



ODBORNÝ POSUDEK Č. 000/000/2026

STANOVENÍ REPRODUKČNÍ POŘIZOVACÍ CENY NEMOVITÉ VĚCI

reprodukční pořizovací cena stanovená jako cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb.

PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Bytová jednotka č. 1234/27 (3+1)
vč. podílu na společných částech domu

ADRESA

Vzorová 1234/5
318 00 Plzeň – Skvrňany

KATASTR

k. ú. Skvrňany, obec Plzeň
LV č. 12345

PODLE STAVU KE DNI

1. 4. 2026

ÚČEL

daňové odpisy
(reprodukční pořizovací cena)

ZADAVATEL

Jan Novák
Ukázková 10, 301 00 Plzeň

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

REPRODUKČNÍ POŘIZOVACÍ CENA (CENA ZJIŠTĚNÁ)

4 575 090 Kč

ke dni 1. 4. 2026 · bez hodnoty spoluvlastnického podílu k pozemkům

VYHOTOVENO

10. 10. 2026

ZHOTOVITEL

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

01 ZADÁNÍ

Předmět a účel ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1234/27, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 12345, obec Plzeň, k. ú. Skvrňany, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6630/412560 na společných částech bytového domu č. p. 1234, zapsaného na LV č. 10000, který se nachází na pozemku parc. č. 4321, zapsaném na témže LV č. 10000 (viz příložený výpis z KN).

Účelem ocenění je stanovení reprodukční 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, kde reprodukční pořizovací cena je 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. **Ocenění je provedeno k datu 1. 4. 2026, tj. k datu zahájení nájmu dle sdělení objednatele.**

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

Účel ocenění

Stanovení reprodukční 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.

Reprodukční pořizovací cena a stanovisko MF

V rámci ocenění je v souladu se stanovisky 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.

Vstupní cena a datum ocenění

Vlastnické právo k oceňované nemovité věci bylo nabyto na základě kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2014 s právními účinky zápisu ke dni 20. 5. 2014 (viz příložený výpis z KN – část E). Mezi datem pořízení a datem zahájení nájmu uplynula doba delší než 5 let, a vstupní cenou je proto dle § 29 odst. 1 písm. d) zákona o daních z příjmů reprodukční pořizovací cena stanovená k datu zahájení nájmu, tj. k 1. 4. 2026 (dle sdělení objednatele).

02 NÁLEZ

Podklady

Ze strany objednatele ocenění byly předány požadované informace k předmětu ocenění. Jedná se o fotodokumentaci bytové jednotky a společných prostor domu (pořízenou objednatelem v březnu 2026), dispoziční členění bytu s uvedením výměr jednotlivých místností, informace o stavu a provedení bytu a domu k rozhodnému datu a kopii kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2014. Ocenění bylo provedeno výhradně na základě informací sdělených objednatelem ocenění a veřejně dostupných dat; prohlídka nemovité věci nebyla provedena. 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	Vzorová 1234/5, 318 00 Plzeň – Skvrňany
LV	12345 (jednotka), 10000 (dům a pozemek)
Kraj / Okres	Plzeňský / Plzeň-město
Obec / Katastrální území	Plzeň / Skvrňany

Vlastnické a evidenční údaje

Viz příložený výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12345, na kterém je oceňovaná bytová jednotka č. 1234/27 zapsána, obec Plzeň, k. ú. Skvrňany.

Dokumentace a skutečnost

Stav zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému využití. U ostatních objednatelem 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. 1234/27, zapsaná u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, na LV č. 12345, obec Plzeň, k. ú. Skvrňany, včetně id. spoluvlastnického podílu o velikosti id. 6630/412560 na společných částech bytového domu č. p. 1234, zapsaného na LV č. 10000, který se nachází na pozemku parc. č. 4321, zapsaném na též LV č. 10000 (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: Vzorová 1234/5, 318 00 Plzeň – Skvrňany. Vlastnické právo bylo nabyto na základě kupní smlouvy ze dne 12. 5. 2014 s právními účinky zápisu k okamžiku 20. 5. 2014.

