ZNALECKÝ POSUDEK Č. 055077/2025

OKRESNÍ SOUD V NYMBURCE
Došlo dne: 30 -10- 2025
kolky: ...
... listů

Zadavatel

Okresní soud v Nymburce, se sídlem Soudní 996, 288 62 Nymburk, IČO: 000 24 562 (dále jen „Zadavatel")

Číslo jednací Zadavatele: 10 C 85/2025

Znalec

Ing. Daniel Veselý, se sídlem Hořanská 397, 281 21 Červené Pečky, IČO: 215 06 396 (dále jen „Znalec")

Obor / odvětví

Obor Ekonomika / odvětví Oceňování nemovitých věcí

Předmět znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pozemku st. parc. č. 307, jehož součástí je rozestavěná stavba, a pozemku parc. č. 113/114, katastrální území Písty u Nymburka, dle stavu a v ceně ke dni vyhotovení znaleckého posudku (blíže viz Kapitola 1.1)

Oceňované nemovité věci se nachází na adrese: 289 13 Písty

Datum ocenění: 10. 9. 2025

Datum provedení místního šetření: 10. 9. 2025

Počet stran posudku vč. příloh: 41

Způsob podání znaleckého posudku: Listinná podoba

Číslo vyhotovení / celkový počet vyhotovení: 1 / 4

Datum zpracování: 22. 10. 2025

OBSAH

OBSAH 2

SEZNAM TABULEK 3

SEZNAM PŘÍLOH 3

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK 4

1 ÚVOD 5

1.1 Zadání znaleckého posudku 5
1.1.1 Odborná otázka zadavatele 5
1.1.2 Účel znaleckého posudku 5
1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku 5
1.2 Teoretický rámec 5
1.3 Základ hodnoty 5
1.4 Datum ocenění 5
1.5 Omezující podmínky 6
1.6 Poznámky 6

2 VÝČET PODKLADŮ 6

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat 7
2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis 7
2.2.1 Zdroje dat poskytnuté Zadavatelem 7
2.2.2 Místní šetření 7
2.2.3 Zdroje dat poskytnuté Mgr. Hanou Novotnou 7
2.2.4 Zdroje dat poskytnuté Pavlem Škareckým, zástupcem společnosti SUOPELOS s.r.o. 7
2.2.5 Zdroje dat získané znalcem 8
2.3 Věrohodnost zdrojů dat 8

3 NÁLEZ 8

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat 9
3.2 Popis postupu při zpracování dat 9
3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat 9
3.3.1 Oceňovaná nemovitá věc 9
3.3.2 Metodika stanovení obvyklé ceny 9
3.3.3 Stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí 12
3.3.4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí 13

4 POSUDEK 13

4.1 Popis postupu při analýze dat 19
4.2 Výsledky analýzy dat 19

5 ODŮVODNĚNÍ 23

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat 25
5.2 Kontrola postupu 25

6 ZÁVĚR 25

6.1 Citace zadané odborné otázky 26
6.2 Odpověď na zadanou odbornou otázku 26
6.3 Podmínky správnosti závěru 26

6.4 Skutečnosti snižující přesnost závěru 27
6.4.1 Použité předpisy 27
6.4.2 Použitá literatura 27

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí 13
Tabulka 2 Výčet srovnatelných nemovitých věcí 13
Tabulka 3 Obecný index růstu cen rodinných domů a výpočet změny vůči Q2 2025 19
Tabulka 4 Výpočet poměru výměry pozemku vůči zastavěné ploše podlaží 20
Tabulka 5 Porovnávané vzorky a výpočet indexu porovnání 20
Tabulka 6 Vyhodnocení porovnávaných vzorků 23
Tabulka 7 Statistické vyhodnocení upravených jednotkových cen 23
Tabulka 8 Výpočet hodnoty Nemovitosti 24

SEZNAM PŘÍLOH

1. Výstřižek z katastrální mapy (1 strana)
2. Mapa oblasti (2 strany)
3. Fotodokumentace (7 stran)

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

Zkratka	Význam zkratky
Znalec	Ing. Daniel Veselý, se sídlem Hořanská 397, 281 21 Červené Pečky, IČO: 215 06 396, znalec zapsaný Ministerstvem spravedlnosti v seznamu znalců
Zadavatel	Okresní soud v Nymburce, se sídlem Soudní 996, 288 62 Nymburk, IČO: 000 24 562
Nemovitost	pozemek st. parc. č. 307, jehož součástí je rozestavěná stavba, a pozemek parc. č. 113/114, zapsané na LV 304 v katastrálním území Písty u Nymburka v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk
ČR	Česká republika
ZOM	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním k datu ocenění
OV	Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění aktuálním k datu ocenění
KN	katastr nemovitostí
LV	list vlastnictví (výpis z katastru nemovitostí)
k. ú.	katastrální území
p. č.	parcelní číslo
č. p.	číslo popisné
ZPP	zastavěná plocha podlaží

1 Úvod

1.1 Zadání znaleckého posudku

1.1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

- stanovit obvyklou cenu nemovitosti – pozemku st. parc. č. 307, jehož součástí je rozestavěná stavba, a pozemku parc. č. 113/114, zapsaných na LV 304 v katastrálním území Písty u Nymburka v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk (dále jen „Nemovitost"), dle stavu a v ceně ke dni vyhotovení znaleckého posudku. Soudem není požadováno stanovení administrativní ceny.
- V případě, že znalec při zpracovávání znaleckého úkolu zjistí jakékoli skutečnosti, jež by nad rámec obecných znaků ovlivňovaly cenu oceňovaných nemovitostí, nechť tyto uvede. Případně, nechť znalec uvede i jakékoli další skutečnosti, jež v rámci řešení znaleckého úkolu zjistí a vyhodnotí jako podstatné pro předmět projednávané věci.

1.1.2 Účel znaleckého posudku

Tento znalecký posudek je zpracován pro účel vypořádání spoluvlastnictví.

1.1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil Znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.2 Teoretický rámec

Rozsah práce při plnění zadání vychází ze zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném znění a vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.

1.3 Základ hodnoty

Jako základ hodnoty pro ocenění Znalec použil obvyklou cenu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění (dále jen „ZOM") a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění k datu ocenění (dále jen „OV").

