ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065312/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 522/26
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Pod Zahrady č.p. 367, Přezletice, okres Praha-východ
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	17.09.2026
Zpracováno ke dni:	17.09.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 08.10.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu ¼ na bytové jednotce č. 367/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 753/4622 na společných částech budovy č.p. 367 a na pozemcích parc. č. st. 553, 89/104 a 89/107, a podílu ¼ na pozemku parc. č. 89/52 v obci Přezletice, okres Praha-východ, katastrální území Přezletice, na listu vlastnictví č. 686 a 687.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy (ortofoto), informace zjištěné při prohlídce a informace známé zpracovateli o bytových domech ze shodného projektu, prohlášení vlastníka, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 367/2
Adresa předmětu ocenění:	Pod Zahrady č.p. 367, Přezletice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Přezletice
Ulice:	Pod Zahrady
Katastrální území:	Přezletice

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 17.09.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Výměry bytu byly převzaty z Prohlášení vlastníka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Dubšek Zdeněk, Na Jezerce 1200/9, Nusle, 14000 Praha 4 – podíl 1/4
Havlová Eva, Manželů Dostálových 1209, Kyje, 19800 Praha 9 – podíl 1/4
Říha Miroslav, Pod Zahrady 367, 25073 Přezletice – podíl 1/2

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl pana Dubšeka.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 367/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 753/4622 na společných částech budovy č.p. 367 a na pozemcích parc. č. st. 553, 89/104 a 89/107, a pozemek parc. č. 89/52 v obci Přezletice, okres Praha-východ, katastrální území Přezletice, na listu vlastnictví č. 686 a 687.

4. Dokumentace a skutečnost

Soulad dokumentace a skutečnosti nemohl být ověřen - byt nebyl zpracovateli zpřístupněn.

5. Celkový popis nemovitosti

Informace byly získány z vnější obhlídky, nahlédnutí do domu přes vstupní dveře, prohlášení vlastníka a znalostí lokality/projektu zpracovatelem.

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a obytné podkroví, není podsklepená.

Objekt je cihlové konstrukce, střecha je stanová s vikýři, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou barvené plechové. Plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště, kočárkárna/kolárna.

Objekt byl postaven dle katastru nemovitostí v roce 2009. Stav objektu lze charakterizovat jako velmi dobrý, s přiměřeným opotřebením, významné vady nejsou viditelné.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1: předsíň, kuchyně, koupelna, 2x WC, 3x pokoj, celková podlahová plocha 74,3 m^2. Příslušenstvím je sklepní kóje, k jednotce náleží vlastní zahrada 211 m^2.

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová, s venkovními roletami, dveře jsou v obložkových zárubních. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Podlahy se předpokládají laminátové plovoucí a keramická dlažba. Kuchyňské vybavení se předpokládá s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo, WC je 2x – vždy samostatné.

Do jednotky je zavedena elektřina (předpokládá se napětí 230 i 400 V). Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako velmi dobrý. Jednotka se jeví trvale obývaná, tedy se předpokládá v udržovaném stavu a s přiměřeným opotřebením, vzhledem k zatížení exekucí bez dodatečné rekonstrukce, tedy v původním standardu z roku výstavby, bez nadstandardních prvků vnitřního vybavení.

Popis pozemku a lokality

Obec Přezletice se nachází v těsné blízkosti Hlavního města Prahy – sousední s městskou částí Vinoř. Má přibližně 2400 obyvatel a omezenou občanskou vybavenost – MŠ, ZŠ, obchod, poštu. Je obsluhována linkami PID. Má kompletní veřejné rozvody inženýrských sítí.

Oceňovaná nemovitost se nachází v jižní části obce, v novější zástavbě převážně bytových domů. Jedná se o klidnou lokalitu, zeleň je v docházkové vzdálenosti, v místě není povodňové riziko. Přístup je ze zpevněných komunikací – částečně ve vlastnictví obce (chodníky), částečně ve vlastnictví developera (silnice), ale pozemky jsou zapsány v KN jako ostatní komunikace, ulice jsou pojmenované, přístup není omezen.

K jednotce patří spoluvlastnický podíl na zastavěném pozemku parc. č. st. 553 a dále na pozemcích parc. č. 89/104 a 89/107 – chodník a zeleň u domu. Dále k jednotce náleží vlastní pozemek parc. č. 89/52 – jedná se o oplocenou předzahrádku. Oplocení je pletivem a betonovým plotem, podél pletiva je i plný živý plot. Na zahrádce se nachází také zahradní domek cca 12 m^2.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2 + podkroví
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	2009
	Rozsah rekonstrukce domu	nezjištěno
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	stanová s vikýři
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	barvené plechové
	Vnější omítky	zateplené
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště, kočárkárna/kolárna
	Popis stavu bytového domu	velmi dobrý
	Vady bytového domu	nezjištěny (mimo přiměřené opotřebení)

