

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001481/2026

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 942/1 umístěné v bytovém domě č.p. 942 v Kmochově ulici v části obce Hostivice na pozemcích parcela č. 1161/21 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 364/2 - zahrada a parcela č. 364/5 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 6341/39332 zapsané na LV 2984 a bytový dům č.p. 492 a výše uvedené pozemky na LV 2886 vše pro katastrální území Hostivice a obec Hostivice vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ.

### Znalec:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice

telefon: +420 603 77 603 1

e-mail: [sirovy@zuom.cz](mailto:sirovy@zuom.cz)

IČ: 027 77 339

DIČ: CZ02777339

datová schránka: hsje327

### Zadavatel:

EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419

Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 094/2025-ND

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| <b>TRŽNÍ HODNOTA</b> | <b>6 450 000 Kč</b> |
|----------------------|---------------------|

Počet stran: 28 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 5.2.2026

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 19.2.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 942/1 umístěné v bytovém domě č.p. 942 v Kmochově ulici v části obce Hostivice na pozemcích parcela č. 1161/21 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 364/2 - zahrada a parcela č. 364/5 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 6341/39332 zapsané na LV 2984 a bytový dům č.p. 492 a výše uvedené pozemky na LV 2886 vše pro katastrální území Hostivice a obec Hostivice vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu připravované veřejné nucené dražby.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel a zástupci obou stran sporu nesdělili znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.2.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře, vlastníci oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se k místnímu šetření nedostavili.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizendokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí LV 2984 ze dne 18.12.2025 – předaný objednatelem - viz příloha
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 5.2.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaného bytu ani jeho zástupce se místního šetření, přes doporučenou písemnou výzvu, nedostavili. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí s veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace.
- Prohlášení vlastníka budovy - převzaty výměry oceňovaného bytu
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a bytů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- Územní plán Hl. města Prahy
- Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2023 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů ( oceňovací vyhláška ).

### Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

### Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení ( u staveb jde o cenu v době jejich postavení ).

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

### Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

### Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí ( poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod. ).

### Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny ( nákladové ocenění ), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

### Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou 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, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případné omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hostivice, k.ú. Hostivice  
Adresa nemovité věci: Kmochova 942, 253 01 Hostivice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Robert Brinda, Kmochova 942, 253 01 Hostivice, LV: 2984, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 5.2.2026 v 15:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaného bytu ani jeho zástupce se místního šetření, přes doporučenou písemnou výzvu, nedostavili. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru a fotodokumentace. Z tohoto důvodu byl proveden odhad zařízení a vybavení bytu na základě odborného odhadu a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace.

#### Místopis

Hostivice je město ležící ve Středočeském kraji v bývalém okrese Praha-západ západně od Prahy, na silnici ve směru na město Karlovy Vary. Ve městě žije cca 9200 obyvatel. Historie sahá do 13. století, kdy vznikla jako spojení čtyř vesnic. Dominantou je barokní zámek s mariánským sloupem a kostel sv. Jakuba. Město se rozvíjelo díky železnici a průmyslu, dnes je oblíbenou lokalitou pro dojíždějící do Prahy. Najdete zde řadu památek, včetně litovické tvrze a barokních kaplí. Ve městě je potřebná infrastruktura a občanská vybavenost.

Bytový dům č.p. 942 se nachází v centru centra města v kmenové části obce Hostivice ve Kmochově ulici v lokalitě zastavěné převážně obytnou nízkopodlažní smíšenou zástavbou s převahou bytových zděných domů. Příjezd k objektu je možný po zpevněné asfaltové komunikaci ve vlastnictví Města Hostivice. Lokalita je územním plánem obce určena k převážující funkci bydlení a smíšeného využití, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území se zanedbatelným rizikem vzniku záplavy - dle ČAP v zóně 1.

## 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: širší centrum - bytové domy zděné  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1169/2

Město Hostivice, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice

## Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou bytového domu č.p. 942 na pozemcích parcela č. 1161/21 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 364/2 - zahrada a parcela č. 364/5 - ostatní plocha vše v k.ú. Hostivice. Objekt bytového domu č.p. 942 je samostatně stojící, má přibližně obdélníkový půdorys, je nepodsklepený, má celkem 4 nadzemní podlaží a plochou střechu. Areál dotvářejí venkovní úpravy především přípojky inženýrských sítí a zpevněné plochy. Bytový dům č.p. 942 byl vystavěn pravděpodobně na přelomu v 80. letech minulého století a ke dni ocenění je objekt plně užíván k bydlení. V domě je dle údajů katastru nemovitostí 6 bytových jednotek, které jsou pravděpodobně umístěny ve 2. až 4. nadzemním podlaží. Oceňovaný byt se nachází pravděpodobně 2. nadzemním podlaží. Technický stav objektu je dobrý, technický stav bytové jednotky nebylo možno zjistit. Běžná údržba domu je prováděna pravidelně, u bytu není známa. Zda je byt užíván či k jakému účelu nebylo možno zjistit. Dle prohlášení vlastníka je každá bytová jednotka umístěna v jednom z nadzemních podlaží, v prohlášení je tudíž uvedeno, že má objekt 6.NP, což je evidentně v rozporu se skutečností - viz výřez prohlášení vlastníka budovy v příloze.