1.4 Datum ocenění

Obvyklá cena předmětu ocenění byla určena k datu 10. 9. 2025.

1.5 Omezující podmínky

Tento znalecký posudek musí být posuzován jako celek a na základě v něm uvedených podmínek a předpokladů. Hodnocení jeho jednotlivých částí odděleně může být zavádějící.

Tento znalecký posudek je určen výhradně pro účel uvedený v Kapitole 1.1.2 tohoto znaleckého posudku a bez předchozího souhlasu Znalce nesmí být použit pro jiný než určený účel. Odpovědnost Znalce za použití tohoto znaleckého posudku pro jiný než určený účel nebo za Znalcem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena.

Bez předchozího písemného souhlasu Znalce jako zpracovatele tohoto znaleckého posudku nesmí být tento znalecký posudek nebo jakákoliv jeho část zveřejněna nebo předána třetím stranám s výjimkou určeného účelu.

1.6 Poznámky

U tabulek, u nichž není uveden zdroj informací, byly tímto zdrojem vlastní výpočty Znalce, nevyplývá-li z textu jinak.

Termín „nemovitosti" byl dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nabyl účinnosti k 1. 1. 2014, nahrazen pojmem „nemovité věci". V tomto znaleckém posudku v omezené míře používám rovněž původní, historicky vžitý, termín „nemovitosti".

2 Výčet podkladů

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec si s ohledem na zadání tohoto znaleckého posudku opatřil zdroje dat:

- ze soudního spisu poskytnutého Zadavatelem,
- požadavkem spolumajitelům Nemovitosti a následnou komunikací s nimi,
- z místního šetření,
- z veřejně dostupných zdrojů dat,
- z dostupné odborné literatury.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.2.1 Zdroje dat poskytnuté Zadavatelem

1. Soudní spis sp. zn. 10 C 85/2025 obsahující 31 číslovaných listů.

2.2.2 Místní šetření

Místní šetření bylo provedeno Znalcem dne 10. 9. 2025 za přítomnosti Mgr. Hany Novotné a Pavla Škareckého, zástupce společnosti SUOPELOS s.r.o. Byla provedena prohlídka všech oceňovaných nemovitých věcí včetně vnitřních prostor.

Fotodokumentace z místního šetření je uvedena v Příloze č. 3.

2.2.3 Zdroje dat poskytnuté Mgr. Hanou Novotnou

1. Dokumentace skutečného provedení stavby na st. p. 307, k.ú. Písty, zpracovaná Milanem Sekyrkou, Sadská 557 v březnu 2009 – půdorys přízemí a podkroví.
2. Zpráva o výsledcích radonového průzkumu lokality část pozemku k.č. 113/114, k.ú. Písty zpracovaná společností ATEST dne 2. 10. 1996.
3. Stavební povolení na stavbu rodinného domu včetně ústředního vytápění, kanalizační, vodovodní a elektrické přípojky na pozemcích parc. č. 113/114 a 113/109 v k.ú. Písty č. j. SÚ 1755/96/Ko vydané Městským úřadem v Sadské dne 21. 10. 1996.
4. Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby rodinného domu včetně ústředního vytápění, kanalizační, vodovodní a elektrické přípojky na pozemcích parc. č. 113/114 a 113/109 v k.ú. Písty do 31. 10. 2000 č. j. SÚ 2223/99/Cu vydané Městským úřadem v Sadské dne 15. 10. 1999.

2.2.4 Zdroje dat poskytnuté Pavlem Škareckým, zástupcem společnosti SUOPELOS s.r.o.

1. Znalecký posudek č. 003212/2024 zpracovaný znaleckou kanceláří Znalecká společnost s.r.o. dne 14. 2. 2024.

2.2.5 Zdroje dat získané znalcem

1. Dálkový přístup do katastru nemovitostí ČÚZK (www.cuzk.cz).
2. Mapy.com (www.mapy.com).
3. Stránka obce Písty (pisty-nb.cz).
4. Český statistický úřad (www.csu.gov.cz).
5. Povodňový plán ČR (www.dppcr.cz/html_pub/).
6. Systém evidence kontaminovaných míst (www.sekm.cz).
7. Komplexní radonová informace pro administrativní jednotky (www.geology.cz).
8. eKatalog BPEJ (bpej.vumop.cz).
9. Územní plán obce Písty platný k datu ocenění.
10. ČSOB Index bydlení (www.csobhypotecni.cz/kontakty/csob-index-bydleni).

2.3 Věrohodnost zdrojů dat

Zdroje dat, na nichž je nutně tento znalecký posudek založen, byly posouzeny z hlediska věrohodnosti. Při posuzování věrohodnosti poskytnutých podkladů a informací jsem vycházel ze zásad profesního skepticismu. Profesním skepticismem se rozumí kritické myšlení a posuzování zdrojů dat, ze kterých se při plnění zadání znaleckého posudku vychází a jsou pro plnění zadání znaleckého posudku materiální, a určitá míra opatrnosti, kterou lze po specialistech v příslušném oboru vyžadovat, při akceptaci jejich věrohodnosti.

Nepřebírám odpovědnost za nepravdivé, nesprávné, neúplné či zavádějící podklady a informace poskytnuté Zadavatelem nebo získané z jiných zdrojů, které i přes provedené výběrové posouzení věrohodnosti zdrojů dat nejsem schopen identifikovat. Zdroje dat a podklady, které se týkají skutečností mimo obor a odvětví, ve kterém je tento znalecký posudek podán, a které byly získány od veřejných institucí, statistických a odborných organizací, považuji za věrohodné a dále jsem je nepřezkoumával.

3 Nález

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Postup při sběru dat a jejich zpracování vychází ze zadání tohoto znaleckého posudku, jímž je odhad obvyklé ceny Nemovitosti. Pro účely splnění tohoto zadání byla sebrána nebo vytvořena data týkající se:

- oceňované nemovité věci (Nemovitost) na základě zdrojů dat poskytnutých Zadavatelem, spoluvlastníky Nemovitosti, získaných při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů dat,
- metod oceňování nemovitých věcí na základě odborné literatury,
- kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí na základě dat o oceňované Nemovitosti,
- výčtu srovnatelných nemovitých věcí na základě kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí a na základě veřejně dostupných zdrojů dat.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována jejich ověřením vhodnosti k analýzám. Sebraná data jsou svým rozsahem a obsahem v souladu s doporučením uváděným v odborné literatuře, a proto je považuji za vhodná pro analýzy prováděné v části posudek.