Plzeň je statutárním městem a sídlem Plzeňského kraje, čtvrtým největším městem České republiky s kompletní občanskou vybaveností a rozvinutou městskou hromadnou dopravou (tramvaje, trolejbusy, autobusy). Katastrální území Skvrňany leží v západní části města a je tvořeno převážně sídlištní zástavbou panelových bytových domů s navazující občanskou vybaveností; čtvrť přímo navazuje na širší centrum města, které je dostupné MHD přibližně za 10 minut. Zastávka MHD se nachází do 200 m od domu.

Přístup k nemovitosti je zajištěn z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem. Parkování je možné na veřejných plochách v okolí domu - kapacity parkovacích stání jsou omezené.

Bytový dům č. p. 1234 je osmipodlažní panelový dům se suterénem, dokončený v červnu 1983 (kolaudace 15. 6. 1983). V roce 2012 prošel dům revitalizací – zateplením obvodového pláště kontaktním zateplovacím systémem, výměnou oken za plastová s izolačním dvojsklem a rekonstrukcí lodžií; vzhledem k rozsahu prací je revitalizace pro účely ocenění považována za celkovou rekonstrukci domu dokončenou v roce 2012. Dům je vybaven osobním výtahem. Ve společných prostorách se nachází kočárkárna a sušárna. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, rozvod elektřiny a dálkové vytápění (centrální zásobování teplem).

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. 1234/27 se nachází ve 4. NP a je dispozičně řešena jako 3+1. Byt prošel v roce 2015 částečnou modernizací – původní umakartové bytové jádro bylo nahrazeno zděným jádrem se standardně vybavenou koupelnou a samostatným WC, v obytných místnostech je laminátová podlahová krytina, v kuchyni kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vytápění je dálkové, ohřev teplé vody centrální. K bytu náleží nezasklená lodžie a sklepní kóje v 1. PP ohraničená laťovou příčkou; samostatné parkovací stání ani garáž k jednotce nenáleží.

MÍSTNOST / PROSTOR	VÝMĚRA M ²	KOEF.	ZAPOČTENO M ²
Obývací pokoj	20,10	1,00	20,10
Pokoj	12,40	1,00	12,40
Pokoj	10,80	1,00	10,80
Kuchyně	8,60	1,00	8,60
Předsíň	6,90	1,00	6,90
Koupelna	3,20	1,00	3,20
WC	1,10	1,00	1,10
Komora (v bytě)	1,20	1,00	1,20
Podlahová plocha bytu celkem (bez příslušenství)			64,30
Lodžie nezasklená	3,60	0,20	0,72
Sklepní kóje (1. PP)	2,40	0,10	0,24
Podlahová plocha pro ocenění celkem			65,26

K oceňované jednotce nejsou dle výpisu daného LV z KN zapsána žádná věcná práva sloužící ve prospěch oceňované nemovité věci ani žádná věcná práva ji zatěžující.

Stav a provedení oceňované bytové jednotky i bytového domu, ve kterém se tato jednotka nachází – viz fotodokumentace předaná objednatelem ocenění, 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 – bytová jednotka č. 1234/27 (§ 38, porovnávací způsob)

Zatřídění	Bytový prostor § 38, budova typu J (panelová)
Základní cena ZC	70 332 Kč/m² (příl. č. 27 tab. 1, Plzeň – oblast 2; k. ú. Skvrňany dle příl. č. 2)
Stáří stavby	42 let (dokončení 15. 6. 1983)
Koeficient s	0,855 (celková rekonstrukce domu 2012: $y = 14 + 15 = 29$; $s = 1 - 0,005 \times 29$)

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	pronájem bez vlivu na prodejnost
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	zavedená sídlištní 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	V	0,00	zpevněná komunikace, omezené parkování

ZNAK	PÁSMO	HODNOTA	ODŮVODNĚNÍ
7 Hromadná doprava	III	0,01	zastávka MHD do 200 m, dobrá dostupnost centra
8 Komerční využitelnost	III	0,04	byt je pronajímán, 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	III	0,00	panelová, zateplená
2 Společné části domu	II	0,00	kočárkárna, sušárna
3 Příslušenství domu	II	0,00	bez dopadu
4 Umístění bytu	III	0,05	4. NP s výtahem
5 Orientace	II	0,00	částečný výhled
6 Základní příslušenství	III	0,00	zděné jádro, standardní provedení
7 Další prostory	III	0,00	lodžie a sklepní kóje
8 Vytápění	III	0,00	dálkové
9 Jinde neuvedené	III	0,00	bez vlivu
10 Stavebně-technický stav	II	1,00 × s	dobrý stav s pravidelnou údržbou
Index IV = $(1 + 0,05) \times 1,00 \times 0,855$		0,898	

