ODHAD č.26/33

odhad tržní hodnoty nemovité věci pro účel úvěrového řízení

Předmět ocenění:	**Bytová jednotka - byt**		**ocenění stávajícího stavu**
Název nemovité věci:	Bytová jednotka (4+kk) číslo 790/2, v bytovém domě č.p. 790, postaveném na pozemku p.č. 1448, pozemky p.č. 1448, p.č. 1449, katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, kraj Středočeský		
Bytová jednotka číslo:	790/2	**v bytovém domě č.p.:**	790
Na pozemku parc. č.:	1448	**s pozemky:**	1448, 1449
včetně spoluvlastnického podílu:	120 / 209 na společných částech domu a pozemku		
Ostatní stavby:	garáž, kolna		
Katastrální území:	Úvaly u Prahy	**LV č.:**	1269, 4285
Kraj:	Středočeský	**Okres:**	Praha-východ
Obec:	Úvaly	**Část obce:**	Úvaly
Ulice:	Kollárova	**Číslo orientační:**	790 **PSČ:** 25082

Vlastník jednotky:	Mgr. Jakub Koudelka, Masná 232/10, 60200 Brno, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
	Ing. Tomáš Kummer, Kozlany 73, 68341 Kozlany, spoluvlastnický podíl: 1 / 2
Vlastník pozemku:	Mgr. Jakub Koudelka, Masná 232/10, 60200 Brno, spoluvlastnický podíl: 60 / 209
	Ing. Tomáš Kummer, Kozlany 73, 68341 Kozlany, spoluvlastnický podíl: 60 / 209

Objednatel:	**Ing. Tomáš Kummer**	**tel.: 604575084**
Adresa:	Kozlany 73, 683 41 Kozlany	

ÚČEL OCENĚNÍ: **Pro účely úvěrového řízení (ocenění stávajícího stavu)**

Tržní hodnoty **Stav ke dni / Prohlídka: 09.04.2026 / 11.10.2025**

Tržní hodnota stávající: (cena dle stavu ke dni ocenění)	**11 500 000 Kč**	Pozn.: stávající cena bytu č. 790/2, v RD Úvaly, Kollárova 790 a jednotky garáže č. 790/3
Tržní hodnota budoucí: (cena po dokončení stavby v cenové úrovni ke dni ocenění)		Pozn.:

Prodejnost nemovité věci: prodejná do 6 měsíců

Vypracoval:	**Ing. Iva Mejzlíková**	**tel.: +420732123891**
Adresa:	Gen. Fanty 930/28, 674 01 Třebíč	e-mail: znalec@mejzlikovi.cz
Datum:	**09.04.2026**	

.....

Tento odhad obsahuje 42 stran textu včetně 31 stran příloh. podpis, příp. razítko

SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Kraj:	Středočeský	Obec, část obce:	Úvaly, Úvaly	Počet obyvatel:	7 515
KÚ:	Úvaly u Prahy	Ulice:	Kollárova	Číslo popisné:	790

Bytová jednotka	stávající stav	budoucí stav
Dispozice jednotky:	4+kk	
Podlaží:	2. NP	
Orientace:	JZ	
Vytápění:	ústřední / etážové - plyn	
Podlahová plocha:	94,00 m^2	
Započitatelná plocha:	94,00 m^2	
Garáž v objektu (počet stání):	ne	2
Stáří / další životnost:	35	85
Opotřebení celkové:	25,89 %	
Rozestavěnost:	100,00 %	
Technický stav jednotky:	výborně udržovaná	
Rekonstrukce jednotky celková/dílčí v roce:	☒ celková 2022	☐ dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce jednotky:	☐ hyg. zařízení ☐ kuch. linka ☐ podlahy ☐ okna	
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není	

Budova		
Počet podlaží PP / NP	1 / 2	
Počet bytových / nebytových jednotek	2 / 0	
Výtah	☐ ano ☒ ne	
Konstrukce budovy	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	
Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:	1448, 1449	
Celková výměra pozemku:	449 m^2	
Technický stav:	dobře udržovaná	
Rekonstrukce stavby celková (v roce)/dílčí:	☐ celková	☒ dílčí
Provedené dílčí rekonstrukce stavby:	☒ střecha rok rekonstrukce: 2022 ☐ fasáda, zateplení ☒ okna, dveře rok rekonstrukce: 2022 zaskleni: dvojskla ☐ interiér	
Energetická náročnost:	nezohledněno v TH/OC	

Místopis a inženýrské sítě					
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř		☒ silnice II.,III.tř		
Okolí nemovité věci:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD				
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců				
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon / dat. síť
Příjezd:	☒ zpevněná komunikace				

Rekapitulace rizik	
Rizika:	
Pojištění proti povodni:	není nutné

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	11 515 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	7 019 785 Kč	0 Kč
Reprodukční hodnota	9 710 000 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	11 500 000 Kč	

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Obec Úvaly je město ve Středočeském kraji, v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji, přibližně 20 km východně od centra Prahy. Dobrá dostupnost do Prahy díky železniční trati (Úvaly leží na železniční trati Praha – Kolín) a silniční síti (Úvaly jsou dostupné po silnici II/101) a začlenění do Pražské integrované dopravy (PID).

Městem protéká potok Výmola, a území města je také několik rybníků: Lhoták, Dolní úvalský, Horní úvalský, Fabrák, Mlýnský, Kalák a v minulosti též dnes neexistující Hodovský rybník. Dominantou města je barokní kostel Zvěstování Páně z roku 1342. Území Úval je tvořeno jedním katastrálním územím. Urbanisticky mají některé lokality charakter sídelních útvarů: Hodov – bývalý poplužní dvůr v severní části Úval u Výmoly. Hostín – bývalý poplužní dvůr v jižní části Úval u cesty do Škvorce.

Z hlediska občanské vybavenosti ve městě jsou MŠ, ZŠ, speciální škola, knihovna, městské koupaliště, sportoviště, tělocvična a stadion, lékaři, lékárna, obchody, restaurace, pošta, bankomaty, městská policie, sběrný dvůr, apod. Z hlediska technické vybavenosti má město kompletní vodovodní a kanalizační síť, spravovanou Technickými službami města Úvaly, Elektřinu zajišťuje ČEZ Distribuce, je zde plynovodní síť (STL, NTL). V některých částech města je zajištěno centrální vytápění.

Vzhledem k dostupnosti hlavního města se město rozrůstá, v současné době probíhá několik významných developerských projektů: Bydlení Úvaly Lokalita: Úvaly-Hostín (bytové jednotky) a Obytný soubor Úvaly – QUADRATA, Lokalita: jihozápadní okraj Úval, Typ zástavby: řadové domy a dvojdomy.

Rodinný dům Úvaly, Kollárova č.p. 790, postavený na pozemku p.č. 1448, k.ú. Úvaly u Prahy, obec Úvaly se nachází v uliční zástavbě, mimo hlavní komunikaci, na rohu ulic Kollárova (p.č. 1450) a Jungmannova (p.č. 1486). Dům je samostatně stojící na vlastním pozemku, východně od domu je garáž a kolna. Přístup k nemovitosti je z jižní strany domu, z ulice Kollárova p.č. 1450, přístup je pěší přes předzahrádku k domu a je zde i příjezd ke garáži s další parkovací plochou před garáží. Severně a západně od domu je zahrada. Jedná se o klidnou lokalit, vhodnou pro bydlení, v rodinném domě se dvěma bytovými jednotkami se zahradou.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Širší centrum - zástavba RD			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☒ železnice	☒ autobus	
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.tř		

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Pozemek p.č. 1448 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 226 m2, jehož součástí je budova v části obce Úvaly, Kollárova č.p. 790 rodinný dům, zapsaný na listu vlastnictví č. 1269, pozemek p.č. 1449 – zahrada o výměře 223 m2, zapsaný na listu vlastnictví č. 1269, pro katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Rodinný dům je umístěný ve starší uliční zástavbě mimo hlavní komunikaci, na rohu ulic Kollárova (p.č. 1450) a Jungmannova (p.č. 1486). Dům je samostatně stojící na vlastním pozemku, východně od domu je garáž a kolna. Dům je podsklepen, má dvě nadzemní podlaží a malý půdní prostor ve střední části půdorysu pod sedlovou částí střechy. Zastřešený je kombinací pultové a sedlové střechy. V domě jsou dvě bytové jednotky, každá v jednom podlaží. Rodinný dům byl postaven v roce cca 1975.

Rekonstrukce a stavební úpravy:
2022 - zateplení střechy a položení nové krytiny, výměna venkovních výplní otvorů - oken a vstupních dveří.
2022 - kompletní rekonstrukce bytové jednotky ve 2.NP.

Bytová jednotka č. 790/1 je umístěna v 1. NP Budovy. Výměra bytu činí 89,0 m2. S vlastnictvím jednotky Č. 790/1 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání následujících společných částí nemovité věci: sklepní kóje č. 1, kóje Č. 2 a kóje Č. 3 v 1. PP, skladovací prostor pod vstupním schodištěm do Budovy s přístupem ze společného ochozího pruhu a část Zahrady.
Bytová jednotka č. 790/2 je umístěna ve 2.NP budovy. Výměra bytu činí 96,0 m2. Součástí jednotky Č. 790/2 je prostor (skladovací místo), která se nachází pod schody. S vlastnictvím jednotky č. 790/2 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání následujících společných částí nemovité věci: část Pozemku Zahrady, včetně kolny nacházející se na Zahradě; půdní prostory, nacházející se nad jednotkou č; 790/2 včetně přístupu do půdních prostor přes žebřík umístěný na obvodové stěně Budovy a verandy, septiku na pozemku p.č. 1449.
Jednotka č. 790/3 je garáž, která zahrnuje nebytový prostor (garáž) jako prostorově oddělenou část. Garáž je umístěna v 1. NP mimo hlavní prostor Budovy na Pozemku p.č. 1448. Výměra garáže činí 24,0 m2. S vlastnictvím jednotky č. 790/2 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání příjezdové plochy k jednotce Č. 790/3 včetně vjezdových vrat.

Dispoziční řešení bytové jednotky č. 790/2: Vstup do domu přes verandu do vstupní chodby se schodištěm do 2.NP, kde se nachází byt o velikosti 4+kk. Byt je po kompletní rekonstrukci v roce 2022. Podlahy vinylové, vnitřní dveře dýhované v obložkových zárubních, okna plastová s izolačním dvojsklem s vnitřními žaluziemi. Sociální zařízení s nově provedenými instalačními rozvody, dlažbami, obklady a sanitárním vybavením. Na WC je toaleta, umyvadlo a závěsný plynový kotel. Koupelna je se sprchovým koutem, umyvadlem a dalším WC. V kuchyni je nová kuchyňská linka na míru ve tvaru „U" se spodními a horními skříňkami., prostor kuchyně je propojený s jídelnou. Dále je zde z kuchyně přístup do obývacího pokoje a dále do ložnice. Z chodby bytu je přístupný další pokoj.

Konstrukční řešení:
Základy jsou betonové pásy, izolace proti vodě a zemní vlhkosti provedeny z materiálů dostupných v době výstavby. Podlaží obytné 1.NP je situováno nad terénem a je suché. Svislé nosné konstrukce obvodových zdí jsou z plných cihel tl. zdí 450 mm. Střecha je pultová, ve střední části sedlová. Nosná konstrukce dřevěný krov, část užívaná jako půda. Střešní krytinu tvoří keramická krytina skládaná na střešní latě, pultová střecha je plech. Stropy provedeny jako skládané z ocelových I nosníků a hurdisek s nadbetonávkou. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu. Kuchyňská linka je v obou bytech. Koupelny jsou v obou podlažích. Schodiště z 1.PP do 1.NP a do 2.NP. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé. Vnější omítka je břizolitová bez zateplení.