3.3 Výčet sebraných nebo vytvořených dat

3.3.1 Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je pozemek st. parc. č. 307, jehož součástí je rozestavěná stavba, a pozemek parc. č. 113/114, katastrální území Písty u Nymburka („Nemovitost").

Lokalita

Nemovitost se nachází v obci Písty v okrese Kolín ve Středočeském kraji. Písty mají cca 445 obyvatel a nachází se zde jen minimální občanská vybavenost v podobě hostince, mateřské školy a hřiště. Širší občanská vybavenost je dostupná v Nymburce s dojezdovou vzdáleností cca 6 km. Do obce je příjezd po silnici II. třídy, dále pak obcí vede vedlejší silnice, která v obci končí. Autobusová zastávka se nachází cca 350 m chůze od Nemovitosti. Nejbližší vlaková zastávka je dostupná v obci Hořátev v dojezdové vzdálenosti 4 km.

Nemovitost se nachází v jižní části obce. V bezprostředním okolí se nachází zástavba rodinných domů. V blízkosti se nachází přírodní památka Písečný přesyp u Píst, přičemž na území Nemovitosti zasahuje související ochranné pásmo.

Dle Povodňového plánu Ministerstva životního prostředí ČR využívající DIBAVOD se Nemovitost nachází mimo záplavové území. Dle mapových podkladů Systému evidence kontaminovaných míst

se Nemovitost nachází mimo kontaminované lokality. Dle mapových podkladu České geologické služby se Nemovitost nachází v území s nízkým radonovým indexem, podloží je tvořeno navátým pískem. Dle radonového průzkumu provedeného v roce 1996 bylo zjištěno nízké radonové riziko.

Dle informací získaných při místním šetření se v lokalitě Nemovitosti dříve nacházela skládka, přičemž do současnosti jsou v půdě přítomny pozůstatky skládky.

Pozemek

Pozemek, který je součástí Nemovitosti, tvoří následující parcely:

- č. st. 307, výměra 131 m^2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- č. 113/114, výměra 737 m^2, druh pozemku jiná plocha, způsob využití ostatní plocha.

Parcela č. st. 307 se nachází pod rozestavěnou stavbou bez způsobu využití (stavba je součástí pozemku), parcela č. 113/114 tvoří navazující zahradu. Obě parcely jsou v ochranném pásmu přírodní památky. Pozemek je rovinatý.

Hlavní stavba

Jedná se o rozestavěnou stavbu, která je součástí pozemku p. č. st. 307 a která představuje samostatně stojící rodinný dům s přízemím, obytným podkrovím a částečným podsklepením. Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu se šikmou polovalbovou střechou. Výstavba byla dle informací získaných při místním šetření zahájena v roce 1996 na základě stavebního povolení a do data zpracování posudku nebyla stavba zkolaudována. Zastavěná plocha domu dle dokumentace skutečného provedení činí 139 m^2, podlahová plocha pak činí celkem 227 m^2.

V přízemí se nachází zádveří, chodba se schodištěm, pokoj, šatna, samostatná toaleta, koupelna, obývací pokoj s kuchyňským koutem a pokoj. Schodiště z přízemí dále vede do podkroví, kde se z chodby vchází do jednotlivých místností – tří pokojů, šatny a koupelny. V podsklepení se pak nachází 2 sklepní místnosti (v jedné z nich se nachází kotel s bojlerem) a chodba se schodištěm vedoucím do přízemí. Součástí domu je také půdní prostor o ploše cca 92 m^2.

Na straně do zahrady byla provedena základová deska za účelem rozšíření domu, které nakonec nebylo realizováno. Dále se na straně do zahrady nachází krytá veranda ve špatném stavu.

Základy tvoří betonové pasy, stěny jsou zděné z pórobetonových tvárnic, stropy jsou železobetonové, schodiště je železobetonové. Krov je dřevěný vaznicový, střešní krytina z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou plechové poplastované. Fasáda zcela chybí – zateplení vč. omítky, nebyla provedena. Okna vč. dveří na terasu jsou dřevěná s izolačním dvojsklem, vchodové dveře jsou plastové. Nášlapné vrstvy podlah jsou kombinace koberce, dlažby a plovoucí podlahy, ve sklepě pouze betonový potěr. Vnitřní stěny a stropy jsou omítnuté, stěny v koupelně a toaletě v přízemí jsou obložené dlaždicemi, v obývacím pokoji je částečně použit kamenný obklad. Vnitřní dveře jsou plné s kovovými zárubněmi.

Budova je napojena na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plyn. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, v obývacím pokoji je dále krb na tuhá paliva.

Celkový stav domu odpovídá svému stáří a spíše zanedbané údržbě. Stav budovy je ovlivněn zhoršenými základovými poměry a v některých částech je v důsledku sedání základů patrné popraskané zdivo. Dle získaných informací nebylo zpracováno žádné statické posouzení konstrukce domu. Zcela chybí fasáda včetně zateplení. Kromě těchto závad nebyly při místním šetření identifikovány žádné další zásadní vady.

Vedlejší stavby

Součástí Nemovitosti nejsou žádné vedlejší stavby.

Venkovní úpravy a trvalé porosty

Venkovní úpravy zahrnují:

- zpevněná plocha – betonová dlažba,
- oplocení vč. vjezdových vrat s elektrickým pojezdem a vchodových dvířek,
- přípojka elektřiny,
- přípojka vodovodu,
- přípojka kanalizace,
- přípojka plynu.

Na pozemku se nachází travní porost, několik ovocných stromů stáří asi 5 let – švestka, broskev, hruška, jabloň a třešeň.

Využití

Předmětná Nemovitost byla do konce roku 2024 využívána k trvalému bydlení, následně byla opuštěna a do data místního šetření nebyla využívána.

Právní charakteristiky

Podle údajů z KN náleží vlastnictví Nemovitosti Mgr. Haně Novotné (podíl 3/5) a společnosti SUOPELOS s.r.o. (podíl 2/5).