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	1
	Typ oken v jednotce	plastová s venkovními žaluziemi
	Orientace oken obytných místností	jih
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	2x
	Typ zárubní	obložkové
	Popis místností a rozměry v m²	Jednotka 2 (Přízemí) Ostatní prostory – Předsíň – 10,30 m² Kuchyně – Kuchyně – 11,90 m² Koupelna, WC – Koupelna – 3,70 m² Koupelna, WC – WC – 1,20 m² Pokoj – Obývací pokoj – 22,30 m² Pokoj – Pokoj – 10,50 m² Pokoj – Pokoj – 12,90 m² Koupelna, WC – WC – 1,50 m² Příslušenství – Sklepní kóje – 1,00 m² Podlahová plocha – 74,30 m² Podlahová plocha vč. příslušenství – 75,30 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace

	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel
	Podlahy v bytě	keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha
	Popis stavu bytové jednotky	velmi dobrý
	Rekonstrukce	nezjištěna
	Vady bytové jednotky	předpokládá se běžné opotřebení

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	betonový plot, pletivo, živý plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné částečně obecní cestě, částečně cestě ve vlastnictví developera – bez omezení

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 17.09.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky 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. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb.

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

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - 2 419 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - okres Praha - východ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem - sousedí s MČ Vinoř	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - v obci kompletní IS	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - PID se spojením na metro	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola) - MŠ, ZŠ, obchod, pošta	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **4 636,00 Kč/m^2**

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	17 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	92 110,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Jednotka:	74,3 * 1,00 =	74,30 m^2
Sklepní kóje:	1 * 0,10 =	0,10 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:		74,40 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprchovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - zahradní domek	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 17 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 17 =$ **0,915**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}915 =$ **1,080**

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10%	I	-0,08
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 92 110,- Kč/m^2 * 1,080 = 99 478,80 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 74,40 m^2 * 99 478,80 Kč/m^2 * 0,990 * 1,110= 8 133 203,65 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 133 203,65 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

1.2.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,990**

Index polohy pozemku **I_P = 1,110**

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,110 = **1,099**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 636,-	1,099		5 094,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 553	227	5 094,96	1 156 555,92
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	89/104	164	5 094,96	835 573,44
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	89/107	156	5 094,96	794 813,76
Stavební pozemky - celkem			547		**2 786 943,12**

1.2.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 786 943,12
Celková výměra pozemku	m^2	547,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	30,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	152 848,80
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	12 992,15

Trvalé porosty **=** **12 992,15 Kč**

Pozemky - rekapitulace

1.2.1. Pozemky:		**2 786 943,12 Kč**
Pozemky - cena zjištěná celkem	**=**	**2 799 935,27 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky	=	2 799 935,27 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**2 799 935,27 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**8 133 203,65 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 2 799 935,27 Kč
Spoluvlastnický podíl: 753 / 4 622
Hodnota spoluvlastnického podílu:
2 799 935,27 Kč * 753 / 4 622 = 456 155,62 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	456 155,62 Kč
Bytová jednotka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**8 589 359,27 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Bytová jednotka - cena zjištěná	**=**	**2 147 339,82 Kč**

2.1. pozemek předzahrádky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0,900}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P = 1,110}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,900 * 1,000 * 1,110 = **0,999**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	4 636,-	0,999		4 631,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	89/52	211	4 631,36	977 216,96
Stavební pozemek - celkem			211		**977 216,96**

2.2. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	977 216,96
Celková výměra pozemku	m^2	211,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	231 568,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	19 683,28

Trvalé porosty **= 19 683,28 Kč**

Pozemek - rekapitulace

2.1. Pozemky:		**977 216,96 Kč**
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**996 900,24 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Pozemek - cena zjištěná celkem	=	**249 225,06 Kč**

Bytová jednotka vč. předzahrádky - cena zjištěná **= 2 396 564,88 Kč**

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Do porovnání byly zařazeny realizované prodeje bytů stejné dispozice v obdobných domech (vzorek č. 1 ze shodného domu), v obdobném stavu (u vzorku 1 zohledněn mírně vyšší standard oproti předpokládanému standardu oceňovaného bytu). Dále bylo zohledněno příslušenství (především předzahrádka oceňovaného bytu) a ostatní faktory (u vzorků podkrovní charakter bytů, u oceňovaného bytu druhé WC).

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 367/2

Bytová jednotka č. 367/2,Pod Zahrady č.p. 367, Přezletice, okres Praha-východ					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - příslušenství	K5 - ostatní
Oceňovaný objekt	Pod Zahrady č.p. 367, Přezletice, okres Praha-východ	74 m^2	velmi dobrý	sklep, předzahrádka se zahradním domkem	2. WC
1	Pod Zahrady č.p. 367, č. j. 367/6, Přezletice, okres Praha-východ	76 m^2	velmi dobrý, mírně vyšší standard	balkon, sklep, parkovací stání	podkrovní byt
2	Vinořská č.p. 371, č. j. 371/3, Přezletice, okres Praha-východ	88 m^2	velmi dobrý	terasa, sklep, parkovací stání	podkrovní byt
3	Pod Zahrady č.p. 362, č. j. 362/3, Přezletice, okres Praha-východ	97 m^2	velmi dobrý	balkon, parkovací stání, předpokládá se sklep	podkrovní byt