Technické řešení: Voda z městského vodovodu, podomítkové provedení. Kanalizace je napojena do obecní kanalizace. Vytápění je ústřední s radiátory, zdrojem tepla je kotel na plyn samostatně pro každý byt. Celkový technický stav domu je udržovaný stav z roku výstavby 1975 s rekonstrukcí střechy a vnějších výplní otvorů a kompletní rekonstrukce bytu ve 2.NP, provedeno v roce 2022.

Pozemek p.č. 1448 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 226 m^2, součástí je rodinný dům Úvaly, Kollárova 790, dvůr, kolna, garáž, dlážděná plocha vjezdu.
Pozemek p.č. 1449 - zahrada o výměře 223 m^2, odpočinková a ovocná zahrada, studna, pozemek je oplocen,
vše katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, kraj Středočeský.

Nemovitost není zatížena žádným věcným břemenem, dle LV 4285, k.ú. Úvaly u Prahy, ze dne 16.7.2025.

Technický popis oceňované nemovité věci							
Stavba dokončena v r. 1975	Dílčí rekonstrukce v r.		Celková rekonstrukce v r.				
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná						
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není						
Dílčí rekonstrukce jednotky v r.	Celková rekonstrukce jednotky v r. 2 022						
Stavebně technický stav jednotky:	výborně udržovaná						
Rekonstrukce jednotky:	☒ celková	☐ dílčí	☐ hygienická zařízení	☐ kuchyňská linka	☐ podlahy	☐ okna	☐ dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 2		Počet bytových/nebytových jednotek:	2 / 0			

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☒ plyn	☒ elektro	☒ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1450, 1486		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1450	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly
1486	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 25082 Úvaly

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Fyzická rizika

RIZIKO	Popis rizika
NE	Riziko povodně: záplavová zóna I
NE	Riziko hluku
NE	Riziko znečištění vody
NE	Riziko znečištění vzduchu
NE	Riziko znečištění půdy

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 1269

Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ
Obec:	538957 Úvaly	Katastrální území:	775738 Úvaly u Prahy
Ulice:	Kollárova	č.o.:	790

Vlastníci				**Podíl**
FO	RČ: 8907144081	Mgr. Jakub Koudelka	Masná 232/10, 60200 Brno	60 / 209
FO	RČ: 9010285097	Ing. Tomáš Kummer	Kozlany 73, 68341 Kozlany	60 / 209

Stavby				**stavba je součástí pozemku**
část obce Úvaly	Rodinný dům	č.p. 790	na pozemku p.č. 1448	ANO

Pozemky				
1448	Pozemková parcela	Parcela KN	226 m^2	zastavěná plocha a nádvoří
1449	Pozemková parcela	Parcela KN	223 m^2	zahrada

LIST VLASTNICTVÍ číslo 4285

Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ
Obec:	538957 Úvaly	Katastrální území:	775738 Úvaly u Prahy
Ulice:	Kollárova	č.o.:	790

Vlastníci				**Podíl**
FO	RČ: 8907144081	Mgr. Jakub Koudelka	Masná 232/10, 60200 Brno	1 / 2
FO	RČ: 9010285097	Ing. Tomáš Kummer	Kozlany 73, 68341 Kozlany	1 / 2

Jednotky			
Úvaly, č.p. 790, LV 1269	Číslo jednotky: 790/2	Spoluvlastnický podíl: 96 / 209	Byt
Úvaly, č.p. 790, LV 1269	Číslo jednotky: 790/3	Spoluvlastnický podíl: 96 / 209	Garáž

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty (bytová jednotka, nebytová jednotka)

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
obývací pokoj	byt	19,50 m²	1,00	19,50 m²
kuchyň s jídelnou	byt	22,50 m²	1,00	22,50 m²
pokoj	byt	14,20 m²	1,00	14,20 m²
pokoj	byt	12,20 m²	1,00	12,20 m²
koupelna	byt	4,50 m²	1,00	4,50 m²
wc	obytná/hlavní místnost	2,40 m²	1,00	2,40 m²
chodba	obytná/hlavní místnost	7,20 m²	1,00	7,20 m²
chodba	obytná/hlavní místnost	5,80 m²	1,00	5,80 m²
komora	komora/sklep/tech. míst. (uvnitř jedn./RD)	2,30 m²	1,00	2,30 m²
schodiště	obytná/hlavní místnost	3,40 m²	1,00	3,40 m²
Celková podlahová plocha		**94,00 m²**		**94,00 m²**

Plocha předzahrádek

Popis	Plocha	Jednotková cena	Cena Celkem
zahrada p.č. 1449, část náležící k jednotce č. 790/2	75,00 m2	2 000 Kč/m²	**150 000**

Garáže a garážová stání	Počet	Cena Celkem
☐ gar.stání ☐ uzamykatelné gar. stání ☒ garáž (samostatný objekt) ☒ venkovní stání	2 ks	**600 000**

Konstrukce	Popis
Základy vč. zemních prací	betonové pasy
Svislé konstrukce	zděné z plných cihel tl. 45 cm
Stropy	železobetonové montované
Krov, střecha	pultová, sedlová
Krytiny střech	plech, keramická taška
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
Úprava vnějších povrchů	břízolitové omítky
Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
Schody	železobetonové s běžným povrchem
Dveře	hladké plné dveře do obložkových zárubní
Vrata	chybí
Okna	plastová
Povrchy podlah	vinyl, dlažby
Vytápění	ústřední
Elektroinstalace	světelná třífázová
Bleskosvod	bleskosvod
Vnitřní vodovod	plastové trubky
Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
Ohřev teplé vody	ohřev vody v plynovém kotli
Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, sporák
Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprcha
Výtahy	chybí
Ostatní	domácí telefon, digestoř, žaluzie
Instalační pref. jádra	instalační šachty, koupelny, WC

Podlahová plocha	[m²]	94,00
Započitatelná plocha	[m²]	94,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m²]	90 000
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	8 460 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	85
Opotřebení	%	25,89
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**6 269 785**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
garáž	Garáž, jednotka č. 790/3 o výměře 24 m2, samostatně stojící zděný objekt zastřešený pultovou střechou.	1448		Kč/	1 000 000 Kč	40 %	600 000 Kč
kolna	Kolna umístěná za garáží, stavba zastřešená pultovou střechou. ZP 12 m2.	1448		Kč/	250 000 Kč	40 %	150 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							**750 000 Kč**

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemek p.č. 1448 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 226 m², součástí je rodinný dům Úvaly, Kollárova 790, dvůr, kolna, garáž, dlážděná plocha vjezdu.
Pozemek p.č. 1449 - zahrada o výměře 223 m², odpočinková a ovocná zahrada, studna, pozemek je oplocen, vše katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly, okres Praha - východ, kraj Středočeský.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)	Parcela č.	Výměra m²	Požadovaná /kupní cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový Kc	Upravená cena Kč/m²
Průměrná jednotková cena						**0,00 Kč/m²**

Přehled oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Spoluvlastnický podíl
zastavěná plocha a nádvoří	1448	226	120 / 209
zahrada	1449	223	120 / 209
Celková výměra pozemků:		**449**	

Výpočet porovnávací hodnoty

Popis / Zdůvodnění koeficientu K_c						Lokalita / Fotografie	
Typ stavby	Započitatelná plocha m²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m²	Koeficient celkový K_c	Upravená cena Kč/m²

BJ 535/2, Klánovice

Praha, Klánovice, V pátém 535/15

Bytová jednotka č. 535/2 na adrese Praha, Klánovice, V pátém 535/15, je prostorný byt 3 +1 o rozloze 78 m2 ve velmi atraktivní lokalitě. Udržovaný byt před modernizací je umístěn v 1 NP cihlového domu z roku 1975 skládající se celkem ze 4 bytových jednotek s garážemi. Dům je ohraničen zeleným pozemkem se záhony, skalkami, ohništěm, venkovním posezením a je udržován všemi nájemníky či vlastníky domu, což jsou 4 rodiny. Dům má novou střechu, kolárnu, sušárnu. Byt se skládá se z předsíně s přímým vstupem do všech místností. Dále z obývacího pokoje se vstupem na balkón, z dvou samostatných pokojů (dětský, ložnice), kuchyně s jídelním koutem, koupelny s vanou, samostatným WC a místnosti, která slouží jako spíž, ale jako pracovna by byla ideální. Vytápění je

řešeno lokálním plynovým kotlem, každý byt si teplo reguluje dle spotřeby. K bytu patří sklepní kóje v přízemí domu a dále prostorná garáž. Dopravní dostupnost je výborná, zastávka PID 5 minuty chůze, metro Černý Most cca. 15 - 20 min jízdy, vlak 10 min chůze, dálnice D11 nedaleko. Městská část nabízí veškerou občanskou vybavenost (obchody, restaurace, sportoviště, lékaře, školy, školky a mnohem více).Okolí je vhodné k aktivnímu využívání volného času formou pěší, koňské a cyklistické turistiky. V letních dnech je velikým lákadlem místní koupaliště.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-57610/2024-101 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná dostupnost Prahy - koeficient 0,99; Velikost objektu - menší dispozice, menší užitná plocha - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - sklep, lodžie - koeficient 1,02; Celkový stav - bytový dům (1975)se 4 jednotkami - koeficient 1,02; Stav bytu - udržovaný, před modernizací - koeficient 1,05; Vytápění - lokální plynový kotel - koeficient 1,00; Parkování - garáž 22 m2 - koeficient 1,00;

bytový dům	78,00	1.NP/3.NP	3+1/L	8 880 000	113 846	1,05	119 538

BJ 63/7, Klánovice

Praha, Klánovice, Šlechtitelská 63/5

Bytová jednotka č. 63/7, na adrese Praha, Klánovice, Šlechtitelská 63/5, je prostorný byt o velikosti 4+1. Tento byt je situován ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu postavené v roce 1975, rekonstruované v roce 2023, v domě celkem 9 jednotek. Byt disponuje obývacím pokojem, kuchyní s jídelnou, dvěma pokoji, koupelnou se sprchovým koutem, odděleným WC a vstupní chodbou s komorou. Byt má podlahovou plochu 102 m2, v bytě plastová okna, na podlahách je položena plovoucí podlaha a keramická dlažba. Kuchyňská linka vybavena elektrickými spotřebiči. Vytápění a ohřev vody plynový kotel umístěný v koupelně. U domu jsou dlážděná parkovací stání, vjezd čipovou el. bránou

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-74729/2024-101 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná dostupnost Prahy - koeficient 0,99; Velikost objektu - srovnatelná dispozice, větší užitná plocha - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - komora - koeficient 1,04; Celkový stav - bytový dům (reko 2023) 9 jednotek - koeficient 0,95; Stav bytu - po rekonstrukci - koeficient 0,99; Vytápění - plynový kotel v bytě - koeficient 1,00; Parkování - parkovací stání na pozemku - koeficient 1,02;

bytový dům	102,00	2.NP/3.NP	4+1	11 990 000	117 549	1,01	118 724

BJ 2480/3, Újezd n.L.

Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2480

Bytová jednotka č. 2480/3, na adrese Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2480, je prostorný byt o velikosti 3+kk (72 m2) se sklepní kójí (2,4 m2) s předzahrádkou (80 m2), 1. nadzemní podlaží a parkovacím stáním v uzavřeném bytovém komplexu domu. Samostatný bytový dům má celkem 12 jednotek, nabízí využívání kočárkárny. Vytápění a ohřev vody v bytě je zajištěn pomocí plynového kotle v domě této dvoupatrové cihlové novostavby z roku 2009. Kuchyňská linka je do tvaru „U“. Podlahy jsou plovoucí či dlaždice. Součástí bytu jsou vestavěné skříně s botníkem na chodbě. Lokalita: veškeré sociální zázemí v místě: základní školy, mateřské školky, lékaři, obchody, Penny Market, drogerie, pošta, knihovna, restaurace a různé lokální obchody (wellness centrum s bazénem, saunou, vířivkou, obchod BIO); velmi dobré spojení autobusem na metro Černý Most / cca 17 -- 18 min., nebo autobusem na vlak (6 minut) na nádraží Běchovice / Klánovice a odtamtud vlakem na Masarykovo nádraží.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-45457/2025-101 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná dostupnost Prahy - koeficient 0,99; Velikost objektu - menší dispozice, menší užitná plocha - koeficient 0,97; Provedení a vybavení - sklepní kóje, předzahrádka - koeficient 1,02; Celkový stav - bytový dům (2009), 12 jednotek - koeficient 0,99; Stav bytu - po rekonstrukci - koeficient 1,00; Vytápění - plynový kotel v domě - koeficient 1,01; Parkování - parkovací stání na pozemku - koeficient 1,02;

bytový dům	74,00	1.NP/2.NP	3+kk	8 892 099	120 164	1,00	120 164

BJ 2342/2, Újezd n.L.

Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2342

Bytová jednotka č. 2342/2, na adrese Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2342, je prostorný byt o velikosti 4+kk. Byt je v uzavřeném bytovém komplexu s dětským hřištěm a bazénem v ulici Domanovická, Praha 21 - Újezd nad Lesy. Bytová jednotka se nachází ve 2.NP zděného bytového domu bez výtahu z roku 2007 Byt má terasu s markýzami. Jihozápadně orientovaná bytová jednotka nabízí plochu 81 m2. Součástí bytové jednotky v interiéru je veškerý vestavěný nábytek včetně kuchyňské linky. K jednotce náleží jedno kryté garážové stání přímo pod bytovou jednotkou a druhé nekryté před garáží. Dále k bytové jednotce náleží užívací právo k zahrádce o ploše cca 120 m2 na boku domu. Vytápění a ohřev vody je zajištěn pomocí kondenzačního plynového kotle v domě. Byt je dále vybaven okny s izolačním dvojsklem a fólií pro optimální tepelnou a zvukovou izolaci chráněné dále exteriérovými i interiérovými žaluziemi. Podlahy bytu plovoucí. Koupelna bytu s vanou a vestavěným koupelnovým nábytkem, toaleta bytu samostatná. K dispozici společná kolárna.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-61765/2025-101 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná dostupnost Prahy - koeficient 0,99; Velikost objektu - srovnatelná dispozice, menší užitná plocha - koeficient 0,99; Provedení a vybavení - sklepní kóje, terasa - koeficient 1,00; Celkový stav - bytový dům (2007), 7 jednotek - koeficient 1,01; Stav bytu - modernizovaný - koeficient 0,99; Vytápění - plynový kotel v bytě - koeficient 1,00; Parkování - stání kryté a nekryté - koeficient 1,01;

bytový dům	81,00	2.NP/3.NP	4+kk	10 300 000	127 160	0,99	125 888

BJ 1386/306, Uhříněves

Praha, Uhříněves, Hulanova 1386/1

Bytová jednotka č. 1386/306 v budově, bytovém domě Hulanova **1386/1**, Praha je slunný byt 3+kk o velikosti 85m2 s terasami o velikosti 45m2. Byt se nachází v nejvyšším patře a samotný bytový dům je nejvyšší ze všech v blízkém okolí. V domě je celkem 6 bytových jednotek, má 4 podlaží, postaven v roce 2007. Dvě terasy, které obklopují byt ze tří světových stran, zaručují výhledy a hlavně sluníčko po celý den. Dispozice bytu: - vstupní chodba - dětský pokoj s vlastní terasou - samostatná toaleta - koupelna s vanou i sprchovým koutem - komora - ložnice, do které se vejdou dvě vestavné skříně a vlastním přístupem na terasu - obývací pokoj s moderní kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči a hlavně s přístupem na terasu ze tří světových stran. Byt je jediným bytem na patře. Dům je dobře udržovaný, o celý komplex se stará správcovská firma, která je rychle připravena na jakékoliv opravy. K bytu dále náleží sklep a vlastní parkovací stání, které vidíte přímo z terasy. Za pár minut se od domu dostanete do přírody, k parku s rybníky. A přitom do centra Prahy se díky vlaku dostanete během půl hodiny.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - Kupní sml.:V-62283/2025-101 - koeficient 1,00; Lokalita - srovnatelná dostupnost Prahy - koeficient 0,99; Velikost objektu - srovnatelná dispozice, užitná plocha - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - sklepní kóje, terasa - koeficient 1,00; Celkový stav - bytový dům (2007), 6 jednotek - koeficient 1,01; Stav bytu - modernizovaný - koeficient 0,98; Vytápění - plynový kotel v bytě - koeficient 1,00; Parkování - parkovací stání na pozemku - koeficient 1,01;

bytový dům	92,00	4.NP/4.NP	3+kk	11 900 000	129 348	0,99	128 055

Variační koeficient před úpravami:	4,79 %	Variační koeficient po úpravách:	3,07 %
Započitatelná plocha:	94,00 m^2		
Minimální jednotková cena:	118 724 Kč/m^2	Minimální cena:	11 160 056 Kč
Průměrná jednotková cena:	122 474 Kč/m^2	Průměrná cena:	11 512 556 Kč
Maximální jednotková cena:	128 055 Kč/m^2	Maximální cena:	12 037 170 Kč
Stanovená jednotková cena:	**122 500 Kč/m^2**	**Porovnávací hodnota:**	**11 515 000 Kč**

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Dle sdělení

Ze dne: 23.5.2025

Nabývací titul - Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví ze dne 23.5.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.5.2025, zápis proveden dne 17.6.2025, vklad V-6516/2025-209

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Rizika: nejsou

Bylo provedeno vyhodnocení všech dostupných informací majících vliv na celkovou obvyklou cenu. 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 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 obliby. Na základě uvedené porovnávací hodnoty byla stanovena tržní hodnota ve výši: 11,5 mil. Kč, pro uvedený byt kategorie 4+kk v rodinném domě Úvaly, Kollárova 790, byt po kompletní rekonstrukci, ve velmi dobrém technickém stavu.

Oceňovaná nemovitost je vhodná jako zástava po vyhodnocení rizik.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	11 515 000 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	7 019 785 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	**11 500 000 Kč**	

Silné stránky nemovité věci

- město Úvaly, dobrá dostupnost Prahy
- občanská vybavenost města
- rodinný dům po částečné rekonstrukci (střecha, okna, instalace)
- byt po kompletní rekonstrukci v r.2023
- byt v rodinném domě se zahradou, kolnou, garáží
- vlastní měřice vody, elektřiny, plynu
- parkování zajištěno v garáži a před ní

Slabé stránky nemovité věci

- předpoklad rekonstrukce domu (zateplení fasády)

Stanovení standardní jednotkové ceny za m^2 započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:	11 500 000Kč
Z toho hodnota garáží, garážových a parkovacích stání:	800 000Kč
Z toho tržní hodnota předzahrádek:	350 000Kč
Upravená tržní hodnota:	10 350 000Kč
Započitatelná plocha:	94,00m^2
Jednotková cena započitatelné plochy:	**110 106Kč/m^2**

