

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: 28191/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovité věci - jednotky č. 1370/11 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 349/30048;

II) nemovité věci - jednotky č. 1370/12 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 739/30048;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 10671 a listu vlastnictví č. 2443, vše v k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice.

Zadavatel posudku:

Mgr. Predrag Kohoutek
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor
Čechova 298
391 65 Bechyně
IČO: 72073560

Číslo jednací zadavatele:

152 EX 80/25-161

Číslo položky v evidenci posudků:

048516/2026

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 30. 6. 2026 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

1

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 11 stran příloh.

V Praze, dne 4. 8. 2026.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR			
Čechova 298, Bechyně, 391 65			
SOUDNÍ EXEKUTOR			
Mgr. Predrag KOHOUTEK			
Dle šlo dne:	13.8.2024	Číslo:	11 02
Pročet signatur:	1		
Podpis:			Burina

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor**, č.j. **152 EX 80/25-161**, byla ustanovena znalecká kancelář, a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 1370/11 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 349/30048;

II) nemovité věci - jednotky č. 1370/12 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 739/30048;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 10671 a listu vlastnictví č. 2443, vše v k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 80/25-161**. 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. 10671, pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice, vyhotovený objednavatelem, dne 12.6.2026.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 30. 6. 2026.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 1.9.1995 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 30. 6. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a spoluvlastníka předmětu ocenění, paní Lady Moravcové s dcerou.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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 setříděny, 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, povinným, 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	Pardubický
Okres	Pardubice
Obec	Přelouč
Katastrální území	Přelouč (734560)
Část obce	Přelouč
Ulice	Jižní č. p. 1370
PSČ	535 01
Počet obyvatel	10 203
List vlastnictví číslo	10671
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> SJ Moravec Aleš a Moravcová Lada, Jižní 1370, 53501 Přelouč

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 1370/11

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1370/11 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 349/30048, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10671 a listu vlastnictví č. 2443, vše v k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, typového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Jižní. 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. 749/3 a p.č. 763/5, které jsou ve vlastnictví města Přelouč. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na veřejném parkovišti u objektu. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven v roce 1982. V roce 2015 bylo provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a byla provedena výměna původních oken za nová. V roce 2016 byla provedena modernizace výtahu a výměna střešní krytiny. V roce 2018 byla provedena rekonstrukce stoupacího vedení. V roce 2020 byl pořízen nový společný plynový kotel pro bytový dům včetně akumulární nádrže. Ke dni ocenění probíhá na domě instalace fotovoltaického systému.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 1+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední společným plynovým kotlem pro bytový dům. V roce 2013 byly v jednotce položeny nové podlahové krytiny a obklady, byly instalovány nové tapety a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění průměrná.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové
Stropy:	betonové
Krov, střecha:	plochá
Krytiny střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované <i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, tapety

Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém
Vnitřní obklady:	dřevotřískové <i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	PVC, textilní krytiny
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ společným plynovým kotlem pro BD
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění) + akumulární nádrž
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř <i>elektrický sporák</i>
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchový kout + umyvadlo(a) + splachovací WC
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	domácí telefon
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro umakartové

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		7,4 m ²
pokoj	+	16,4 m ²
předsín	+	3,3 m ²
koupelna	+	2,0 m ²
WC	+	1,0 m ²
sklep	+	2,8 m ²
komora	+	2,0 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	34,9 m²

II) Jednotka č. 1370/12

Dále se jedná o ocenění nemovité věci - jednotky č. 1370/12 v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 739/30048, vše zapsané na listu vlastnictví č. 10671 a listu vlastnictví č. 2443, vše v k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 4+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední společným plynovým kotlem pro bytový dům. V roce 2012 byla provedena rozsáhlá rekonstrukce bytové jednotky, při které bylo vyzděno nové bytové jádro, byla provedena rekonstrukce rozvodů (elektro, vody, kanalizace a plynu), v části jednotky byly zhotoveny nové podhledy, omítky a tapety, byly osazeny nové interiérové dveře, byly položeny nové

podlahové krytiny a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	panelové	
Stropy:	betonové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, tapety, designové podhledy	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	dřevotřískové	<i>kuchyně</i>
	keramické	<i>koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné, posuvné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	keramická dlažba, textilní krytiny	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	společným plynovým kotlem pro BD
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění) + akumulční nádrž	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	el. vestavěná trouba, plynový sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	domácí telefon	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

kuchyně		11,7 m ²
pokoj	+	8,1 m ²
pokoj	+	18,8 m ²
pokoj	+	8,1 m ²
pokoj	+	12,3 m ²
předsíň	+	8,6 m ²
koupelna	+	2,5 m ²
WC	+	1,0 m ²
sklep	+	2,8 m ²
lodžie* - ve výsledné ceně zohledněno		3,3 m ²

Podlahové plochy – celkem:

= 73,9 m²

** 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 č. 1370/12 s lodžii
- kompletní občanská vybavenost města
- sociální zázemí jednotky č. 1370/12 ve zděném bytovém jádru

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- jednotka č. 1370/11 bez balkónu či lodžie
- sociální zázemí jednotky č. 1370/11 v původním prefabrikovaném umakartovém jádru

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 prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

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

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 jednotky č. 1370/11

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 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 segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

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

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádkové, 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. Studentská, Přelouč**Jednotka: **Přelouč, 1357/5, LV 10506**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.860.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.06.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2026 09:53:55. Zápis proveden dne 28.07.2026.**V-7546/2026-606**

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

Přelouč, 1357/5, LV 10506**2. Byt, ul. Jižní, Přelouč**Jednotka: **Přelouč, 1366/17, LV 10396**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2026 12:23:42. Zápis proveden dne 13.02.2026.**V-748/2026-606**

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

Přelouč, 1366/17, LV 10396**3. Byt, ul. Jižní, Přelouč**Jednotka: **Přelouč, 1370/17, LV 10675**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2025 12:26:28. Zápis proveden dne 27.08.2025.**V-8614/2025-606**

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

Přelouč, 1370/17, LV 10675

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Studentská, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	2 860 000,- Kč	
Plocha (P)	34,70 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	82 420,75 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	7.7.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	82 420,75 Kč	

2. Byt, ul. Jižní, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	2 950 000,- Kč	
Plocha (P)	34,50 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	85 507,25 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	22.1.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	81 435,47 Kč	

3. Byt, ul. Jižní, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,- Kč	
Plocha (P)	34,90 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	71 633,24 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 _{datum realizace}	0,95	5.8.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	79 372,01 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 ²		79 372,01 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	81 076,08 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		82 420,75 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	81 075,- Kč
Plocha	P	34,90 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	2 829 517,50 Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		2 830 000,- Kč

II. Obvyklá cena jednotky č. 1370/12

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.

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 (zpevněné plochy, terasy, venkovního posezení, 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. náměstí 17. listopadu, Přelouč

Jednotka: Přelouč, 1231/12, LV 11084

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.750.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2025 12:26:16. Zápis proveden dne 02.12.2025. Číslo řízení V-12445/2025-606
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Přelouč, 1231/12, LV 11084

2. Byt, ul. Studentská, Přelouč

Jednotka: Přelouč, 1347/1, LV 10168

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.990.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 06.11.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2026 11:56:48. Zápis proveden dne 17.02.2026. Číslo řízení V-835/2026-606
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Přelouč, 1347/1, LV 10168

3. Byt, ul. Jižní, Přelouč

Jednotka: Přelouč, 1364/18, LV 10755

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.390.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
 Smlouva kupní ze dne 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2025 08:20:51. Zápis proveden dne 07.11.2025. Číslo řízení V-11502/2025-606
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: Přelouč, 1364/18, LV 10755

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. náměstí 17. listopadu, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	3 750 000,- Kč	
Plocha (P)	65,80 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	56 990,88 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 _{datum realizace}	0,97	10.11.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	61 845,77 Kč	

2. Byt, ul. Studentská, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	4 990 000,- Kč	
Plocha (P)	90,20 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	55 321,51 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	26.1.2026
Jednotková cena za m ² (JC)	61 468,34 Kč	

3. Byt, ul. Jižní, Přelouč		
Cena nemovité věci (CN)	4 390 000,- Kč	
Plocha (P)	74,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	59 324,32 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný stav
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	17.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	61 159,10 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 ²		61 159,10 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	61 491,07 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		61 845,77 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	61 490,- Kč
Plocha	P	73,90 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	4 544 111,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		4 544 000,- 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 jednotky č. 1370/11 určená ze sjednaných cen	2 830 000,- Kč
Obvyklá cena jednotky č. 1370/12 určená ze sjednaných cen	4 544 000,- Kč
Obvyklá cena celkem předmětu ocenění	7 374 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 12. 6. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Tábor, č.j. 152 EX 80/25-161**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovité věci - jednotky č. 1370/11, v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 349/30048;

II) nemovité věci - jednotky č. 1370/12, v budově č.p. 1368, 1369, 1370, příslušející k části obce Přelouč, na pozemku p.č. St. 1996 o výměře 628 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 739/30048;

vše zapsané na listu vlastnictví č. 10671 a listu vlastnictví č. 2443, vše v k.ú. Přelouč, obec Přelouč, okres Pardubice.