Podlahová plocha PP 65,26 m²

Upravená základní cena ZCU = $ZC \times IV = 70\,332 \times 0,898$ 63 158,14 Kč/m²

CB = PP × ZCU × IT × IP = 65,26 × 63 158,14 × 1,000 × 1,110 4 575 087,24 Kč

Rekapitulace

1. Bytová jednotka č. 1234/27 (§ 38) 4 575 087,24 Kč

Cena zjištěná - celkem 4 575 087,24 Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50 4 575 090 Kč

Vzhledem k účelu ocenění se spoluvlastnický podíl jednotky na pozemku neoceňuje; výsledkem je cena bytu (CB) podle § 38 vyhlášky.

04 ZÁVĚR

V rámci oceňovacího procesu určení ceny zjištěné dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění předpisů platných k datu ocenění, byla ke dni ocenění 1. 4. 2026 stanovena reprodukční pořizovací cena (stanovena jako cena zjištěná) oceňované nemovité věci – bytové jednotky č. 1234/27, zapsané na LV č. 12345, včetně id. spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č. p. 1234 o velikosti 6630/412560, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, k. ú. Skvrňany, obec Plzeň, ve výši:

REPRODUKČNÍ POŘIZOVACÍ CENA (CENA ZJIŠTĚNÁ)

4 575 090,- Kč

slovy: čtyři miliony pět set sedmdesát pět tisíc devadesát 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. 12345, k. ú. Skvrňany, stav k 1. 10. 2026	1
Příloha 2 – Katastrální mapa – zobrazení bytového domu č. p. 1234 (k. ú. Skvrňany), ve kterém se oceňovaná jednotka nachází	1
Příloha 3 – Půdorysný plán bytu	1
Příloha 4 – 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	722596 Skvrňany
List vlastnictví	12345

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo	Podíl
Novák Jan, Ukázková 10, 301 00 Plzeň	celek

B Nemovitosti

Jednotka č. 1234/27 – byt	
vymezena v budově Skvrňany č. p. 1234, bydlení, LV 10000, na parcele 4321	
Podíl na společných částech domu a pozemku	6630/412560
Parcela 4321 – zastavěná plocha a nádvoří	LV 10000

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B

Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina: Smlouva kupní ze dne 12. 5. 2014, Právní účinky zápisu ke dni 20. 5. 2014. Zápis proveden dne 9. 6. 2014. V-0000/2014-405
Pro: Novák Jan