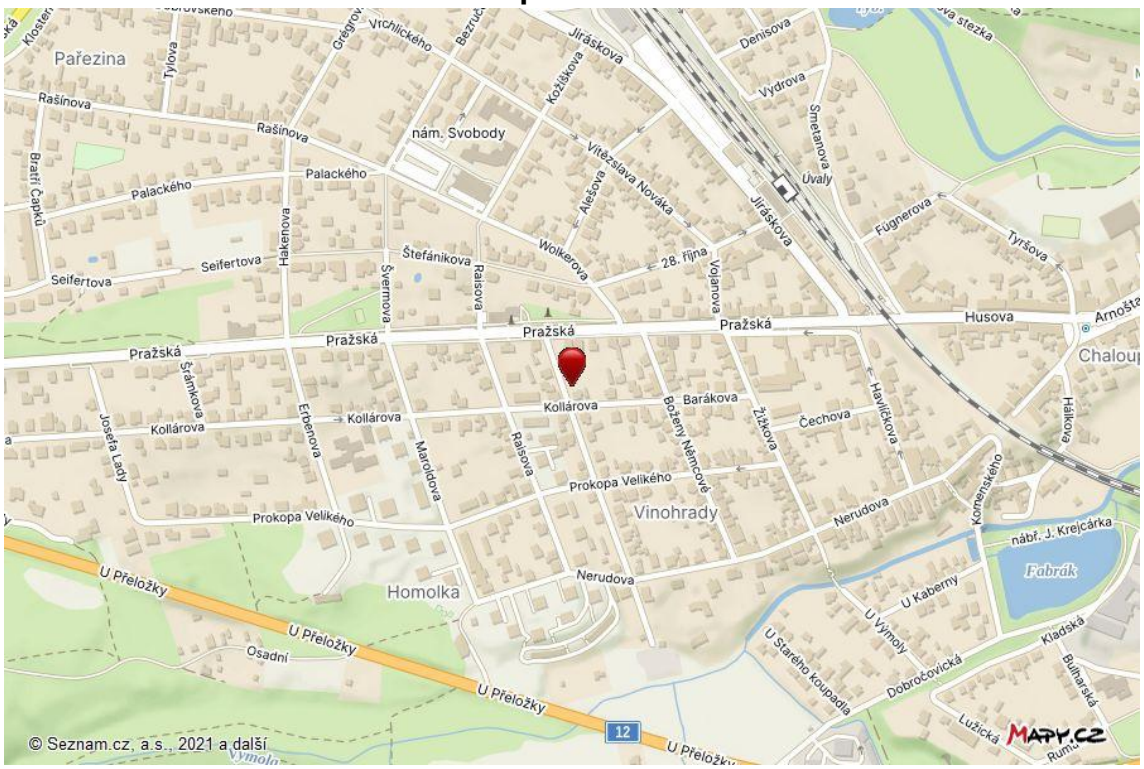
Seznam podkladů a příloh

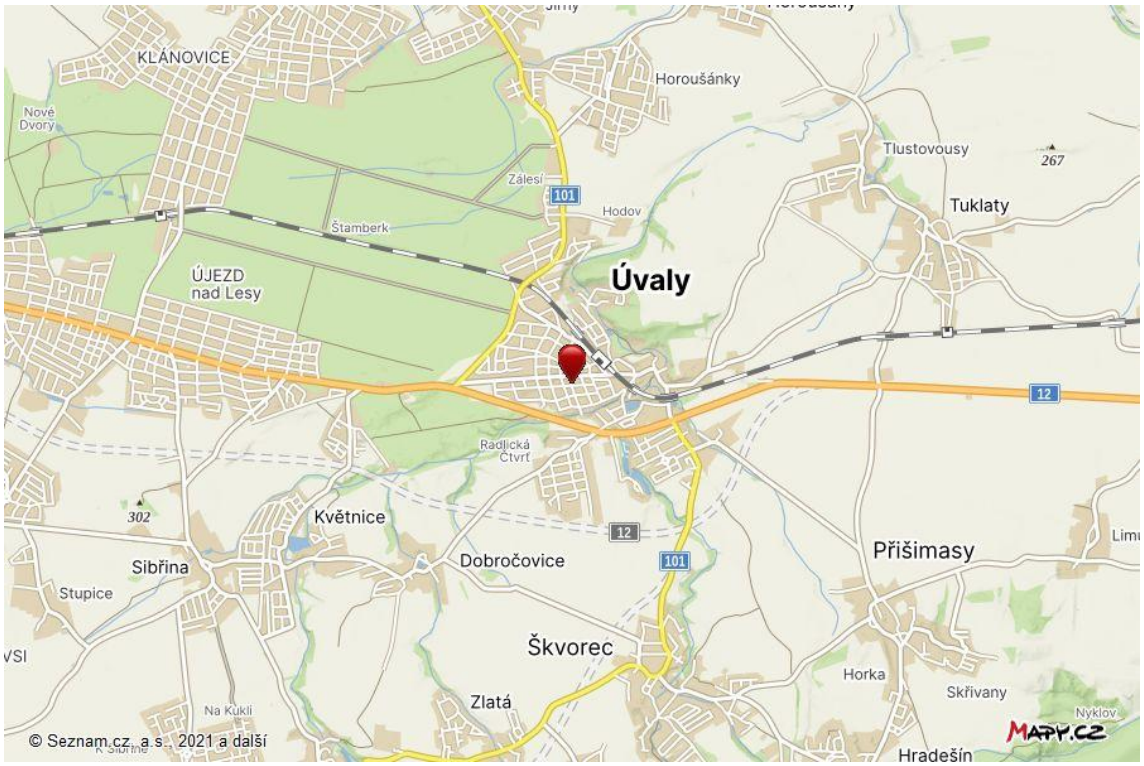
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Situace umístění nemovitosti rodinného domu Úvaly u Prahy, Kollárova č.p. 790	1
Situace katastrální mapy umístění nemovitosti, p.č. 1448, p.č. 1449, k.ú. Úvaly u Prahy	1
Výpis z LV 4285, Úvaly u Prahy	2
Fotodokumentace Bytová jednotka (4+kk) číslo 790/2, v rodinném domě Úvaly, Kollárova č.p. 790, včetně jednotky garáže č. 790/3	2
Prohlášení vlastníka, dohoda o zrušení a vypořádání vlastnictví	19
Porovnávané nemovitosti	5
Certifikát odhadce	1

Koncesní listina

Koncesní listina, živnostenský list IČ: 69673667 vydaný dne 10. 9. 1999, č.j. TR/99/2862, ev.č. 371002-11462-00, fyzické osobě ing. Iva Mejzlíková, r.č. 685827/0793, předmět podnikání: oceňování majetku pro věci nemovité ode dne 17. 06. 2011

Mapa oblasti





Kopie katastrální mapy

List vlastnictví číslo 1269 v k.ú. Úvaly u Prahy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2025 13:15:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

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

Kat.území: **775738 Úvaly u Prahy** List vlastnictví: **4285**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Koudelka Jakub Mgr., Masná 232/10, Trnitá, 60200 Brno	**890714/4081**	**1/2**
Kummer Tomáš Ing., č.p. 73, 68341 Kozlany	**901028/5097**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech nemovitosti*
790/2	**byt**		**obč.z.**	**96/209**
Vymezeno v:				
	Parcela **1448**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**226m2**
	Součástí je stavba: ***Úvaly, č.p. 790, rod.dům, LV 1269***			
	1449	**zahrada**		**223m2**
790/3	**garáž**		**obč.z.**	**24/209**
Vymezeno v:				
	Parcela **1448**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**226m2**
	Součástí je stavba: ***Úvaly, č.p. 790, rod.dům, LV 1269***			
	1449	**zahrada**		**223m2**

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

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

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Dohoda o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví se vznikem jednotek ze dne 23.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2025 12:38:33. Zápis proveden dne 17.06.2025.

V-6516/2025-209

Pro: **Koudelka Jakub Mgr., Masná 232/10, Trnitá, 60200 Brno** *RČ/IČO:* **890714/4081**

Kummer Tomáš Ing., č.p. 73, 68341 Kozlany **901028/5097**

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *16.07.2025 13:15:02*

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

Kat.území: **775738 Úvaly u Prahy** List vlastnictví: **4285**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.07.2025 13:33:25

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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

náhled

zahrada

uliční pohled

vstup, vjezd

studna

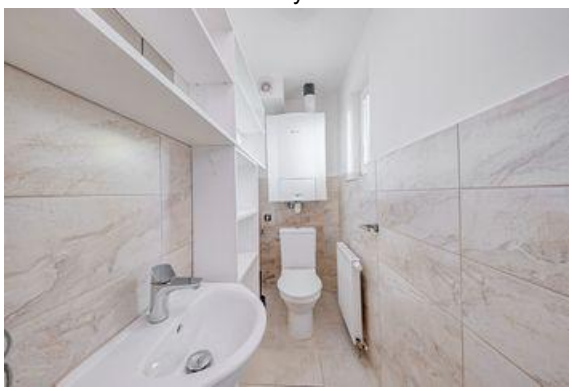
garáž

kolna

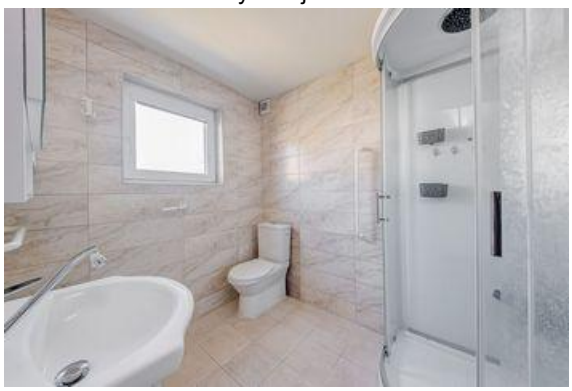
dispozice jednotky 790/2

kuchyně

kuchyně s jídelnou



WC, plynový kotel



koupelna s WC

pokoj

pokoj

chodba, vstupní dveře bytu

Mgr. Jan Prokeš advokát č. ev. ČAK 20531 Palackého třída 3048/124, 61200 Brno

DOHODA O ZRUŠENÍ A VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ
A
PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
podle § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Mgr. Petra Šebková Krejčí ADVOKÁT Smetanova 240, 250 82 Úvaly ČAK č.: 13352, IČ: 71446516

Obsah:

1 Údaje o pozemku a budově
2 Rozdělení práva k budově a pozemku
3 Určení společných částí nemovité věci
4 Stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek
5 Věcná a jiná práva týkající se nemovité věci
6 Pravidla vztahující se ke správě společné věci
7 Vypořádání spoluvlastnictví
8 Závěrečná ustanovení
9 Přílohy

1. ÚDAJE O POZEMKU A BUDOVĚ

1.1 Identifikace pozemku a budovy.

manželé
Miroslav Lang, r.č. 481106/217 a Jiřina Langová, r.č. 566019/0217
oba trvale bytem Nerudova 115, 250 82 Úvaly
a
Mgr. Jakub Koudelka, r.č. 890714/4081
trvale bytem Masná 232/10, Brno, PSČ 602 00
a
Ing. Tomáš Kummer, r.č. 901028/5097
trvale bytem Kozlany č.p. 73, PSČ 683 41

(dále též jen „**Vlastníci**“), mají ve svém spoluvlastnictví:

- **pozemek p.č. 1448** – zastavěná plocha a nádvoří **o výměře 226 m²**, jehož součástí je budova v části obce Úvaly, č.p. 790 – rodinný dům, zapsaný na listu vlastnictví č. 1269 pro katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
(dále též jen „**Pozemek**“ a „**Budova**“);

- **pozemek p.č. 1449** – zahrada **o výměře 223 m²**, zapsaný na listu vlastnictví č. 1269 pro katastrální území Úvaly u Prahy, obec Úvaly u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ
(dále též jen „**Zahrada**“),

Spoluvlastnické podíly Vlastníků na Pozemku a Zahradě jsou následující:

- manželé Miroslav a Jiřina Langovi vlastní ve svém SJM podíl ve výši id. 1/2 vzhledem k celku;
- Mgr. Jakub Koudelka vlastní podíl ve výši id. 1/4 vzhledem k celku;
- Ing. Tomáš Kummer vlastní podíl ve výši id. 1/4 vzhledem k celku.

2. ROZDĚLENÍ PRÁVA K BUDOVĚ A POZEMKU

2.1 Rozdělení vlastnického práva. Vlastníci Pozemku prohlašují, že dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, rozdělují své vlastnické právo k Pozemku, jehož součástí je Budova, na vlastnické právo k následujícím jednotkám ve smyslu § 1159 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění:

Poř. č.	Typ jednotky	Způsob využití	Označení pro KN	Umístění
1	obč. z.	byt	790/1	1.NP
2	obč. z.	byt	790/2	2.NP
3	obč. z.	garáž	790/3	1.NP (mimo hlavní budovu)

2.2 Popis jednotek.

Popis jednotky č. 790/1:

Jednotka č. 790/1 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku – byt, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech nemovité věci ve výši uvedené v článku 4. tohoto prohlášení. Byt je umístěn v 1. NP Budovy. Výměra bytu činí **89,0 m2**. Poloha bytu vyplývá z přílohy č. 2 této dohody, v níž je graficky znázorněno 1. NP Budovy.

S vlastnictvím jednotky č. 790/1 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání následujících společných částí nemovité věci:
- sklepní kóje č. 1, kóje č. 2 a kóje č. 3 v 1. PP Budovy, vyznačené v příloze č. 1;
- výklenek v 1. PP Budovy, označený v příloze č. 1 červenou barvou;
- skladovací prostor pod vstupním schodištěm do Budovy s přístupem ze společného ochozího pruhu (do přílohy č. 2 jej nelze z důvodu umístění graficky znázornit);
- část Zahrady, vyznačená v příloze č. 5 červenou barvou.

Popis jednotky č. 790/2:

Jednotka č. 790/2 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku – byt, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část Budovy a podíl na společných částech nemovité věci ve výši uvedené v článku 4. tohoto prohlášení. Byt je umístěn v 2. NP Budovy. Výměra bytu činí **96,0 m2**. Poloha bytu vyplývá z přílohy č. 3 této dohody, v níž je graficky znázorněno 2. NP Budovy. Součástí jednotky č. 790/2 je prostor (skladovací místo), která se nachází pod schody a kterou nelze v důsledku jejího umístění zakreslit do nákresů jednotlivých podlaží Budovy, které tvoří přílohu této dohody.

S vlastnictvím jednotky č. 790/2 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání následujících společných částí nemovité věci:
- část Pozemku a Zahrady, vyznačené v příloze č. 5 modrou barvou, a to včetně kolny, nacházející se na Zahradě;
- půdní prostory, nacházející se nad jednotkou č. 790/2 včetně přístupu do půdních prostor přes žebřík umístěný na obvodové stěně Budovy a verandy,
- septiku na pozemku p.č. 1449.

