

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 043708/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad - Praha-západ, Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
Číslo jednací:	
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	01.06.2026
Zpracováno ke dni:	04.06.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 04.06.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 564/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 677/48873 na společných částech budovy č.p. 564/10 a pozemku parc. č. 1176 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 6104 (bytová jednotka), 982 (bytový dům).

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, cenová mapa stavebních pozemků

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 564/10
Adresa předmětu ocenění:	Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Notečská
Katastrální území:	Troja

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 01.06.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

Ocenění bylo zpracováno na žádost klienta dle poskytnutých informací.

Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

KALLARPA IMPORTS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 564/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 677/48873 na společných částech budovy č.p. 564/10 a pozemku parc. č. 1176 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 6104 (bytová jednotka), 982 (bytový dům).

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven katastr nemovitostí v roce 1980.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka		
Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
Pokoj	Pokoj	13,80 m ²
Pokoj	Pokoj	12,90 m ²
Kuchyně	Kuchyně	9,70 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,90 m ²
Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
Příslušenství	Sklep	2,50 m ²
Příslušenství	Balkón	6,80 m ²
Podlahová plocha		65,20 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,50 m ²

Bytové jádro je umakartové a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. Interiérové dveře jsou dýhované plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1160/61	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	8
	Počet podzemních podlaží	1
	PENB	
	Dům byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	
	Základy	železobetonové izolované

domu	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové, štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	4		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností			
	Koupelna(y)			
	Toaleta(y)			
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Pokoj	Pokoj	16,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,80 m ²
Pokoj		Pokoj	12,90 m ²	
Kuchyně		Kuchyně	9,70 m ²	
Ostatní prostory		Předsíň	8,50 m ²	
Koupelna, WC		Koupelna	2,90 m ²	
Koupelna, WC		WC	0,90 m ²	
Příslušenství		Sklep	2,50 m ²	
Příslušenství		Balkón	6,80 m ²	
Podlahová plocha		65,20 m ²		
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,50 m ²		

	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu

	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.06.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 564/10

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 6
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	121 065,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Pokoj:	16,5 * 1,00 =	16,50 m ²
Pokoj:	13,8 * 1,00 =	13,80 m ²
Pokoj:	12,9 * 1,00 =	12,90 m ²
Kuchyně:	9,7 * 1,00 =	9,70 m ²
Předsíň:	8,5 * 1,00 =	8,50 m ²
Koupelna:	2,9 * 1,00 =	2,90 m ²
WC:	0,9 * 1,00 =	0,90 m ²
Sklep:	2,5 * 0,10 =	0,25 m ²
Balkón:	6,8 * 0,17 =	1,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		66,61 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00

9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu III 0,00
 10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – III 0,85
 předpoklad provedení menších stavebních úprav

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = \mathbf{0,770}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,583}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00

5

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 121 065,- Kč/m² * 0,583 = 70 580,89 Kč/m²

CBP = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,61 m² * 70 580,89 Kč/m² * 1,000 * 1,060 = 4 983 476,67 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 983 476,67 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1176

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1176	837	6 000,00	5 022 000,-
Cenová mapa - celkem		837		5 022 000,-

Pozemek parc. č. 1176 - cena zjištěná celkem = 5 022 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1176 = 5 022 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 022 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 983 476,67 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 5 022 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 677 / 48 873

Hodnota spoluvlastnického podílu:

5 022 000,- Kč * 677 / 48 873 = 69 565,90 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 69 565,90 Kč

Bytová jednotka č. 564/10 - cena zjištěná = 5 053 042,57 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 564/10	5 053 043,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 983 476,67 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 1176	69 565,90 Kč
	<hr/>
	= 5 053 043,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 053 043,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 053 040,- Kč**

slovy: Pět milionů padesát tři tisíc čtyřicet Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 564/10

Bytová jednotka č. 564/10, Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	panelová	před rekonstrukcí	Výhody: 4 NP / 8 NP, sklep, balkón. Nevýhody: původní stav.
1	Hnězdenská č.p. 586/16, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	panelová	před rekonstrukcí	Výhody: 9 NP / 12 NP, sklep, balkón. Nevýhody: původní stav.
2	Lešenská č.p. 546/1, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	dobrý	Výhody: 3 NP / 8 NP, sklep, lodžie. Nevýhody: původní stav.
3	Hnězdenská č.p. 556/30, Praha, okres Hlavní město Praha	66 m ²	panelová	velmi dobrý	Výhody: 3 NP / 8 NP, sklep, lodžie, lepší stav.
4	Lublinská č.p. 576/11, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	Výhody: 6 NP / 12 NP, sklep. Nevýhody: původní stav, lodžie.
5	Zelenohorská č.p. 497/35, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	panelová	velmi dobrý	Výhody: 6 NP / 9 NP, sklep, lodžie. Nevýhody: původní stav.

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	114 705,88 Kč	1	114 705,88 Kč	1	0.99	1	0.97	1	0.9603	119 447,96 Kč
2	108 283,58 Kč	1	108 283,58 Kč	1	0.99	1	1	1	0.99	109 377,35 Kč
3	121 060,61 Kč	1	121 060,61 Kč	1	1	1	1.08 ¹	1	1.08	112 093,16 Kč
4	98 358,21 Kč	1	98 358,21 Kč	1	0.99	1	1	0.97	0.9603	102 424,46 Kč
5	119 230,77 Kč	1	119 230,77 Kč	1	1	1	1	1	1	119 230,77 Kč
Celkem průměr										112 514,74 Kč
Minimum										102 424,46 Kč
Maximum										119 447,96 Kč
Směrodatná odchylka - s										7 159,07 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										105 355,67 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										119 673,81 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.3] Lepší stav.										

