ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:	084831/2025
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 (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.

Číslo vyhotovení:	1/3
Datum zpracování:	27.10. 2025
Počet stran:	28 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele
1.2. Účel znaleckého posudku
1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
3.2. Popis postupu při zpracování dat
3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat
4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy
5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky
6.2. Odpověď
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh
7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8.1. Otisk znalecké pečeti
8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je 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.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro KSPH 60 INS 12598 / 2025 vedená u Krajského soudu v Praze

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Znalec při sběru a tvorbě dat vycházel z:

- informací a podkladů od zadavatele- sebraná a tvořená data o nemovitostech
- informací a podkladů z prohlídky – sebraná a tvořená data o nemovitostech
- https://znalci.justice.cz/ - metodika
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - sebraná data o nemovitostech
- https://www.cuzk.cz/aplikace-dp - sebraná data o sjednaných cenách
- https://inem.cz/estate-database/ - sebraná data z historické realitní inzerce
- https://www.sreality.cz/ - sebraná data z aktuální realitní inzerce
- https://www.risy.cz/cs/ - sebraná data o obcích a městech
- https://mapy.cz/ - sebraná data o nemovitostech

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, znalec získal a tvořil data při místním šetření, na kterém nemovitou věc a podklady osobně prohlédl, zaměřil a pořídil fotodokumentaci. Věrohodnost ostatních zdrojů dat znalec ověřit nemůže, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec sebral a tvořil data, která budou analyzována, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, a současně jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, byly zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, dále byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze znalce a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 640 v k.ú. Radonice u Prahy ze dne 31.07.2025
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 60 v k.ú. Radonice u Prahy ze dne 31.07.2025
- dodatek znaleckého posudku č. 4149-06/2016 ze dne 30.01.2016, vypracoval Ing. Ladislav Kubík
- snímek z katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce s reality.cz
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dne 20.10.2025 realizovaná za přítomnosti znalce a paní Jelínkové, zaměření a pořízení fotodokumentace. Popisy a informace vyplývají z podkladů, prohlídky a sdělení účastníků při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 640 v k.ú. Radonice u Prahy ze dne 31.07.2025
Čunát Miroslav, Zápská 171, 250 73 Radonice

Adresa předmětu ocenění	Zápská 171, Radonice
Kraj	Středočeský
Okres	Praha - východ
Obec	Radonice
Katastrální území	Radonice u Prahy

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Poznámky a další obdobné údaje

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Čunát Miroslav

Zahájení exekuce - Čunát Miroslav

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Plomby a upozornění bez zápisu

Výše uvedená omezení vlastnického práva, poznámky a další obdobné údaje bez dopadu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Rodinný dům je postaven v okrajové, severní části obce Radonice. Vstup k oceňované bytové jednotce v rodinném domě je z jihovýchodní strany, ze zpevněné komunikace, ulice Zápská (parc.č. 268/1 ve vlastnictví obce Radonice). Bezprostřední okolí je běžně prostorné, se vzrostlými stromy, s převažující residenční zástavbou, u sportovního areálu (přes ulici). Rodinný dům byl dán do užívání (dle informace z RÚIAN) v roce 1980, má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží, s plochou střechou. V rodinném domě jsou dvě bytové jednotky, v každém podlaží jedna. Rodinný dům je zděný, bez výtahu, voda je z veřejného řadu (jednou přípojkou s podružným měřením), odkanalizování do veřejné kanalizace (jednou přípojkou), elektroinstalace zavedena jednou přípojkou, v domě jsou pak dva elektroměry), plyn zaveden (dvě samostatné přípojky). Opravy a údržba rodinného domu jsou prováděny v minimálním rozsahu.

Obec Radonice spadá do okresu Praha - východ a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností a obcí pověřeným obecním úřadem je město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (v dojezdové vzdálenosti přibližně 9km). Radonice jsou samostatnou katastrální obcí sousedící s katastry jak samostatných obcí středočeského kraje Jenštejnem, Dehtáry a Svémyslicemi, tak s katastry městských částí hlavního města Prahy Horními Počernicemi, Chvaly, Satalicemi a Vinoří. Trvalý pobyt v Radonicích má hlášeno přibližně 1150 obyvatel, občanská a technická vybavenost dobrá (obecní úřad, pošta, inženýrské sítě, mateřská a základní škola, kulturní a sportovní zařízení, prodejny, restaurace, prodejna potravin apod.). Doprava autobusová.