## 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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář:

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Zástavní právo  
ANO Ostatní finanční a právní omezení  
Komentář: Viz příloha

## Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

### 3.4. Obsah části 4.2

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Bytová jednotka č. 942/1

#### 2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

#### 3. Porovnávací hodnota

3.1. Bytová jednotka č. 942/1

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Bytová jednotka č. 942/1

##### Věcná hodnota dle THU

Budova č.p. 942, ve které se nachází oceňovaný byt, je nepodsklepená o čtyřech nadzemních podlažích, má přibližně obdélníkový půdorys a plochou střechu. Stavba domu č.p. 942 má klasickou dispozici bytového domu s centrálním schodištěm a pravděpodobně bez výtahu ve středu dispozice. V domě je celkem 6 vyčleněných bytových jednotek. Oceňovaný byt je vel. 3+1 a je umístěn pravděpodobně ve 2.NP objektu. Mimo byt jsou dva sklepy.

Objekt je v současné době plně užíván, technický stav je při provádění údržbě vzhledem ke stáří dobrý. Původní stáří objektu je pravděpodobně z počátku 80. let minulého století. Technický stav oceňované bytové jednotky nebylo možno zjistit.

Půdorys objektu : obdélníkový

Nosná konstrukce svislá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : keramické panely

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Schodiště : ŽB montované

Střecha : plochá

Střešní krytina : povlaková z PVC

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : je instalován

Napojení na přípojky : elektro, kanalizace, vodovod, zemní plyn

Popis vybavení bytu č. 942/1 - předpoklad znalce, který se může od skutečnosti odlišovat

Úprava stěn : vápenná štuková omítka

Podlaha : keramické dlažby, PVC či koberce

Okna : plastová zdvojená

Dveře : hladké

Vrata : nevyskytují se

El. instalace : světelná 220 V, pojistkové automaty

Vytápění : etážové s kotlem na zemní plyn

Rozvod vody : teplé i studené

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : El bojler nebo kombi plynový kotel

Sociální zařízení : umyvadlo, vana, splachovací WC

Kuchyňské vybavení : kuchyňská linka se dřezem a sporákem a digestoří

Ostatní : zvonek, anténa, odvětrání

#### **POZNÁMKA :**

Úroveň technického vybavení a zařízení bytu bylo odhadnuto na základě odborného odhadu z vnější prohlídky stavby a může se od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

#### **Výpočet podlahových ploch jednotky**

| Název                           | Typ výměry      | Podlahová plocha           | Koeficient | Užitná plocha              |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|------------|----------------------------|
| kuchyně                         | Obytné prostory | 10,76 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 10,76 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 1                         | Obytné prostory | 7,91 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 7,91 m <sup>2</sup>        |
| pokoj 2                         | Obytné prostory | 12,24 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 12,24 m <sup>2</sup>       |
| pokoj 3                         | Obytné prostory | 15,99 m <sup>2</sup>       | 1,00       | 15,99 m <sup>2</sup>       |
| chodba                          | Obytné prostory | 2,66 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 2,66 m <sup>2</sup>        |
| chodba                          | Obytné prostory | 3,12 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 3,12 m <sup>2</sup>        |
| chodba                          | Obytné prostory | 0,35 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 0,35 m <sup>2</sup>        |
| komora                          | Obytné prostory | 2,95 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 2,95 m <sup>2</sup>        |
| koupelna a WC                   | Obytné prostory | 5,72 m <sup>2</sup>        | 1,00       | 5,72 m <sup>2</sup>        |
| sklep                           | Obytné prostory | 1,71 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 0,86 m <sup>2</sup>        |
| sklep                           | byt             | 2,23 m <sup>2</sup>        | 0,50       | 1,12 m <sup>2</sup>        |
| <b>Celková podlahová plocha</b> |                 | <b>65,64 m<sup>2</sup></b> |            | <b>63,68 m<sup>2</sup></b> |

| Konstrukce                   | Popis                                    |
|------------------------------|------------------------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | betonové pasy                            |
| 2. Svislé konstrukce         | zděné                                    |
| 3. Stropy                    | pravděpodobně keramické panely           |
| 4. Krov, střecha             | střecha plochá                           |
| 5. Krytiny střech            | povlaková PVC fólie                      |
| 6. Klempířské konstrukce     | pozinkovaný plech (kompletní)            |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | štukové omítky                           |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | zateplovací systém s probarvenou omítkou |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné keramické obklady                  |
| 10. Schody                   | železobetonové                           |
| 11. Dveře                    | hladké                                   |
| 12. Vrata                    | chybí                                    |



|                             |                                                   |
|-----------------------------|---------------------------------------------------|
| 13. Okna                    | plastová zdvojená                                 |
| 14. Povrchy podlah          | PVC nebo koberce a keramická dlažba               |
| 15. Vytápění                | etážové s plynovým kotlem                         |
| 16. Elektroinstalace        | světelná                                          |
| 17. Bleskosvod              | ano                                               |
| 18. Vnitřní vodovod         | teplá a studená voda                              |
| 19. Vnitřní kanalizace      | plastové potrubí                                  |
| 20. Vnitřní plynovod        | rozvod zemního plynu                              |
| 21. Ohřev teplé vody        | centrální                                         |
| 22. Vybavení kuchyní        | 1x kuchyňská linka s dřezem, sporákem a digestoří |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadlo, vana                                |
| 24. Výtahy                  | pravděpodobně bez výtahu                          |
| 25. Ostatní                 | odvětrání ventilátory, zvonky, anténa             |
| 26. Instalační pref. jádra  | nezjištěno                                        |