Komentář: Jedná se o prodeje srovnatelných jednotek v blízkém okolí, jednotlivé cenotvorné faktory byly zohledněny příslušnými koeficienty dle popisu na předchozí straně.

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

112 514,74 Kč/m²

* 65 m²

= 7 313 458 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 313 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 564/10, Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Notečská č.p. 564/10, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	panelová	před rekonstrukcí	Výhody: 4 NP / 8 NP, sklep, balkón. Nevýhody: původní stav.
1	Hnězdenská č.p. 586/16, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	panelová	před rekonstrukcí	Výhody: 9 NP / 12 NP, sklep, balkón. Nevýhody: původní stav.
2	Lešenská č.p. 546/1, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	dobrý	Výhody: 3 NP / 8 NP, sklep, lodžie. Nevýhody: původní stav.
3	Hnězdenská č.p. 556/30, Praha, okres Hlavní město Praha	66 m ²	panelová	velmi dobrý	Výhody: 3 NP / 8 NP, sklep, lodžie, lepší stav.
4	Lublinská č.p. 576/11, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	po rekonstrukci	Výhody: 6 NP / 12 NP, sklep. Nevýhody: původní stav, lodžie.
5	Zelenohorská č.p. 497/35, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	panelová	velmi dobrý	Výhody: 6 NP / 9 NP, sklep, lodžie. Nevýhody: původní stav.

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 053 040 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 313 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 301 000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 564/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 677/48873 na společných částech budovy č.p. 564/10 a pozemku parc. č. 1176, 1160/61 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Troja na listu vlastnictví č. 6104 (bytová jednotka), 982 (bytový dům).

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

7 313 000 Kč

Slovy: Sedm miliónů tři sta třináct tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Tomáš Bartek, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 04.06.2026

.....
Ing. Tomáš Bartek

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 043708/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Výřez z cenové mapy,
Katastrální mapa,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

04.06.26 10:07

Informace o jednotce | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	564/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 563, 564, 565
Katastrální území:	Troja [730190]
Číslo LV:	6104
Podíl na společných částech:	677/48873

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
KALLARPA IMPORTS s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