Popis a stav

Bytová jednotka č. 171/2 dispozice 4+1 o podlahové ploše bytu 84,39m^2 v 2 nadzemním podlaží (1 patro) rodinného domu. V bytě je chodba (6,13m2), WC (1,26m2), koupelna s vanou a umyvadlem (5,75m2), kuchyně (9,20m2), obývací pokoj (25,39m2), ložnice (14,20m2), pokoj (původně 14,38m2, rozdělený na dva malé pokoje 7,61m2 a 7,12m2), pokoj (8,08m2).

Okna bytu jsou plastová na jiho a severovýchod, vytápění je ústřední teplovodní do radiátorů plynovým kotlem v suterénu, ohřev vody zásobníkem u kotle, dveře náplňové, na podlahách je keramická dlažba, plovoucí laminátová podlaha a koberec, v kuchyni je kuchyňská linka se sporákem, v koupelně umyvadlo a vana, WC samostatné. Byt byl celkově rekonstruován v průběhu deseti let, elektroinstalace u vchodových dveří je částečně nedokončená, vedení vody v koupelně je částečně po povrchu pod podhledem, jinak je byt v dobrém, udržovaném stavu.

K bytu náleží v suterénu domu sklep – garáž (13,27m2) a sklep – kotelna (3,34m2). Dále k bytu náleží užívání části pozemku parc.č. 202/1 o přibližné výměře 265m2, který je oplocen a je na

něm zapuštěný zastřešený bazén se slanou vodou, který byl postaven v roce 2021, momentálně se zkalenou vodou. Pozemek parc.č. 344/2 u jihozápadní strany rodinného domu je ve vlastnictví obce Radonice a je oplocen a užíván vlastníky jednotek v rodinném domě.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat byla provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „zákon o oceňování majetku“), ust. §2, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška), ust. §1c oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny, ust. §1a oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny, a v souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

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. 370/2024 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **4 561,00 Kč/m²**

Obsah

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

10. 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** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,323**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **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	100
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	100	1,00	0,50
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					100,00
Koeficient vybavení K_4:					**1,0000**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^2]:	=	9 522,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená [Kč/m^2]	=	**27 243,39**
Plná cena: 101,00 m^2 * 27 243,39 Kč/m^2	=	**2 751 582,39 Kč**
Cena bytu	=	**2 751 582,39 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 45 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 55 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 45 / 100 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)	*	0,550
Nákladová cena CJ_N	=	**1 513 370,31 Kč**
Koeficient pp	*	1,323
Cena CJ	=	**2 002 188,92 Kč**
Bytová jednotka - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	**2 002 188,92 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,224}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **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			4 561,-	1,323		6 034,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	202/1	657	6 034,20	3 964 469,40
Stavební pozemek - celkem			657		**3 964 469,40**

Pozemek - cena zjištěná celkem = **3 964 469,40 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	3 964 469,40 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**3 964 469,40 Kč**

Bytová jednotka - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **2 002 188,92 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 3 964 469,40 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 1 079 / 2 150		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 3 964 469,40 Kč * 1 079 / 2 150	+	1 989 610,46
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**3 991 799,38 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):	*	3,6070
Základní cena upravená cena [Kč/m^3]	**=**	**5 924,50**
Plná cena: 22,00 m^3 * 5 924,50 Kč/m^3	**=**	**130 339,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 50 = 8,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 8,0 % / 100)	*	0,920
	=	119 911,88 Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

technologie,	800 000,00Kč	8,00 %	+	736 000,- Kč

zastřešení			
Hodnota technologického zařízení celkem	= 736 000,- Kč		
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	736 000,- Kč
Nákladová cena stavby CS_N		**=**	**855 911,88 Kč**
Koeficient pp		*	1,146
Cena stavby CS		**=**	**980 875,01 Kč**
Bazén - cena zjištěná		**=**	**980 875,01 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):		*	3,3410
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]		**=**	**706,62**
Plná cena:	20,00 m^2 * 706,62 Kč/m^2	**=**	**14 132,40 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		**=**	**12 719,16 Kč**
Koeficient pp		*	1,146
Cena stavby CS		**=**	**14 576,16 Kč**
Zpevněné plochy - cena zjištěná		**=**	**14 576,16 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):		*	3,1790
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]		**=**	**686,66**