Přístup k Nemovitosti je zajištěný z ulice ve vlastnictví obce Písty (parcela č. 113/109, ostatní plocha, ostatní komunikace). Přístup je částečně zpevněný.

Dle územního plánu obce Písty se Nemovitost nachází v území definovaném jako území bydlení venkovského typu, což je v souladu se skutečným způsobem využití.

Podle údajů z KN nejsou vlastnická práva k Nemovitosti nijak omezena.

3.3.2 Metodika stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je definována v ZOM následovně:

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.

Postup stanovení obvyklé ceny je definován v OV následovně:

1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- *a. výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*
- *b. srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*
- *c. určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*
- *d. úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*
- *e. výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a*
- *f. určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3.3.3 Stanovení kritérií výběru srovnatelných nemovitých věcí

Na základě dat týkající se oceňované nemovité věci a metod oceňování nemovitých věcí byla stanovena následující kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí:

Tabulka 1 Kritéria výběru srovnatelných nemovitých věcí

Kritéria výběru	
Časové hledisko:	1,5 roku předcházející datu 15. října 2025
Lokalita:	obec Písty a Zvěřínek
Velikost domu:	zastavěná plocha podlaží domu 80 až 250 m²
Velikost pozemku:	300 až 1 000 m²
Stáří / technický stav:	stáří 15 let a více, preferovaně horší stav
Velikost podílu:	100 %

Zdroj: vlastní zpracování

Zastavěná plocha podlaží byla kalkulována na základě měření v katastrální mapě, přičemž za zastavěnou plochu podlaží považováno plnohodnotné obytné podlaží (bez obytného podkroví).

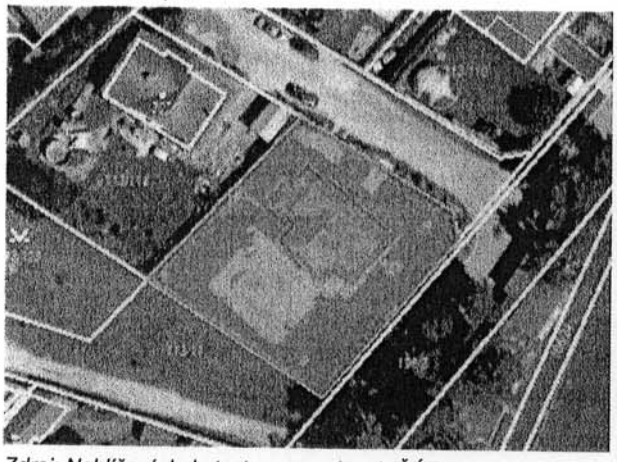
3.3.4 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

Na základě stanovených kritérií byly v katastru nemovitostí identifikovány tyto realizované transakce:

Tabulka 2 Výčet srovnatelných nemovitých věcí

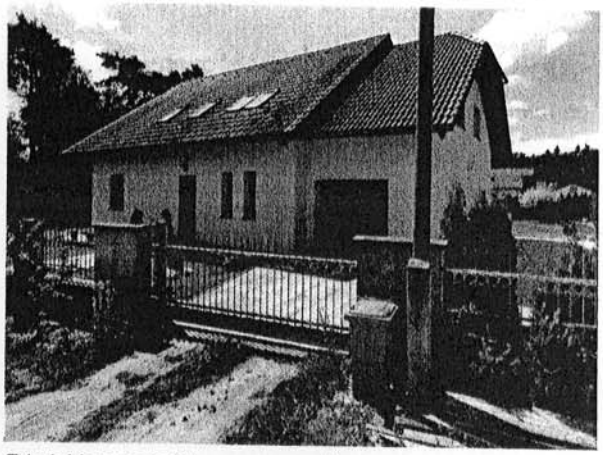
Porovnávaný vzorek č. 1	
Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-5719/2024-208
Datum prodeje:	31. červenec 2024
Katastrální území:	Písty u Nymburka
Parcely a stavby:	parcela č. st. 334, 113/115; stavba č. p. 194
Adresa:	Písty 194, 289 13 Písty
Výměra pozemku:	894 m²
Zastavěná plocha domu:	159 m²
Zast. plocha podl. domu:	159 m²
Charakteristika domu:	přízemní s obytným podkrovím a vestavěnou garáží, podsklepení neznámo
Stav domu:	postaven v r. 2010, velmi dobrý stav
Vedlejší stavby:	bazén
Kupní cena:	11 820 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:

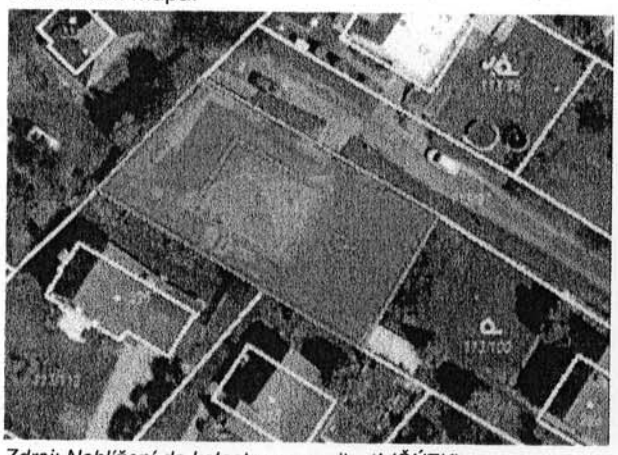


Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 2

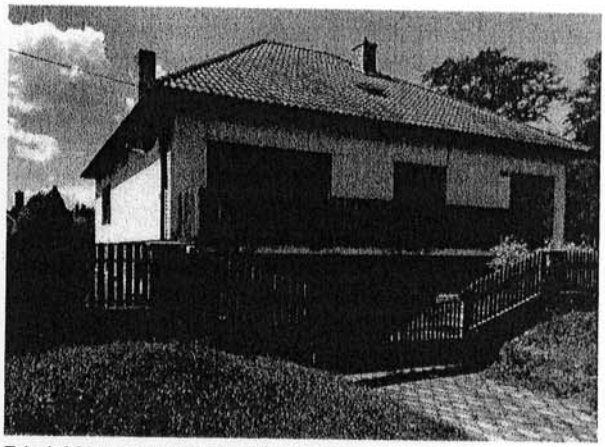
Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-3545/2024-208
Datum prodeje:	13. květen 2024
Katastrální území:	Písty u Nymburka
Parcely a stavby:	parcela č. st. 265, 113/98; stavba č. p. 160
Adresa:	Písty 160, 289 13 Písty
Výměra pozemku:	734 m^2
Zastavěná plocha domu:	151 m^2
Zast. plocha podl. domu:	151 m^2
Charakteristika domu:	přízemní bez obytného podkroví s podsklepením s vestavěnou garáží
Stav domu:	postaveno cca v r. 1990, dobrý stav
Vedlejší stavby:	zahradní domek
Kupní cena:	3 100 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:



Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 3

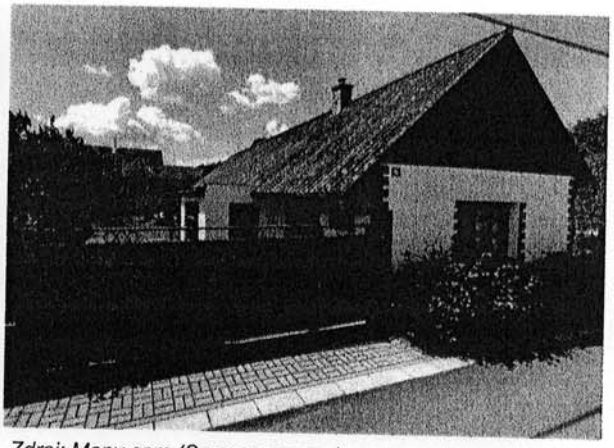
Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-5455/2024-208
Datum prodeje:	19. červenec 2024
Katastrální území:	Písty u Nymburka
Parcely a stavby:	parcela č. st. 49, 214; stavba č. p. 45
Adresa:	Písty 45, 289 13 Písty
Výměra pozemku:	545 m^2
Zastavěná plocha domu:	114 m^2
Zast. plocha podl. domu:	114 m^2
Charakteristika domu:	přízemní bez obytného podkroví, podsklepení neznámo
Stav domu:	zastaralý, udržovaný stav
Vedlejší stavby:	žádné
Kupní cena:	5 000 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:

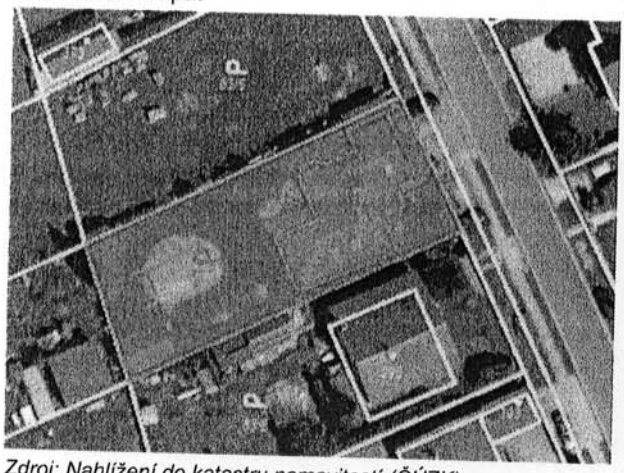


Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 4

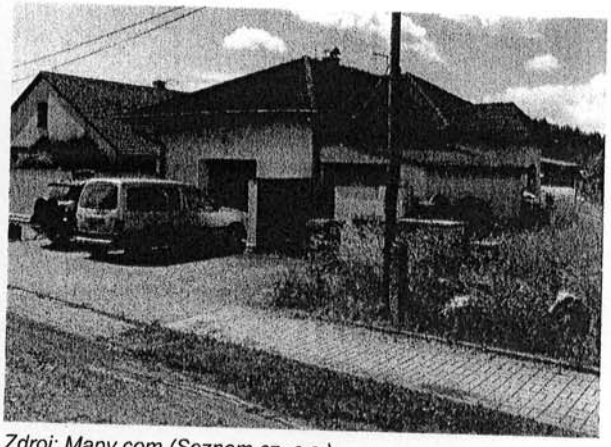
Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-6435/2024-208
Datum prodeje:	28. srpen 2024
Katastrální území:	Písty u Nymburka
Parcely a stavby:	parcela č. st. 302, 83/7; stavba č. p. 174
Adresa:	Písty 174, 289 13 Písty
Výměra pozemku:	896 m^2
Zastavěná plocha domu:	231 m^2
Zast. plocha podl. domu:	231 m^2
Charakteristika domu:	přízemní bez obytného podkroví s garáží, podsklepení neznámo
Stav domu:	postaveno cca v r. 2000, dobrý stav
Vedlejší stavby:	bazén, zahradní domek
Kupní cena:	9 600 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:

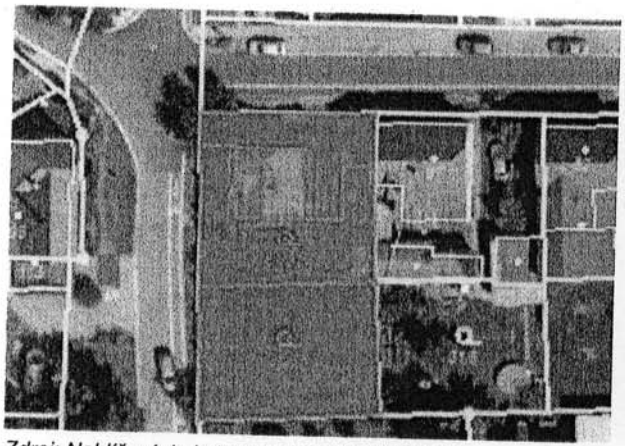


Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 5

Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-3250/2025-208
Datum prodeje:	30. duben 2025
Katastrální území:	Zvěřínek
Parcely a stavby:	parcela č. st. 79, 31/5, 69/22; stavba č. p. 73
Adresa:	V Průhonu 73, 289 13 Zvěřínek
Výměra pozemku:	686 m^2
Zastavěná plocha domu:	65 m^2
Zast. plocha podl. domu:	130 m^2
Charakteristika domu:	dvoupodlažní, podsklepení neznámo
Stav domu:	zastaralý, špatný stav
Vedlejší stavby:	zahradní domek ve špatném stavu
Kupní cena:	4 440 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:

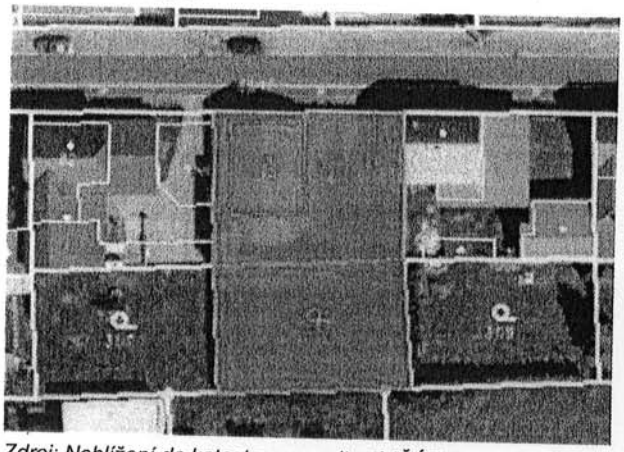


Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 6

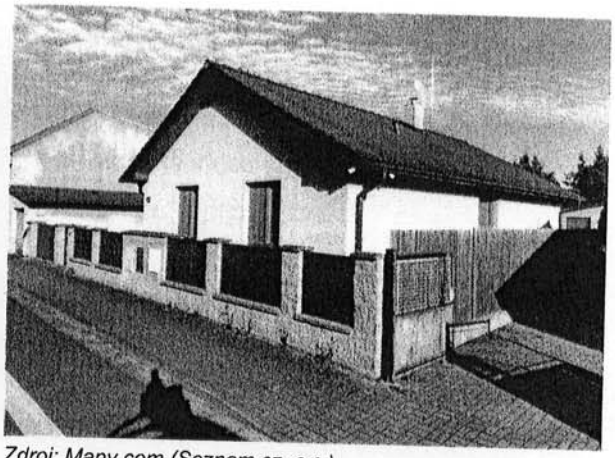
Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-1149/2025-208
Datum prodeje:	14. únor 2025
Katastrální území:	Zvěřínek
Parcely a stavby:	parcela č. st. 75, 31/8; stavba č. p. 62
Adresa:	Rudé armády 62, 289 13 Zvěřínek
Výměra pozemku:	731 m²
Zastavěná plocha domu:	95 m²
Zast. plocha podl. domu:	95 m²
Charakteristika domu:	přízemní bez obytného podkroví, podsklepení neznámo
Stav domu:	velmi dobrý
Vedlejší stavby:	samostatná garáž, zahradní domek
Kupní cena:	7 490 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:



Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 7

Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-8673/2024-208
Datum prodeje:	14. listopad 2024
Katastrální území:	Zvěřínek
Parcely a stavby:	parcela č. st. 6, 354/16; stavba č. p. 9
Adresa:	Nymburská 9, 289 13 Zvěřínek
Výměra pozemku:	348 m²
Zastavěná plocha domu:	153 m²
Zast. plocha podl. domu:	153 m²
Charakteristika domu:	přízemní bez obytného podkroví, podsklepení neznámo
Stav domu:	zastaralý, špatný stav
Vedlejší stavby:	zahradní domek ve špatném stavu
Kupní cena:	3 200 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:



Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Porovnávaný vzorek č. 8

Typ vzorku:	realizovaný prodej
Zdroj:	Katastr nemovitostí
Číslo řízení:	V-4811/2024-208
Datum prodeje:	25. červen 2024
Katastrální území:	Zvěřínek
Parcely a stavby:	parcela č. st. 137, 343/7; stavba č. p. 61
Adresa:	Nymburská 61, 289 13 Zvěřínek
Výměra pozemku:	642 m^2
Zastavěná plocha domu:	101 m^2
Zast. plocha podl. domu:	202 m^2
Charakteristika domu:	dvoupodlažní bez obytného podkroví, podsklepení neznámo
Stav domu:	postaveno cca v r. 2000, dobrý stav
Vedlejší stavby:	zahradní domek
Kupní cena:	6 950 000,00 Kč
Velikost podílu:	100 %

Katastrální mapa:



Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK)

Foto:



Zdroj: Mapy.com (Seznam.cz, a.s.)

Realizované ceny dosahují značného rozpětí, nedá se však říci, že by se některá jednoznačně odchylovala. Všechny vzorky jsou tedy dále použity pro analýzu dat.

4.1 Popis postupu při analýze dat

Stanovení obvyklé ceny je v souladu s její definicí dle ZOM a OV (viz Kapitola 3.3.2) provedeno porovnáním ze sjednaných cen.

Vzhledem k typu nemovité věci byla jako základní jednotka určena 1 m^2 zastavěné plochy podlaží (ZPP) domu. Pro účely analýzy je za zastavěnou plochu podlaží považováno plnohodnotné obytné podlaží, obytné podkroví není do výpočtu zahrnováno a jeho přítomnost je zohledněna v rámci koeficientu využití domu, jak je uvedeno níže.

Pro porovnání byla vybrána následující kritéria, která mají významný vliv na hodnotu nemovité věci:

- Datum transakce, zohledňující obecný vývoj cen rodinných domů v čase mezi datem právních účinků prodeje porovnávané nemovitosti a datem ocenění na základě dat z ČSOB Index bydlení;
- Poloha a dostupnost, zohledňující rozdílnou atraktivitu polohy oceňované a porovnávané nemovitosti v rámci okolí a obce včetně kvality přístupu k nemovitosti;
- Velikost domu, zohledňující rozdíl ve velikosti zastavěné plochy podlaží oceňované a porovnávané nemovitosti, kdy s rostoucí velikostí klesá jednotková cena a naopak;
- Využití domu, zohledňující rozdíl ve využití oceňované a porovnávané nemovitosti zejm. s ohledem na přítomnost obytného podkroví;
- Velikost pozemku, zohledňující rozdíl ve velikosti pozemku oceňované a porovnávané nemovitosti ve vztahu k velikosti zastavěné plochy podlaží domu;
- Stáří / technický stav, zohledňující rozdíl ve stáří a celkovém technickém stavu domu oceňované a porovnávané nemovitosti na základě veřejně dostupných informací;
- Vedlejší stavby, zohledňující rozdíl v rozsahu a technického stavu vedlejších staveb oceňované a porovnávané nemovitosti;
- Rizika, zohledňující rozdíl v přítomnosti rizik související s oceňovanou a porovnávanou nemovitostí zejm. s ohledem na nestabilní podloží a rozestavěnost domu.

