ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	084831/2025 – dodatek č. 1
Znalec:	Renáta Havířová Pod Stráží 75 323 00 Plzeň IČO 64385795
Obor, odvětví, specializace:	základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
Zadavatel:	Insolvenční správce dlužníka: Miroslav Čunát **Mgr. Ing. Ivona Miechová** Betlémské nám. 251/2 110 00 Praha 1
Číslo jednací / spisová značka:	KSPH 60 INS 12598 / 2025 vedená u Krajského soudu v Praze
Předmět:	 Jednotka č. 171/2, způsob využití byt (vymezená podle občanského zákoníku), v budově čp. 171, způsob využití rod. dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 202/1, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 1079/2150. Jednotka je zapsaná na LV č. 640, pozemek a budova na LV č. 60, vše v k.ú. Radonice u Prahy, obec Radonice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.
Číslo vyhotovení:	1/3
Datum zpracování:	31.07.2026
Počet stran:	21 včetně příloh

Úvod

Znaleckým posudkem č. 084831/2025 ze dne 27.10.2025 byla určena obvyklá cena nemovitých věcí jednotka č. 171/2, způsob využití byt (vymezená podle občanského zákoníku), v budově čp. 171, způsob využití rod. dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 202/1, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 1079/2150. Jednotka je zapsaná na LV č. 640, pozemek a budova na LV č. 60, vše v k.ú. Radonice u Prahy, obec Radonice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

Dodatkem č. 1 jsou popsány změny stavu oceňovaných nemovitých věcí a je aktualizována cena ke dni vypracování dodatku.

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dne 06.07.2026 realizovaná za přítomnosti znalce a a Čunáta.

Popis a stav – změn

Bytová jednotka:

- **je odpojený plynoměr**
- **měření vody je přepsáno na vlastníka druhé bytové jednotky**
- **je částečně rozebraná a odvezená část kuchyňské linky**
- **jsou odstraněna svítidla**
- **je odstraněna podlahová krytina v jednom pokoj**

Okolní pozemek:

- **je částečně rozebraný betonový montovaný plot u jihovýchodní hranice pozemku**
- **je odstraněno vybavení strojovny bazénu**
- **je odstraněno zastřešení bazénu**
- **je odstraněna dlažba okolo bazénu a části betonového podkladu pod ní**

Zjištěná cena

Při ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou je vycházeno z dikce ust. §1c oceňovací vyhlášky.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel - .	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - .	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - .	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - .	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - .	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **4 508,00 Kč/m²**

Obsah

1. Bytová jednotka
   1.1. Oceňovaná jednotka
   1.2. Pozemek
2. Bazén
3. Zpevněné plochy
4. Oplocení
5. Oplocení
6. Vrátka
7. Přípojka vody
8. Přípojka plynu
9. Přípojka kanalizace

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - .	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - .	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - .	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - .	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - .	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - .	III	1,00

8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - .	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - .	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,224}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,060}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - .	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - .	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - .	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - .	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - .	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - .	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - .	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - .	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - .	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - .	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - .	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,323}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,146}$

1. Bytová jednotka

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Jednotka v rodinném domě: § 21
Rodinný dům: typ D
Svislá nosná konstrukce: zděná
Podsklepení: podsklepená
Podkroví: nemá podkroví
Střecha: s plochou střechou
Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
obývací pokoj:	25,39 *	1,00 =	25,39 m^2
ložnice:	14,20 *	1,00 =	14,20 m^2
pokoj:	14,38 *	1,00 =	14,38 m^2
pokoj:	8,08 *	1,00 =	8,08 m^2
kuchyně:	9,20 *	1,00 =	9,20 m^2
koupelna:	5,75 *	1,00 =	5,75 m^2
WC:	1,26 *	1,00 =	1,26 m^2
chodba:	6,13 *	1,00 =	6,13 m^2
kotelna:	3,34 *	1,00 =	3,34 m^2
sklep (garáž):	13,27 *	1,00 =	13,27 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			101,00 m^2

