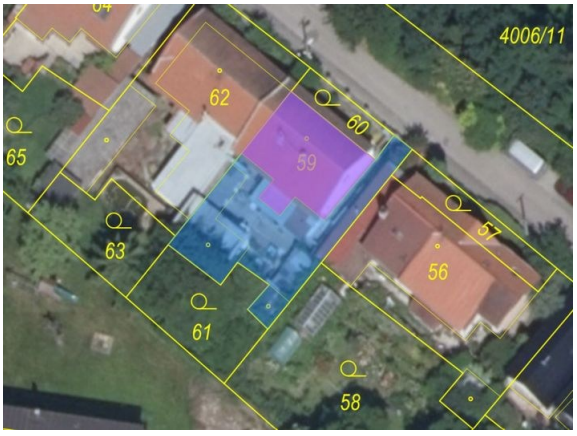
ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	**076979/2026**
ZNALEC:	Ing. et Ing. Martin Němec Nové sady 139, 753 56 Opatovice IČ: 01416626 Tel: 737 629 547, e-mail: info@mnvaluation.cz Datová schránka: tquskama www.mnvaluation.cz
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	**Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí**
ZADAVATEL:	LEGAL INS v.o.s., Ohlášený společník JUDr. Adéla Konvičková, IČ: 19863152, K Nemocnici 18, 741 01 Nový Jičín
ČÍSLO JEDNACÍ/SPISOVÁ ZNAČKA:	KSPH 71 INS 20380/2024

POPIS PŘEDMĚTU POSUDKU:
Předmětem znaleckého posudku je určení ceny zjištěné a ceny obvyklé RD na adrese Tyršova 146, Úvaly stojícího na pozemku p.č. 59, dále pozemků p.č. 60 a 61 v jednotném funkčním celku, vše v katastrálním území Úvaly u Prahy, zapsáno na listu vlastnictví č. 723.





POČET VYHOTOVENÍ:	1
ČÍSLO VYHOTOVENÍ A FORMA:	1/1 PDF
POČET STRAN:	31 a 8 příloh
PODLE STAVU KE DNI:	03.10.2026
VYHOTOVENO:	V Opatovicích 08.10.2026

Obsah

1 ZADÁNÍ 4
1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele 4
1.2 Účel znaleckého posudku 4
1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku 4
1.4 Prohlídka a zaměření 4
2 VÝČET PODKLADŮ 5
2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 5
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 5
2.3 Věrohodnost zdroje dat 5
2.4 Základní pojmy a metody ocenění 6
3 NÁLEZ 7
3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat 7
3.2 Popis postupu při zpracování dat 7
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 7
3.3.1 Vlastnické a evidenční údaje 7
3.3.2 Dokumentace a skutečnost 7
3.3.3 Místopis 8
3.3.4 Situace 8
3.3.5 Celkový popis nemovité věci 8
3.3.6 Rizika 9
4 POSUDEK 10
4.1 Popis postupu při analýze dat 10
4.2 Ocenění 10
4.2.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu 10
4.2.2 Tržní ocenění majetku 21
4.3 Výsledky analýzy dat 28
4.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu: 28
4.3.2 Rekapitulace ocenění na tržních principech 28
4.4 Komentář ke stanovení výsledné ceny 28
5 ODŮVODNĚNÍ 29
5.1 Interpretace výsledků analýzy 29
5.2 Kontrola postupu 29
6 ZÁVĚR 30
6.1 Citace zadané odborné otázky a odpověď 30

6.2 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost 30
6.3 Konzultant a důvod jeho přibrání 31
6.4 Odměna, náhrada nákladů 31
6.5 Prohlášení znalce 31
6.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA 31
7 PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU 32
7.1 Příloha č. 1 Výpis katastru nemovitostí LV 723, kú. Úvaly u Prahy 33
7.2 Příloha č. 2 Snímky map a dokumentů 35
7.3 Příloha č. 3 Fotodokumentace 37

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

1 ZADÁNÍ

1.1 Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí – pozemku p.č. 59, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 146, a dále pozemků p. č. 60 a 61, druh zahrada, vše v katastrálním území Úvaly u Prahy, zapsaných na listu vlastnictví č. 723?

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí ke dni ocenění.

1.2 Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je využití v rámci insolvenčního řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na závěry znaleckého posudku, vyjma skutečností vyplývajících z předložených podkladových materiálů.

1.4 Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 03.10.2026 za přítomnosti paní Hany Šnyrchové.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

2 VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro určení obvyklé ceny předmětných nemovitých věcí byly využity veřejně dostupné zdroje informací, odborné databáze, podklady předložené zadavatelem a vlastní zjištění znalce při místním šetření.
Při výběru zdrojů dat byly upřednostněny relevantní, aktuální a ověřitelné informace, které odpovídají charakteru oceňované nemovité věci, účelu znaleckého posudku a situaci na trhu s nemovitými věcmi v dané lokalitě.
Pro zpracování znaleckého posudku byly využity zejména:

- údaje z katastru nemovitostí vedeného Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním,
- veřejně dostupné cenové a realitní databáze,
- údaje Českého statistického úřadu,
- Lexikon měst a obcí ČR,
- RIS – Regionální informační servis,
- ePUSA – elektronický portál územních samospráv,
- informace z realitního trhu v dané lokalitě,
- podklady předložené zadavatelem znaleckého posudku.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostní ze dne 17.09.2026, LV číslo 723, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly.
- Nahlížení do katastru nemovitostí - kopie katastrální mapy.
- Zadavatel posudku a jím předložené zdroje.
- Místní šetření - ohledání se zaměřením a fotodokumentací ze dne 03.10.2026.
- Cenové mapy a informace o realitním trhu.
- Odborná literatura, např.:
    - BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
    - BRADÁČ, Albert a POLÁK, Petr. Úřední oceňování majetku 2022. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2022. ISBN 978-80-7623-077-4.

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Podklady a informace o oceňovaných nemovitých věcech byly zjištěny zejména při místním šetření a ohledání provedeném dne 03.10.2026, z veřejně dostupných evidencí a z dokumentů předložených zadavatelem znaleckého posudku. Údaje zjištěné při místním šetření nejsou v rozporu s údaji evidovanými v katastru nemovitostí ani s dalšími použitými podklady. Veřejné registry, odborné databáze a předložené listinné podklady jsou pro účely zpracování znaleckého posudku považovány za věrohodné, pravdivé a použitelné. Znalec vycházel z podkladů a informací dostupných ke dni zpracování znaleckého posudku. V případě existence dalších skutečností nebo dokumentů, které nebyly znalci předloženy, znalci se nepodařilo je dohledat a mohou mít vliv na závěry znaleckého posudku, nelze vyloučit odlišnost výsledného závěru.