Součástí každé bytové jednotky jsou:

- veškeré její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, , kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů),
- vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) od el. jističů,
- podlahové krytiny
- vnitřní nenosné příčky včetně vnitřních výplní otvorů
- dveře uvnitř bytu

Popis jednotky č. 790/3:

Jednotka č. 790/3 je jednotka vymezená podle občanského zákoníku – garáž, která zahrnuje nebytový prostor (garáž) jako prostorově oddělenou část a podíl na společných částech nemovité věci ve výši uvedené v článku 4. tohoto prohlášení. Garáž je umístěna v 1. NP mimo hlavní prostor Budovy na Pozemku. Výměra garáže činí **24,0 m2**. Poloha garáže vyplývá z přílohy č. 5 této dohody, v níž jsou graficky znázorněny Pozemek a Zahrada.

S vlastnictvím jednotky č. 790/2 je spojeno právo výlučného bezplatného užívání příjezdové plochy k jednotce č. 790/3 včetně vjezdových vrat, vyznačené v příloze č. 5 žlutou barvou.

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI

3.1 Určení společných částí nemovité věci. Společnými částmi nemovité věci jsou podle § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně (dále jen „**Společné části**"):

3.1.1 pozemek p.č. 1448 v katastrálním území Úvaly u Prahy, obci Úvaly,

3.1.2 pozemek p.č. 1449 v katastrálním území Úvaly u Prahy, obci Úvaly,

3.1.3 vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Budovy, obvodové stěny Budovy,

3.1.4 střecha a půdní prostor, přístupný ze Zahrady přes obvodovou stěnu verandy a obvodovou stěnu Budovy nad střechou verandy formou ukotvení kovových spon, sloužících jako pevně zabudovaný žebřík, včetně výplní výstupních otvorů, izolací, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních (v současné době bez instalace bleskosvodů),

3.1.5 komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem; pro jednotku č. 790/1 je určen jeden komínový průduch,

3.1.6 zápraží, schody za vstupními dveřmi (vyjma schodů od vstupu do jednotky č, 790/2 výše do jednotky č. 790/2, které přináleží výhradně k jednotce č. 790/2), vchody a vstupní dveře do Budovy, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce,

3.1.7 studna na pozemku p.č. 1449 (v níž je umístěno čerpadlo, které je ve vlastnictví vlastníka jednotky č. 790/1),

3.1.8 septik na pozemku p.č. 1449,

3.1.9 sklepní prostory, které netvoří součást či příslušenství některé z jednotek, vstupní a boční chodba (kanalizace a vodovodní soustavy – obecní řad), umístěné v 1. PP Budovy

3.1.10 oplocení pozemku, vstupní branka, vjezdová vrata.

3.2 Práva a povinnosti ke Společným částem. Společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě vlastníci všech jednotek v Budově. V případě, že by jakoukoli opravou či stavební úpravou mělo dojít k stavebnímu zásahu do některé z jednotek, vyžaduje se pro takový zásah souhlas vlastníka dotčené jednotky.

3.3 Umístění Společných částí. Umístění Společných částí v Budově je zakresleno ve schématu obsaženém v přílohách č. 1 až č. 4, obsahujících půdorysy všech podlaží Budovy a dále v příloze č. 5, obsahující nákres Pozemku a Zahrady.

3.4 Vlastníci jednotek, jimž je do výlučného užívání svěřena společná část nemovité věci, mají právo tuto společnou část užívat bezplatně. V případě nutných oprav či údržby takové společné části nemovité věci je vlastník jednotek povinen strpět přístup na tuto společnou část nemovité věci, a to na nezbytně nutnou dobu trvání těchto oprav či údržby. Náklady na opravy a údržbu společné věci, svěřené do výlučného užívání, nese vlastník jednotky, kterému je společná část svěřena do výlučného užívání.

4. STANOVENÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH

4.1 Stanovení spoluvlastnických podílů k Společným částem nemovité věci. Spoluvlastnické podíly ke Společným částem nemovité věci se uvádějí zlomkem ke každé konkrétní jednotce a vztahují se ke všem společným částem nemovité věci.

Spoluvlastnické podíly ke Společným částem nemovité věci jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v Budově (dle § 1161 zákona č. 89/2012 Sb.):

Jednotka	m^2 podl. plochy zaokr.	spoluvlastnický podíl
790/1	89,0	89/209
790/2	96,0	96/209
790/3	24,0	24/209
CELKEM	209,0	209/209

5. VĚCNÁ A JINÁ PRÁVA TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITÉ VĚCI

5.1 Věcná a jiná práva týkající se nemovité věci.

5.1.1. Na vlastníky jednotek přejdou všechna práva a závazky dosavadního vlastníka Pozemku, jehož součástí je Budova, a Zahrady, a to v rozsahu, který odpovídá jejich spoluvlastnickým podílům na Společných částech nemovité věci.

5.1.2. Pozemku, jehož součástí je Budova, a Zahrady se netýkají žádná práva podléhající zápisu či vkladu do evidence nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

5.1.3. S Pozemkem, jehož součástí je Budova, a se Zahradou nejsou spojeny žádné závazky podléhající zápisu či vkladu do evidence nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

6. PRAVIDLA VZTAHUJÍCÍ SE KE SPRÁVĚ SPOLEČNÉ VĚCI

6.1 Základní pravidla pro správu společné věci jsou následující

a) Úklid společných prostor, konkrétně pak vstupní chodby do domu, včetně tam umístěných společných vstupních dveří a oken, a dále úklid přístupového chodníku, budou prodávět vlastníci obou jednotek a to tak, že v lichých měsících v kalendářním roce bude tento úklid zajišťovat vlastník jednotky č. 790/1 a v sudých měsících v kalendářním roce bude tento úklid zajišťovat vlastník jednotky č. 790/2.

b) Údržba a úklid Zahrady (zejména úklid listí, sečení trávy) budou zajišťována tak, že vlastník jednotky č. 790/1 bude zajišťovat údržbu a úklid části Zahrady, která je mu svěřena do výlučného užívání a vlastník jednotky č. 790/2 bude zajišťovat údržbu a úklid části Zahrady, která je mu svěřena do výlučného užívání (tak jak je zakresleno v příloze č. 5 této Dohody)

c) Správcem společné věci bude v lichém kalendářním roce některý z vlastníků jednotky č. 790/1 a v sudém kalendářním roce některý z vlastníků jednotky č. 790/2, čímž bude zajištěn pravidelný a rovnoměrný výkon této funkce vlastníky obou bytových jednotek.

d) Vlastník jednotky č. 790/2, který má ve výlučném užívání septik, je povinen pravidelně odpouštět vodu ze společného septiku nacházejícího se na Zahradě,.

e) Vlastník jednotky č. 790/2 je povinen se podílet jednou polovinou na úhradě nákladů za spotřebu elektrické energie za osvětlení společných prostor a venkovního osvětlení domu na základě vyúčtování, které mu bude předloženo vlastníkem jednotky č. 790/1 do 30 dnů poté, co vlastníkovi jednotky č. 790/1 bude zasláno vyúčtování od dodavatele elektřiny. Vyúčtování bude rozpočítáno dle spotřeby zjištěné z podružného elektroměru, který měří spotřebu elektrické energie za osvětlení společných prostor a venkovního osvětlení domu a bude podloženo příslušnými daňovými doklady a vyúčtováním od dodavatele elektronické energie. Vlastník jednotky č. 790/2 je povinen uhradit vlastníkovi jednotky č. 790/1 poměrnou část nákladů na osvětlení do 15 dnů od doručení předloženého a podloženého vyúčtování. Vzhledem k tomu, že od r. 2021 dosud hradil náklady za spotřebu elektrické energie společných prostor a venkovního osvětlení výlučně vlastník jednotky č. 790/1, bude vlastník jednotky č. 790/2 hradit náklady za spotřebu elektrické energie společných prostor a venkovního osvětlení v plné výši za období 2026-2030 a následně bude vlastník jednotky č. 790/2 hradit jednu polovinu nákladů.

e) k přijetí rozhodnutí v záležitostech správy domu a pozemku se vyžaduje souhlas všech hlasů všech vlastníků jednotek a souhlas všech vlastníků jednotek.

6.2 Rozsah užívání Společných částí je následující:

5.1.1 a) Vlastník jednotky č. 790/1 bude užívat sklepní kóje č. 1, kóje č. 2 a kóje č. 3 v 1. PP Budovy, vyznačené v příloze č. 1; výklenek v 1. PP Budovy, označený v příloze č. 1 červenou barvou; skladovací prostor pod vstupním schodištěm do Budovy s přístupem ze společného ochozího pruhu (do přílohy č. 2 jej nelze z důvodu umístění graficky znázornit); část Zahrady, vyznačenou v příloze č. 5 červenou barvou.

b) Vlastník jednotky č. 790/2 bude užívat část Pozemku a Zahrady, vyznačené v příloze č. 5 modrou barvou, a to včetně kolny, nacházející se na Zahradě; půdní prostory, nacházející se nad jednotkou č. 790/2 včetně přístupu do půdních prostor.

c) Společně budou oba Vlastníci užívat:
- chodník od branky k hlavnímu vstupu do Budovy,
- chodník od hlavního vstupu k hlavnímu vstupu do 1. PP Budovy,
- společnou vstupní chodbu k bytovým jednotkám,
- studnu a společný přístup k ní,
- ochozí pruh v šíři 0,5 m kolem Budovy a verandy, tak jak je vyznačena v příloze č. 5.

d) Rozsah užívání Pozemku a Zahrady jednotlivými vlastníky jednotek je graficky znázorněn v příloze č. 5 této dohody.

7. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ K NOVĚ VYMEZENÝM JEDNOTKÁM

7.1 Vlastníci se tímto dohodli, že své spoluvlastnictví k jednotkám specifikovaným v článku 2. této Dohody, touto Dohodou **ruší a vzájemně vypořádávají takto**:

a) **Manželé Miroslav Lang, r.č. 481106/217 a Jiřina Langová, r.č. 566019/0217** se stávají vlastníky (ve svém společném jmění manželů) **jednotky č. 790/1,** vymezené v pozemku p.č. 1448, jehož součástí je budova v části obce Úvaly č.p. 790, v katastrálním území Úvaly u Prahy a obci Úvaly, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci ve výši **id. 89/209.**

b) Pan **Mgr. Jakub Koudelka, r.č. 890714/4081,** se stává vlastníkem **spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/2,** vymezené v pozemku p.č. 1448, jehož součástí je budova v části obce Úvaly č.p. 790, v katastrálním území Úvaly u Prahy a obci Úvaly, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech ve výši **id. 96/209.**

c) Pan **Ing. Tomáš Kummer, r.č. 901028/5097,** se stává vlastníkem **spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/2,** vymezené v pozemku p.č. 1448, jehož součástí je budova v části obce Úvaly č.p. 790, v katastrálním území Úvaly u Prahy a obci Úvaly, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech ve výši **id. 96/209.**

d) Pan **Mgr. Jakub Koudelka, r.č. 890714/4081,** se stává vlastníkem **spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/3,** vymezené v pozemku p.č. 1448, jehož součástí je budova v části obce Úvaly č.p. 790, v katastrálním území Úvaly u Prahy a obci Úvaly, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech ve výši **id. 24/209.**

c) Pan **Ing. Tomáš Kummer, r.č. 901028/5097,** se stává vlastníkem **spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/3,** vymezené v pozemku p.č. 1448, jehož součástí je budova v části obce Úvaly č.p. 790, v katastrálním území Úvaly u Prahy a obci Úvaly, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, která zahrnuje spoluvlastnický podíl na společných částech ve výši **id. 24/209.**

7.2 Manželé Miroslav a Jiřina Langovi jednotku č. 790/1, tak jak je specifikována v čl. 2. této Dohody, zahrnující příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, přijímají do svého společného jmění manželů.