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

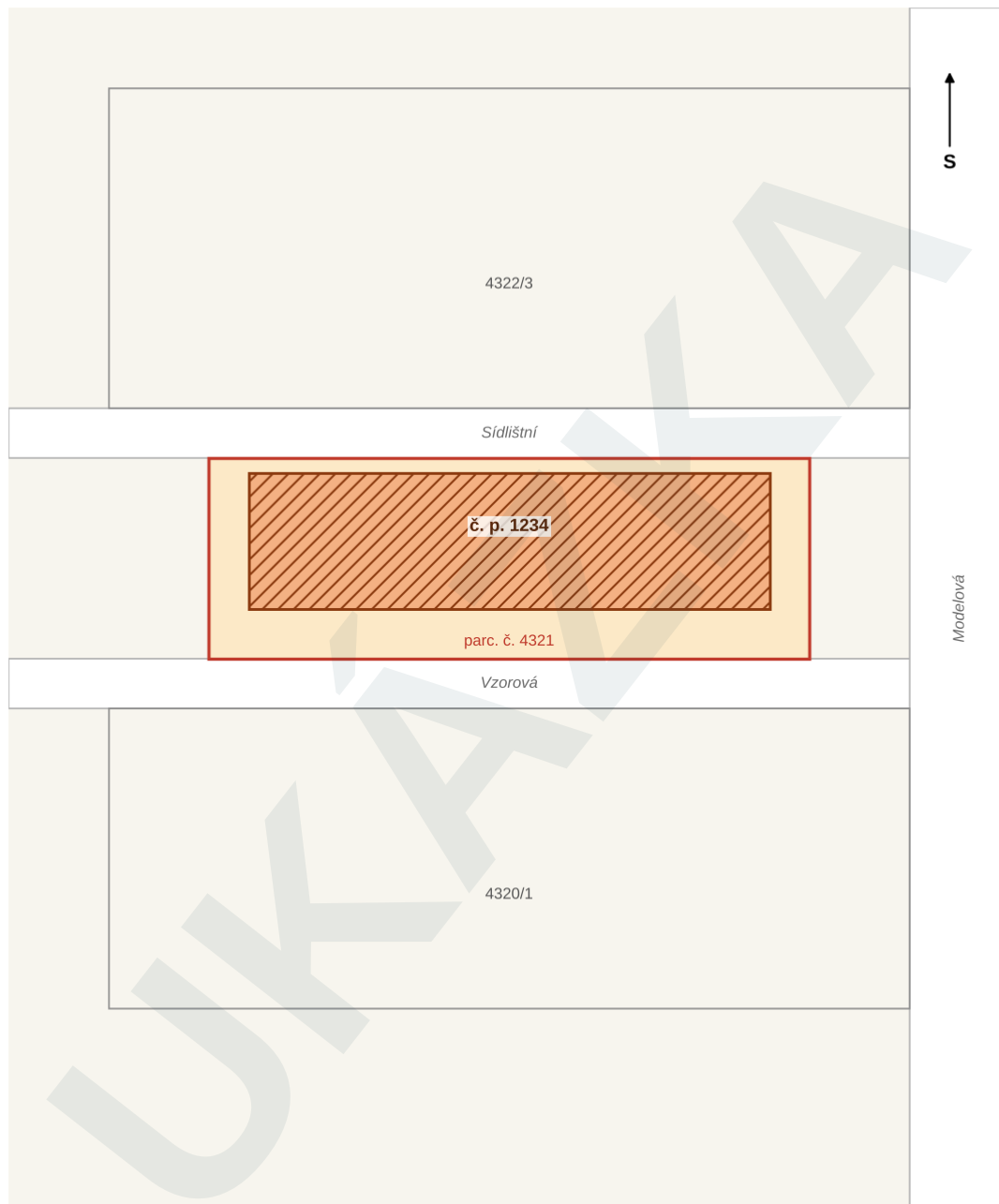
Bez zápisu

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 PŘILOŽENA REÁLNÁ KATASTRÁLNÍ MAPA Z ČÚZK

Katastrální mapa – bytový dům č. p. 1234 (k. ú. Skvrňany)

Schematické znázornění katastrální mapy (bez měřítka) – fiktivní parcely



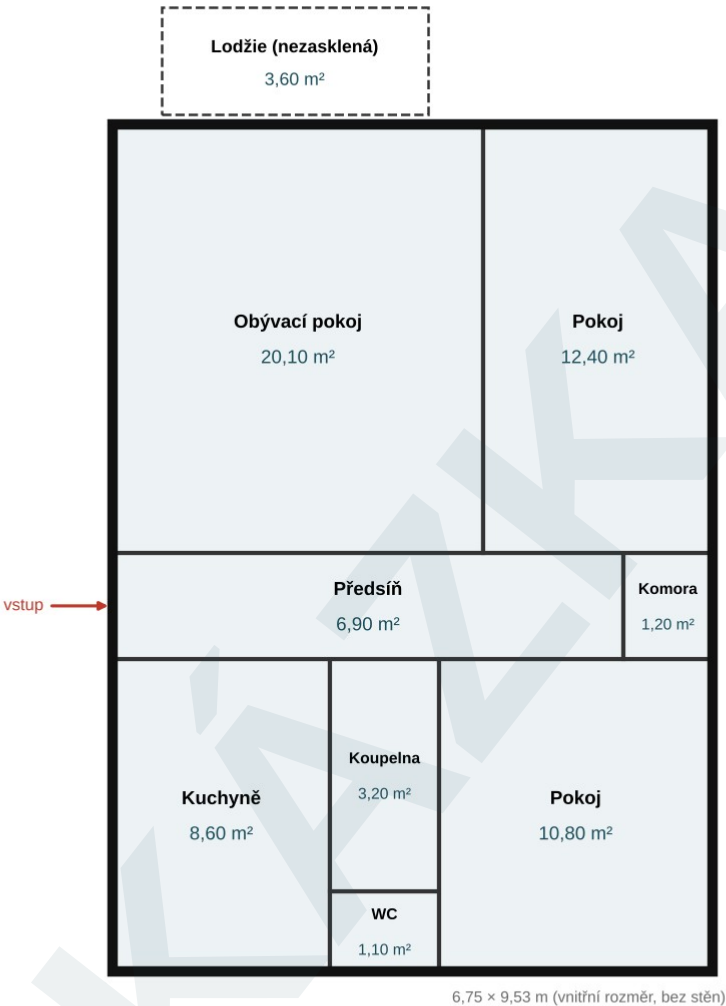
Legenda: červeně – parcely v jednotném funkčním celku s oceňovanou stavbou; šrafovaně – budova s oceňovanou jednotkou.