2.4 Základní pojmy a metody ocenění

Cena zjištěná
Cena zjištěná (administrativní cena) byla stanovena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.

Cena obvyklá
Podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přičemž se zvažují všechny okolnosti mající na cenu vliv. Do její výše se nezahrnují vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů účastníků ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena byla v tomto znaleckém posudku určena porovnávacím způsobem na základě analýzy realizovaných a nabídkových cen obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě a obdobném technickém stavu.

Tržní hodnota
Podle § 2 odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tržní hodnotou odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v rámci nestranného obchodního vztahu. Vzhledem k dostatečnému množství relevantních tržních dat byla v tomto znaleckém posudku určena obvyklá cena, nikoliv tržní hodnota.

Použitá metoda ocenění
Pro určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob ocenění podle § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, založený na porovnání cen obdobných nemovitých věcí obchodovaných v daném místě a čase. Při ocenění byly zohledněny zejména:

- poloha nemovitých věcí,
- technický stav,
- dispoziční řešení,
- velikost a příslušenství domu,
- stav rodinného domu,
- situace na místním trhu s nemovitostmi.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup při sběru a tvorbě dat byl zvolen s ohledem na zadání znaleckého posudku, jeho účel a charakter oceňované nemovité věci. Při místním šetření a ohledání byly zjišťovány zejména údaje o poloze nemovité věci, přístupu, okolní zástavbě, technickém stavu, dispozičním řešení, konstrukčním provedení, vybavení a stupni opotřebení. Součástí místního šetření bylo zaměření domu pomocí běžných měřidel (laserové měřidlo, svinovací metr), pořízení fotodokumentace a ověření skutečného stavu nemovité věci. Měření bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášky, v platném znění.
Další podklady a informace byly získány zejména z:

- katastru nemovitostí,
- listinných podkladů předložených zadavatelem,
- veřejně dostupných databází a informačních systémů,
- analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě.

Na základě zjištěných údajů byla provedena analýza relevantních tržních dat a následně ocenění nemovité věci zvolenou oceňovací metodou.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Zjištěná a získaná data byla průběžně tříděna, kontrolována a vyhodnocována z hlediska jejich relevance pro ocenění předmětné nemovité věci.
Údaje z místního šetření byly porovnány s údaji evidovanými v katastru nemovitostí a s dalšími dostupnými podklady.
Součástí zpracování dat byla analýza trhu s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě, zejména porovnání nabídkových a realizovaných cen obdobných nemovitých věcí.
Na základě vyhodnocení získaných údajů byly aplikovány zvolené oceňovací metody a formulovány závěry znaleckého posudku.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Úvaly, k.ú. Úvaly u Prahy
Adresa nemovité věci:	Tyršova 146, 250 82 Úvaly

3.3.1 Vlastnické a evidenční údaje

Hana Šnyrchová, Tyršova 146, 250 82 Úvaly - Úvaly, LV: 723, podíl 1 / 1

3.3.2 Dokumentace a skutečnost

Zadavatel poskytl znalci pouze základní identifikační údaje o oceňovaných nemovitých věcech a výpis z katastru nemovitostí. Další veřejně dostupné podklady byly znalcem zajištěny samostatně.

Při místním šetření byl skutečný stavebně-technický stav nemovitých věcí porovnán s dostupnými podklady. Nebyly zjištěny žádné podstatné nesoulady mezi dokumentací a skutečným stavem zjištěným při místním šetření. Ocenění proto vychází ze skutečného stavebně-technického a právního stavu nemovitých věcí ke dni ocenění.

3.3.3 Místopis

Obec Úvaly se nachází v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji, přibližně 20 km východně od centra hlavního města Prahy. Město je součástí pražské metropolitní oblasti a vzhledem ke své poloze a dobrému dopravnímu spojení s Prahou má výrazný rezidenční charakter. Z hlediska správního členění spadá do správního obvodu obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Město disponuje rozvinutou občanskou vybaveností zahrnující zejména mateřské a základní školy, zdravotnická zařízení, obchody, služby, poštu, sportovní a kulturní zařízení. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusovou a zejména železniční dopravou s přímým spojením na Prahu a další okolní sídla. Silniční napojení umožňuje dobrou dostupnost Prahy i širšího území okresu Praha-východ.
Oceňované nemovité věci se nacházejí v ulici Tyršova, v zastavěném území města, v lokalitě s převažující obytnou zástavbou. Rodinný dům č.p. 146 je součástí pozemku p.č. 59, na který navazují pozemky p.č. 60 a 61 vedené jako zahrady; nemovité věci tak tvoří souvislý funkční celek určený k bydlení. Lokalita má stabilizovaný rezidenční charakter a vzhledem k dostupnosti občanské vybavenosti, dopravnímu spojení a blízkosti hlavního města poskytuje vhodné podmínky pro trvalé bydlení.

3.3.4 Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha		☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☒ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☐ ostatní				
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace		☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☐ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:		úzké centrum - jiný typ zástavby			
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

3.3.5 Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rodinný dům na adrese Tyršova 146, Úvaly, který je součástí pozemku p.č. 59, a navazující pozemky p.č. 60 a 61, tvořící s rodinným domem jednotný funkční celek. Dle údajů RÚIAN byl rodinný dům dokončen v roce 1919. Jedná se o přízemní, nepodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a nevyužitým půdním prostorem. Přístup do půdního prostoru je po příkrém dřevěném schodišti ze zadní části domu, ze dvora. Dům je situován v uliční zástavbě, přední fasádou orientovanou do ulice Tyršova.
Nosné konstrukce domu jsou zděné, smíšeného charakteru, převážně z plných cihel, tloušťka hlavních nosných stěn činí přibližně 450 mm. Stropní konstrukce jsou dřevěné trámové, podhledy jsou v části místností opatřeny omítkou na rákosovém podkladu, v části obkladem. Střecha je sedlová s krytinou z pálených tašek. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Povrchy podlah jsou různorodé, tvořené zejména dřevěnými podlahami, linoleem, koberci a keramickou dlažbou.
Rodinný dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a rozvod zemního plynu. Vytápění je ústřední teplovodní s otopnými tělesy, zdrojem tepla je plynový kondenzační kotel umístěný v chodbě domu. Ohřev teplé vody je zajištěn elektrickým zásobníkovým ohřívačem. Na dvoře se nachází vlastní studna, která byla v minulosti využívána jako zdroj vody pro rodinný dům. V domě se dosud nachází původní domácí vodárna, která již není funkční. Studna je v současnosti využitelná pouze jako zdroj užitkové vody.