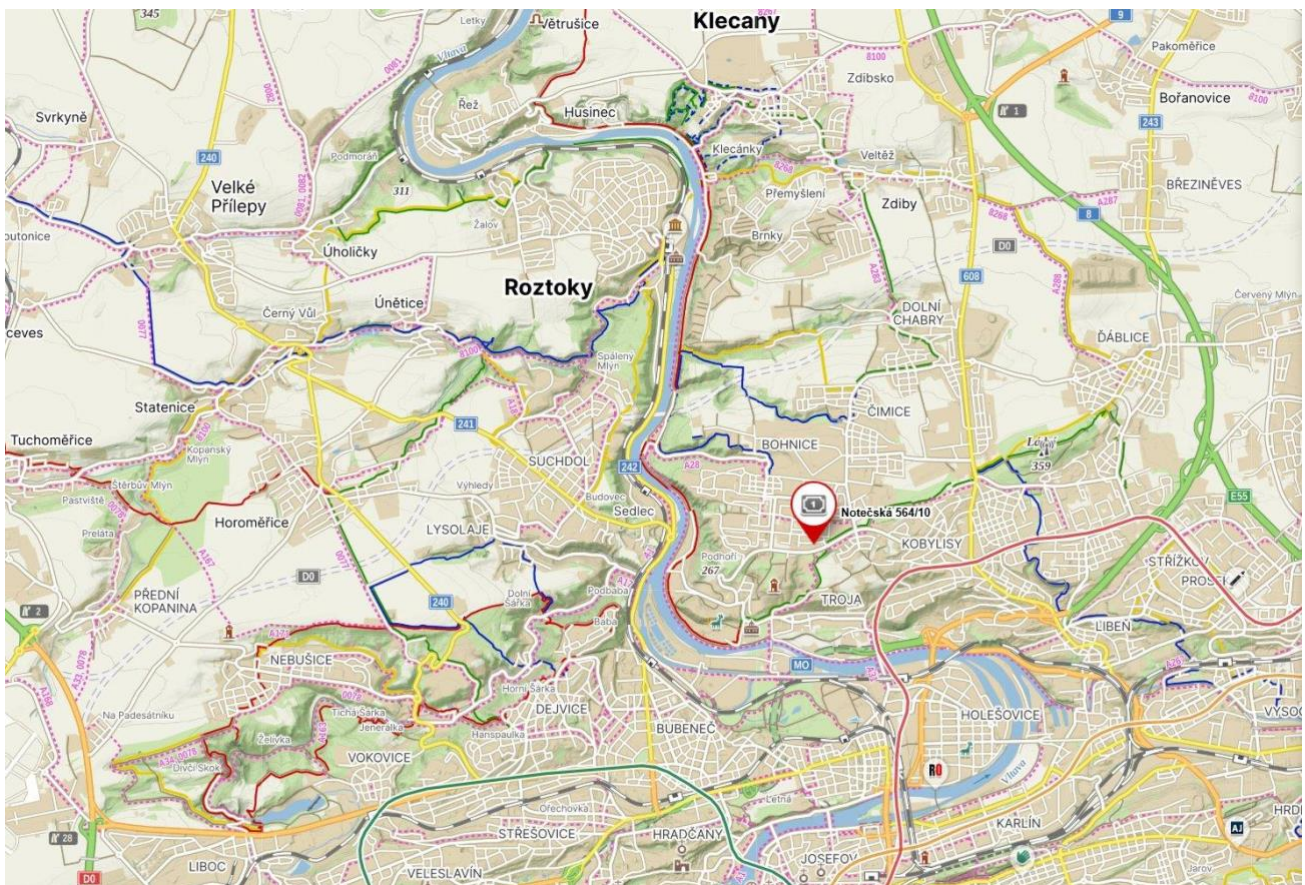
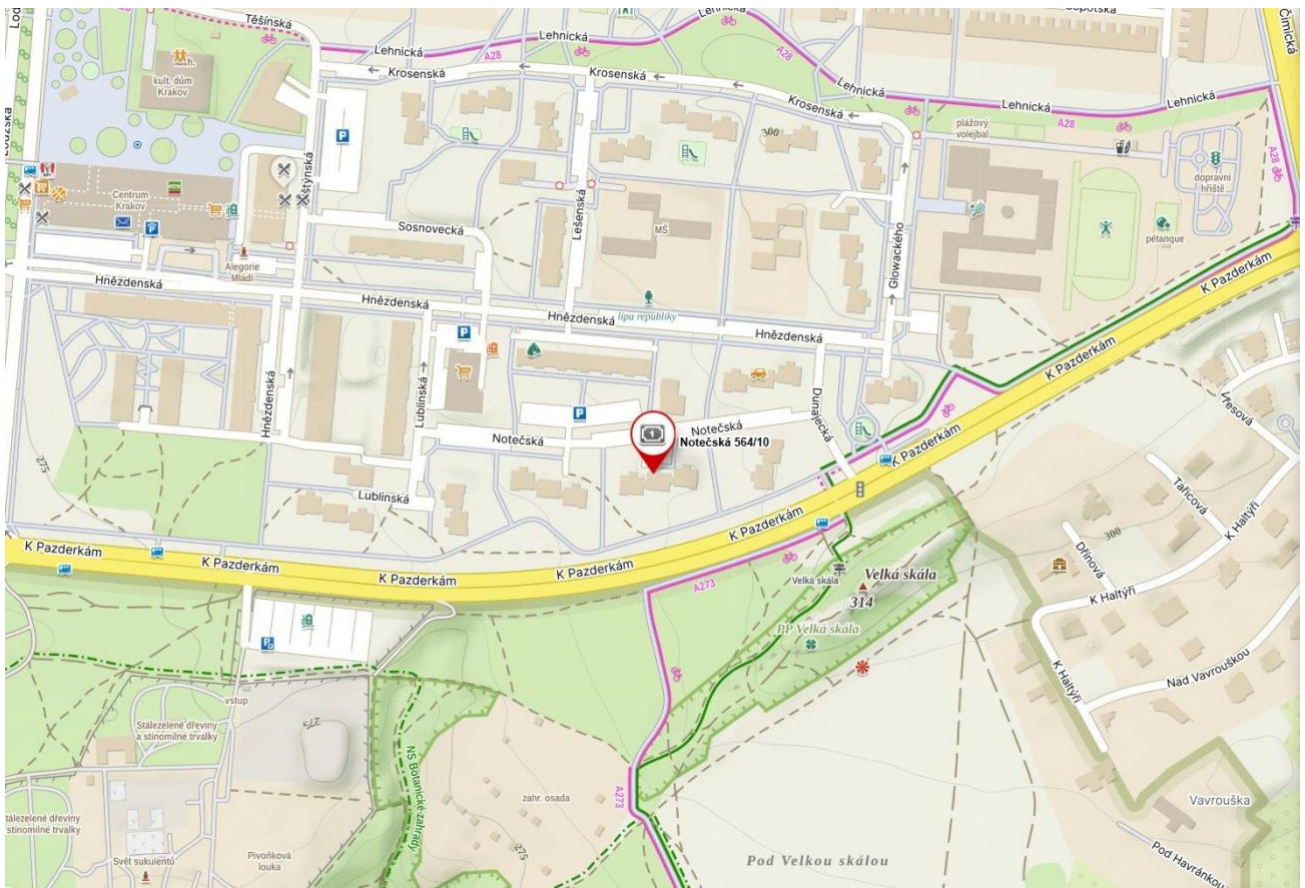
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - KALLARPA IMPORTS s.r.o.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 04.06.2026 10:00.