Plná cena:	35,00 m^2 * 686,66 Kč/m^2	=	**24 033,10 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	=	**12 016,55 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**13 770,97 Kč**

Oplocení - cena zjištěná	=	**13 770,97 Kč**

5. Oplocení

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	13.4. Plot z prefabrikovaných desek, sloupky prefa do betonových patek
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1121

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 40,00 m^2 pohledové plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	600,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1790
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**1 716,66**
Plná cena: 40,00 m^2 * 1 716,66 Kč/m^2	=	**68 666,40 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	=	**61 799,76 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**70 822,52 Kč**

Oplocení - cena zjištěná	=	**70 822,52 Kč**

6. 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):	*	3,1790
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**3 247,35**
Plná cena: 25,00 m^2 * 3 247,35 Kč/m^2	=	**81 183,75 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	=	**73 065,38 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**83 732,93 Kč**

Oplocení - cena zjištěná	=	**83 732,93 Kč**

7. 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):	*	3,1790
Základní cena upravená cena [Kč/ks]	=	**4 148,60**
Plná cena: 2,00 ks * 4 148,60 Kč/ks	=	**8 297,20 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	=	**1 244,58 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	=	**1 426,29 Kč**

Vrátka - cena zjištěná	=	**1 426,29 Kč**

8. 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):	*	3,4810
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**1 065,19**
Plná cena: 12,00 m * 1 065,19 Kč/m	**=**	**12 782,28 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	**=**	**3 195,57 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**3 662,12 Kč**
Přípojka vody - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**3 662,12 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 079 / 2 150
Přípojka vody - cena zjištěná	**=**	**1 837,87 Kč**

9. 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):	*	3,3640
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**923,42**
Plná cena: 13,00 m * 923,42 Kč/m	**=**	**12 004,46 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	**=**	**3 001,12 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**3 439,28 Kč**

Přípojka plynu - cena zjištěná	**=**	**3 439,28 Kč**

10. 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):	*	3,4420
Základní cena upravená cena [Kč/m]	**=**	**3 655,40**
Plná cena: 14,00 m * 3 655,40 Kč/m	**=**	**51 175,60 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	**=**	**22 363,74 Kč**
Koeficient pp	*	1,146
Cena stavby CS	**=**	**25 628,85 Kč**
Přípojka kanalizace - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**25 628,85 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 079 / 2 150
Přípojka kanalizace - cena zjištěná	**=**	**12 862,11 Kč**

Výsledky

1. Bytová jednotka		3 991 799,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	2 002 188,92 Kč	
1.2. Pozemek	1 989 610,26 Kč	
	= 3 991 799,- Kč	
2. Bazén		980 875,- Kč
3. Zpevněné plochy		14 576,- Kč
4. Oplocení		13 771,- Kč
5. Oplocení		70 823,- Kč
6. Oplocení		83 733,- Kč
7. Vrátka		1 426,- Kč
8. Přípojka vody		1 838,- Kč
9. Přípojka plynu		3 439,- Kč
10. Přípojka kanalizace		12 862,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 5 175 142,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 5 175 140,- Kč

Obvyklá cena

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.
Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Analýza trhu

Analýza dat byla provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně sjednaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Přiměřený časový úsek je doba, po kterou se významně nemění poměry na trhu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je sjednaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu. Pokud použité vzorky nemají rozdílné parametry s významným podílem na výši ceny a korekční koeficienty byly by u všech vzorků ve výši 1,00, tzn., že použité vzorky hodnotím jako dostatečně podobné s oceňovanými nemovitými věcmi a jejich jednotkové ceny korekčními koeficienty neupravuji. V daném případě se jedná o parametry zejména lokalita, pozemek, velikost rodinného domu, stavebně technický stav, vybavení apod.. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m2 plochy bytu.

Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

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

Porovnávací metoda

lokalita	cena	druh ceny, datum
1) Semilská ul., Praha, Kbely	**12 000 000,- Kč**	**sjednaná cena, prodej 06/2025**

Bytová jednotka 3+kk o ploše bytu 78m2, v přízemí rodinného domu (se třemi bytovými jednotkami), zahrada (148m2), terasa s pergolou, garáž pro dva automobily. Bytová jednotka byla rekonstruována v roce 2023.

2) Davidovičova ul., Praha, Kyje **10 372 500,- Kč** **sjednaná cena, prodej 03/2025**

Bytová jednotka 3+kk o ploše bytu 86m2, rolety Lomax, v přízemí bytového domu z roku 2015, sklep, parkovací místo v garáži, zahrada 200m2, terasa s pergolou, příprava na bazén,

3) Polerady, Praha - východ **8 400 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 06/2025**

Bytová jednotka 3+kk o ploše bytu 73,00m2, v domě se třemi byty z roku 2020, parkovací stání, el. vjezdová brána, zahradní domek, zahrada 317m2

4) Polerady, Praha - východ **8 250 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 06/2025**

Bytová jednotka 3+kk ploše bytu 81m2, v domě z roku 2024, podlahové vytápění, předokenní rolety, zahradní domek, zahrada 200m2

5) Zlenická ul., Praha, Uhříněves **8 730 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 05/2025**

Bytová jednotka 3+1 o ploše 86m2, v domě z roku 1980, se dvěma byty. Bytová jednotka v 1 patře, garáž, sklepy, pergola, studna, zahrada 247m2.

6) Cedrová ul., Jesenice, Praha - západ **9 500 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 03/2025**

Bytová jednotka 3+kk ploše 87m2, v domě z roku 2007 se třemi byty, byt v přízemí, parkovací stání, sdílená zahrada o celkové ploše 547m2.

7) Cukrovarská ul., Praha, Čakovice **7 950 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 01/2025**

Bytová jednotka 3+kk ploše 95,00m2, v budově z roku 2000, se třemi byty, byt v přízemí, rekonstruovaný, sdílená zahrada 138m2.

srovnávací analýza

č.nem.	Kč/m2 upr.
1. byt Semilská ul., Praha, Kbely	153 846
2. byt Davidovičova ul., Praha, Kyje	120 610
3. byt Polerady, Praha - východ	115 068
4. byt Polerady, Praha - východ	101 852
5. byt Zlenická ul., Praha, Uhříněves	101 512
6. byt Cedrová ul., Jesenice, Praha - západ	109 195
7. byt Cukrovarská ul., Praha, Čakovice	83 684
minimum	83 684
maximum	153 846
median	109 195
průměr	112 252
jednotková cena (median+průměr)/2	110 724
započitatelná plocha	84,39
porovnávací hodnota	9 343 974
porovnávací hodnota zaokrouhleno	**9 300 000**

4.2. 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 9.300.000,-Kč.

Porovnávací hodnota: 9 300 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

§1c) oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny

Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je určena z dikce zákona o oceňování majetku a z ustanovení §1c) oceňovací vyhlášky.

§1a) oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí. Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny.

5.2. Kontrola postupu

§1c) oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny, §1a) oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny

- zdrojem dat bylo místní šetření, podklady, vlastní a veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní k jejich zdrojům.
- zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů, postup při oceňování je v souladu s obvyklými, obecně uznávanými metodami.
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná.
- na základě výpočtů a výsledků analýz byla určena zjištěná cena a obvyklá cena.