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Jednotková cena  | 40 000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Podlahová plocha | 63,68 m <sup>2</sup>     |
| Reprodukční cena | 2 547 200 Kč             |

| Konstrukce                   | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč] | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | 5,40               | 137 549                 | 139 332               | 5,47                       |
| 2. Svislé konstrukce         | 18,20              | 463 590                 | 469 449               | 18,43                      |
| 3. Stropy                    | 8,40               | 213 965                 | 216 767               | 8,51                       |
| 4. Krov, střecha             | 4,90               | 124 813                 | 126 341               | 4,96                       |
| 5. Krytiny střeš             | 2,30               | 58 586                  | 59 350                | 2,33                       |
| 6. Klempířské konstrukce     | 0,70               | 17 830                  | 17 830                | 0,70                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů  | 5,70               | 145 190                 | 147 228               | 5,78                       |
| 8. Úprava vnějších povrchů   | 2,90               | 73 869                  | 74 888                | 2,94                       |
| 9. Vnitřní obklady keramické | 1,30               | 33 114                  | 33 623                | 1,32                       |
| 10. Schody                   | 2,90               | 73 869                  | 74 888                | 2,94                       |
| 11. Dveře                    | 3,30               | 84 058                  | 85 076                | 3,34                       |
| 12. Vrata                    | 0,00               | 0                       | 0                     | 0,00                       |
| 13. Okna                     | 5,30               | 135 002                 | 136 785               | 5,37                       |
| 14. Povrchy podlah           | 3,00               | 76 416                  | 77 435                | 3,04                       |
| 15. Vytápění                 | 4,80               | 122 266                 | 123 794               | 4,86                       |
| 16. Elektroinstalace         | 5,10               | 129 907                 | 131 690               | 5,17                       |
| 17. Bleskosvod               | 0,40               | 10 189                  | 10 444                | 0,41                       |
| 18. Vnitřní vodovod          | 3,20               | 81 510                  | 82 529                | 3,24                       |
| 19. Vnitřní kanalizace       | 3,10               | 78 963                  | 79 982                | 3,14                       |
| 20. Vnitřní plynovod         | 0,40               | 10 189                  | 10 444                | 0,41                       |
| 21. Ohřev teplé vody         | 2,20               | 56 038                  | 56 803                | 2,23                       |
| 22. Vybavení kuchyní         | 1,90               | 48 397                  | 49 161                | 1,93                       |
| 23. Vnitřní hygienické vyb.  | 3,90               | 99 341                  | 100 614               | 3,95                       |
| 24. Výtahy                   | 1,30               | 33 114                  | 0                     | 0,00                       |
| 25. Ostatní                  | 5,70               | 145 190                 | 147 228               | 5,78                       |
| 26. Instalační pref. jádra   | 3,70               | 94 246                  | 95 520                | 3,75                       |

|                              |      |                          |
|------------------------------|------|--------------------------|
| Upravená reprodukční cena    |      | 2 547 200 Kč             |
| Podlahová plocha             |      | 63,68 m <sup>2</sup>     |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 40 000 Kč/m <sup>2</sup> |

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

|                                   |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Podlahová plocha                  | [m <sup>2</sup> ]    | 63,68            |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>2</sup> ] | 40 000           |
| Reprodukční hodnota (RC)          | Kč                   | 2 547 200        |
| Stáří                             | roků                 | 46               |
| Opotřebení                        | %                    | 40,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>Kč</b>            | <b>1 528 320</b> |

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Oceňované pozemky

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě zastavěné části obce Hostivice pohybuje v rozmezí 9 000 - 12 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů v lokalitě je v současné době již prakticky omezena a vyčerpána.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem ve střední úrovni uvažovaného rozpětí, ve výši 10 000 Kč/m<sup>2</sup>. Celkově je cena vyšší především z důvodu absentující nabídky obdobných pozemků pro výstavbu.

| Druh pozemku                           | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|----------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří          | 1161/21    | 184                          | 10 000,00                                   | 6 341 / 39 332           | 296 640                           |
| zahrada                                | 364/2      | 454                          | 10 000,00                                   | 6 341 / 39 332           | 731 927                           |
| ostatní plocha - ostatní<br>komunikace | 364/5      | 114                          | 10 000,00                                   | 6 341 / 39 332           | 183 788                           |
| <b>Celková výměra pozemků</b>          |            | <b>752</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>1 212 355</b>                  |

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Bytová jednotka č. 942/1

##### Oceňovaná nemovitá věc

Velikost podlahové plochy oceňovaného bytu použitá v porovnávací hodnotě vychází z metodiky České bankovní asociace. K čisté podlahové ploše bytu je připočtena hodnotou 50 % sklepní kóje či sklepa mimo byt a balkonu či lodžie a u zasklené lodžie připočtena hodnota 75 % tj.  $61,70 \text{ m}^2 + 0,50 * (1,71 \text{ m}^2 + 2,23 \text{ m}^2) * 2 \times \text{sklep} = 63,68 \text{ m}^2$ .