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 příslušenství	K5 ostatní	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	8 160 000,00 Kč	1	8 160 000,00 Kč	1	1	1.05	0.95	0.87	0.867825	9 402 817,39 Kč
2	9 490 000,00 Kč	1	9 490 000,00 Kč	1	1.1	1	0.95	0.87	0.90915	10 438 321,51 Kč
3	9 000 000,00 Kč	1	9 000 000,00 Kč	1	1.15	1	0.95	0.87	0.950475	9 468 949,74 Kč

Celkem průměr	9 770 030,00 Kč
Minimum	9 402 817,39 Kč
Maximum	10 438 321,51 Kč
Směrodatná odchylka - s	579 701,63 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	9 190 328,37 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	10 349 731,63 Kč

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na

= 9 770 030 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 770 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/4. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

2.198.000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich velikost, standard, příslušenství, podkrovní charakter, extra vybavení.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/4

2.396.560 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/4

2.198.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu ¼ na bytové jednotce č. 367/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 753/4622 na společných částech budovy č.p. 367 a na pozemcích parc. č. st. 553, 89/104 a 89/107, a podílu ¼ na pozemku parc. č. 89/52 v obci Přezletice, okres Praha-východ, katastrální území Přezletice, na listu vlastnictví č. 686 a 687.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2.200.000 Kč

Slovy: dvamilionydvěstětisíc korun českých

Určená cena obvyklá je platná za předpokladu, že stav bytové jednotky se významněji neliší od výše uvedeného popisu. V případě významnějších odchylek je nutná aktualizace ocenění.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.10.08 08:59:41 +02'00'

V Praze, dne 08.10.2026

Ing. Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Ing. Jitka Mašínová
Datum: 2026.10.08 17:27:10 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.10.08 08:59:30 +02'00'

Františ ek Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.10.08 11:54:39 +02'00'

---------- ---------- ----------

Ing. Jitka Mašínová | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065312/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

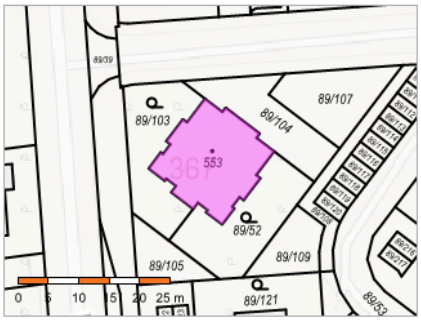
výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa a mapa, výřez z Prohlášení vlastníka, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	**č. p. 367**
Obec:	Přezletice [538671]
Část obce:	Přezletice [135305]
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	640
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 553
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

367/1, 367/2, 367/3, 367/4, 367/5, 367/6

Informace o jednotce

Číslo jednotky	**367/2**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 367
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	686
Podíl na společných částech:	753/4622

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dubšek Zdeněk, Na Jezerce 1200/9, Nusle, 14000 Praha 4	1/4
Havlová Eva, Manželů Dostálových 1209, Kyje, 19800 Praha 9	1/4
Říha Miroslav, Pod Zahrady 367, 25073 Přezletice	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dubšek Zdeněk
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 553
Obec:	Přezletice [538671]
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	640
Výměra [m^2]:	227
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 367



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	89/104
Obec:	Přezletice [538671]
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	640
Výměra [m^2]:	164
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	89/107
Obec:	Přezletice [538671]
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	640
Výměra [m^2]:	156
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