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. 1234/27 (4. NP, 3+1)

Schematický půdorys podle podkladů objednatele (bez měřítka), výměry v m²



Podlahová plocha bytu celkem (bez příslušenství): 64,30 m²

Lodžie 3,60 m² · sklepní kóje v 1. PP 2,40 m² (mimo půdorys)

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

Příloha 4 – Fotodokumentace předmětu ocenění (výběr)



Exteriér bytového domu



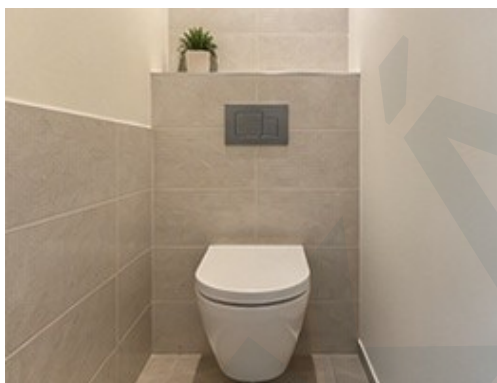
Obývací pokoj



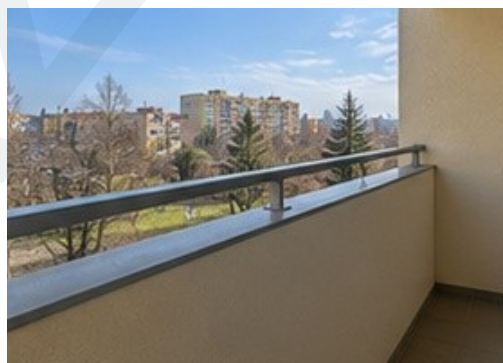
Kuchyně



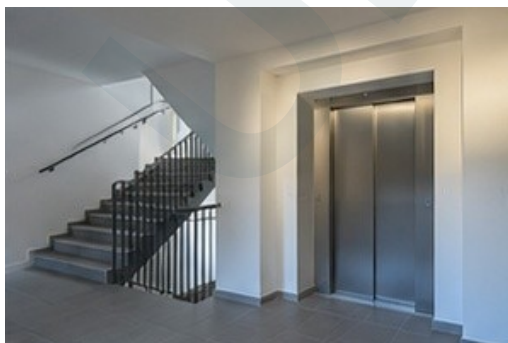
Koupelna



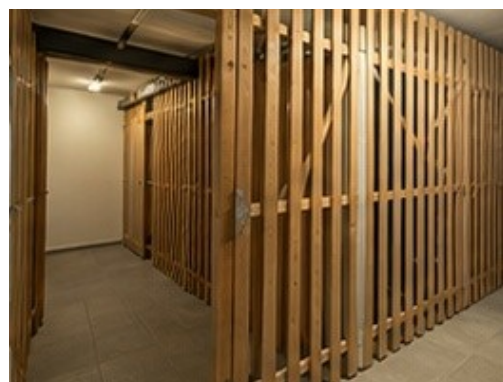
WC



Lodžie (nezasklená)



Společné prostory – schodiště a výtah



Sklepni kóje (1. PP)