6. 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:

9 300 000,- Kč

slovy: devětmilionůtřistatisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

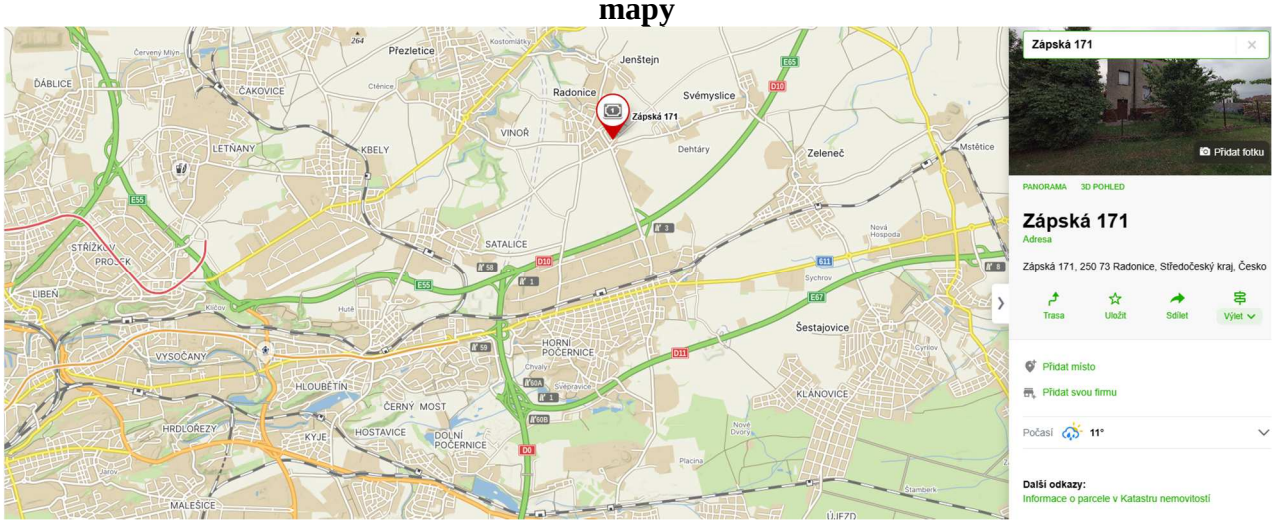
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