Z vnějšího pohledu působí rodinný dům zachovale a průběžně udržovaně. Uliční fasáda i střešní krytina jsou v relativně dobrém stavu a celkový vnější vzhled domu působí příznivě. Technický stav a úroveň vnitřních prostor jsou však výrazně horší. V interiéru nebyly v minulosti provedeny významnější modernizace odpovídající současným požadavkům na bydlení a jednotlivé konstrukce, povrchy a vybavení vykazují značné morální i fyzické opotřebení. Údržba vnitřních prostor je dlouhodobě zanedbaná. V některých místnostech jsou patrné projevy zvýšené vlhkosti, místy včetně poškození povrchových úprav a výskytu plísní. Při místním šetření byl v interiéru patrný zápach související zejména s vlhkostí, zanedbanou údržbou a celkovým stavem vnitřních prostor. Z hlediska dalšího dlouhodobého užívání k bydlení lze předpokládat potřebu celkové rekonstrukce domu zahrnující zejména modernizaci vnitřních prostor, technických instalací, povrchů a vybavení a řešení příčin zvýšené vlhkosti.
Na rodinný dům navazuje uzavřený dvůr s vedlejšími stavbami a prostory hospodářského charakteru. Nacházejí se zde dvě skladové místnosti, prádelna a dílna. Tyto prostory jsou v současnosti převážně využívány ke skladování, jsou bez významnější modernizace a se zanedbanou údržbou. Součástí funkčního celku je rovněž samostatný sklep určený zejména ke skladování ovoce, zeleniny a dalších potravin, rovněž v zanedbaném technickém stavu.
Na dvůr navazuje zahrada, která je oproti dvoru ve vyšší výškové úrovni a je přístupná po venkovních schodech. Zahrada je v současnosti převážně neudržovaná, porostlá náletovými a plevelnými rostlinami, nachází se zde vzrostlý ovocný strom. Pozemky p.č. 60 a 61 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada, přičemž p.č. 60 tvoří užitkovou zahradu za domem a p.č. 61 předzahrádku. Společně s pozemkem p.č. 59 a rodinným domem č.p. 146 tvoří jeden funkčně propojený celek.
Celkově se jedná o starší rodinný dům v příznivé rezidenční lokalitě města Úvaly, jehož vnější vzhled působí oproti skutečnému stavu interiéru výrazně příznivěji. Zatímco z exteriéru je objekt zachovalý a působí udržovaným dojmem, vnitřní prostory a navazující příslušenství vykazují značné opotřebení a dlouhodobě zanedbanou údržbu. Pro dosažení současného standardu trvalého bydlení je nutné uvažovat s rozsáhlou celkovou rekonstrukcí objektu.

3.3.6 Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Z údajů evidovaných v katastru nemovitostí a z výsledků místního šetření vyplývá, že oceňované nemovité věci odpovídají zápisu v katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Na základě ověření v Digitálním povodňovém plánu České republiky bylo zjištěno, že oceňované nemovité věci se nenacházejí v záplavovém území při průtoku stoleté vody (Q100).

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Komentář: V KN je uvedeno věcné břemeno služebnosti k vydržování můstku přes silniční příkop a držení příkopu v čistotě, a to s poznámkou (přechází z PK 430/4). Povinnost k parcele p.č.60. Při místním šetření však nebyl nalezen žádný můstek ani příkop. Pozemek p.č. 60 navazuje na chodník vedoucí podél komunikace. Příkop zde byl pravděpodobně v minulosti a existence věcného břemene byla přenesena z PK, který již v KN v této lokalitě není dostupný. Uvedené věcné břemeno proto není v ocenění zohledněno, nemá na cenu obvyklou vliv.

4 POSUDEK

4.1 Popis postupu při analýze dat

Cena zjištěná byla určena podle platného oceňovacího předpisu na základě skutečného stavu nemovitých věcí zjištěného při místním šetření a údajů dostupných z veřejných evidencí a dalších podkladů.
Pro určení ceny obvyklé byla použita porovnávací metoda založená na realizovaných prodejích rodinných domů přímo na území města Úvaly. Do porovnání bylo zařazeno šest realizovaných prodejů starších rodinných domů obdobného charakteru a stáří. Kupní ceny byly vztaženy k užitné ploše rodinných domů.
Rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a jednotlivými porovnávacími případy byly zohledněny korekčními koeficienty, kterými byl hodnocen čas realizace, poloha, velikost rodinného domu, velikost a charakter pozemků, technický stav a vybavení a příslušenství. Po provedení korekcí byly z upravených jednotkových cen odvozeny cenové charakteristiky porovnávacího souboru a výsledná jednotková cena použitá pro určení ceny obvyklé.

4.2 Ocenění

4.2.1 Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD
Adresa předmětu ocenění:	Tyršova 146 250 82 Úvaly
LV:	723
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Úvaly
Katastrální území:	Úvaly u Prahy
Počet obyvatel:	7 515

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 215,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu, velmi dobré spojení autobusové a vlakové. MHD není.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a	I	1,00

kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **5 200,00 Kč/m²**

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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 $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,155**

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **1,000**

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,04

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,224**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

4.2.1.1 RD Tyršova 146, Úvaly

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	107 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	9 162,- Kč/m^3

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
zádveří	5,82 m^2	1,00	5,82 m^2
WC	0,89 m^2	1,00	0,89 m^2
předsíň	7,15 m^2	1,00	7,15 m^2
			13,86 m^2
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha

chodba	4,94 m^2	1,00	4,94 m^2
koupelna	3,80 m^2	1,00	3,80 m^2
spíž	2,50 m^2	1,00	2,50 m^2
kuchyň	6,19 m^2	1,00	6,19 m^2
obývací pokoj	16,35 m^2	1,00	16,35 m^2
pokoj	15,07 m^2	1,00	15,07 m^2
pokoj	16,34 m^2	1,00	16,34 m^2
			65,19 m^2

Zastřešení	m^2
	79,05 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	(2,84*6,78)-(0,8*1,08)/2	=	18,82 m^2
	10,93*7,95	=	86,89 m^2
Zastřešení:	10,93*7,95	=	86,89 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	18,82 m^2	2,62 m
	86,89 m^2	3,08 m
Zastřešení:	86,89 m^2	1,37 m