7.3 Pan Mgr. Jakub Koudelka spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/2 a spoluvlastnický podíl id. 1/2 na jednotce č. 790/3, tak jak jsou tyto jednotky specifikovány v čl. 2. této Dohody, zahrnující příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, přijímá do svého výlučného vlastnictví.

7.4 Pan Ing. Tomáš Kummer spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/2 na jednotce č. 790/2 a spoluvlastnický podíl id. 1/2 na jednotce č. 790/3, tak jak jsou tyto jednotky specifikovány v čl. 2. této Dohody, zahrnující příslušný spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci, přijímá do svého výlučného vlastnictví.

7.5 Vypořádání svého spoluvlastnictví na základě této dohody činí Vlastníci bezúplatně a z tohoto titulu nevzniká žádnému z Vlastníků povinnost k finančnímu plnění. Vlastníci prohlašují, že způsobem uvedeným v této dohodě je jejich spoluvlastnictví zcela vypořádáno a že vůči sobě z tohoto titulu nemají žádné další nároky s výjimkou nároku uvedeného v ust. 6.6 této dohody.

7.6 Mgr. Jakub Koudelka a Ing. Tomáš Kummer se zavazují společně a nerozdílen zaplatit manželům Miroslavu a Jiřině Langovým jakožto náhradu škody způsobené jim zatékáním vody z jednotky 790/2 do jednotky 790/1 částku ve výši celkem 65.000,- Kč, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet č. 8033342011/0100, a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne zápisu vkladu vlastnického práva z této dohody do katastru nemovitostí, čímž bude tato záležitost zcela úplně mezi stranami vypořádána. Mgr. Jakub Koudelka a Ing. Tomáš Kummer dále uhradí opravy společných prostor (vstupní schodiště a chodbička), a to na základě samostatné objednávky od dodavatele, který byl schválen všemi Vlastníky.

7.7 Vlastníci jakožto účastníci této dohody berou výslovně na vědomí, že po zápisu touto dohodou vymozených jednotek budou povinni podat nové daňové přiznání k dani z nemovitých věcí, v rámci něhož bude zohledněno, že se staly vlastníky nově vymezených jednotek (jakožto samostatných věcí v právním smyslu), s nimiž je právo výlučně užívat v této dohodě specifikované Společné části.

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Tato dohoda nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.

8.2 Účastníci této dohody se pro případ zamítnutí návrhu na vklad vlastnického práva dle této dohody do katastru nemovitostí zavazují k součinnosti směřující k odstranění závad podání (případně této dohody) a k podání nového návrhu na vklad vlastnického práva z této dohody k příslušnému katastrálnímu úřadu, a to nejpozději ve lhůtě patnácti (15) pracovních dnů ode dne, kdy jeden z účastníků této dohody vyzve druhého účastníka dohody k učinění nápravy na základě výzvy či rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu.

8.3 Tato dohoda je sepsána v pěti (5) vyhotoveních, když jedno vyhotovení bude přiloženo k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a jedno vyhotovení obdrží každý Vlastník. Veškeré změny této dohody jsou možné pouze písemnou formou.

8.4 Účastníci této dohody výslovně prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetli a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro některého z účastníků, na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

9. PŘÍLOHY

9.1 Příloha č. 1 - Schéma půdorysu 1. PP Budovy
Příloha č. 2 – Schéma půdorysu 1. NP Budovy
Příloha č. 3 – Schéma půdorysu 2. NP Budovy
Příloha č. 4 – Schéma půdorysu půdních prostor
Příloha č. 5 – Schéma Pozemku a Zahrady

V ..... dne 2025

Miroslav Lang

V ..... dne 2025

Mgr. Jakub Koudelka

V ..... dne 2025

Jiřina Langová

V ..... dne 2025

Ing. Tomáš Kummer

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23264/493/2025.

Mgr. Jan Prokeš, advokát, evidenční číslo ČAK 20531, se sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

Prohlašuji, že pan Ing. Tomáš Kummer, nar. 28. 10. 1990, místo narození: Vyškov, trvale bytem Kozlany 73, 683 41, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 208895367, tuto listinu ve dvou (2) vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 13. 5. 2025

Mgr. Jan Prokeš
advokát

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23264/494/2025.

Mgr. Jan Prokeš, advokát, evidenční číslo ČAK 20531, se sídlem Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

Prohlašuji, že pan Jakub Koudelka, nar. 14. 7. 1989, místo narození: Brno, trvale bytem Masná 232/10, 602 00, Brno, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 209850365, tuto listinu ve dvou (2) vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Brně dne 13. 5. 2025

Mgr. Jan Prokeš
advokát

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23468/4/2025.

Mgr. Petra Šebková Krejčí, advokátka, evidenční číslo ČAK 13352, sídlem Smetanova 240, 250 82 Úvaly.

Prohlašuji, že **Miroslav Lang**, dat. nar. 6.11.1948, místo narození Praha 7, trvalý pobyt Nerudova č.p. 115, Úvaly, jehož totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 211065249, tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsal.

V Úvalech dne 23. května 2025

Mgr. Petra Šebková Krejčí
ADVOKÁT
Smetanova 240, 250 82 Úvaly
ČAK č.: 13352, IČ: 71446516

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 23468/5/2025.

Mgr. Petra Šebková Krejčí, advokátka, evidenční číslo ČAK 13352, sídlem Smetanova 240, 250 82 Úvaly.

Prohlašuji, že **Jiřina Langová**, dat. nar. 19.10.1956, místo narození Praha 2, trvalý pobyt Nerudova č.p. 115, Úvaly, jejíž totožnost byla prokázána z občanského průkazu č. 211065250, tuto listinu ve 2 vyhotoveních přede mnou vlastnoručně podepsala.

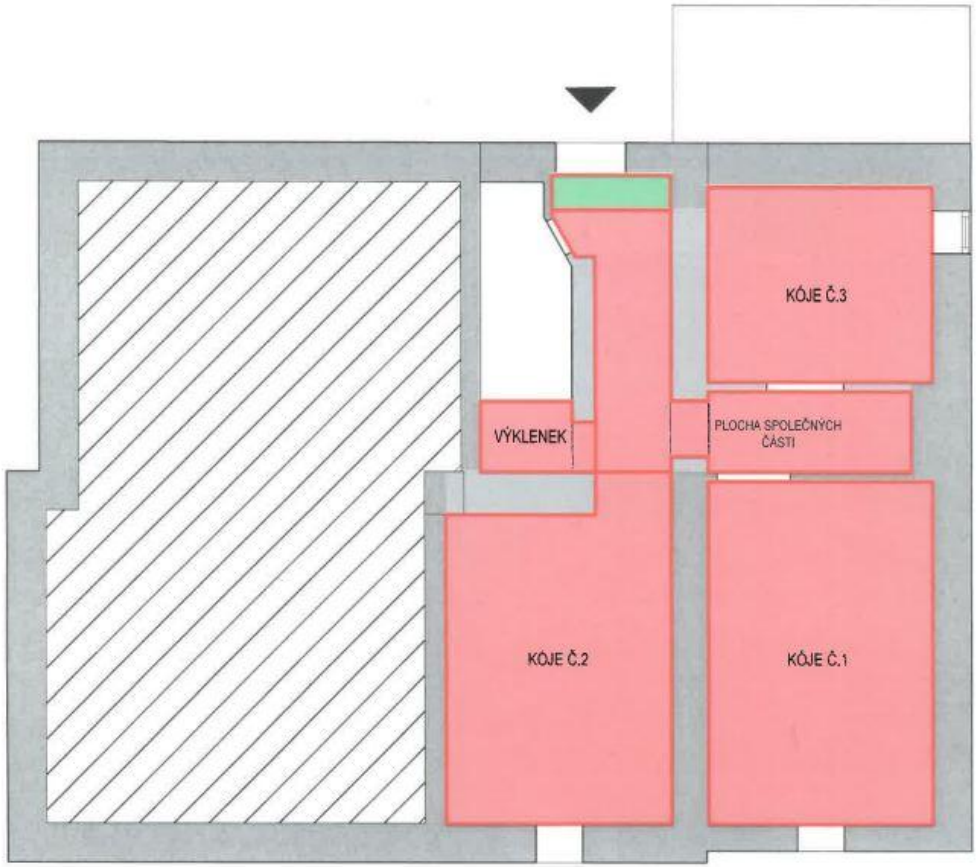
V Úvalech dne 23. května 2025

Mgr. Petra Šebková Krejčí
ADVOKÁT
Smetanova 240, 250 82 Úvaly
ČAK č.: 13352, IČ: 71446516

Mgr. Petra Šebková Krejčí
ADVOKÁT
Smetanova 240, 250 82 Úvaly
ČAK č.: 13352, IČ: 71446516

SCHÉMA PŮDORYSU 1.PP BUDOVY

PŘÍLOHA Č. 1



LEGENDA

- SVISLÉ KONSTRUKCE
- PLOCHA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ SVĚŘENÁ DO UŽÍVÁNÍ VLASTNÍKOVI JEDNOTKY Č. 790/1
- PLOCHA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