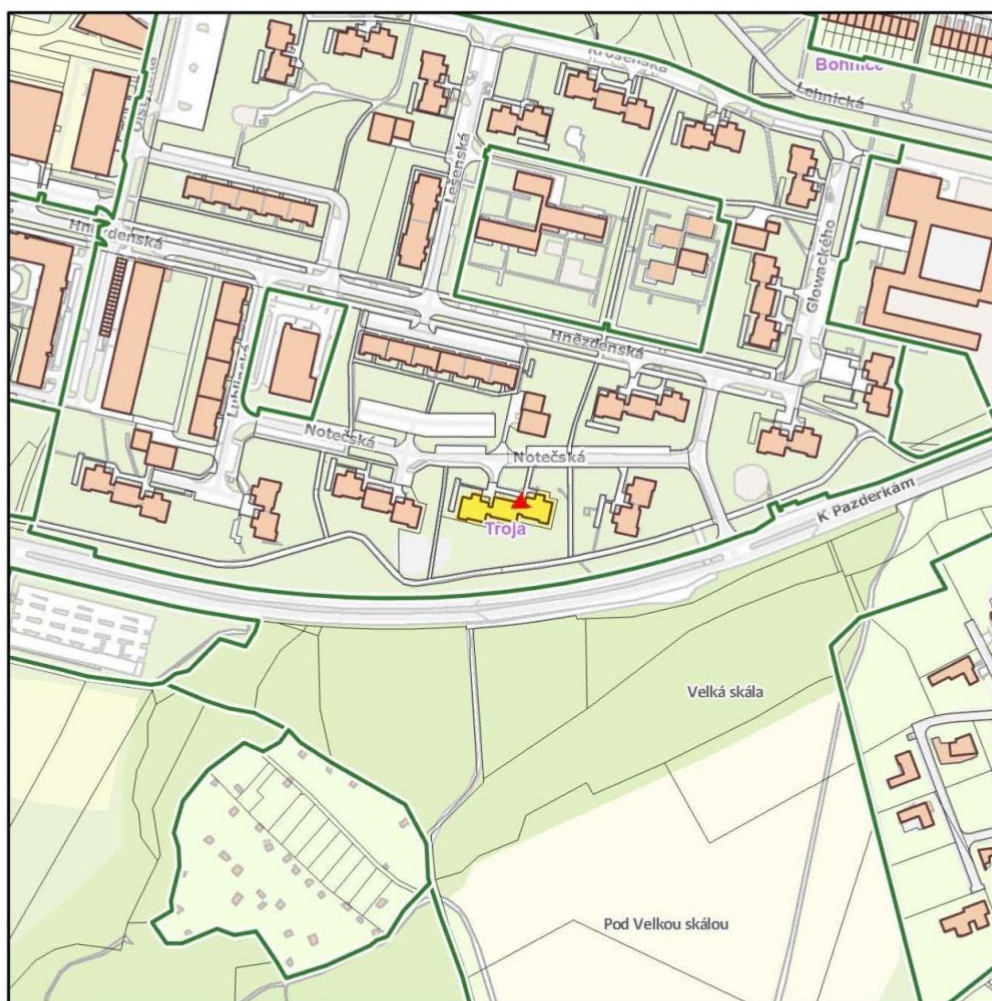
Ortofoto mapa



Výřez z cenové mapy



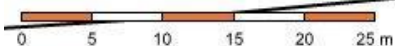