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>            | 63,68 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zastavěné plochy podlaží:</b> | 1,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Výměra pozemku:</b>           | 752,00 m <sup>2</sup> |

##### Srovnatelné nemovité věci:

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                            | <b>Byt vel. 3+kk v Hostivicích</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                       |
| <b>Lokalita:</b>                         | část města Hostivice, ul. Sportovců                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                                                                       |
| <b>Popis:</b>                            | <p>Mezonetový byt v centrální hostivické zástavbě s celkovou plochou 62,1 m<sup>2</sup> (vč. lodžie o výměře 2,7 m<sup>2</sup>). Byt má velmi příjemnou atypickou dispozici: ve spodním podlaží (4.NP) se nachází vstupní chodba, koupelna, kuchyně a ložnice s vestavěnou skříní. Nad schody (5.NP) pak najdete mezonetovou galerii, která poslouží jako plnohodnotná obývací zóna či pracovna, a prostornou komoru s vlastním plynovým kotlem a přípojkou pro pračku. Díky výhodné poloze máte veškerou občanskou vybavenost na dosah ruky a v pěší docházkové vzdálenosti. Během několika minut si tak pohodlně dojdete na nákup nebo na výbornou snídani do kavárny na náměstí. Milovníci přírody či pejskaři jistě ocení, že hráz rybníka a přilehlý les mají jen dvě minuty od domu.</p> <p>Hostivice nabízí výborné dopravní spojení do Prahy:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 18 minut busem na Zličín (zastávka 75 m od domu)</li><li>- 8 minut vlakem na Veleslavín (možnost bezplatného parkingu na nádraží)</li><li>- 25 minut vlakem na Masarykovo nádraží</li></ul> <p>Byt je díky své jižní orientaci velmi světlý a slunný a nabízí jedinečný panoramatický výhled do širokého okolí sahající od letohrádku Hvězda, přes Řepy, Zličín, hostivickou zástavbu a rybník až po nedalekou tvrz.</p> <p>Užitná plocha převzata z inzerátu, půdorysu bytu a použita dle metodiky ČBA : <math>59,40 \text{ m}^2 \text{ byt} + 0,50 * 2,70 \text{ m}^2 \text{ lodžie} = 60,75 \text{ m}^2</math></p> <p>Nabídková cena je 8 290 000,- Kč vč. venkovního parkovacího stání. Pro objektivní posouzení je hodnota parkovacího stání odečtena, odhadem v hodnotě 400 000,- Kč. Nabídková cena pro porovnání : 8 290 000,- Kč - 400 000,- Kč = 7 890 000,- Kč</p> |      |                                                                                       |
| <b>Podlaží:</b>                          | 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |                                                                                       |
| <b>Dispozice:</b>                        | 3+kk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                                                                       |
| <b>Typ stavby:</b>                       | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |      |                                                                                       |
| <b>Pozemek:</b>                          | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                                                                       |
| <b>Užitná plocha:</b>                    | 60,75 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |                                                                                       |
| <b>Použité koeficienty:</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |                                                                                       |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,90 |  |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |                                                                                       |
| K3 Poloha - srovnatelná                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |                                                                                       |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00 |                                                                                       |

|                                                        |                      |                        |                      |                         |
|--------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|-------------------------|
| K5 Celkový stav - novější objekt, lepší technický stav | 0,85                 | Zdroj: www.sreality.cz |                      |                         |
| K6 Vliv pozemku - menší pozemek                        | 1,02                 |                        |                      |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                          | 1,00                 |                        |                      |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                                       | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b>      | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
| k 18.2.2026                                            | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup>      | K <sub>c</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 7 890 000                                              | 60.75                | 129 877                | 0.78                 | <b>101 304</b>          |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>      | <b>Byt vel. 3+kk v Hostivicích</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Lokalita:</b>   | část města Hostivice, ul. Unhošťská                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Popis:</b>      | <p>Moderně řešený byt v Hostivici nabízí kombinaci pohodlí bytu a benefitů rodinného domu terasu, možnost užívání zahrádky, vlastní parkovací stání a klidné prostředí v jedné z nejžádanějších lokalit západně od Prahy. Slunné obytné místnosti orientované na jih, promyšlené úložné prostory, dvě toalety, technická místnost, elektrické venkovní rolety i důraz na soukromí to vše vytváří harmonický domov pro páry i pro rodiny.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem o velikosti 30,8 m<sup>2</sup> prostorný, vzdušný a přirozeně prosvětlený.</li> <li>- Jižní orientace hlavních obytných místností dostatek denního světla po celý den.</li> <li>- Terasa o velikosti 13,8 m<sup>2</sup> ideální pro ranní kávu, posezení s přáteli i grilování.</li> <li>- Možnost užívání zahrádky: k terase navazuje zahrada ve vlastnictví SVJ, kterou můžete využívat, aniž byste za zahradu hradili samostatné poplatky.</li> <li>- Byt po povrchové rekonstrukci, připravený k okamžitému nastěhování nové podlahy a čerstvá výmalba.</li> <li>- Elektrické venkovní rolety na všech oknech komfort, stínění, bezpečí i soukromí.</li> <li>- Samostatná technická místnost (2,7 m<sup>2</sup>) s přívodem vody a odpadem pro pračku a sušičku.</li> <li>- Dvě toalety praktické řešení pro rodinu i návštěvy.</li> <li>- Připravené výklenky na vestavné skříně v ložnici, pokoji i předsíni.</li> <li>- Vlastní parkovací místo přímo u domu + další parkovací možnosti v ulici nebo na velkém parkovišti přes ulici.</li> <li>- Odhlučňovací stěna mezi domem a hlavní komunikací klidné bydlení bez ruchu.</li> <li>- Nadstandardní sanita, kvalitní materiály a koupelna vybavená vířivkou.</li> <li>- Podlahová plocha bytu: cca 78 m<sup>2</sup>, Obývací pokoj s kuchyní: 30,8 m<sup>2</sup>, Ložnice: 13,8 m<sup>2</sup>, Pokoj: 13,7 m<sup>2</sup>, Koupelna: 5,1 m<sup>2</sup>, WC: 1,5 m<sup>2</sup>, Technická místnost: 2,7 m<sup>2</sup>, Chodby celkem: 10,7 m<sup>2</sup>, Terasa: 13,8 m<sup>2</sup></li> <li>- Parkovací stání: 1 parkovací stání v ceně</li> <li>- Zahrada: volně k dispozici</li> <li>- Bezpečnostní čidla v bytě</li> <li>- Sítě: elektřina, plyn, voda, kanalizace</li> <li>- Vytápění a ohřev vody: kombinovaný plynový kotel s akumulací nádrží</li> <li>- Měsíční domovní náklady včetně fondu oprav: 2.715,-Kč</li> </ul> <p>Užitná plocha převzata z inzerátu, půdorysu bytu a použita dle metodiky ČBA : 78,30 m<sup>2</sup> byt</p> <p>Nabídková cena je 8 790 000,- Kč vč. venkovního parkovacího stání. Pro objektivní posouzení je hodnota parkovacího stání odečtena, odhadem v hodnotě 400 000,- Kč. Nabídková cena pro porovnání : 8 790 000,- Kč - 400 000,- Kč = 8 390 000,- Kč</p> |
| <b>Podlaží:</b>    | 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dispozice:</b>  | 3+kk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Typ stavby:</b> | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                        |                      |                   |                      |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pozemek:</b>                                        | 1,00 m <sup>2</sup>  |                   |                      |                                                                                     |
| <b>Užitná plocha:</b>                                  | 78,30 m <sup>2</sup> |                   |                      |                                                                                     |
| <b>Použité koeficienty:</b>                            |                      |                   |                      |                                                                                     |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena               |                      | 0,90              |                      |                                                                                     |
| K2 Velikosti objektu - větší                           |                      | 1,10              |                      |                                                                                     |
| K3 Poloha - srovnatelná                                |                      | 1,00              |                      |                                                                                     |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné                  |                      | 1,00              |                      |                                                                                     |
| K5 Celkový stav - novější objekt, lepší technický stav |                      | 0,90              |                      |                                                                                     |
| K6 Vliv pozemku - srovnatelný                          |                      | 1,00              |                      |                                                                                     |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                          |                      | 1,00              |                      |                                                                                     |
|                                                        |                      |                   |                      |  |
|                                                        |                      |                   |                      | Zdroj: www.sreality.cz                                                              |
| <b>Cena [Kč]</b>                                       | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>                                                             |
| k 18.2.2026                                            | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>C</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]                                                                |
| 8 390 000                                              | 78,30                | 107 152           | 0,89                 | <b>95 365</b>                                                                       |