Obestavěný prostor

1.NP:	((2,84*6,78)-(0,8*1,08)/2)*(2,62)	=	49,32 m^3
	(10,93*7,95)*(3,08)	=	267,63 m^3
Zastřešení:	(10,93*7,95)*(1,37)	=	119,04 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**435,99 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	105,71 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	192,60 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,82

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové - Ústřední vytápění, kondenzační plynový kotel.	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00

9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení - Standartní rozsah, zanedbaná údržba.	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 - Vedlejší stavby oceněny samostatně.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 107 let:

s = 1 - 0,005 * 107 = **0,465**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}425}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 9 162,- Kč/m^3 * 0,425 = 3 893,85 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 435,99 m^3 * 3 893,85 Kč/m^3 * 1,000 * 1,060= 1 799 540,44 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 799 540,44 Kč

4.2.1.2 Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Dílna a sklad

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
Vedlejší stavba				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
dílna	11,48 m^2	1,00	11,48 m^2	
prádelna	11,48 m^2	1,00	11,48 m^2	
				22,96 m^2
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklad	8,43 m^2	1,00	8,43 m^2	
				8,43 m^2
				31,39 m^2

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Vedlejší stavba	6,5*4,7 =	30,55	2,80 m
	2,8*4,1 =	11,48	2,10 m
		42,03 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	Vedlejší stavba	(6,5*4,7)*(2,80) =	85,54
NP		(2,8*4,1)*(2,10) =	24,11
Obestavěný prostor - celkem:			**109,65 m^3**

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	Eternit	P	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace	standartní	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					95,63
Koeficient vybavení K_4:					**0,9563**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9563
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**3 758,26**
Plná cena:	109,65 m^3 * 3 758,26 Kč/m^3	=	**412 093,21 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 100 = 66,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 66,0 % / 100)	*	0,340
Nákladová cena stavby CS_N	=	**140 111,69 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**148 518,39 Kč**
Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Dílna a sklad - cena zjištěná	=	**148 518,39 Kč**

4.2.1.3 Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Sklep

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
Sklep		
	1,67*2,63 =	4,39 m^2
		4,39 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
Sklep	1,97*2,93 =	5,77	2,75 m
		5,77 m^2	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	Sklep	(1,97*2,93)*(2,75) =	15,87
Obestavěný prostor - celkem:			**15,87 m^3**

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	základové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zdivo tl. do 15 cm	P	100
3. Stropy	hurdis	S	100
4. Krov	neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	Eternit	P	100
6. Klempířské práce	chybí	C	100
7. Úprava povrchů	omítka částečně vně, uvnitř chybí	P	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	chybí	C	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	P	33,60	100	0,46	15,46
3. Stropy	S	22,00	100	1,00	22,00
4. Krov	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytina	P	7,10	100	0,46	3,27
6. Klempířské práce	C	1,50	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	7,00	100	0,46	3,22
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	7,00	100	1,00	7,00
12. Elektroinstalace	P	3,90	100	0,46	1,79
Součet upravených objemových podílů					69,34
Koeficient vybavení K_4:					**0,6934**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 140,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,6934
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440
Základní cena upravená [Kč/m^3]		=	**2 485,26**
Plná cena:	15,87 m^3 * 2 485,26 Kč/m^3	=	**39 441,08 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 34 roků

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 100 = 66,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 66,0 % / 100)	*	0,340
Nákladová cena stavby CS_N	=	**13 409,97 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**14 214,57 Kč**
Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Sklep - cena zjištěná	=	**14 214,57 Kč**

4.2.1.4 Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
Základní cena celkem		=	**28 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,5780
Upravená cena studny		=	**103 046,40 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 66 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 84 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 66 / 150 = 44,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 44,0 % / 100)	*	0,560
Nákladová cena stavby CS_N	=	**57 705,98 Kč**
Koeficient pp	*	1,060
Cena stavby CS	=	**61 168,34 Kč**
Studna - cena zjištěná	=	**61 168,34 Kč**

4.2.1.5 Pozemek p.č. 59 zastavěná plocha

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

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 = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

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	5 200,-	1,060		5 512,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	59	255	5 512,00	1 405 560,-
Stavební pozemek - celkem			255		**1 405 560,-**

Pozemek p.č. 59 zastavěná plocha - cena zjištěná celkem = 1 405 560,- Kč

4.2.1.6 Pozemek p.č. 60 ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

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 = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

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	5 200,-	1,060		5 512,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada - předzahrádka	60	34	5 512,00	187 408,-
Stavební pozemek - celkem			34		**187 408,-**

Pozemek p.č. 60 ve funkčním celku - cena zjištěná celkem = **187 408,- Kč**

4.2.1.7 Pozemek p.č. 61 ve funkčním celku

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,060**

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 $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = **1,060**

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	5 200,-	1,060		5 512,00

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	61	105	5 512,00	578 760,-
Stavební pozemek - celkem			105		**578 760,-**

Pozemek p.č. 61 ve funkčním celku - cena zjištěná celkem = **578 760,- Kč**

4.2.2 Tržní ocenění majetku

4.2.2.1 Stavba RD ve funkčním celku s pozemky p.č. 59, 60 a 61 včetně studny a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	114,83 m^2
Obestavěný prostor:	561,51 m^3
Zastavěná plocha:	240,40 m^2
Výměra pozemku:	394,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

K1 – čas transakce

Koeficient zohledňuje časový rozdíl mezi datem realizace porovnávacího případu a datem ocenění a vývoj cen rodinných domů na relevantním trhu. Starší realizace jsou korigovány s ohledem na cenový vývoj v období mezi uskutečněním transakce a datem ocenění. Cenový vývoj rodinných domů v posledních letech vykazuje růst; ČSÚ uvádí za rok 2025 meziroční zvýšení cen rodinných domů o 6,7 %.

Případ	K1	Zdůvodnění
1	**1,10**	Realizace 03/2024, nutná výraznější časová korekce.
2	**1,10**	Realizace 01/2024, nutná výraznější časová korekce.
3	**1,00**	Realizace 06/2026, časově velmi dobře srovnatelná.
4	**1,05**	Realizace 06/2025, mírná časová korekce.
5	**1,03**	Realizace 12/2025, mírná časová korekce.
6	**1,05**	Realizace 06/2025, mírná časová korekce.