V případě, že je oceňovaná nemovitá věc v daném kritériu lepší než porovnávaná, je použitý koeficient > 1, je-li oceňovaná nemovitá věc horší, je hodnota koeficientu < 1.

V rámci kritéria data transakce byl spočítán rozdíl mezi hodnotou indexu v posledním dostupném období, tj. druhém čtvrtletí 2025, a hodnotou indexu v jednotlivých předchozích kvartálech, který tak vyjadřuje nárůst cen za dané období, jak je uvedeno v násl. tabulce:

Tabulka 3 Obecný index růstu cen rodinných domů a výpočet změny vůči Q2 2025

Kvartál	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025
Hodnota indexu	207,0	207,6	209,9	213,0	216,8	220,9	226,4	231,6
Rozdíl	12 %	12 %	10 %	9 %	7 %	5 %	2 %	-

Zdroj: ČSOB Index bydlení, vlastní výpočty

V následující tabulce je uveden přehled výměry pozemku, zastavěné plochy podlaží a pro účely stanovení parametrů kritéria velikosti pozemku vypočtený poměr výměry pozemku vůči zastavěné ploše podlaží domu.

Tabulka 4 Výpočet poměru výměry pozemku vůči zastavěné ploše podlaží

	Výměra pozemku (m^2)	ZPP domu (m^2)	Výměra pozemku / ZPP domu
Oceňovaná nemovitá věc	868	131	6,63
Porovnávaný vzorek č. 1	894	159	5,62
Porovnávaný vzorek č. 2	734	151	4,86
Porovnávaný vzorek č. 3	545	114	4,78
Porovnávaný vzorek č. 4	896	231	3,88
Porovnávaný vzorek č. 5	686	130	5,28
Porovnávaný vzorek č. 6	731	95	7,69
Porovnávaný vzorek č. 7	348	153	2,27
Porovnávaný vzorek č. 8	642	202	3,18

Zdroj: Nahlížení do katastru nemovitostí (ČÚZK), vlastní výpočty

V následující tabulce je provedeno určení rozdílů parametrů stanovených kritérií mezi porovnávanými nemovitostmi a oceňovanou nemovitostí s odůvodněním na základě srovnávací analýzy. Vynásobením jednotlivých parametrů je proveden výpočet indexu porovnání.

Tabulka 5 Porovnávané vzorky a výpočet indexu porovnání

Porovnávaný vzorek č. 1		
Kritérium	Parametr	Hodnocení
Datum transakce:	1,07	31. červenec 2024
Poloha a dostupnost:	1,00	srovnatelná
Velikost domu:	1,00	srovnatelná
Využití domu:	1,00	srovnatelné
Velikost pozemku:	1,00	srovnatelná velikost pozemku v poměru k zastavěné ploše podlaží domu
Stáří / technický stav:	0,65	výrazně lepší stav
Vedlejší stavby:	0,95	mírně lepší – bazén
Rizika:	0,80	výrazněji lepší – neidentifikováno nestabilní podloží, stavba je dokončena
Index porovnání:	0,52858	

Porovnávaný vzorek č. 2		
Kritérium	Parametr	Hodnocení
Datum transakce:	1,09	13. květen 2024
Poloha a dostupnost:	1,00	srovnatelná
Velikost domu:	1,00	srovnatelná
Využití domu:	1,20	výrazněji horší – není obytné podkroví
Velikost pozemku:	1,05	mírně menší velikost pozemku v poměru k zastavěné ploše podlaží domu
Stáří / technický stav:	0,90	lepší stav
Vedlejší stavby:	0,95	mírně lepší – zahradní domek
Rizika:	0,80	výrazněji lepší – neidentifikováno nestabilní podloží, stavba je dokončena
Index porovnání:	0,93941	

Porovnávaný vzorek č. 3		
Kritérium	Parametr	Hodnocení
Datum transakce:	1,07	19. červenec 2024
Poloha a dostupnost:	1,00	srovnatelná
Velikost domu:	1,00	srovnatelná
Využití domu:	1,20	výrazněji horší – není obytné podkroví
Velikost pozemku:	1,05	mírně menší velikost pozemku v poměru k zastavěné ploše podlaží domu
Stáří / technický stav:	0,85	výrazněji lepší
Vedlejší stavby:	1,00	srovnatelné
Rizika:	0,80	výrazněji lepší – neidentifikováno nestabilní podloží, stavba je dokončena
Index porovnání:	0,91678	

Porovnávaný vzorek č. 4		
Kritérium	Parametr	Hodnocení
Datum transakce:	1,07	28. srpen 2024
Poloha a dostupnost:	1,00	srovnatelná
Velikost domu:	1,10	větší
Využití domu:	1,20	výrazněji horší – není obytné podkroví
Velikost pozemku:	1,10	menší velikost pozemku v poměru k zastavěné ploše podlaží domu
Stáří / technický stav:	0,80	výrazněji lepší
Vedlejší stavby:	0,95	mírně lepší – bazén
Rizika:	0,80	výrazněji lepší – neidentifikováno nestabilní podloží, stavba je dokončena
Index porovnání:	0,94461	

Porovnávaný vzorek č. 5		
Kritérium	Parametr	Hodnocení
Datum transakce:	1,00	30. duben 2025
Poloha a dostupnost:	1,00	srovnatelná
Velikost domu:	1,00	srovnatelná
Využití domu:	1,20	výrazněji horší – není obytné podkroví
Velikost pozemku:	1,05	mírně menší velikost pozemku v poměru k zastavěné ploše podlaží domu
Stáří / technický stav:	1,05	mírně horší – vyšší stáří
Vedlejší stavby:	1,00	srovnatelné
Rizika:	0,80	výrazněji lepší – neidentifikováno nestabilní podloží, stavba je dokončena
Index porovnání:	1,05840	

zastavěnou plochou podlaží.

Tabulka 8 Výpočet hodnoty Nemovitosti

Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	37 483,21
Výměra (zastavěná plocha podlaží) (m²)	139
Výsledná hodnota (výsledná jednotková cena × výměra) (Kč)	5 210 166
Výsledná hodnota po zaokrouhlení na desetitisíce (Kč)	**5 210 000**

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledná hodnota odhadnutá porovnávací metodou činí po zaokrouhlení 5 210 000 Kč.