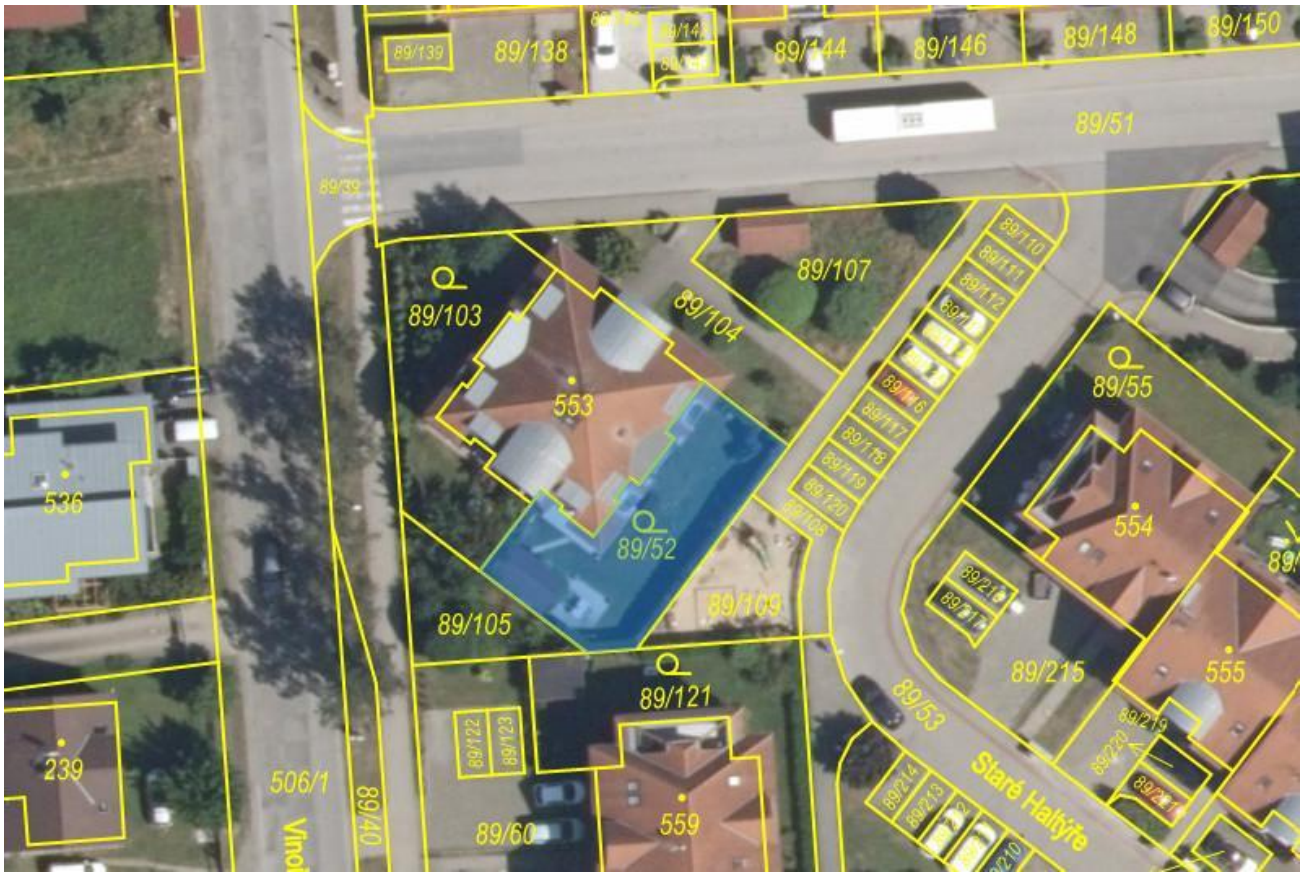


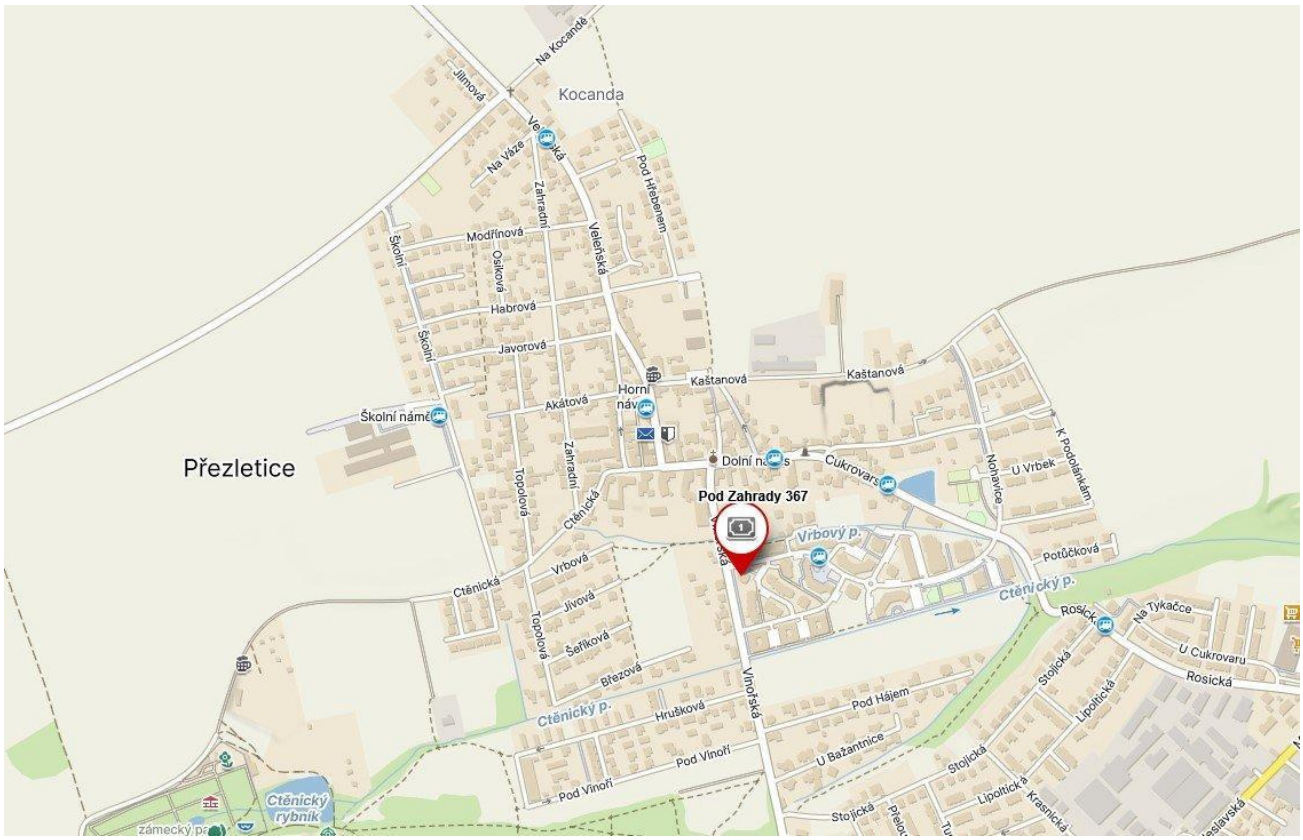
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	89/52
Obec:	Přezletice [538671]
Katastrální území:	Přezletice [735302]
Číslo LV:	687
Výměra [m^2]:	211
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a mapa