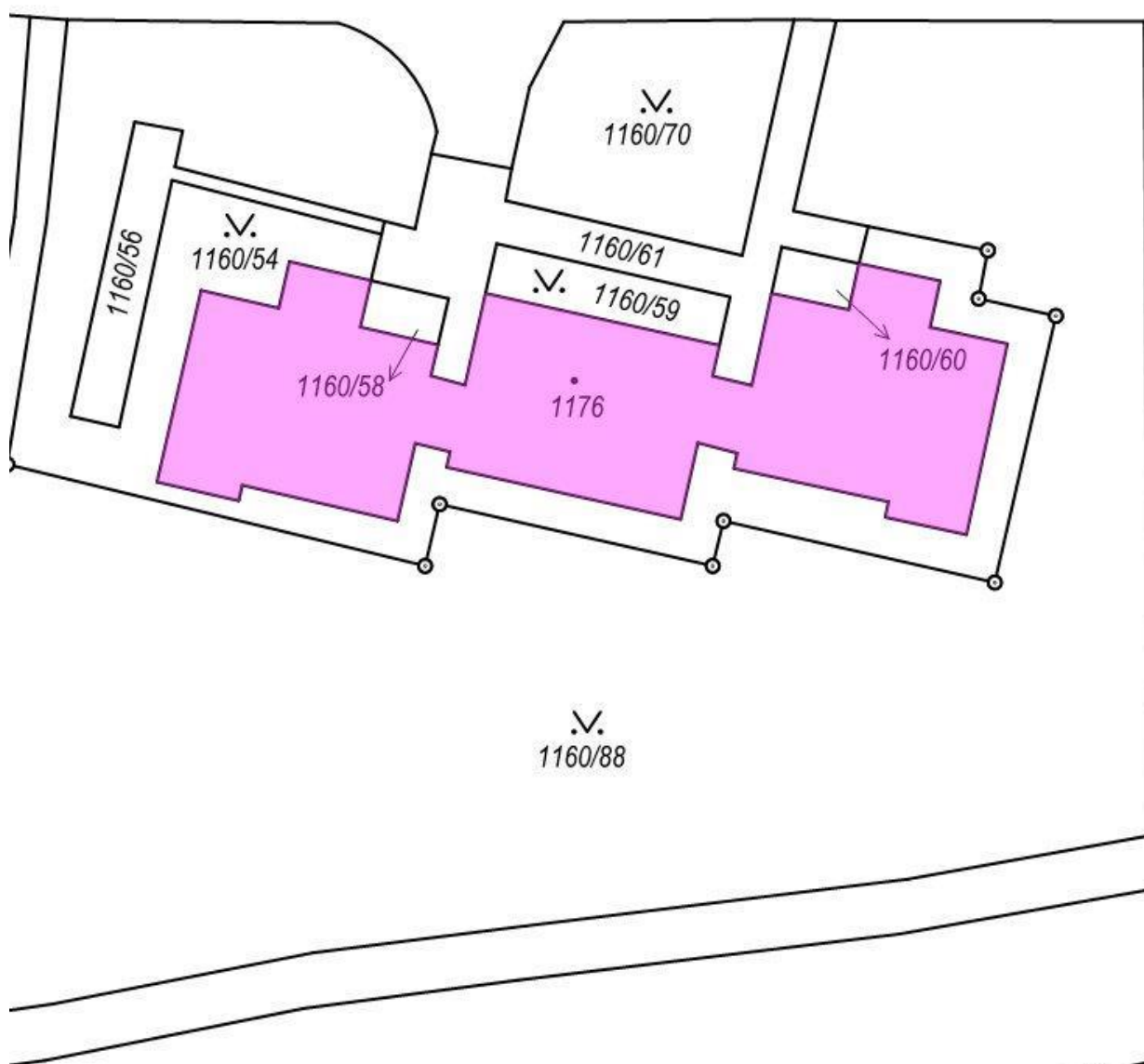
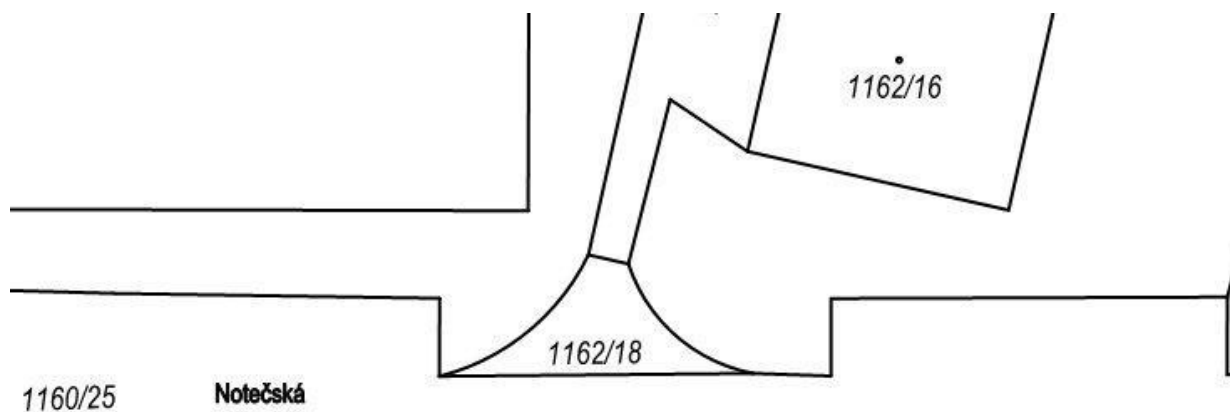
Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2026