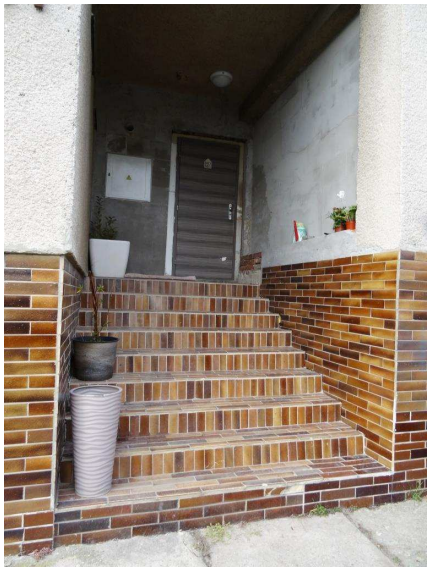
7.2. Přílohy

mapy

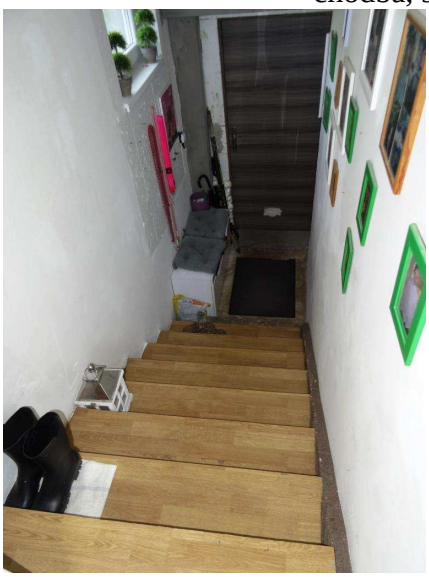


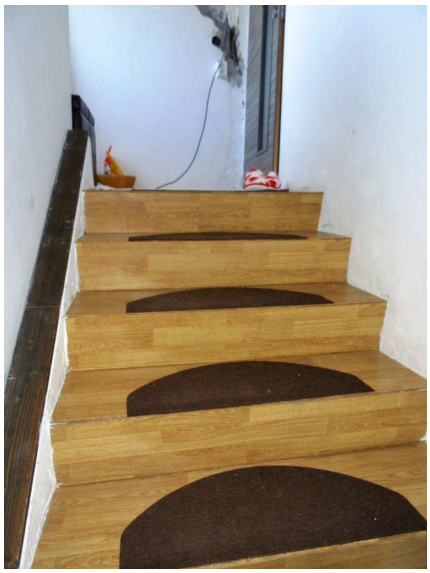
fotodokumentace

vstup do domu



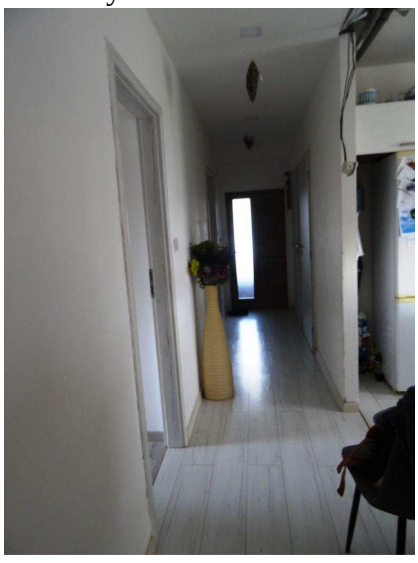
chodba, schodiště



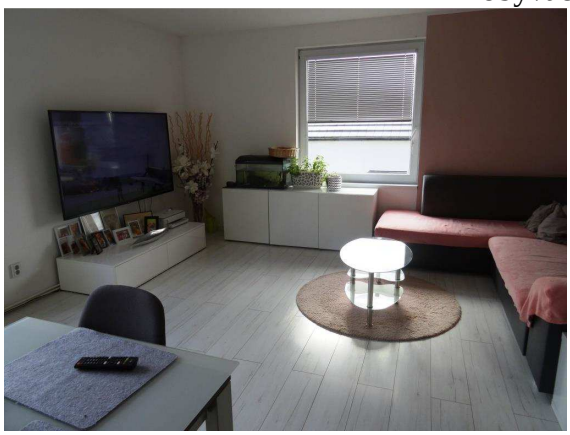
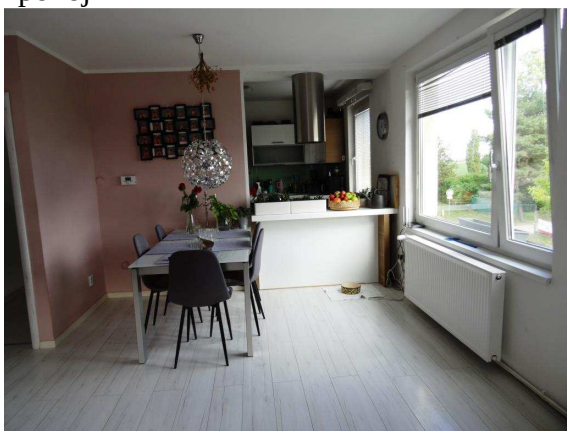


vstup do bytu

chodba bytu

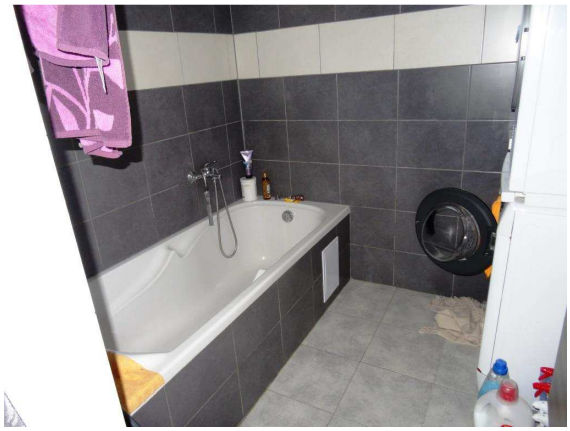
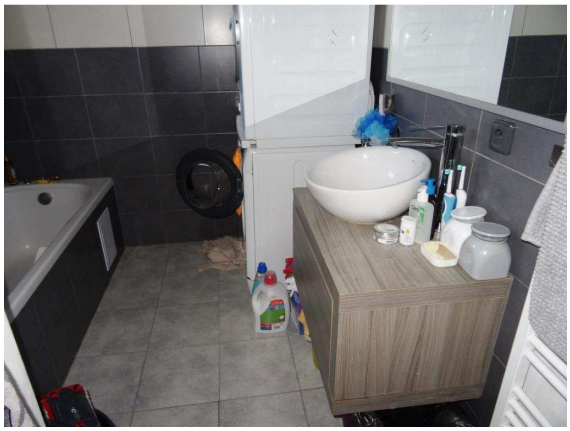