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|
| <b>Název:</b>         | <b>Byt vel. 3+kk v Hostivících</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| <b>Lokalita:</b>      | část města Hostivice, ul. Ječná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |
| <b>Popis:</b>         | <p>Byt vel. 3+kk v osobním vlastnictví, který se nachází v klidné části obce Hostivice. Byt je situován ve třetím patře cihlové stavby dokončené v roce 2018, která je vybavena výtahem a nabízí bezbariérový přístup. Okna na Jihovýchod (balkon u obývacího pokoje a větší ložnice) a Jihozápad (menší ložnice). Užitná plocha 77,2 m<sup>2</sup> + balkon 3,6 m<sup>2</sup> + garážové stání v podzemních garážích v budově + sklepní koje 2 m<sup>2</sup></p> <p>Obývací pokoj s kuchyní : 24,1 m<sup>2</sup></p> <p>Ložnice 1 : 17,4 m<sup>2</sup></p> <p>Ložnice 2 : 12,8 m<sup>2</sup></p> <p>Koupelna : 3,9 m<sup>2</sup></p> <p>WC : 2,2 m<sup>2</sup></p> <p>Chodba : 11,4 m<sup>2</sup></p> <p>Kuchyně s americkou lednicí, myčkou, dřezem, dostatkem úložných prostor. V chodbě jsou vestavné skříně. Hostivice nabízí skvělou dostupnost dopravy, včetně vlakového nádraží, dálnice, silnic, MHD i autobusových spojů, takže se dostanete snadno a rychle do centra i okolí. Na zastávku MHD - 2 minuty pěšky</p> <p>Energetická třída bytu je B, výstavba dokončena v roce 2018</p> <p>Užitná plocha převzata z inzerátu, půdorysu bytu a použita dle metodiky ČBA : 77,20 m<sup>2</sup> byt + 0,50 * 3,60 m<sup>2</sup> balkon + 0,50 * 2 m<sup>2</sup> sklep = 80 m<sup>2</sup></p> <p>Nabídková cena je 8 790 000,- Kč vč. venkovního parkovacího stání. Pro objektivní posouzení je hodnota parkovacího stání v budově odečtena, odhadem v hodnotě 500 000,- Kč. Nabídková cena pro porovnání : 10 600 000,- Kč - 500 000,- Kč = 10 100 000,- Kč</p> |  |  |  |
| <b>Podlaží:</b>       | 4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |
| <b>Dispozice:</b>     | 3+kk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |
| <b>Typ stavby:</b>    | zděná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |
| <b>Pozemek:</b>       | 1,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |
| <b>Užitná plocha:</b> | 80,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |

|                                                        |                      |                   |                      |                                                             |
|--------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>Použité koeficienty:</b>                            |                      |                   |                      |                                                             |
| K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena               |                      |                   | 0,90                 |                                                             |
| K2 Velikosti objektu - větší                           |                      |                   | 1,10                 |                                                             |
| K3 Poloha - srovnatelná                                |                      |                   | 1,00                 |                                                             |
| K4 Provedení a vybavení - srovnatelné                  |                      |                   | 1,00                 |                                                             |
| K5 Celkový stav - novější objekt, lepší technický stav |                      |                   | 0,85                 |                                                             |
| K6 Vliv pozemku - menší výměra                         |                      |                   | 1,02                 |                                                             |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění                          |                      |                   | 1,00                 |                                                             |
|                                                        |                      |                   |                      | Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> |
| <b>Cena [Kč]</b>                                       | <b>Užitná plocha</b> | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b>                                     |
| k 18.2.2026                                            | [m <sup>2</sup> ]    | Kč/m <sup>2</sup> | K <sub>c</sub>       | [Kč/m <sup>2</sup> ]                                        |
| 10 100 000                                             | 80,00                | 126 250           | 0,86                 | <b>108 575</b>                                              |



|                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 95 365 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 101 748 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 108 575 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                             |                                 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b> |                                 |
| Průměrná jednotková cena                                    | <b>101 748 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci               | 63,68 m <sup>2</sup>            |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                         | <b>6 479 313 Kč</b>             |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>1. Věcná hodnota staveb</b> |                |
| 1.1. Bytová jednotka č. 942/1  | 1 528 320,- Kč |
| <b>2. Hodnota pozemků</b>      |                |
| 2.1. Oceňované pozemky         | 1 212 355,- Kč |
| <b>3. Porovnávací hodnota</b>  |                |
| 3.1. Bytová jednotka č. 942/1  | 6 479 313,- Kč |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Porovnávací hodnota</b> | <b>6 479 313 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>2 740 675 Kč</b> |
| z toho hodnota pozemku     | 1 212 355 Kč        |

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Tržní hodnota</b>                           | <b>6 450 000 Kč</b> |
| slovy: Šest milionů čtyři sta padesát tisíc Kč |                     |

### Silné stránky

- + lokalita vhodná k bydlení
- + v místě potřebná infrastruktura a občanská vybavenost
- + dobrá dostupnost do Prahy

## Slabé stránky

- nic podstatného

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových cen bytových jednotek v obci Hostivice. Objekt bytového domu č.p. 492 je v dobrém technickém stavu, technický stav bytové jednotky nebylo možno zjistit. O obdobné byty je v místě běžný zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Parkování je umožněno přímo u objektu.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí tj. bytové jednotky č. 942/1 umístěné v bytovém domě č.p. 942 v Kmochově ulici v části obce Hostivice na pozemcích parcela č. 1161/21 - zastavěná plocha a nádvoří, parcela č. 364/2 - zahrada a parcela č. 364/5 - ostatní plocha vč. podílu na společných částech domu a pozemků ve výši id. 6341/39332 zapsané na LV 2984 a bytový dům č.p. 492 a výše uvedené pozemky na LV 2886 vše pro katastrální území Hostivice a obec Hostivice vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 6 450 000,- Kč.

|                                                |                     |
|------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Tržní hodnota</b>                           | <b>6 450 000 Kč</b> |
| slovy: Šest milionů čtyři sta padesát tisíc Kč |                     |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu a navíc nebylo možno provést vnitřní prohlídku bytu. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o  $\pm 20\%$  ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2984 | 3                         |
| Mapa oblasti.                               | 1                         |
| Mapa lokality a místa                       | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 18.2.2026 .  | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 5.2.2026             | 2                         |
| Povodňová mapa                              | 1                         |
| Výřez prohlášení vlastníka budovy č.p. 942  | 1                         |



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář ( §28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech ) :

Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001481/2026.

V Českých Budějovicích 19.2.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.9.

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 001481/2026**

|                                             | počet stran A4 v příloze: |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2984 | 3                         |
| Mapa oblasti.                               | 1                         |
| Mapa lokality a místa                       | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 18.2.2026 .  | 1                         |
| Fotodokumentace ze dne 5.2.2026             | 2                         |
| Povodňová mapa                              | 1                         |
| Výřez prohlášení vlastníka budovy č.p. 942  | 1                         |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 18.12.2025 21:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539244 Hostivice

Kat.území: 645834 Hostivice

List vlastnictví: 2984

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný                        | Identifikátor | Podíl |
|---------------------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                                  |               |       |
| Brinda Robert Ing., Kmochova 942, 25301 Hostivice |               |       |

**B Nemovitosti**

| Jednotky    |                                       |                            |                    | Podíl na           |
|-------------|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Č.p./       |                                       |                            |                    | společných částech |
| Č.jednotky  | Způsob využití                        | Způsob ochrany             | Typ jednotky       | domu a pozemku     |
| 942/1       | byt                                   |                            | byt.z.             | 6341/39332         |
| Vymezeno v: |                                       |                            |                    |                    |
| Budova      | Hostivice, č.p. 942, byt.dům, LV 2886 |                            |                    |                    |
|             | na parcele                            | 1161/21, LV 2886           |                    |                    |
| Parcela     | 364/2                                 | zahrada                    |                    | 454m2              |
|             | 364/5                                 | ostatní plocha             | ostatní komunikace | 114m2              |
|             | 1161/21                               | zastavěná plocha a nádvoří |                    | 184m2              |

**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 vedení**

a za účelem údržby a oprav vedení splaškové kanalizace 300 K, dešťové kanalizace 300 K, splaškové kanalizace 150 PVC a veřejného vodovodního řádu 160 PVC, včetně práva vstupu za účelem oprav a údržby  
(původně k parcelám 364/2, 1161/31, 1161/241)

Oprávnění pro

Město Hostivice, Husovo náměstí 13, 25301 Hostivice,  
RČ/IČO: 00241237

Povinnost k

Jednotka: 942/1

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.12.2010.  
Právní účinky vkladu práva ke dni 10.02.2011.