Výřez z Prohlášení vlastníka

2) Jednotka číslo **2** je byt velikostní kategorie 3+1 s příslušenstvím umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy, tj. v přízemí domu (č. podle www.zlatý-kopec H.1.1.2).

Tato jednotka se skládá z :

č.místnosti podle PD	**název místnosti**	**podlahová plocha**	**nezapočitatelná podlahová plocha**
1.2.1	předsíň	10,3 m^2	
1.2.2	kuchyň	11,9 m^2	
1.2.3	koupelna	3,7 m^2	
1.2.4	wc	1,2 m^2	
1.2.5	obytný prostor	22,3 m^2	
1.2.6	pokoj	10,5 m^2	
1.2.7	pokoj	12,9 m^2	
1.2.8	wc	1,5 m^2	
1.4.c	sklep mimo jedn. v 1.NP	1,0 m^2	
	celkem podlahová plocha	75,3 m^2	

Vybavení náležející k jednotce:

Umyvadlo/umývátko 3 ks, WC-mísa se splachovací nádržkou 2 ks, vana 1 ks, otopný etažový systém (plynový komb. kotel, radiatory s regulačními ventily, tepelná čidla), připojovací vedení pro zařizovací předměty kuch.linky, el.zvonek-vrátný/dom.telefon 1ks, listovní doručovací schránka 1ks.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace, vnitřní rozvody a instalace (potrubní rozvody vody, TUV, kanalizace, plynu, etážového topení (ÚT) ,VZT, vnitřní elektroinstalace od elektroměru, připojené instalační předměty aj.) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina (nášlapná vrstva), vnitřní povrchy nosných a obvodových konstrukcí, nenosné příčky, vnitřní dveře v jednotce a vstupní dveře do jednotky a sklepa.

K vlastnictví jednotky dále patří níže stanovený spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích.

Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 75,3 $m,^2$.

Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Pod Zahrady č.p. 367, Přezletice, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	8 160 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.12.2025	**Číslo řízení**	V-16171/2025-209
Vlastnictví	Osobní	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	3 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	4 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	77 m^2	**Podlahová plocha**	77 m^2
Dispozice	3+kk	**Podlaží bytu**	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus		

Rezidenční bydlení v cihlovém domě s 6 byty, bydlení v zahradách pro rodiny.Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+kk, v Přezleticích o rozloze 76,7 m² s balkónem k příjemnému posezení, umístěný ve 2.patře v bytového domu, který je cihlový včetně zateplení. Dům je postaven v r. 2010.Byt je zařízen kvalitním materiálem a velmi vkusně se doplňuje designem v podobě dřeva. Otevřený obývací pokoj propojený s kuchyní a jídelním prostorem se vstupem na balkón poskytuje příjemný prostor pro relaxaci. Vstupní předsíň odděluje dva samostatné pokoje, ložnici a pracovnu. Samostatná toaleta a koupelna s vanou. Dostatek úložného prostoru zajistí vestavěné skříně v bytě a komora. V přízemí domu je umístěna sklepní kóje k bytové jednotce. Ve sklepě je prostor i pro kola a koloběžky.Velkoformátová francouzská okna zajišťují komfort světla v bytě. Žaluzie na oknech jsou v imitaci dřeva. Na podlahách je dlažba, laminátová podlaha i koberec v pracovně a ložnici. Kombinovaný plynový turbo kotel je umístěn v předsíni pro zajištění teplé vody a topení. Byt je plně vybavený, udržovaný a ve velmi dobrém technickém stavu, není nutná žádná rekonstrukce, je připraven k nastěhování ihned. K bytu je možnost přikoupit parkovací stání na vlastním pozemku.Byt se nachází v žádané lokalitě Přezletice, okr. Praha-východ, které jsou součástí Středočeského kraje a najdete ho na hranici s hl. m. Praha v sousedství s obcí Vinoř, což znamená rychlé spojení do centra Prahy, kam se autem dostanete do centra Prahy za 20 minut. MHD je zajištěno autobusy, kdy zastávka je v krátké dostupnosti bytu, linka 302 spojuje Přezletice a Letňany za 15 min, linka 396 je spojení do Vinoře. Školní autobus zajišťuje svoz pro děti z okolních obcí do školy v Přezleticích.Obec Přezletice nabízí výbornou občanskou vybavenost. Nová Základní škola se sportovištěm, Mateřská školka, Komunitní centrum Zlaťák slouží pro kulturní akce, ale i sportovní. Najdete zde kavárnu i hospodu na náměstí. Obchod s potravinami najdete na statku. V sousední Vinoři slouží ordinace pro děti i praktický a zubní lékař a rovněž lékárna. Supermarket Billa a lékárna se nachází 10 min chůze od bytu. Přezletice je obklopena zelení, což dělá z této nabídky zajímavou příležitost pro příjemné městské bydlení na samém okraji Prahy. V blízkosti se navíc nachází rozsáhlý areál zámeckého parku Ctěnice vhodný pro procházky, výlety na kole či odpočinek v přírodě. Bydlení v Přezleticích je ideálním místem pro rodinu s dětmi, nabízí klidné prostředí, ale také veškeré výhody moderního života.Pro více informací a termín prohlídky kontaktujte prosím makléře.