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	tvárnice tl. 35cm	S	100
3. Stropy	betonový a keramické hurois do ocelovým nosníků	S	100
4. Střecha	plochá	S	100
5. Krytina	živičné pásy	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké	S	100
8. Fasádní omítky	břízolit	S	100
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	betonové s laminátovým obkladem podlahovými deskami	S	100
12. Dveře	náplňové	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	plovoucí laminátová a koberec	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení, plynový kotel	S	100

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	studená a teplá	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	litinové a plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, spotřebiče	S	50
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	50
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	digestoř, rozvod antén, ventilátory	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	4,30	100	1,00	4,30
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	50	1,00	0,25
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	50	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	S	3,00	100	1,00	3,00
Součet upravených objemových podílů					99,75
Koeficient vybavení K_4:					**0,9975**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^2]:		=	9 522,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9975
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,2420
Základní cena upravená	[Kč/m^2]	=	**27 713,83**
Plná cena:	101,00 m^2 * 27 713,83 Kč/m^2	=	**2 799 096,83 Kč**

Cena bytu	**=**	**2 799 096,83 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 100 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)	*	0,540
Nákladová cena CJ_N	**=**	**1 511 512,29 Kč**
Koeficient pp	*	1,323
Cena CJ	**=**	**1 999 730,76 Kč**
Bytová jednotka - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	**=**	**1 999 730,76 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,224**

Index polohy pozemku **I_P** = **1,081**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,224 * 1,000 * 1,081 = **1,323**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 508,-	1,323		5 964,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	202/1	657	5 964,08	3 918 400,56
Stavební pozemek - celkem			657		**3 918 400,56**

Pozemek - cena zjištěná celkem	**=**	**3 918 400,56 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	3 918 400,56 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**3 918 400,56 Kč**

Bytová jednotka - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 1 999 730,76 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 3 918 400,56 Kč
Spoluvlastnický podíl: 1 079 / 2 150

Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 918 400,56 Kč * 1 079 / 2 150	+	1 966 490,33
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**3 966 221,09 Kč**

2. Bazén

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 22,00 m^3 obestavěného prostoru

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^3]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,7260
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	=	**6 119,96**
Plná cena: 22,00 m^3 * 6 119,96 Kč/m^3	=	**134 639,12 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 45 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 50 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**121 175,21 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**138 866,79 Kč**
Bazén - cena zjištěná	**=**	**138 866,79 Kč**

3. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým - tl. do 10 cm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 20,00 m^2

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	235,-

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4380
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**727,14**
Plná cena: 20,00 m^2 * 727,14 Kč/m^2	=	**14 542,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 088,52 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**14 999,44 Kč**
Zpevněné plochy - cena zjištěná	=	**14 999,44 Kč**

4. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet. patek, nátěr
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	35,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	240,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**700,27**
Plná cena: 35,00 m^2 * 700,27 Kč/m^2	=	**24 509,45 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 20 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS_N	=	**12 254,73 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**14 043,92 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**14 043,92 Kč**

5. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.8. Plot zděný tl. 20 - 30 cm, betonový základ, omítka nebo spárování
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra: 25,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	1 135,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2420
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**3 311,70**
Plná cena: 25,00 m^2 * 3 311,70 Kč/m^2	=	**82 792,50 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	**74 513,25 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**85 392,18 Kč**
Oplocení - cena zjištěná	=	**85 392,18 Kč**

6. Vrátka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 14.2. Vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva vč. sloupků
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1121
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 2,00 ks

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/ks]	=	1 450,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2420
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**4 230,81**
Plná cena: 2,00 ks * 4 230,81 Kč/ks	=	**8 461,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 5 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 50 = 90,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	**1 269,24 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**1 454,55 Kč**
Vrátka - cena zjištěná	=	**1 454,55 Kč**

7. Přípojka vody

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 12,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	340,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5780
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**1 094,87**
Plná cena: 12,00 m * 1 094,87 Kč/m	**=**	**13 138,44 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**3 284,61 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**3 764,16 Kč**
Přípojka vody - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**3 764,16 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 079 / 2 150
Přípojka vody - cena zjištěná	**=**	**1 889,08 Kč**