K2 – poloha

Koeficient zohledňuje rozdíly v poloze nemovitostí, zejména umístění v rámci obce, charakter okolní zástavby, dostupnost, občanskou vybavenost a další lokalitní vlivy. Všechny porovnávací nemovitosti se nacházejí přímo na území města Úvaly. Nebyly zjištěny tak významné rozdíly v poloze jednotlivých nemovitostí, které by ve vztahu k oceňovanému souboru odůvodňovaly samostatnou cenovou korekci.

Případ	K2	Zdůvodnění
1-6	**1,00**	Stejná obec, srovnatelná rezidenční poloha.

K3 – velikost objektu

Koeficient zohledňuje rozdíl v užitné ploše rodinného domu. U menších rodinných domů lze obecně předpokládat vyšší jednotkovou cenu vztaženou k m2 užitné plochy, zatímco u větších objektů jednotková cena zpravidla klesá. Oceňovaný rodinný dům má užitnou plochu cca 115 m^2.

Případ	K3	Zdůvodnění
1	**0,95**	Menší RD než oceňovaný, předpoklad vyšší jednotkové ceny.
2	**1,05**	Výrazně větší RD, předpoklad nižší jednotkové ceny.
3	**1,00**	Velikost velmi dobře srovnatelná.
4	**0,90**	Výrazně menší RD, předpoklad vyšší jednotkové ceny.
5	**1,05**	Výrazně větší RD, předpoklad nižší jednotkové ceny.
6	**1,00**	Velikost velmi dobře srovnatelná.

K4 – konstrukční provedení a technický stav

Koeficient zohledňuje technický stav, míru opotřebení, provedené modernizace a celkový standard rodinného domu. Oceňovaný rodinný dům je z exteriéru relativně zachovalý, jeho vnitřní prostory však vykazují výrazně zanedbanou údržbu, zvýšenou vlhkost, místy výskyt plísní a celkově stav vyžadující rozsáhlou celkovou rekonstrukci. U porovnávacích případů nejsou k dispozici dostatečně podrobné informace o stavu jejich vnitřních prostor, proto byla korekce stanovena obezřetně, zejména s ohledem na zjištěný stav oceňovaného domu. U případu č. 3 byly navíc zjištěny známky dílčích modernizací.

Případ	K4	Zdůvodnění
1	**0,95**	Velmi špatný vnitřní stav oceňovaného RD a nutnost celkové rekonstrukce.
2	**0,95**	Velmi špatný vnitřní stav oceňovaného RD a nutnost celkové rekonstrukce.
3	**0,90**	Porovnávací RD vykazuje známky dílčích modernizací; oceňovaný je ve velmi špatném vnitřním stavu.
4	**0,95**	Velmi špatný vnitřní stav oceňovaného RD a nutnost celkové rekonstrukce.
5	**0,95**	Velmi špatný vnitřní stav oceňovaného RD a nutnost celkové rekonstrukce.
6	**0,95**	Ke dni prodeje byl RD před rekonstrukcí; korekce zohledňuje velmi špatný vnitřní stav oceňovaného RD.

K5 – pozemky ve funkčním celku

Koeficient zohledňuje rozdíly v celkové výměře a využitelnosti pozemků tvořících s rodinným domem funkční celek. Oceňovaný soubor zahrnuje pozemky o celkové výměře 394 m^2. S rostoucí výměrou pozemku jeho přínos k celkové ceně nemovitosti neroste lineárně, proto jsou rozdíly zohledněny přiměřenou korekcí.

Případ	Pozemky celkem	K5	Zdůvodnění
1	602 m^2	**0,95**	Větší pozemkový celek než oceňovaný.
2	572 m^2	**0,95**	Větší pozemkový celek než oceňovaný.
3	838 m^2	**0,90**	Výrazně větší pozemkový celek.
4	2 294 m^2	**0,80**	Mimořádně větší pozemkový celek.
5	936 m^2	**0,90**	Výrazně větší pozemkový celek.
6	576 m^2	**0,95**	Větší pozemkový celek než oceňovaný.

K6 – koeficient ostatních vlivů, úvaha zpracovatele

Koeficient zohledňuje případné další cenotvorné charakteristiky nemovitosti, které nejsou dostatečně postiženy předchozími koeficienty.

Případy 1–6 – K6 = 1,00: nebyly zjištěny další významné rozdíly vyžadující samostatnou korekci.

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD Komenského 147

Lokalita: Komenského 147, Úvaly

Popis: Nemovitosti na listinách
podání:25.3.2024
cena:7 800 000 Kč
Kupní sml.:V-3379/2024-209 (LISTINY)
Listina ID:83974119010
LV: 47 k.ú.: 775738

STAVBA:	Komenského 147, Úvaly (rodinný dům)	
Plocha	Cena/m^2	Cena
92 m^2	53 679	7 542 885
PARCELA:	131 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy	
344 m^2	7 649	
PARCELA:	132 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy	
258 m2	997	257 115

Užitná plocha: 92,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Čas transakce	1,10
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	0,95
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,95
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč] k 25.3.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 800 000	92,00	84 783	0,94	**79 696**

2. RD Komenského 99

Lokalita: Komenského 99, Úvaly

Popis: Nemovitosti na listinách
podání:16.1.2024
cena:5 650 000 Kč
Kupní sml.:V-573/2024-209 (LISTINY)
Listina ID:82796806010
LV: 43 k.ú.: 775738

STAVBA:	Komenského 99, Úvaly (rodinný dům)	
Plocha	Cena/m^2	Cena
155 m2	23 899	5 650 000
PARCELA:	149 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy	
572 m2	3 406	

Užitná plocha: 155,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Čas transakce	1,10
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	1,05
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,95
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.1.2024	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
5 650 000	155,00	36 452	1,04	**37 910**

3. RD Hálkova 21

Lokalita: Hálkova 21, Úvaly

Popis: Nemovitosti na listinách
podání:19.6.2026
cena:8 700 000 Kč
Kupní sml.:V-8484/2026-209 (LISTINY)
Listina ID:98525200010
LV: 677 k.ú.: 775738

STAVBA:	Hálkova 21, Úvaly (rodinný dům)	
Plocha	Cena/m2	Cena
124 m2	54 035	8 055 831
PARCELA:	158 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy	
318 m2	4 342	
PARCELA:	159 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy	
520 m2	1 239	644 169

Užitná plocha: 124,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Čas transakce	1,00
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,90
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.6.2026	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
8 055 831	124,00	64 966	0,81	**52 622**

4. RD 5. května 51

Lokalita: 5. května 51, Úvaly

Popis: Nemovitosti na listinách
podání:4.6.2025
cena:9 000 000 Kč
Kupní sml.:V-7000/2025-209 (LISTINY)
Listina ID:91308164010
LV: 4286 k.ú.: 775738