V-1030/2011-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

a) zajištění úvěru 2.500.000,- Kč s příslušenstvím,  
b) zajištění podmíněné pohledávky na vrácení bezdůvodného obohacení ve stejné výši pro případ neplatnosti smlouvy o úvěru,  
c) zajištění vrácení půjčené částky pro případ odstoupení od smlouvy o úvěru,  
d) zajištění případných budoucích nároků, a to 1/ smluvních pokut a veškerých dalších nároků vzniklých ze smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy či v souvislosti s nimi, 2/ náhrady škod vzniklých v důsledku porušení smlouvy o úvěru a/nebo zástavní smlouvy a 3/ nákladů spojených s vymáháním pohledávek ze smlouvy o úvěru a/nebo ze zástavní smlouvy, a to společně do výše dvojnásobku půjčené částky, přitom zajišťované pohledávky mohou vznikat ode dne 30.08.2023 po dobu 360 měsíců.

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000  
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

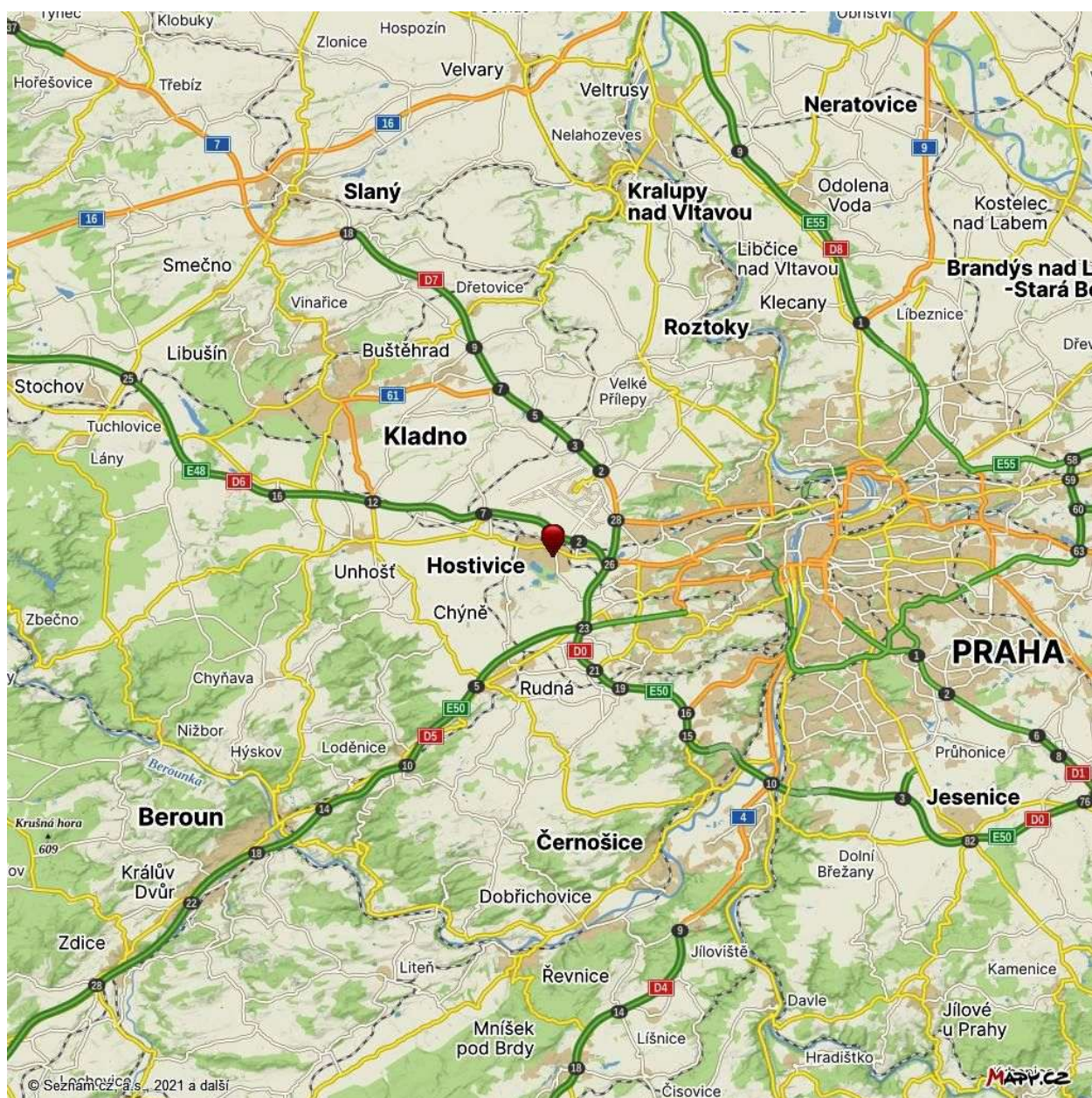
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1