SCHÉMA PŮDORYSU 1.NP BUDOVY

PŘÍLOHA Č. 2

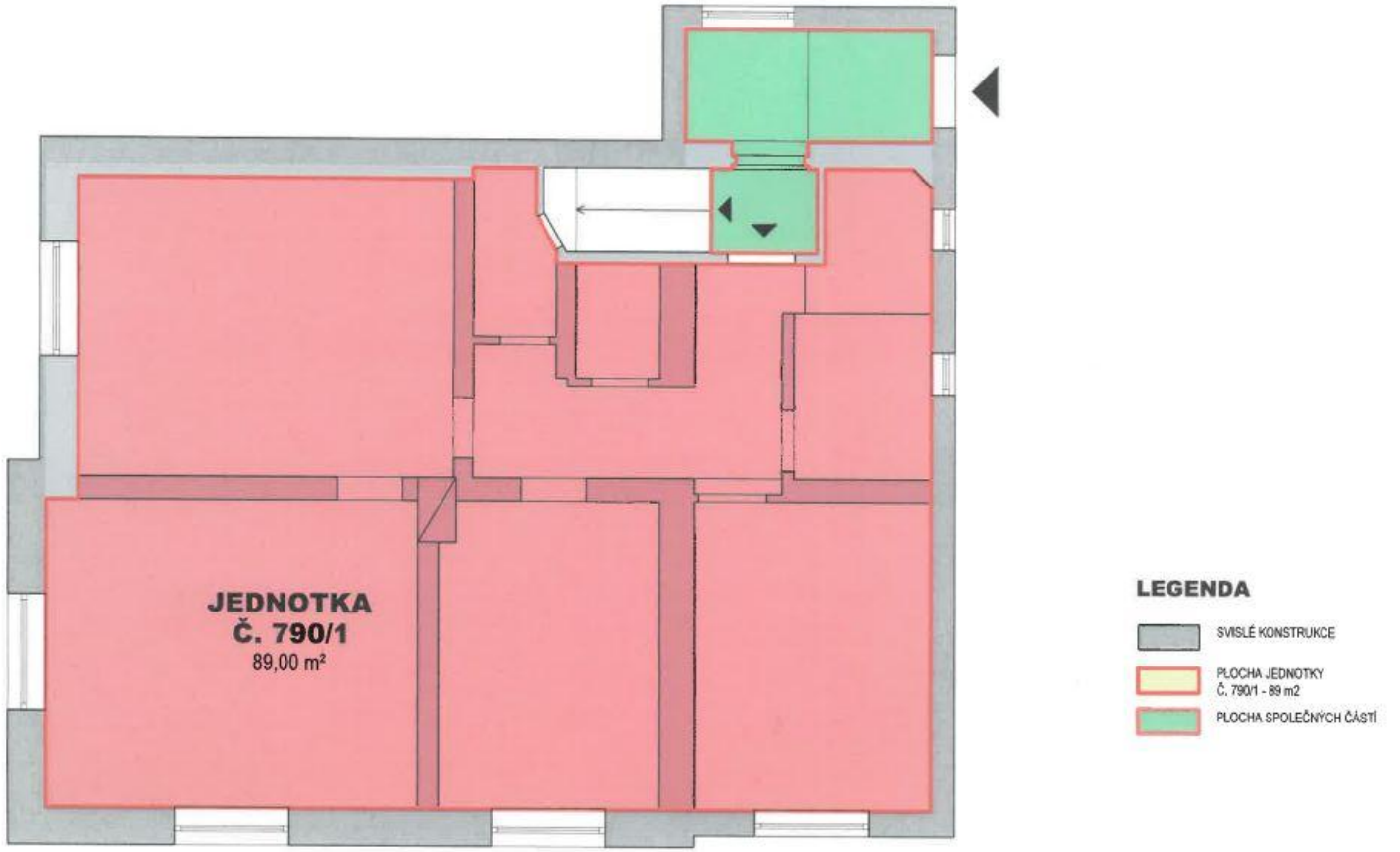
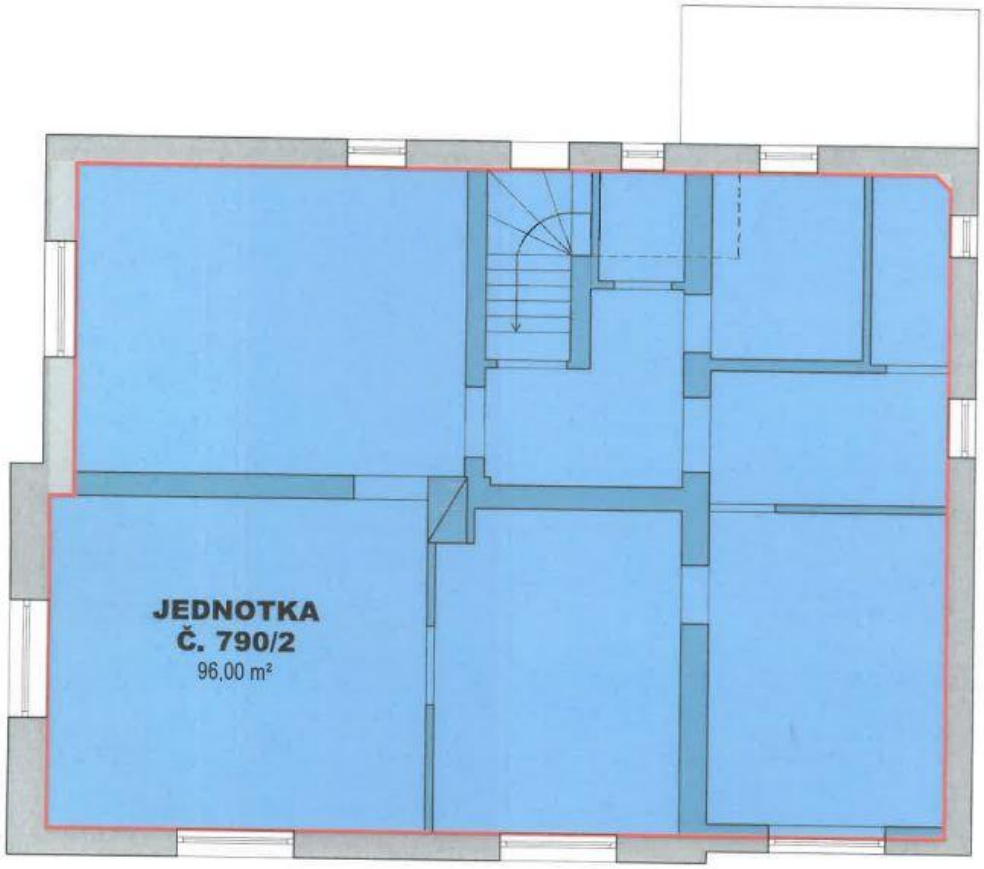


SCHÉMA PŮDORYSU 2.NP BUDOVY

PŘÍLOHA Č. 3

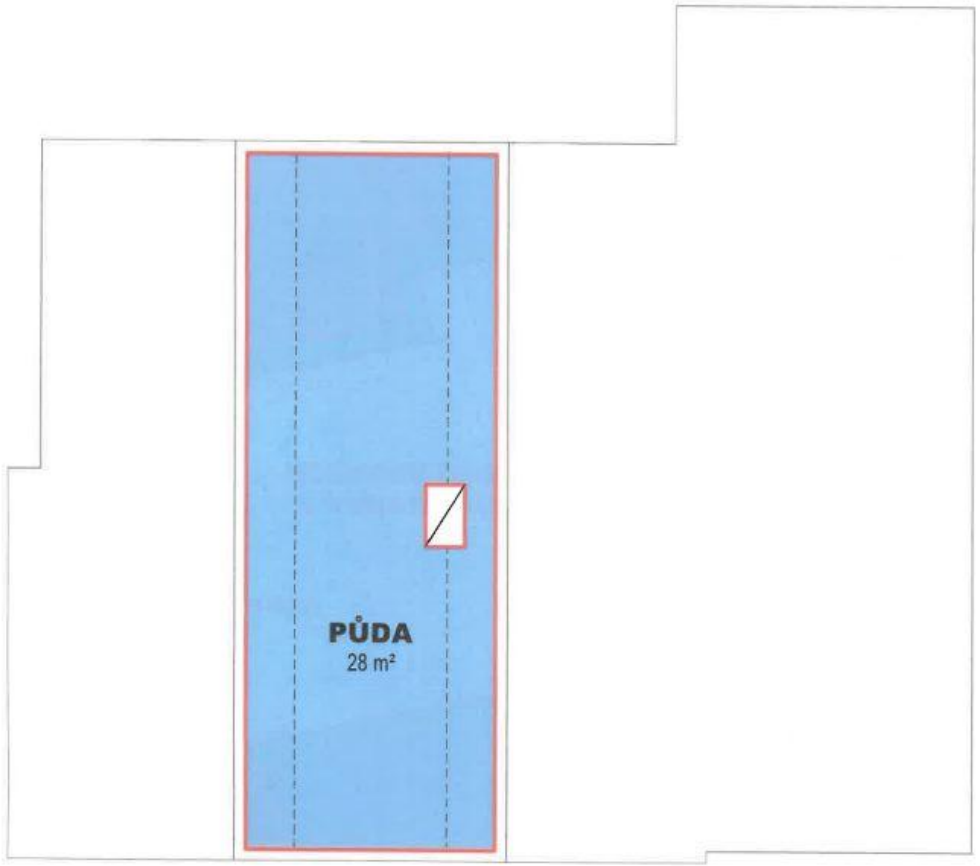


LEGENDA

- SVISLÉ KONSTRUKCE
- PLOCHA JEDNOTKY Č. 790/2 - 96 m2
- PLOCHA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

SCHÉMA PŮDORYSU PŮDNÍCH PROSTOR

PŘÍLOHA Č. 4

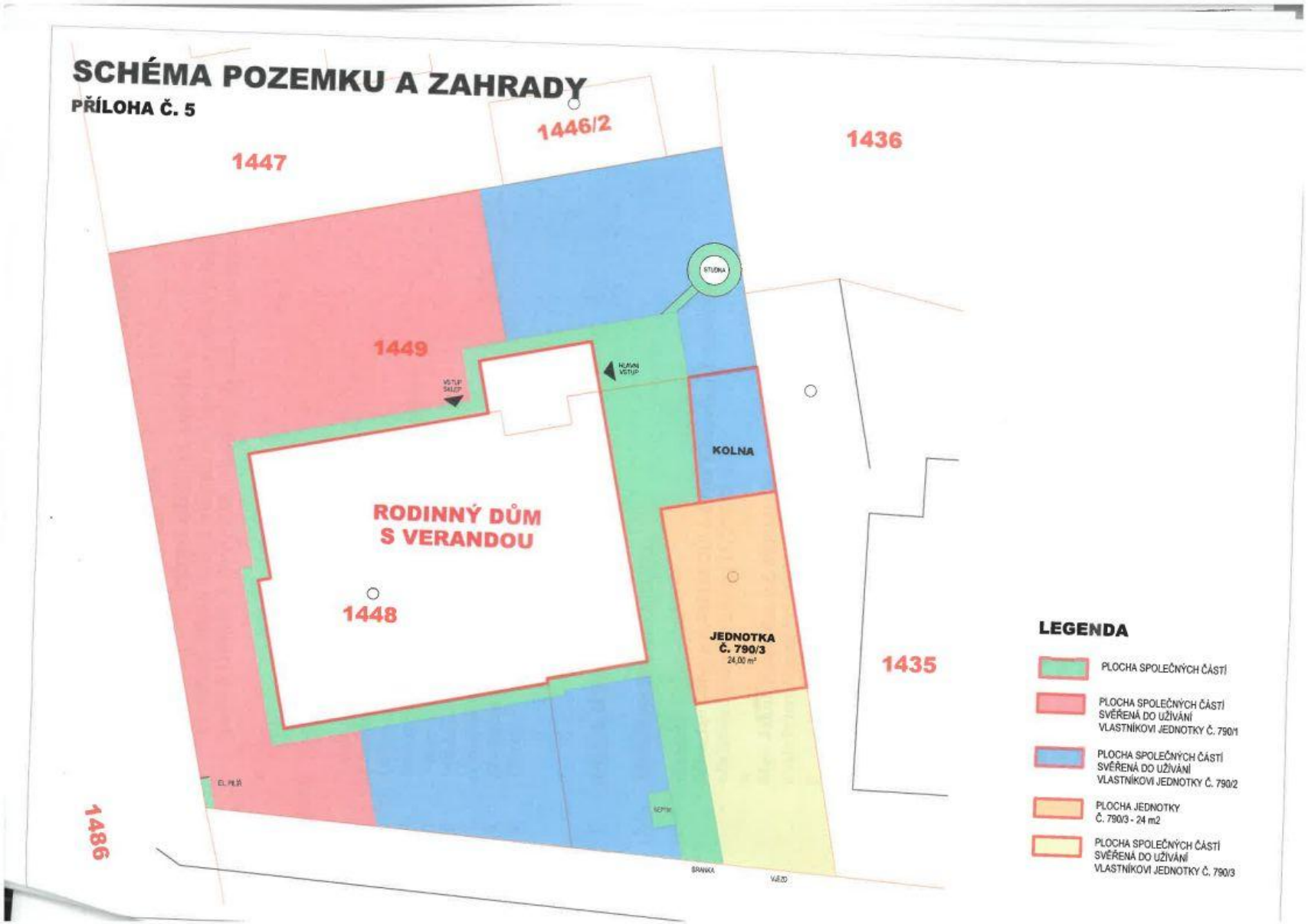


LEGENDA

PLOCHA SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ SVĚŘENÁ DO UŽÍVÁNÍ VLASTNÍKOVI JEDNOTKY Č. 790/2
PLOCHA PŮDY - 28 m2