8. Přípojka plynu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	4.1. Plynová přípojka do DN 40
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2221
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Délka: 13,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	305,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4580
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**949,22**
Plná cena: 13,00 m * 949,22 Kč/m	**=**	**12 339,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 60 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**3 084,97 Kč**

Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**3 535,38 Kč**

Přípojka plynu - cena zjištěná **= 3 535,38 Kč**

9. Přípojka kanalizace

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 2.1.1. Přípojka kanalizace DN 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2223
Nemovitá věc je součástí pozemku

Délka: 14,00 m

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m]	=	1 180,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,5320
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**3 750,98**

Plná cena: 14,00 m * 3 750,98 Kč/m **= 52 513,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 80 = 56,3 %

Koeficient opotřebení: (1- 56,3 % / 100)	*	0,437
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**22 948,50 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**26 298,98 Kč**
Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**26 298,98 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 079 / 2 150

Přípojka kanalizace - cena zjištěná **= 13 198,42 Kč**

Výsledky

1. Bytová jednotka		3 966 221,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 999 730,76 Kč	
1.2. Pozemek	1 966 490,55 Kč	
	= 3 966 221,- Kč	
2. Bazén		138 867,- Kč
3. Zpevněné plochy		14 999,- Kč
4. Oplocení		14 044,- Kč
5. Oplocení		85 392,- Kč
6. Vrátka		1 455,- Kč
7. Přípojka vody		1 889,- Kč
8. Přípojka plynu		3 535,- Kč
9. Přípojka kanalizace		13 198,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 4 239 600,- Kč

Obvyklá cena

Pro určení porovnávací hodnoty byly použity vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokalita	cena	druh ceny, datum
1) Polerady, Praha - východ	**8 250 000,- Kč**	**sjednaná cena, prodej 05/2026**

Bytová jednotka 3+kk o ploše bytu 76,00m2, v domě se třemi byty z roku 2019, vytápění elektrokotlem, okenní žaluzie, parkovací stání, el. vjezdová brána, zahrada 219m2

2) U Ctěnického Potoka, Přezletice, Praha- východ	**9 500 000,- Kč**	**sjednaná cena, prodej 03/2026**

Bytová jednotka 4+kk ploše bytu 90,50m2, v přízemí bytového domu z roku 2009, terasa, zahrada 64m2, parkovací stání.

3) Kovářská ul., Jenštejn, Praha - východ	**10 500 000,- Kč**	**sjednaná cena, prodej 01/2026**

Bytová jednotka 4+kk o ploše 100,70m2, v rodinném domě z roku 2007, se třemi byty. Podíl na předzahrádce, vlastní zahrada o výměře 181m2, altánek, zahradní domek, garáž.

č.nem.	Kč/m2
1. byt Polerady, Praha - východ	108 853
2. byt U Ctěnického Potoka, Přezletice, Praha - východ	104 972
3. byt Kovářská ul., Jenštejn, Praha - východ	104 270
minimum	104 270
maximum	108 853
median	104 972
průměr	106 032

jednotková cena (median+průměr)/2	105 502
započitatelná plocha	84,39
porovnávací hodnota	8 903 300
porovnávací hodnota zaokrouhleno	**8 900 000**

Výsledky analýzy

Ve srovnávací analýze byly použity vzorky podobných rodinných domů v podobných lokalitách. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou obchodovány. Byly porovnány vzorky sjednaných cen, výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení je určena ve výši 8.900.000,-Kč.

Porovnávací hodnota: 8 900 000,- Kč

ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitých věcí: Jednotka č. 171/2, způsob využití byt (vymezaná podle občanského zákoníku), v budově čp. 171, způsob využití rod. dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 202/1, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 1079/2150. Jednotka je zapsaná na LV č. 640, pozemek a budova na LV č. 60, vše v k.ú. Radonice u Prahy, obec Radonice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - východ.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí: Jednotka č. 171/2, způsob využití byt (vymezaná podle občanského zákoníku), v budově čp. 171, způsob využití rod. dům, který je součástí pozemku st.parc.č. 202/1, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemku ve výši 1079/2150. Jednotka je zapsaná na LV č. 640, pozemek a budova na LV č. 60, vše v k.ú. Radonice u Prahy, obec Radonice, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ je určena ve výši:

8 900 000,- Kč

slovy: osmmilionůdevětsettisíc Kč

PŘÍLOHY

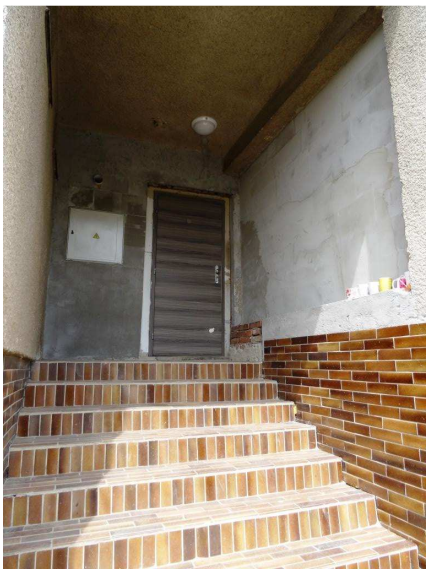
7.1. Seznam příloh

- fotodokumentace

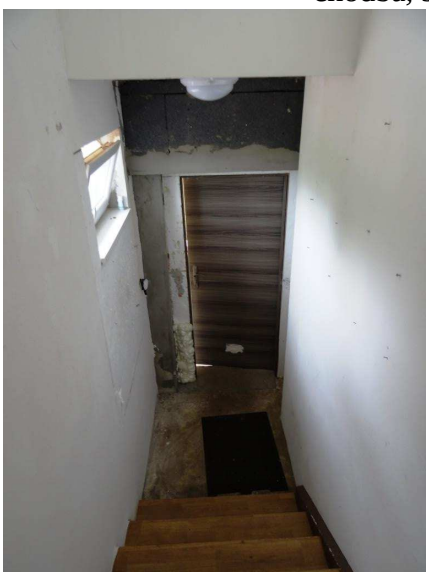
7.2. Přílohy

fotodokumentace

vstup do domu



chodba, schodiště

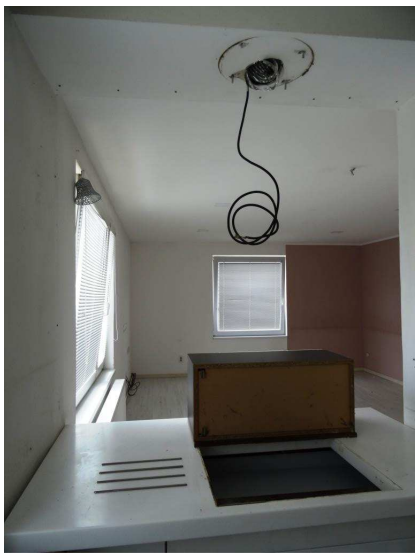


vstup do bytu

chodba bytu

obývací pokoj

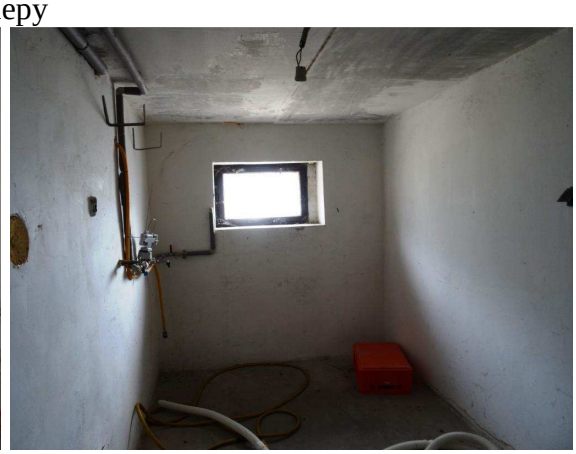
kuchyně



sociální zařízení

pokoje

sklepy



zahrada

odstraněné oplocení

bazén

pohledy

Konzultant a důvod jeho přibrání
Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
Byla sjednána smluvní odměna.

NALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 084831/2025 – dodatek č.1.

Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 31.07.2026