5.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Odhad obvyklé ceny Nemovitosti byl v souladu s definicí obvyklé ceny proveden porovnávací metodou. Jako vstup bylo použito 7 realizovaných transakcí identifikovaných na základě stanovených kritérií výběru. Porovnání bylo provedeno na bázi základní jednotky v podobě zastavěné plochy podlaží. Sjednané ceny vzorků byly upraveny pomocí rozdílů parametrů stanovených kritérií, a to s ohledem na data získaná o oceňované Nemovitosti a porovnávaných nemovitých věcí. Upravené jednotkové ceny byly následně vyhodnoceny. Výsledná obvyklá cena byla v rámci obou otázek stanovena na základě aritmetického průměru upravených jednotkových cen a zastavěné plochy podlaží.

Nad rámec obecných parametrů, které obvykle ovlivňují cenu rodinných domů, je v případě Nemovitosti specifický technický stav domu – nedokončená a nezkolaudovaná stavba, ačkoliv míra dokončení umožňovala dlouhodobé obývání nemovitosti. Druhou specifickou skutečností je zhoršené podloží, jehož důsledkem jsou praskliny ve zdivu. Tyto skutečnosti jsou v rámci realizovaných prodejů neobvyklé a v rámci transakcí identifikovaných v tomto posudku nebyly takové charakteristiky dle veřejně dostupných zdrojů dat přítomny, a proto nemohly být přímo zohledněny v realizovaných cenách. Pro kupujícího představují takové skutečnosti riziko, za jehož náhradu bude požadovat takovou slevu z kupní ceny, která pokryje potenciální náklady na jejich odstranění. Odhadovaná sleva z kupní ceny, jakou by mohl kupující v daném případě, požadovat byla v ocenění zohledněna v rámci kritéria „rizika".

5.2 Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu vlastního postupu ocenění podle § 52 písm. a) až e) Vyhlášky, dle kterého znalec při zpracování znaleckého posudku:

a) vybere zdroj dat,

b) sebere nebo vytvoří data,

c) zpracuje data,

d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,

e) interpretuje výsledky analýzy dat.

Pro splnění zadání tohoto znaleckého posudku jsem vybral zdroje dat, které jsou blíže popsány v Kapitole 2. Z těchto zdrojů dat jsem sebral a zpracoval data dle postupu blíže popsaného v Kapitole 3. Následně jsem v Kapitole 4 provedl analýzu dat a zformuloval její výsledky. Interpretace výsledků analýzy dat je provedena v Kapitole 5.1.

Přesnost dosažených závěrů může snižovat skutečnost, že v rámci ocenění porovnávací metodou nebylo možno ověřit konkrétní stav budov (zejm. interiérů) porovnávaných vzorků v době jejich prodeje. Dále může přesnost závěrů snižovat specifický technický stav předmětné stavby, zhoršené základové poměry a skutečnost, že stavba není zkolaudovaná.

6.1 Citace zadané odborné otázky

Úkolem znalce je:

- stanovit obvyklou cenu nemovitosti – pozemku st. parc. č. 307, jehož součástí je rozestavěná stavba, a pozemku parc. č. 113/114, zapsaných na LV 304 v katastrálním území Písty u Nymburka v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk („Nemovitost"), dle stavu a v ceně ke dni vyhotovení znaleckého posudku. Soudem není požadováno stanovení administrativní ceny.
- V případě, že znalec při zpracovávání znaleckého úkolu zjistí jakékoli skutečnosti, jež by nad rámec obecných znaků ovlivňovaly cenu oceňovaných nemovitostí, nechť tyto uvede. Případně, nechť znalec uvede i jakékoli další skutečnosti, jež v rámci řešení znaleckého úkolu zjistí a vyhodnotí jako podstatné pro předmět projednávané věci.

6.2 Odpověď na zadanou odbornou otázku

Obvyklá cena Nemovitosti je ke dni 10. 9. 2025 odhadována na částku

5 210 000,- Kč

(slovy: pět milionů dvě stě deset tisíc korun českých).

Uvedená hodnota je bez vlivu transakčních nákladů, souvisejících daní vyplývajících z transakce a bez případné DPH.

Nad rámec obecných parametrů, které obvykle ovlivňují cenu rodinných domů, je v případě Nemovitosti specifický technický stav domu – nedokončená a nezkolaudovaná stavba, ačkoliv míra dokončení umožňovala dlouhodobé obývání nemovitosti. Druhou specifickou skutečností je zhoršené podloží, jehož důsledkem jsou praskliny ve zdivu. Tyto skutečnosti byly v ocenění zohledněny, avšak vzhledem k jejich specifičnosti je spolehlivost výsledku snížená.

6.3 Podmínky správnosti závěru

Předpokládám odpovědné vlastnictví a výkon vlastnických práv a plný soulad skutečností a jednání vlastníka Nemovitosti se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Nepřebírám žádnou odpovědnost za skutečnosti právní povahy včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládám, že vlastnické právo k majetku je správné, prodejné a zpeněžitelné a čisté od zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení.

V rámci ocenění porovnávací metodou nebylo možno ověřit konkrétní stav budov (zejm. interiérů) porovnávaných vzorků v době jejich prodeje.

Specifický technický stav předmětné stavby, zhoršené základové poměry a skutečnost, že stavba není zkolaudovaná.

6.4.1 Použité předpisy

1. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění aktuálním k datu ocenění.
2. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění aktuálním k datu ocenění.

6.4.2 Použitá literatura

1. BRADÁČ Albert, Aleš VÉMOLA. *Soudní znalectví ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1. 1. 2021.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2021, 323 s. ISBN 978-80-7623-061-3.
2. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy.* 4. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-807-2016-792.
3. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
4. BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z.* 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
5. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upr. vyd. Praha: Oeconomica, 2006, 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
6. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards.* London: International Valuation Standards Council, 2021. ISBN 978-0-9931513-4-7.
7. ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017, 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9.
8. ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Vyd. 1. Praha: Ceduk, 1996, 173 s. ISBN 80-902-1090-2.
9. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.
11. ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 313 s. ISBN 80-869-2914-0.