Katastrální území	
Název:	Troja
Parcela	
Číslo parcely:	1176
Cena 2026	
Mapový list:	23
Cena:	6000 Kč/m ²
Skupina:	10207

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

Katastrální mapa





Fotodokumentace předmětu ocenění









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Hnězdenská č.p. 586/16, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.10.2025	Číslo řízení	V-63382/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	12
Lodžie	Ano	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	75 m ²
Podlahová plocha	68 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	9
Poloha nemovitosti	Rušná část obce		

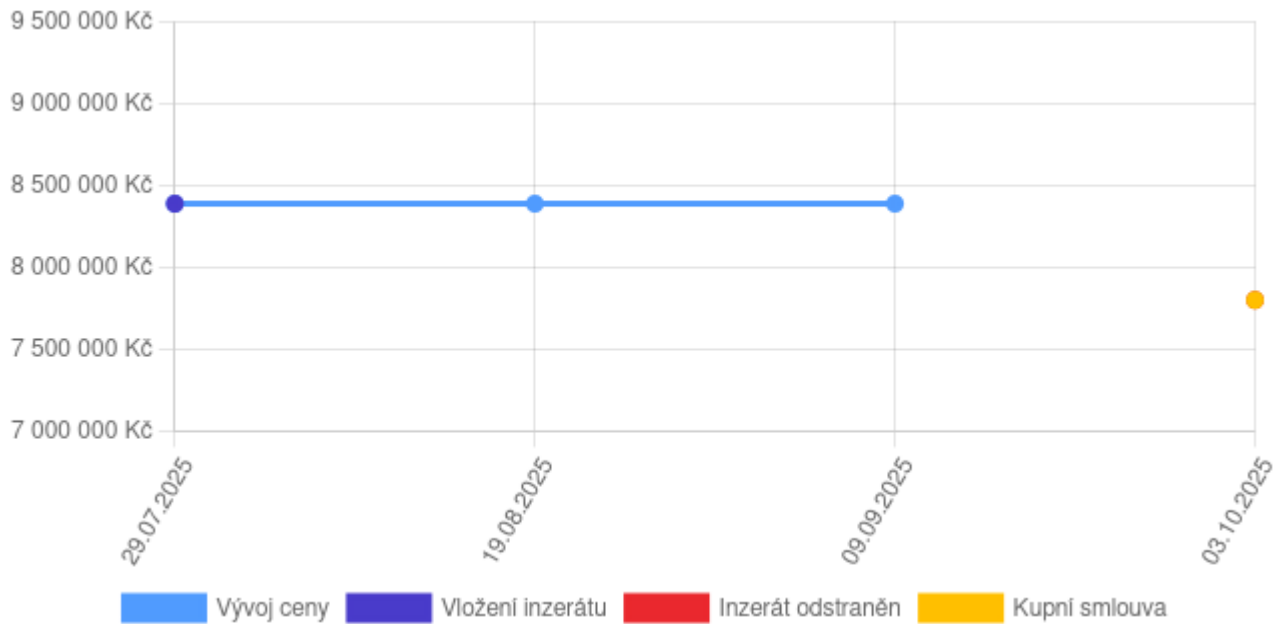
Hledáte prostorný byt v atraktivní lokalitě Prahy pro svou rodinu, nebo jako investici? Představujeme vám jedinečnou příležitost - byt 3+1 s lodžii o velikosti 75 m² nacházející se v ulici Hnězdenská v prvotřídní lokalitě Prahy 8. Tento byt v osobním vlastnictví je strategicky umístěn ve 12patrovém panelovém domě s výtahem, který je ideální pro rodiny, mladé lidi i k investici. Byt se nachází v těsné blízkosti veškeré občanské vybavenosti. Naproti domu najdete mateřskou školu a nedaleko Základní školu Glowackého. V okolí je dostupný obchodní dům Krakov s kompletním sortimentem služeb. Pro váš volný čas jsou zde naučné stezky Velká Skála a také populární Botanická zahrada. Pešky to máte k autobusové zastávce Dunajevská pouhé 4 minuty, metro Kobylisy je vzdáleno 3 minuty autobusem, což zajišťuje snadnou dostupnost do centra města. Byt je určen ke kompletní rekonstrukci, což vám umožní přetvořit interiér dle svých představ. Umístění v 8. patře nabízí dechberoucí výhled na Prahu jako takovou. V budově se plánuje rekonstrukce fasády, oken a lodžii v letošním srpnu, což výrazně zvýší hodnotu nemovitosti a přinese úspory na energiích. Součástí nemovitosti je také sklep, který se nachází na patře blízko bytu, což nabízí praktické úložné prostory. Náklady na bydlení dosahují 4625 Kč, což je velmi příznivé. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte a kontaktujte nás pro více informací a možnost prohlídky. Hypoteční úvěr zajišťujeme od 4,29 %, a rádi vám pomůžeme s financováním tohoto skvostného bydlení.