2. Fotodokumentace

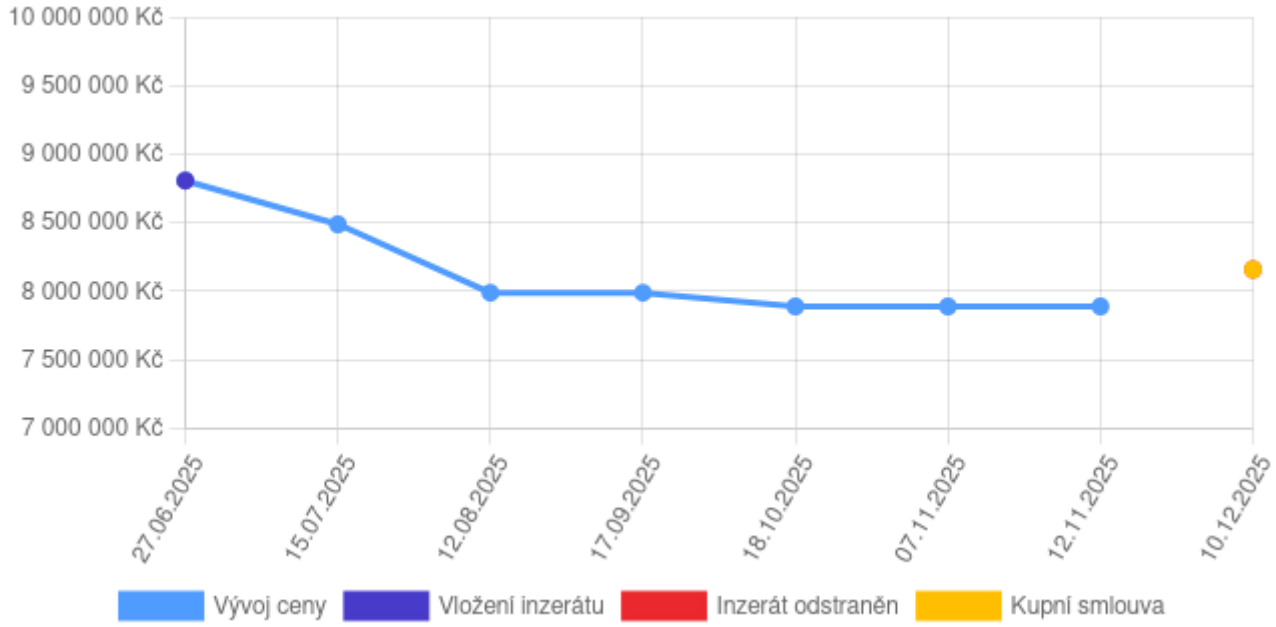




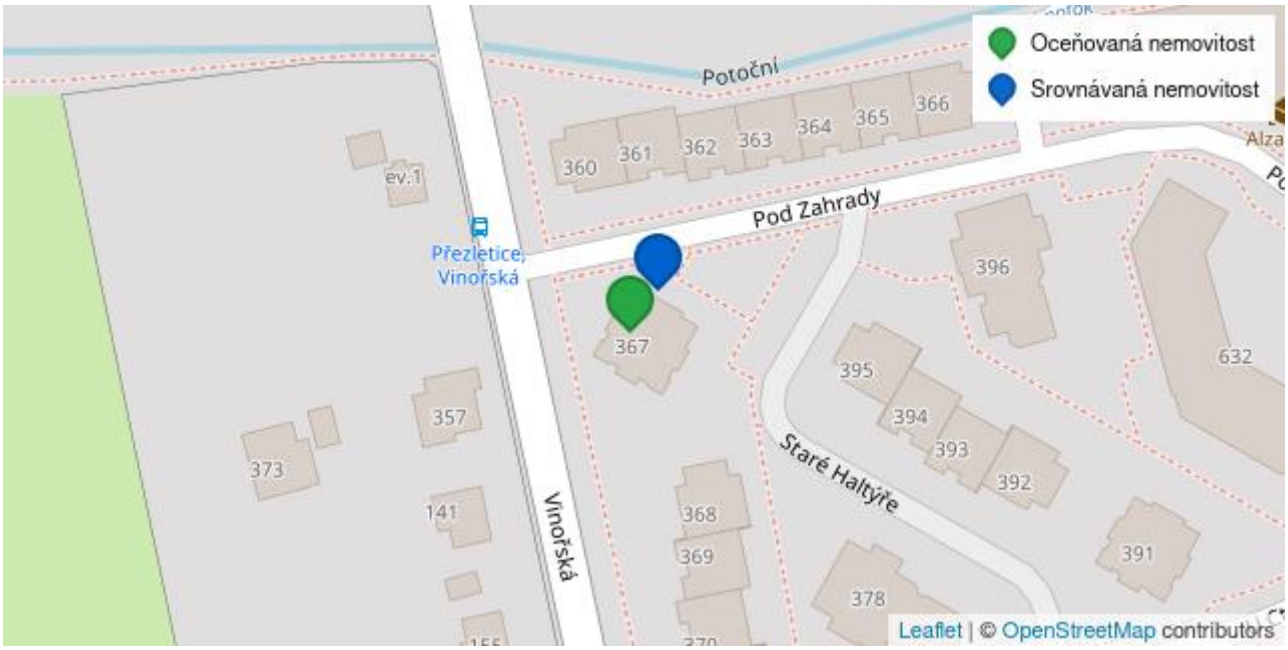




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Vinořská č.p. 371, Přezletice, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	9 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.10.2025	**Číslo řízení**	V-13331/2025-209
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Terasa**	Ano
Plocha terasy	21 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	88 m^2
Podlahová plocha	88 m^2	**Dispozice**	3+kk
Podlaží bytu	3	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Silnice, Autobus

Podkrovní bytová jednotka se nachází ve 2. a 3. nadzemním podlaží bytového domu v ulici Vinořská v Přezleticích, Praha-východ. Bytový dům má celkem 3 nadzemní podlaží. Je zděný, nepodsklepený, kolaudovaný v roce 2009. Vnitřní dispozice jednotky: 2.NP vstup, předsíň, schodiště, 3.NP kuchyň s jídelnou, obývací pokoj se vstupem na terasu, dětský pokoj, ložnice také se vstupem na terasu, koupelna s WC. K bytu náleží prostorná terasa a parkovací stání před domem. Obytná plocha bytové jednotky činí 88 m2 a plocha terasy 21m2. Přípojky: vodovod a kanalizace veřejná, el. 230V, vytápění a ohřev TUV plynovým kondenzačním kotlem, klimatizační jednotky v obývacím a dětském pokoji, INET, TV. Součástí prodeje bytové jednotky je kuchyňská linka včetně spotřebičů, vybavení ložnice, koupelnový nábytek, sedací souprava, zařízení dětského pokoje a veškerý vestavěný nábytek na míru. Byt disponuje množstvím úložných prostor s možností zvětšit obývací pokoj i koupelnu. Byt je udržovaný ve výborném stavu. Obec Přezletice disponuje veškerou občanskou vybaveností včetně restaurací, obchodů a škol a pravidelného spojení do hlavního města. Navíc se zde nachází základní škola Panská pole, která je jednou z nejmodernějších - nejnovějších základních škol v České republice se skvělým učitelským sborem. Pro bližší informace a prohlídku nás kontaktujte. více