SCHÉMA POZEMKU A ZAHRADY

PŘÍLOHA Č. 5



Mgr. Jan Prokeš
advokát
č. ev. ČAK 20531
Palackého třída 3048/124, 612 00 Brno

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 172404929-223162-250526123238.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **172404929-223162-250526123238**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **18**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Mgr. Jakub Koudelka, advokát, IČ: 74925598

Pracoviště: Mgr. Jakub Koudelka, advokát

Datum vyhotovení: **26.05.2025**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: JAKUB KOUDELKA

Poznámka:

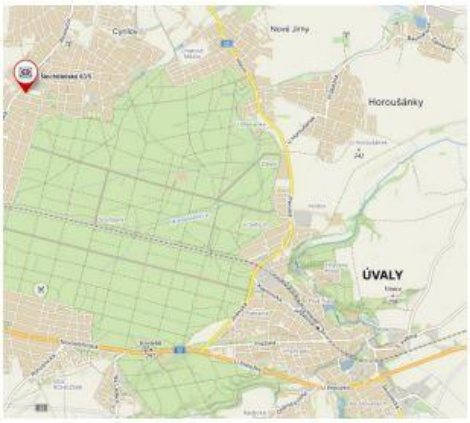
Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky .

172404929-223162-250526123238

podání:**11.12.2024**
cena:**11 990 000 Kč**

Kupní sml.:**V-74729/2024-101** (**LISTINY**)
Listina ID:**88247074010**
LV: 2199 **k.ú.: 665444**

	Plocha	Cena/m²	Cena
BYT: č. 7 v budově: Šlechtitelská 63/5, Praha-Klánovice, Praha 9	**102 m²**	**117 942**	**11 990 000**



Informace o stavbě:

Konstrukce:	**Cihla, smíšené.**
Dokončení stavby:	**1945**
Typ stavby:	**budova s č.p.**
Způsob využití:	**bytový dům**
Počet jednotek:	**9**
Počet podlaží:	**4**

po kompletní rekonstrukci a nástavbě

Bytová jednotka č. 63/7, na adrese Praha, Klánovice, Šlechtitelská 63/5, je prostorný byt o velikosti 4+1. Tento byt je situován ve druhém patře čtyřpatrové cihlové budovy bez výtahu postavené v roce 1975, rekonstruované v roce 2023, v domě celkem 9 jednotek. Byt disponuje obývacím pokojem, kuchyní s jídelnou, dvěma pokoji, koupelnou se sprchovým koutem, odděleným WC a vstupní chodbou s komorou. Byt má podlahovou plochu 102 m2, v bytě plastová okna, na podlahách je položena plovoucí podlaha a keramická dlažba. Kuchyňská linka vybavena elektrickými spotřebiči. Vytápění a ohřev vody plynový kotel umístěný v koupelně. U domu jsou dlážděná parkovací stání, vjezd čipovou el. bránou.

podání:**16.7.2025**
cena:**8 892 099 Kč**

Kupní sml.:**V-45457/2025-101** (**LISTINY**)
Listina ID:**91981563010**
LV: 3952, 3917, 4664 **k.ú.: 773778**

		Plocha
BYT:	č. 3 v budově: Domanovická **2480**, Praha 21, Praha 9	**74 m²**
PARCELA:	**170/3** (**ostatní plochy**), kú: Újezd nad Lesy	**79 m²**
PARCELA:	**580/15** (**orná půda**), kú: Újezd nad Lesy	**6 182 m²**
PARCELA:	**580/17** (**orná půda**), kú: Újezd nad Lesy	**484 m²**
PARCELA:	**580/27** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**429 m²**
PARCELA:	**580/28** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**429 m²**
PARCELA:	**580/29** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**429 m²**

Informace o stavbě:

Konstrukce:	**Cihla, smíšené.**
Dokončení stavby:	**2009**
Typ stavby:	**budova s č.p.**
Způsob využití:	**bytový dům**
Počet jednotek:	**12**
Počet podlaží:	**3**

Bytová jednotka č. 2480/3, na adrese Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2480, je prostorný byt o velikosti 3+kk (72 m2) se sklepní kójí (2,4 m2) s předzahrádkou (80 m2), 1. nadzemní podlaží a parkovacím stáním v uzavřeném bytovém komplexu domu. Samostatný bytový dům má celkem 12 jednotek, nabízí využívání kočárkárny. Vytápění a ohřev vody v bytě je zajištěn pomocí plynového kotle v domě této dvoupatrové cihlové novostavby z roku 2009. Kuchyňská linka je do tvaru „U". Podlahy jsou plovoucí či dlaždice. Součástí bytu jsou vestavěné skříně s botníkem na chodbě. Lokalita: veškeré sociální zázemí v místě: základní školy, mateřské školky, lékaři, obchody, Penny Market, drogerie, pošta, knihovna, restaurace a různé lokální obchody (wellness centrum s bazénem, saunou, vířivkou, obchod BIO); velmi dobré spojení autobusem na metro Černý Most / cca 17 -- 18 min., nebo autobusem na vlak (6 minut) na nádraží Běchovice / Klánovice a odtamtud vlakem na Masarykovo nádraží.

podání:**26.9.2025**
cena:**10 300 000 Kč**

Kupní sml.:**V-61765/2025-101** (**LISTINY**)
Listina ID:**93319754010**
LV: 4135, 1111, 4018 **k.ú.: 773778**

		Plocha	Cena/m²	Cena
BYT:	č. 2 v budově: Domanovická **2342**, Praha 21, Praha 9	**81 m²**	**127 633**	**10 300 000**
PARCELA:	**557/3** (**ostatní plochy**), kú: Újezd nad Lesy	**168 m²**		
PARCELA:	**580/12** (**orná půda**), kú: Újezd nad Lesy	**4 672 m²**		
PARCELA:	**580/30** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**323 m²**		
PARCELA:	**580/31** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**322 m²**		
PARCELA:	**580/32** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**322 m²**		
PARCELA:	**580/33** (**zast. plocha a nádv.**), kú: Újezd nad Lesy	**123 m²**		

Informace o stavbě:

Konstrukce:	**Cihla, smíšené.**
Dokončení stavby:	**2007**
Typ stavby:	**budova s č.p.**
Způsob využití:	**bytový dům**
Počet jednotek:	**7**
Počet podlaží:	**3**

Bytová jednotka č. 2342/2, na adrese Praha, Újezd nad Lesy, Domanovická 2342, je prostorný byt o velikosti 4+kk. Byt je v uzavřeném bytovém komplexu s dětským hřištěm a bazénem v ulici Domanovická, Praha 21 - Újezd nad Lesy. Bytová jednotka se nachází ve 2.NP zděného bytového domu bez výtahu z roku 2007 Byt má terasu s markýzami. Jihozápadně orientovaná bytová jednotka nabízí plochu 81 m2. Součástí bytové jednotky v interiéru je veškerý vestavěný nábytek včetně kuchyňské linky. K jednotce náleží jedno kryté garážové stání přímo pod bytovou jednotkou a druhé nekryté před garáží. Dále k bytové jednotce náleží užívací právo k zahrádce o ploše cca 120 m2 na boku domu. Vytápění a ohřev vody je zajištěn pomocí kondenzačního plynového kotle v domě. Byt je dále vybaven okny s izolačním dvojsklem a fólií pro optimální tepelnou a zvukovou izolaci chráněné dále exteriérovými i interiérovými žaluziemi. Podlahy bytu plovoucí. Koupelna bytu s vanou a vestavěným koupelnovým nábytkem, toaleta bytu samostatná. K dispozici společná kolárna.

Kupní sml.:**V-62283/2025-101** (LISTINY) podání:**29.9.2025**
Listina ID:**93366026010** cena:**11 900 000 Kč**

LV: 2715, 5036, 4930, 3424 **k.ú.: 773425**

		Plocha	Cena/m²	Cena
BYT:	č. **306** v budově: Hulanova **1386/1**, Praha 22, Praha 10	**92 m²**	**129 785**	**11 900 000**
PARCELA:	**81/3** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**3 701 m²**		
PARCELA:	**80/1** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**49 m²**		
PARCELA:	**77/1** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**93 m²**		
PARCELA:	**79/1** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**70 m²**		
PARCELA:	**79/13** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**118 m²**		
PARCELA:	**81/72** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**14 m²**		
PARCELA:	**77/5** (**ostatní plochy**), kú: Uhříněves	**2 m²**		

Bytová jednotka č. 1386/306 v budově, bytovém domě Hulanova **1386/1**, Praha je slunný byt 3+kk o velikosti 85m2 s terasami o velikosti 45m2. Byt se nachází v nejvyšším patře a samotný bytový dům je nejvyšší ze všech v blízkém okolí. V domě je celkem 6 bytových jednotek, má 4 podlaží, postaven v roce 2007. Dvě terasy, které obklopují byt ze tří světových stran, zaručují výhledy a hlavně sluníčko po celý den. Dispozice bytu: - vstupní chodba - dětský pokoj s vlastní terasou - samostatná toaleta - koupelna s vanou i sprchovým koutem - komora - ložnice, do které se vejdou dvě vestavné skříně a vlastním přístupem na terasu - obývací pokoj s moderní kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči a hlavně s přístupem na terasu ze tří světových stran. Byt je jediným bytem na patře. Dům je dobře udržovaný, o celý komplex se stará správcovská firma, která je rychle připravena na jakékoliv opravy. K bytu dále náleží sklep a vlastní parkovací stání, které vidíte přímo z terasy. Za pár minut se od domu dostanete do přírody, k parku s rybníky. A přitom do centra Prahy se díky vlaku dostanete během půl hodiny.

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

CERTIFIKAČNÍ ORGÁN ÚSTAVU SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

Certifikační orgán certifikující osoby č. 3072 akreditovaný ČIA, o.p.s. podle ČSN EN ISO/IEC 17024:2013.

Certifikace provedena v rozsahu přílohy k osvědčení o akreditaci.

VYDÁVÁ NA ZÁKLADĚ ÚSPĚŠNĚ VYKONANÝCH ZKOUŠEK

Certifikát číslo: 363/230/CON/2023

Certifikovaný odhadce pro oceňování nemovitých věcí

Ing. Iva MEJZLÍKOVÁ

narozena dne 27. srpna 1968 v Třebíči

Certifikovaný dle požadavků:

Certifikační schéma CON, revize č.1, C 2-2 Specifikace požadavků CS CON

Tímto certifikátem se potvrzuje splnění požadavků na znalosti a úspěšné vykonání písemné, praktické a ústní zkoušky. Jmenovaná osoba splňuje požadavky certifikačního schématu CON a je způsobilá vykonávat v oblasti působnosti předepsané služby.

Datum vydání: 30. listopad 2023

Certifikát platí do: 30. listopad 2026

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M
ředitel CO ÚSI

Certifikovaná osoba podléhá dozoru Certifikačního orgánu CO ÚSI