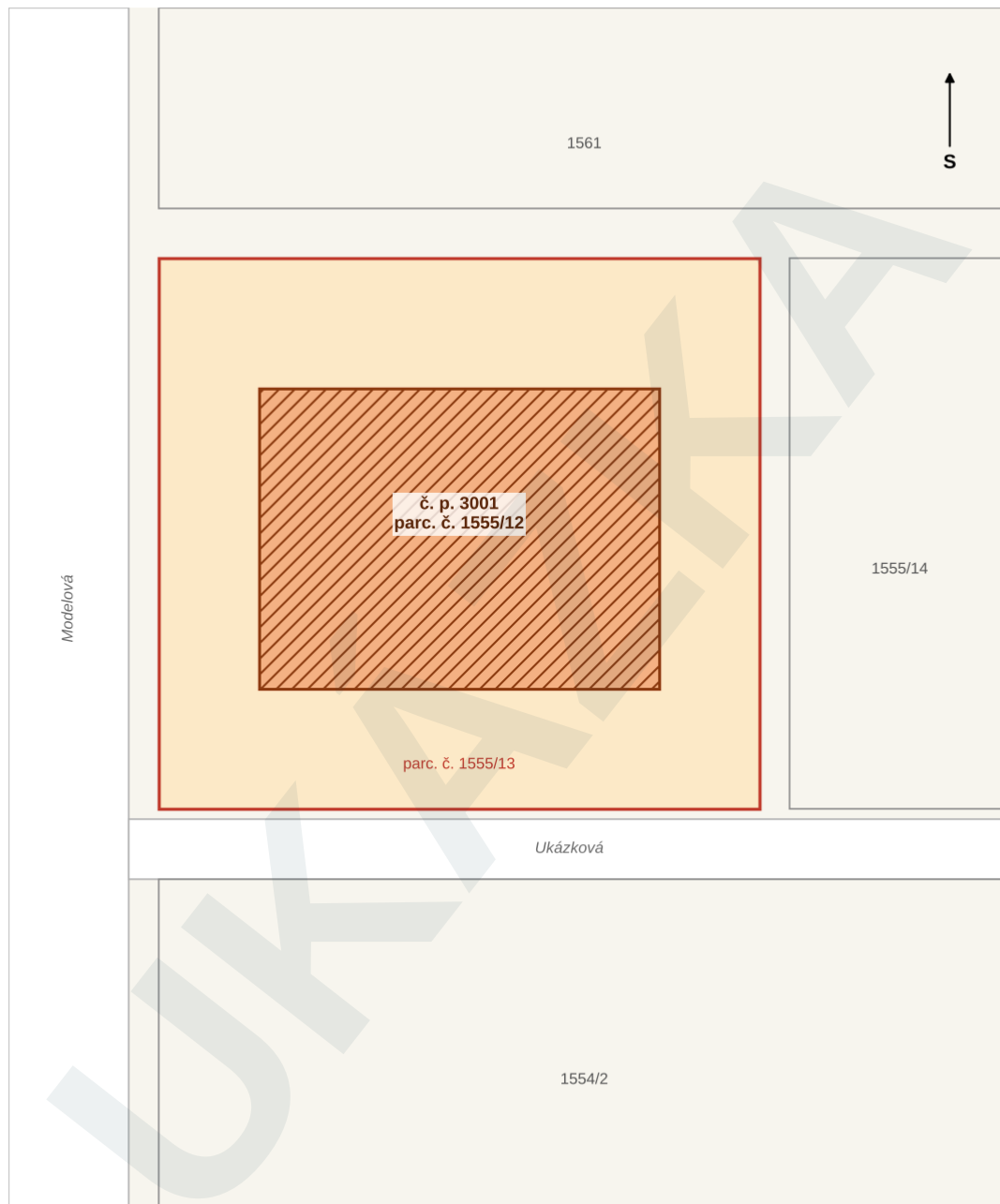
Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek ze dne 5. 12. 2025

V posudku je vždy přiložen originální výpis z katastru nemovitostí (ČÚZK). Zde jen zjednodušené znázornění pro ukázkou; údaje jsou smyšlené.

POUZE PRO UKÁZKU – V POSUDKU JE PŘILOŽENA REÁLNÁ KATASTRÁLNÍ MAPA Z ČÚZK

### Katastrální mapa – bytový dům č. p. 3001 (k. ú. Doubravka)

Schematické znázornění katastrální mapy (bez měřítka) – fiktivní parcely



Legenda: červeně – parcely v jednotném funkčním celku s oceňovanou stavbou; šrafovaně – budova s oceňovanou jednotkou.

V posudku je vždy přiložen výřez reálné katastrální mapy (ČÚZK). Zde jen schéma pro ukázkou; parcely jsou smyšlené.

ILUSTRATIVNÍ PŘÍLOHA – FIKTIVNÍ ÚDAJE (UKÁZKA ZPRACOVÁNÍ)

**Půdorysný plán bytu č. 3001/12 (3. NP, 2+kk)**

Schematický půdorys podle podkladů objednatele (bez měřítka), výměry v m<sup>2</sup>



**Podlahová plocha bytu celkem (bez příslušenství): 47,70 m<sup>2</sup>**

Balkon 6,20 m<sup>2</sup> · sklepní kóje v 1. PP 2,10 m<sup>2</sup> (mimo půdorys)

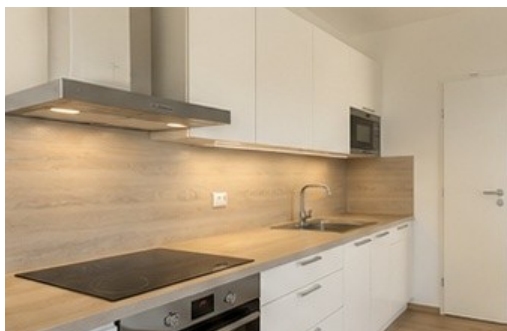
*Ilustrace pro účely ukázky posudku; dispozice je smyšlená, výměry odpovídají tabulce místností v posudku.*



Exteriér bytového domu



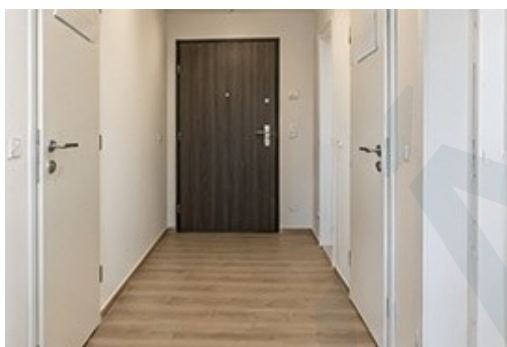
Obývací pokoj s kuchyňským koutem



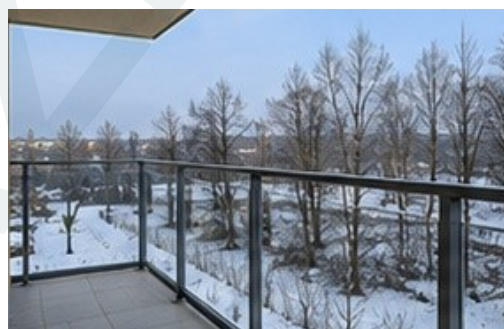
Kuchyňský kout



Koupelna s WC



Předsíň



Balkon



Společné prostory – výtah a schodiště



Sklepni kóje (1. PP)