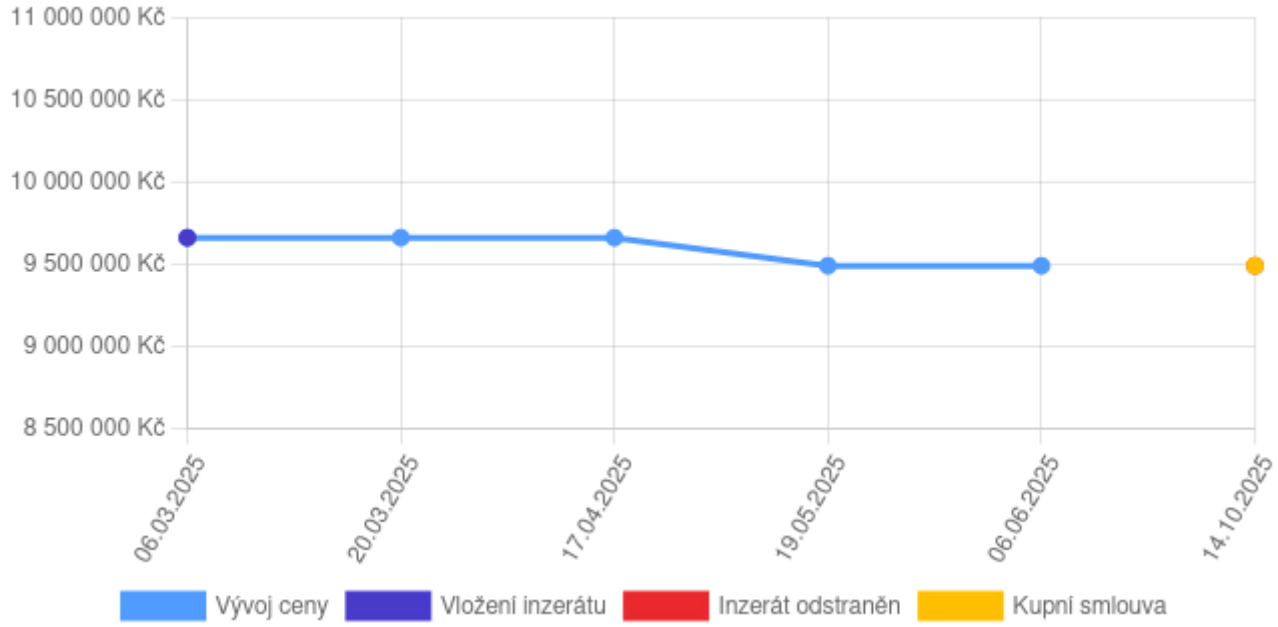
2. Fotodokumentace








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

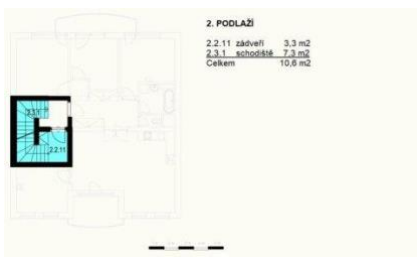
Lokalita	Pod Zahrady č.p. 362, Přezletice, okres Praha-východ	**Cena dle KS**	9 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.01.2026	**Číslo řízení**	V-546/2026-209
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Parkovací místo	Ano	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	6 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	3
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	**Stav**	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	97 m^2
Dispozice	3+kk	**Vytápění**	Plynový kotel
Podlaží bytu	3	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce

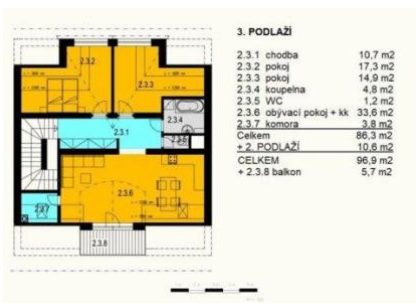
Nabízíme k prodeji mezonetový byt v OV s celkovou plochou 96,9m2 + 5,7m2 balkon + soukromé parkovací stání. Kolaudováno 11/2009, PENB C. Velmi praktický - mnoho úložného prostoru, technická místnost (možné využít i jako kancelář pro práci z domova), vestavěná skříň, šatna, skříň pro 2 kola, dřevěná nástavba nad schodištěm atd. Dispozice dle přiloženého plánku. Více informací společně s cenou Vám poskytnu skrze e-mail či na osobní prohlídce. RK prosím nevolat, děkuji.

2. Fotodokumentace

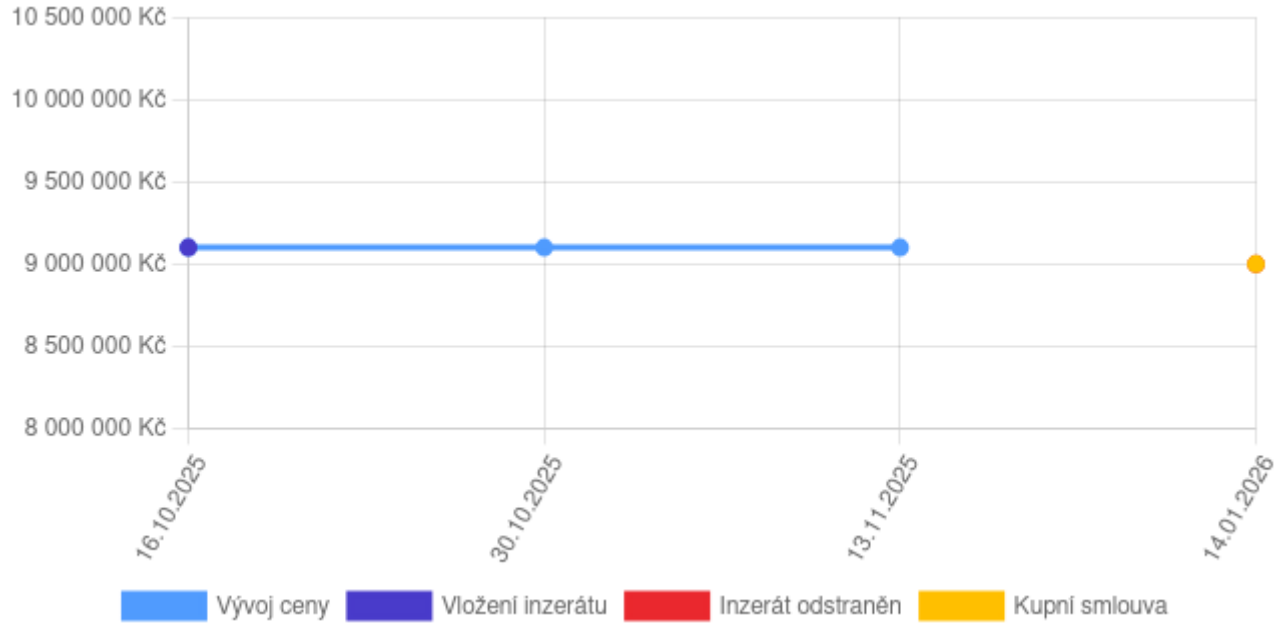








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