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

6.2. Odpověď:

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

**Obvyklá cena jednotky č. 1370/11 vyjadřující hodnotu předmětu ocenění
určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

2 830 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyosmsetřicettisíc Kč

**Obvyklá cena jednotky č. 1370/12 vyjadřující hodnotu předmětu ocenění
určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

4 544 000,- Kč

Cena slovy: čtyřmilionypětsetčtyřicetčtyřitisíc 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 11 stran:

Fotodokumentace

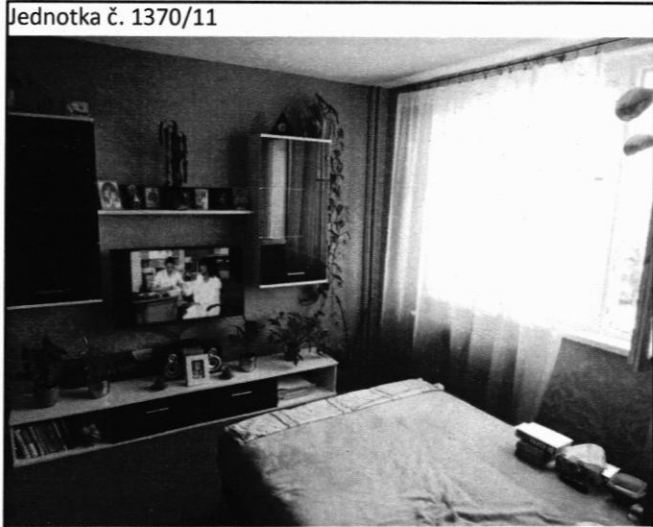
Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

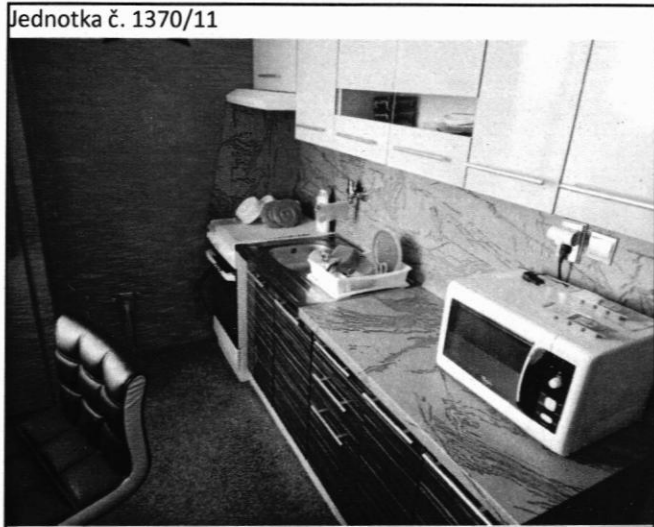
Fotodokumentace



Jednotka č. 1370/11



Jednotka č. 1370/11



Fotodokumentace

Jednotka č. 1370/11



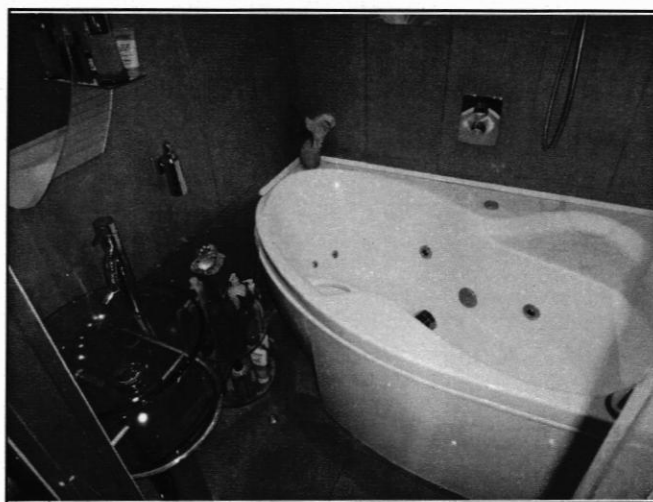
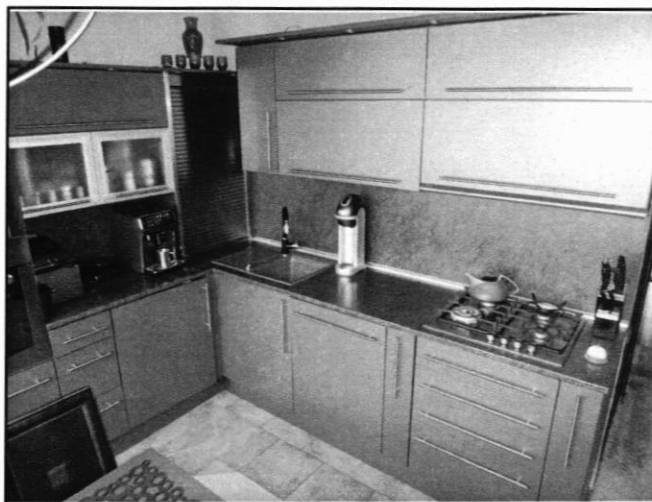
Jednotka č. 1370/11



Jednotka č. 1370/12



Jednotka č. 1370/12





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 **048516/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:



6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 8. 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