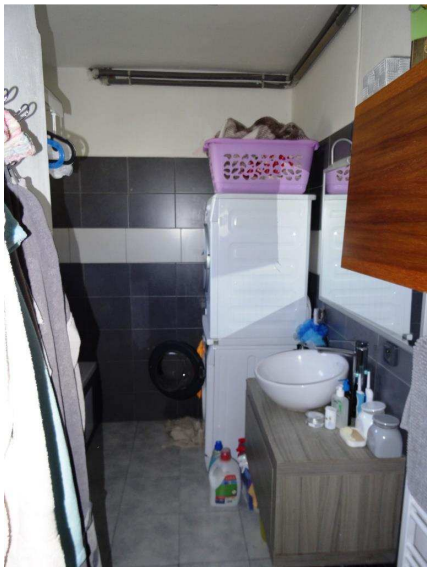
obývací pokoj

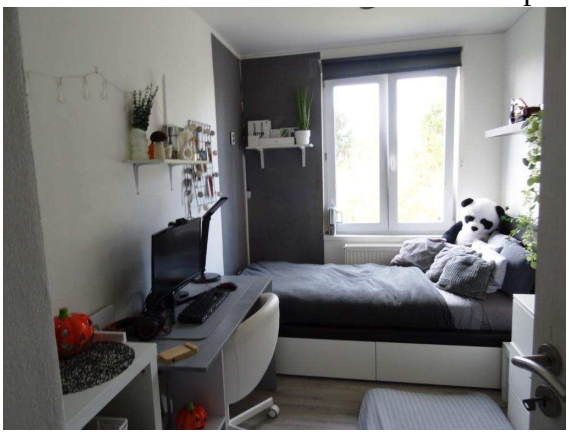
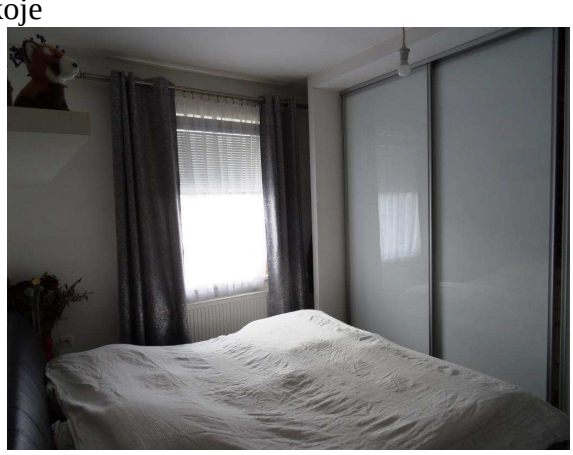
kuchyně