STAVBA: 5. května 51, Úvaly (rodinný dům)
Plocha Cena/m2 Cena
77 m2 46 886 7 759 080
PARCELA: 207 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy
1 037 m2 3 995
PARCELA: 208 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy
14 m2 987 13 821
PARCELA: 209 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy
183 m2 987 180 659
PARCELA: 210 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy
1 060 m2 987 1 046 439

Užitná plocha: 77,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: Ikarus 21

K1 Čas transakce	1,05
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	0,90
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,95
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,80
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00

Cena [Kč] k 4.6.2025	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 000 000	77,00	116 883	0,72	**84 156**

5. RD Prokopa Velikého 1074
Lokalita: Prokopa Velikého 1074, Úvaly
Popis: Nemovitosti na listinách
podání:8.12.2025
cena:10 700 000 Kč
Kupní sml.:V-16020/2025-209 (LISTINY)
Listina ID:94982755010
LV: 1140 k.ú.: 775738
STAVBA: Prokopa Velikého 1074, Úvaly (rodinný dům)
Plocha Cena/m2 Cena
154 m2 55 295 9 462 254
PARCELA: 1133/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy
198 m2 4 712
PARCELA: 1133/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy
119 m2 4 712 560 721
PARCELA: 1133/3 (ostatní plochy), kú: Úvaly u Prahy
61 m2 449 27 369
PARCELA: 1134 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy
558 m2 1 164 649 657

Užitná plocha: 154,00 m^2

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Použité koeficienty:

K1 Čas transakce	1,03
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	1,05
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,95
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,90
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 8.12.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
10 700 000	154,00	69 481	0,92	**63 923**

6. RD Boženy Němcové 798

Lokalita: Boženy Němcové 798, Úvaly

Popis: Nemovitosti na listinách
podání:25.6.2025
cena:8 500 000 Kč
Kupní sml.:V-8037/2025-209 (LISTINY)
Listina ID:91660273010
LV: 1014 k.ú.: 775738

STAVBA:	Boženy Němcové 798, Úvaly (rodinný dům)	
Plocha	Cena/m2	Cena
107 m2	62 441	8 087 177
PARCELA:	1206 (zast. plocha a nádv.), kú: Úvaly u Prahy	
262 m2	5 321	
PARCELA:	1207 (zahrada), kú: Úvaly u Prahy	
314 m2	1 315	412 824

Užitná plocha: 107,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Čas transakce	1,05
K2 Poloha	1,00
K3 Velikost objektu	1,00
K4 Kostrukční provedení a technický stav	0,95
K5 Pozemky ve funkčním celku	0,95
K6 Úvaha zpracovatele ocenění - ostatní vlivy	1,00



Zdroj: Ikarus 21

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 25.6.2025	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
8 087 177	107,00	75 581	0,95	**71 802**

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

Srovnatelné nemovité věci										upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	
1. 1. RD Komenského 147										79 696,-
7 800 000,-	92	84 783,-	1,10	1,00	0,95	0,95	0,95	1,00	0,94	
2. 2. RD Komenského 99										37 910,-
5 650 000,-	155	36 452,-	1,10	1,00	1,05	0,95	0,95	1,00	1,04	
3. 3. RD Hálkova 21										52 622,-
8 055 831,-	124	64 966,-	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81	
4. 4. RD 5. května 51										84 156,-
9 000 000,-	77	116 883,-	1,05	1,00	0,90	0,95	0,80	1,00	0,72	
5. 5. RD Prokopa Velikého 1074										63 923,-
10 700 000,-	154	69 481,-	1,03	1,00	1,05	0,95	0,90	1,00	0,92	
6. 6. RD Boženy Němcové 798										71 802,-
8 087 177,-	107	75 581,-	1,05	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00	0,95	

Minimální jednotková porovnávací cena	37 910 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	65 018 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	84 156 Kč/m^2
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	32,18 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	24,46 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**65 018 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	114,83 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 466 017 Kč**

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

4.3 Výsledky analýzy dat

4.3.1 Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

4.3.1.1 RD Tyršova 146, Úvaly	1 799 540,- Kč
4.3.1.2 Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Dílna a sklad	148 518,- Kč
4.3.1.3 Vedlejší stavba k RD Tyršova 146, Úvaly, Sklep	14 215,- Kč
4.3.1.4 Studna	61 168,- Kč
4.3.1.5 Pozemek p.č. 59 zastavěná plocha	1 405 560,- Kč
4.3.1.6 Pozemek p.č. 60 ve funkčním celku	187 408,- Kč
4.3.1.7 Pozemek p.č. 61 ve funkčním celku	578 760,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 4 195 169,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 4 195 170,- Kč

slovy: Čtyři miliony jedno sto devadesát pět tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 4 195 170 Kč

slovy: Čtyři miliony jedno sto devadesát pět tisíc jedno sto sedmdesát Kč

4.3.2 Rekapitulace ocenění na tržních principech

4.3.2.1 Stavba RD ve funkčním celku s pozemky p.č. 59, 60 a 61 včetně studny a příslušenství	7 466 017,- Kč

Porovnávací hodnota 7 466 017 Kč

Obvyklá cena 7 466 000 Kč

slovy: Sedm milionů čtyři sta šedesát šest tisíc Kč

4.4 Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla určena porovnáním s realizovanými prodeji obdobných rodinných domů v Úvalech. Předmětem ocenění je rodinný dům společně s pozemky, vedlejšími stavbami, sklepem, studnou a ostatním příslušenstvím jako jeden funkční celek. Příslušenství proto nebylo k výsledku porovnávací metody samostatně přičítáno, neboť také kupní ceny porovnávacích případů představují ceny celých převáděných nemovitých souborů.
Na základě provedené porovnávací analýzy a se zohledněním konkrétních vlastností oceňovaných nemovitých věcí byla obvyklá cena určena ve výši 7 466 000 Kč.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Použitý porovnávací soubor tvoří realizované prodeje rodinných domů přímo v Úvalech, čímž je významně omezen vliv rozdílné lokality. Jednotlivé případy se liší zejména velikostí rodinných domů, výměrou pozemků, technickým stavem a dobou realizace; tyto rozdíly byly zohledněny příslušnými korekčními koeficienty.
Významným cenotvorným faktorem oceňované nemovitosti je její technický stav. Rodinný dům působí z exteriéru relativně zachovalým dojmem, vnitřní prostory však vykazují výrazně zanedbanou údržbu, zvýšenou vlhkost a celkově stav vyžadující rozsáhlou celkovou rekonstrukci. Pozitivně naopak působí poloha nemovitosti v rezidenční části Úval, dobrá dostupnost Prahy a funkční propojení rodinného domu s navazujícími pozemky a příslušenstvím.
Výsledná obvyklá cena vychází z cenové úrovně skutečně realizovaných prodejů obdobných nemovitostí, upravené o zjištěné rozdíly v rozhodujících cenotvorných charakteristikách. Cena obvyklá byla určena ve výši 7 466 000 Kč.