2. Fotodokumentace

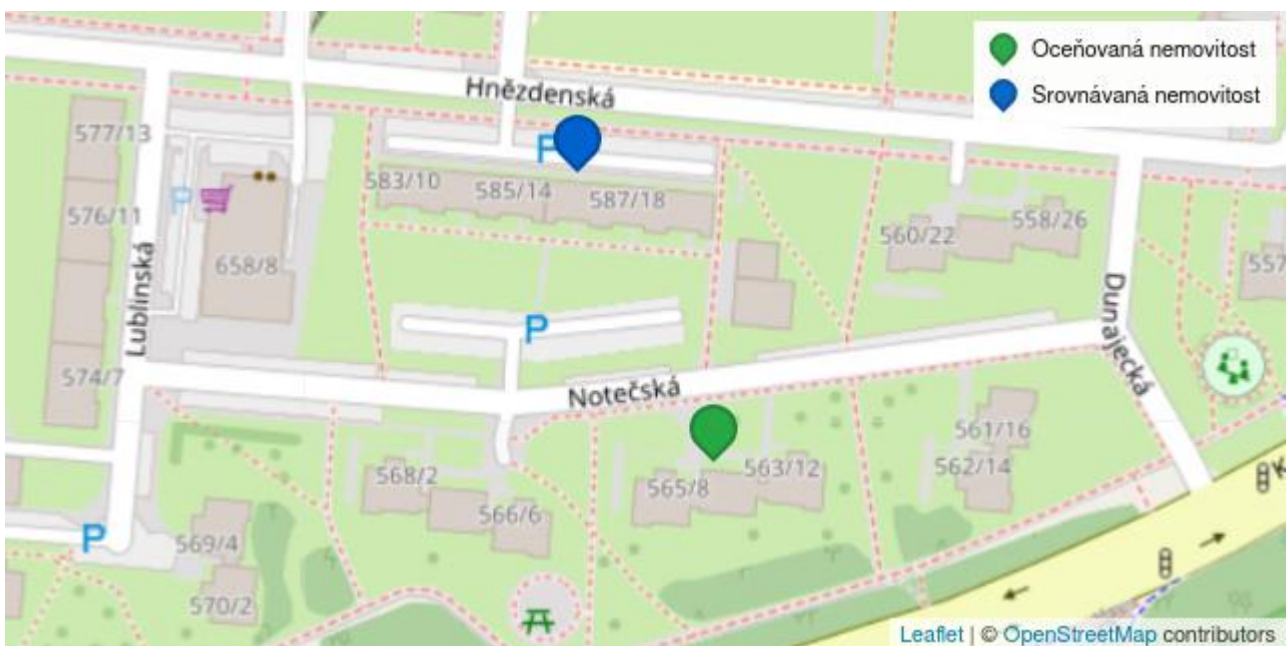




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

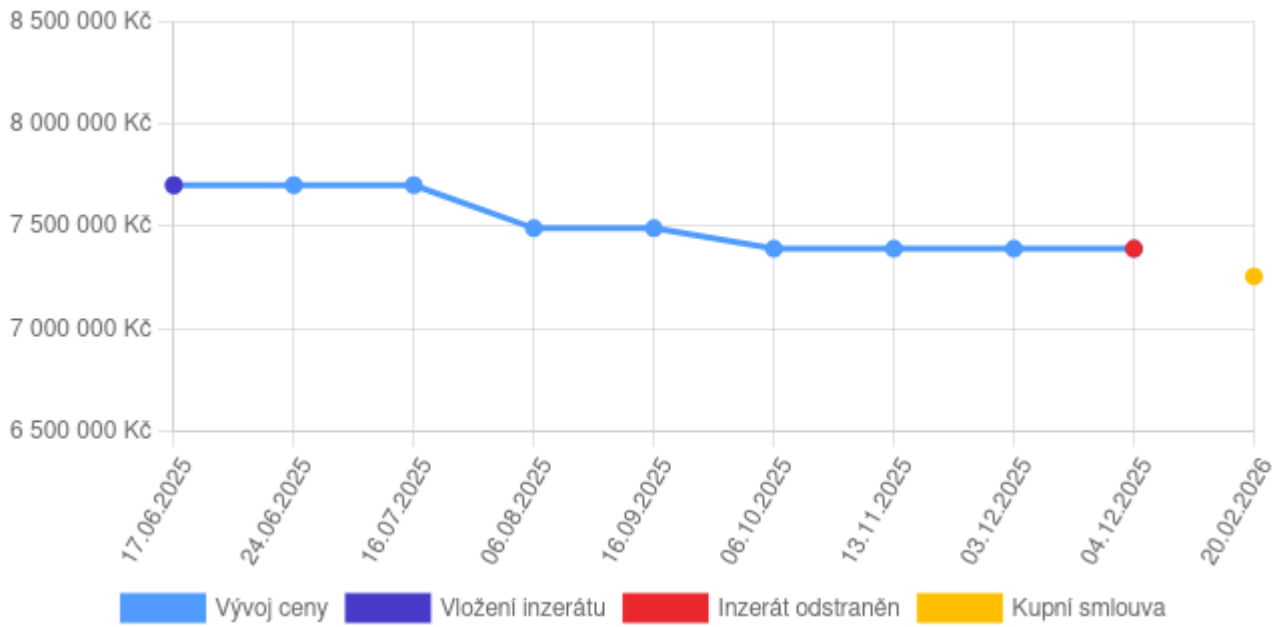
Lokalita	Lešenská č.p. 546/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 255 000 Kč
Datum podpisu KS	20.02.2026	Číslo řízení	V-11919/2026-101
Poznámka k ceně	3 857 Kč včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	8	Lodžie	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V, 230V a 400V
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	67 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice

Nabízíme k prodeji prostorný byt 3+1 s lodžii v klidné části Prahy, obklopeného zelení, v ulici Lešenská, Praha-Troja. Byt se nachází ve 2. patře osmipodlažního panelového domu. Užitná plocha činí 67 m² a zahrnuje tři pokoje, kuchyň, koupelnu, toaletu a dvě chodby. V jedné z chodeb je umístěna velká skříň, která poskytuje dostatek úložného prostoru. Součástí bytu je také sklepní kóje. V okolí se nachází mateřská a základní škola, obchodní centrum Krakov a další obchody, což zajišťuje veškerou občanskou vybavenost na dosah. V přímém okolí naleznete městskou zeleň – Botanicou zahradu, ZOO, Čimický háj a další přírodní lokality. Parkování je možné zdarma na veřejné komunikaci před domem nebo na nedalekých parkovištích. Pokud hledáte útulné bydlení v klidné lokalitě s výbornou dostupností služeb, neváhejte nás kontaktovat pro domluvení prohlídky. Přikládám pro představu fotografie pro modernizaci bytu, vizualizaci.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



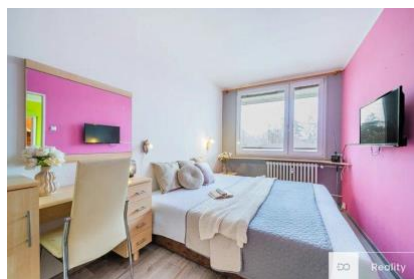
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Hnězdenská č.p. 556/30, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 990 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2025	Číslo řízení	V-20979/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	9	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	6 m ²	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	66 m ²
Podlahová plocha	66 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Poloha nemovitosti	Sídlíště	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice		