sociální zařízení

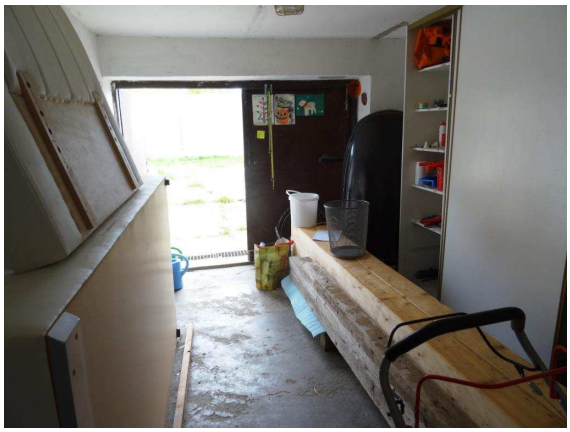
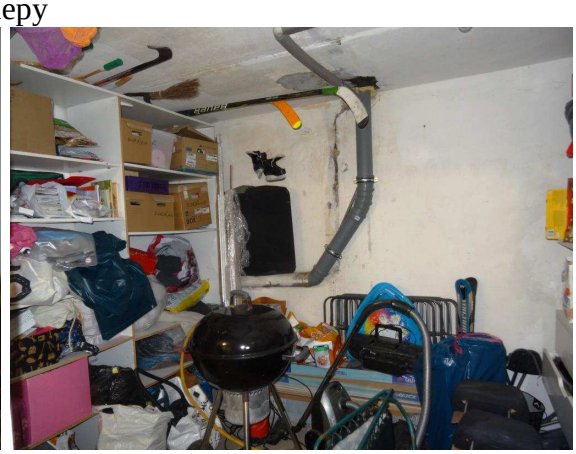



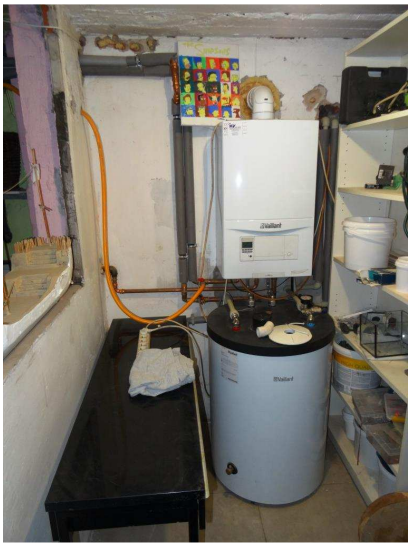
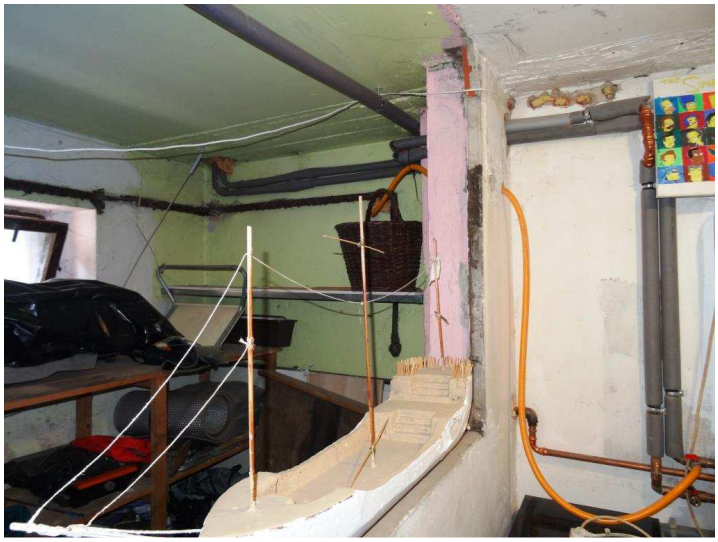


pokoje

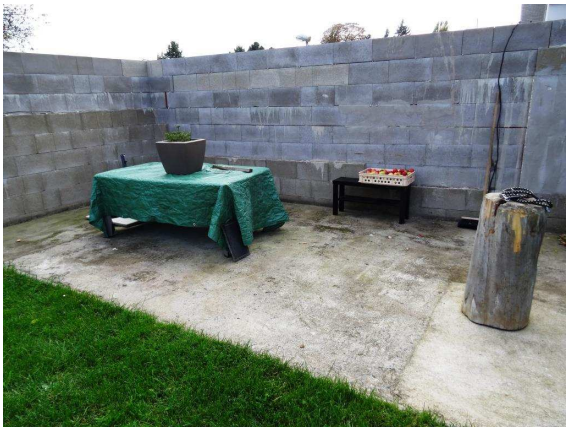



sklepy

zahrada



bazén

pohledy

Konzultant a důvod jeho přibrání
Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
Byla sjednána smluvní odměna.

8. ZNALECKÁ 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.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 27.10.2025