5.2 Kontrola postupu

Pro kontrolu postupu byla posouzena vhodnost použitých porovnávacích případů, přiměřenost jednotlivých korekcí a výsledná cenová úroveň. Všechny porovnávací případy představují realizované prodeje starších rodinných domů přímo v Úvalech. Rozdíly v rozhodujících cenotvorných charakteristikách byly zohledněny samostatnými korekčními koeficienty při zachování jednotného směru korekce.
Žádný z porovnávacích případů nebyl pouze z důvodu odlišné jednotkové ceny z analýzy vyloučen. Rozdíly mezi jednotlivými realizacemi byly posouzeny ve vztahu ke konkrétním vlastnostem nemovitostí a tam, kde byly věcně odůvodnitelné, zohledněny příslušnou korekcí. Výsledek byl následně posouzen ve vztahu k charakteru oceňované nemovitosti a cenové úrovni místního trhu. Použitý postup a dosažený výsledek jsou považovány za věcně přiměřené.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

6 ZÁVĚR

6.1 Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecká otázka:
Jaká je obvyklá cena souboru nemovitých věcí – pozemku p.č. 59, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 146, a dále pozemků p. č. 60 a 61, druh zahrada, vše v katastrálním území Úvaly u Prahy, zapsaných na listu vlastnictví č. 723?

Odpověď na znaleckou otázku:
Obvyklá cena souboru nemovitých věcí – pozemku p.č. 59, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 146, a dále pozemků p. č. 60 a 61, druh zahrada, vše v katastrálním území Úvaly u Prahy, zapsaných na listu vlastnictví č. 723 je 7 466 000 Kč po zaokrouhlení.

Obvyklá cena	**7 466 000 Kč**
slovy: Sedm milionů čtyři sta šedesát šest tisíc Kč	

6.2 Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny žádné zvláštní podmínky správnosti závěru znaleckého posudku. Závěr vychází z podkladů a informací dostupných ke dni jeho zpracování, z výsledků místního šetření a z provedené analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi.
Při stanovení obvyklé ceny byly zohledněny všechny znalci známé skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.
Výsledné ocenění je do určité míry založeno na odborném úsudku znalce, zejména při posouzení technického stavu oceňovaných nemovitých věcí, výběru porovnávacích případů a stanovení korekčních koeficientů v rámci porovnávací metody. Odborný úsudek vychází ze znalostí a zkušeností znalce a ze skutečností zjištěných při zpracování posudku.
V případě zjištění dalších skutečností nebo předložení podkladů, které nebyly znalci v době zpracování posudku známy a které by mohly mít podstatný vliv na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí, nelze vyloučit změnu výsledného závěru.
S ohledem na rozsah použitých podkladů, provedenou analýzu, použitou metodiku a výsledky porovnání považuje znalec závěr znaleckého posudku za odborně odůvodněný a odpovídající zjištěnému stavu nemovitých věcí a situaci na trhu ke dni ocenění.

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

6.3 Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán

6.4 Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 202637.

6.5 Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

6.6 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí, odvětví Oceňování lesa rostlinstva a nerostů, specializaci Určování hodnoty lesních pozemků a specializaci Určování hodnoty rostlin a dále pro obor LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, odvětví Dříví – Těžba, Myslivost.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076979/2026.

V Opatovicích 08.10.2026

Digitálně podepsal Ing. et Ing. Martin Němec

ELEKTRONICKÝ PODPIS

Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139
753 56 Opatovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7 PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 076979/2026

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1 Výpis katastru nemovitostí LV 723, kú. Úvaly u Prahy	2
Příloha č. 2 Snímky map a dokumentů	2
Příloha č. 3 Fotodokumentace	3

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7.1 Příloha č. 1 Výpis katastru nemovitostí LV 723, kú. Úvaly u Prahy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2026 00:00:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 20380/2024 pro LEGAL INS v.o.s.

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538957 Úvaly**

Kat.území: **775738 Úvaly u Prahy** List vlastnictví: **723**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Šnyrchová Hana, Tyršova 146, 25082 Úvaly **745106/0793**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
59	255	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: **Úvaly, č.p. 146, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 59				
60	34	zahrada		zemědělský půdní fond
61	105	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Věcné břemeno (podle listiny)**
služebnost k vydržování můstku přes silniční příkop a držení příkopu v čistotě (přechází z PK 430/4)
Oprávnění pro
c.k. silniční erár, adresa neznámá
Povinnost k
Parcela: 60
Listina **Pozemková kniha vložka 231 - čd 742/1858 (POLVZ:252/1977).**
Z-9411/2006-209
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Výpis z rozhodnutí o dědictví Okresní soud Praha-východ č.j. 22 D-150/2025 -112 ze dne 21.08.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2026 17:34:09. Zápis proveden dne 26.08.2026.**
V-11575/2026-209
Pro: **Šnyrchová Hana, Tyršova 146, 25082 Úvaly** *RČ/IČO:* **745106/0793**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *17.09.2026 00:00:00*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538957 Úvaly**

Kat.území: **775738 Úvaly u Prahy** List vlastnictví: **723**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

60	**22651**	**34**
61	**22651**	**105**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