mapa oblasti





mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 18.2.2026



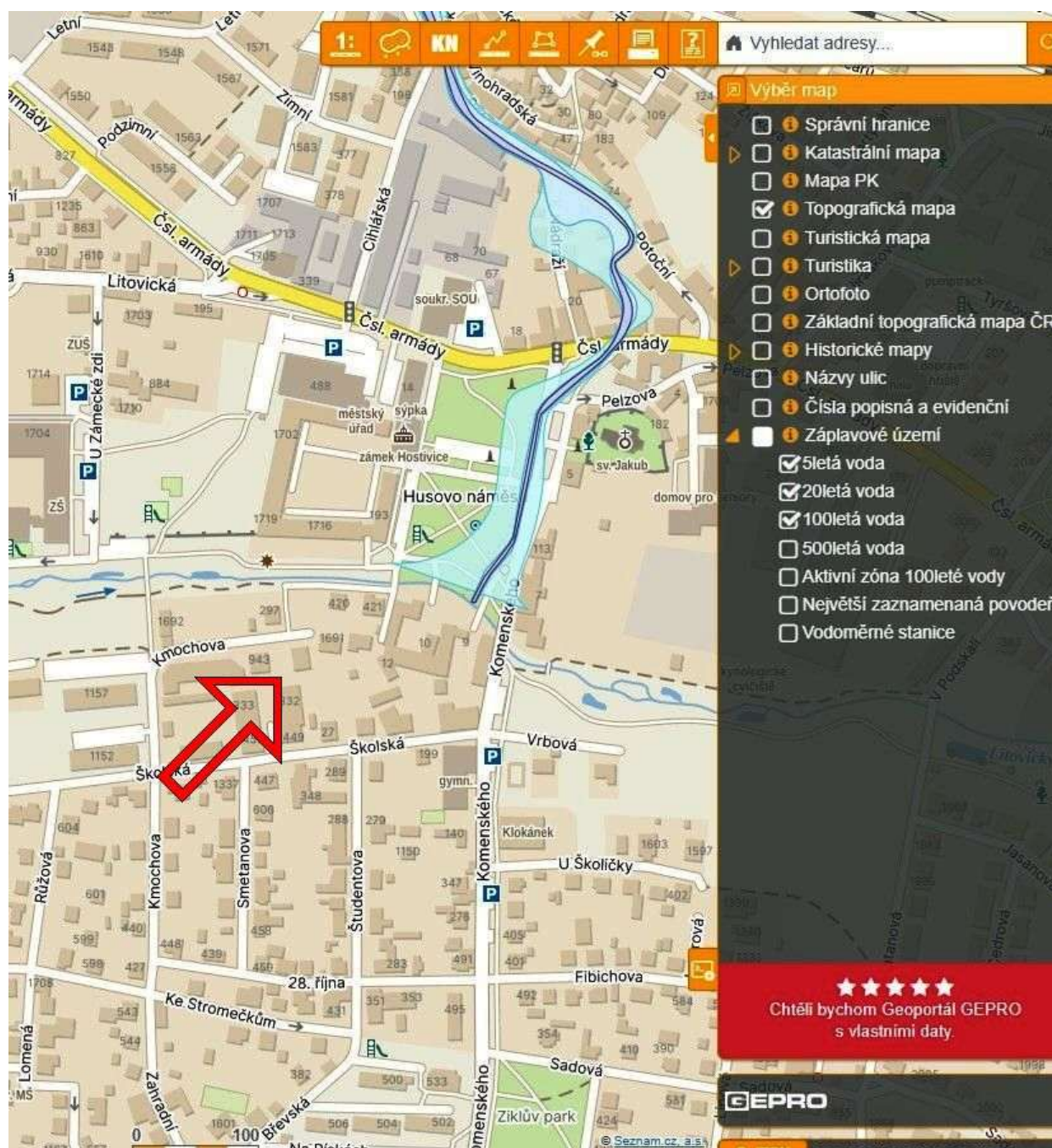
oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře











povodňová mapa Q5, Q20 a Q100

Jsou to následující jednotky:

Jednotka č. 942/1 je byt umístěný v 1. nadzemním podlaží předmětné budovy .  
Jednotka č. 942/2 je byt umístěný v 2. nadzemním podlaží předmětné budovy .  
Jednotka č. 942/3 je byt umístěný v 3. nadzemním podlaží předmětné budovy .  
Jednotka č. 942/4 je byt umístěný v 4. nadzemním podlaží předmětné budovy .  
Jednotka č. 942/5 je byt umístěný v 5. nadzemním podlaží předmětné budovy .  
Jednotka č. 942/6 je byt umístěný v 6. nadzemním podlaží předmětné budovy .

**B) Popis jednotek v předmětné budově**  
(§ 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění)

1. Jednotka č. 942/1 je byt 3+1 umístěný v 1. nadzemním podlaží .

Jednotka č. 942/1 se skládá z (včetně příslušenství):

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| - kuchyň                         | 10,76 m <sup>2</sup> |
| - pokoj 1                        | 7,91 m <sup>2</sup>  |
| - pokoj 2                        | 12,24 m <sup>2</sup> |
| - pokoj 3                        | 15,99 m <sup>2</sup> |
| - chodba                         | 2,66 m <sup>2</sup>  |
| - chodba                         | 3,12 m <sup>2</sup>  |
| - chodba                         | 0,35 m <sup>2</sup>  |
| - komora                         | 2,95 m <sup>2</sup>  |
| - koupelna +WC                   | 5,72 m <sup>2</sup>  |
| - sklep                          | 1,71 m <sup>2</sup>  |
| - sklepní kóje - nezapočítává se | 2,23 m <sup>2</sup>  |

celková podlahová plocha pro stanovení spoluvlastnických podílů

63,41 m<sup>2</sup>

výřez prohlášení vlastníka budovy č.p. 942