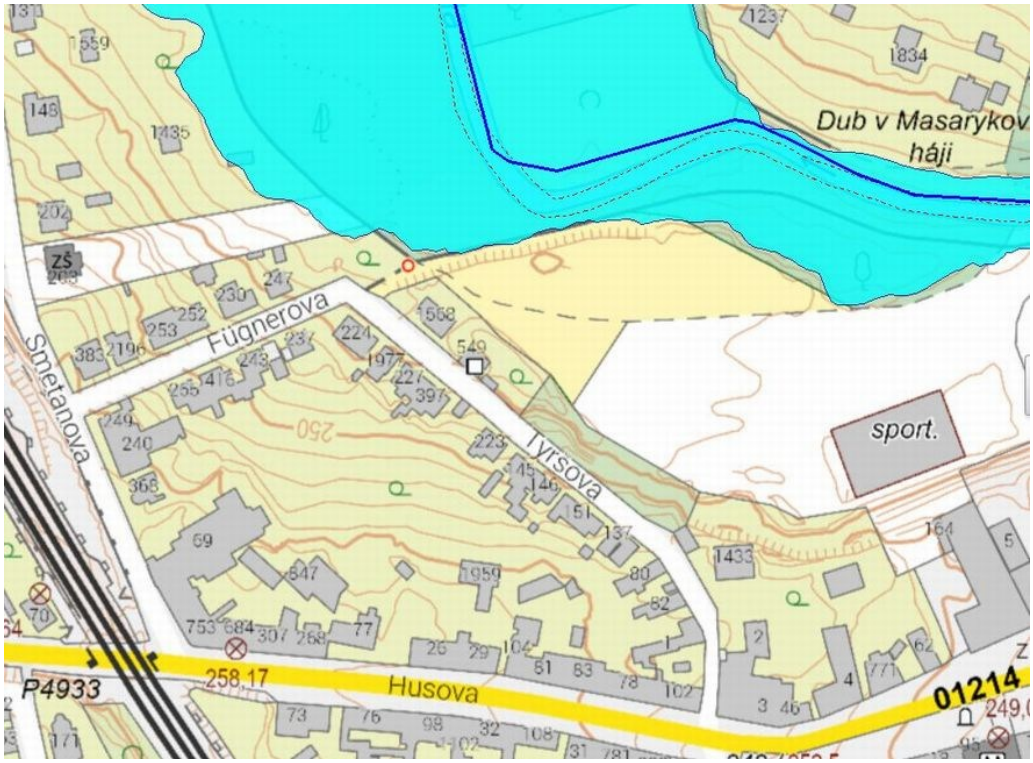
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 17.09.2026 10:55:07*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

7.2 Příloha č. 2 Snímky map a dokumentů

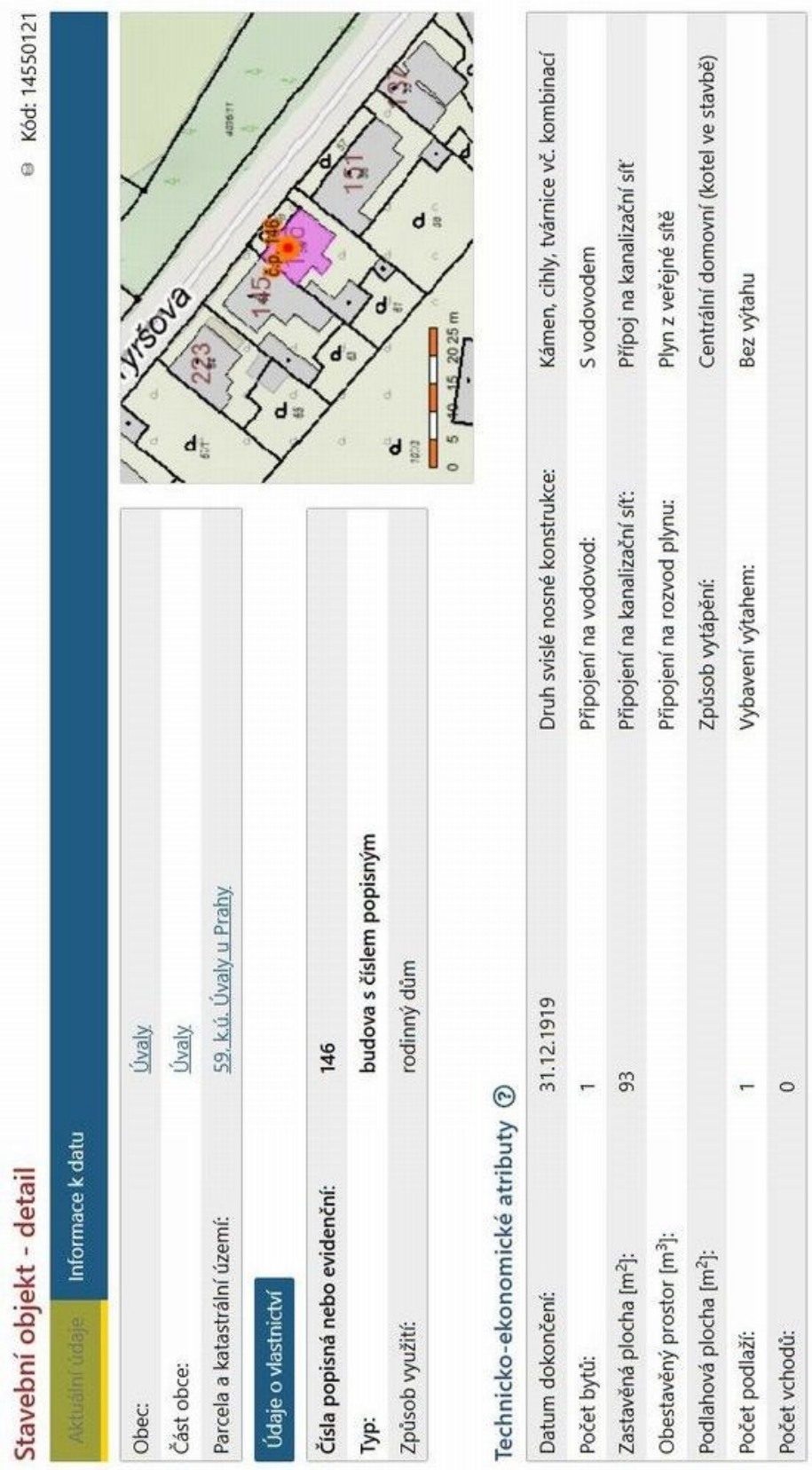


Snímek katastrální mapy



Snímek povodňové mapy nemovitost mimo území Q100

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz



Snímek informace k RD - RÚIAN

mobil: 737 629 547 mail.: info@mnvaluation.cz web.: www.mnvaluation.cz

7.3 Příloha č. 3 Fotodokumentace



pohled na dům



pohled na dům



ulice před domem



pohled na dům od zahrady



vstupní brána



pohled od vstupní brány do dvora



pohled ze dvora na bránu



okno do kuchyně a vlevo za rohem vstup na půdu



sklady



studna



vstup do prádelny



prádelna - sklad



dílna



schody na zahradu



sklep



sklep



kuchyň



obývací pokoj



pokoj



pokoj



pokoj



předsíň



koupelna



zádveří s WC