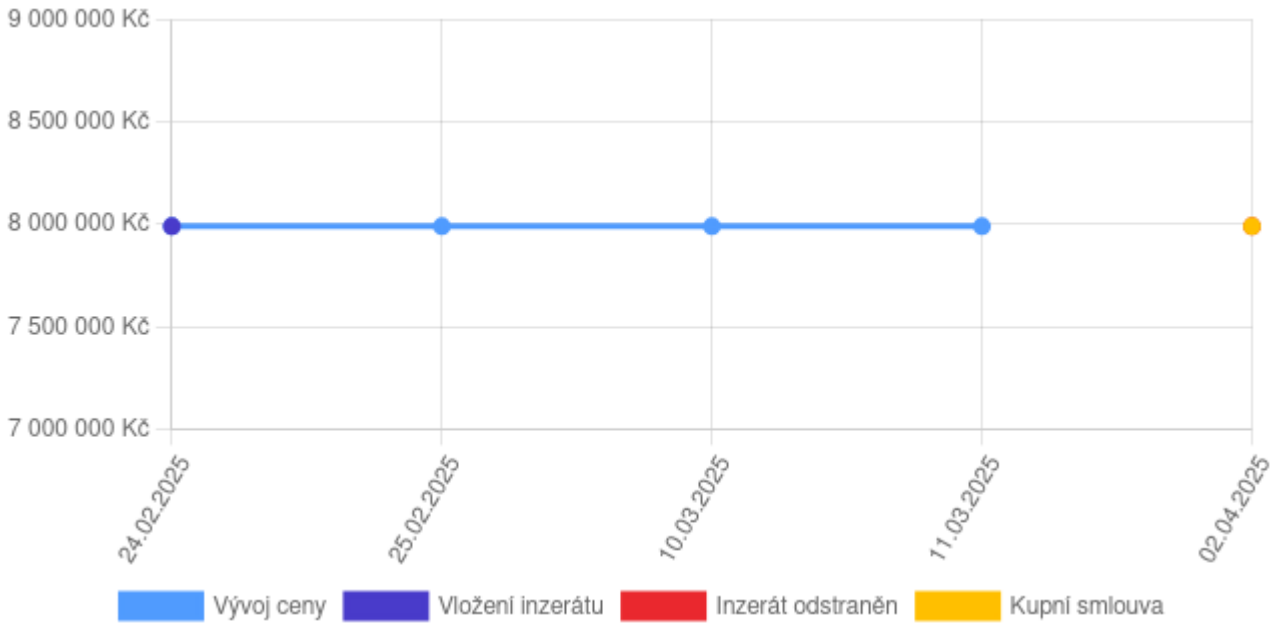
Byt 3+1, Hnězdenská, Praha – Troja Velmi rádi bychom Vám nabídli k prodeji útulnou bytovou jednotku o dispozici 3+1. Užitná plocha bytu je cca 66 m² + lodžie necelých 7 m² a sklepní kóje kolem 2,4 m². Byt se nachází ve 3. nadzemní podlaží panelového domu s výtahem a sestává z prostorné předsíně, kuchyně, průchozího obývacího pokoje a dvou neprůchozích ložnic, kde v jedné z nich je vytvořen úložný prostor v podobě praktické šatny. Dále je zde samostatné wc a koupelna s rohovou vanou. K bytu je též možnost pronájmu další sklepní komory za cca 243 Kč/měsíc. Koupelna, wc a kuchyně prošly cca před 15 lety částečnou rekonstrukcí, při níž byly nataženy nové rozvody elektřiny. Ve zbytku bytu je elektřina původní. Jádrem je zděné. Před zhruba 6 lety došlo k pokládce nových podlah v ložnici a obývacím pokoji. Lokalita bytu je na Praze 8 na pomezí Troji a Bohnic. S veškerou občanskou vybaveností v okolí (OC Krakov, škola na dohled od domu apod.). V okolí se též nachází mnoho zeleně a dětských hřišť. Zajímavostí je, že přímo přes silnici se nachází vstup do Botanické zahrady. Samotný panelový dům je zateplený a je možná využít i kolárnu. Financování je možné hypotéčním úvěrem, se kterým vám rádi pomůžeme v naší společnosti eDO finance. V případě zájmu o více informací, či prohlídku nás neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace

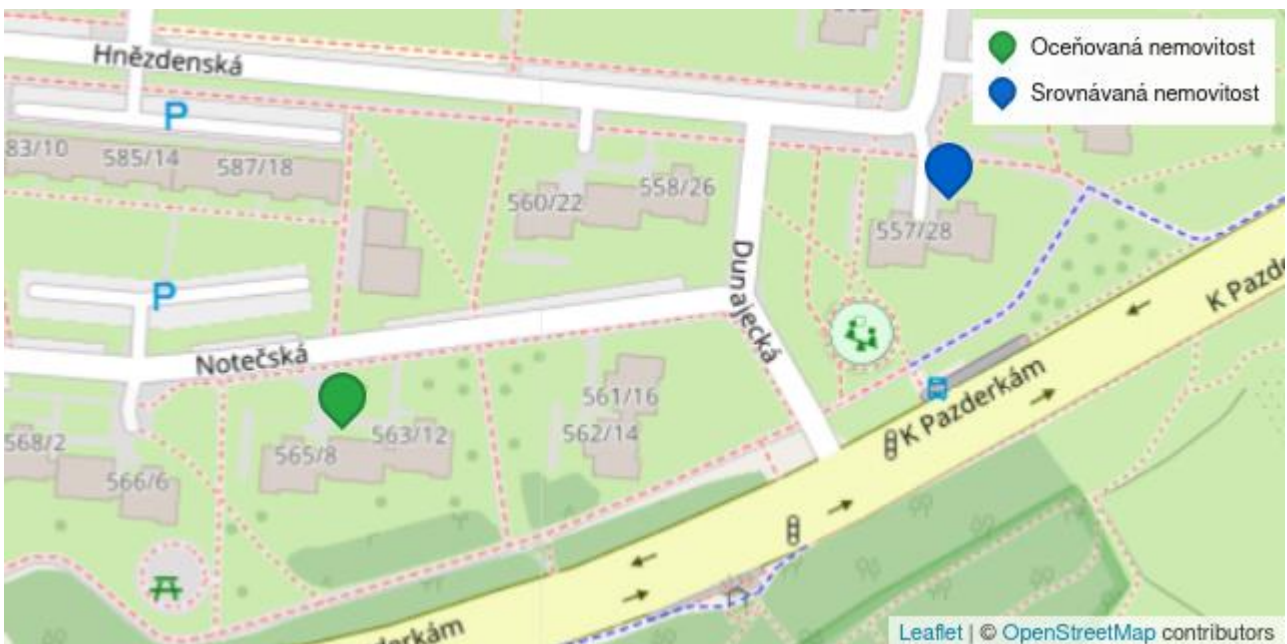




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

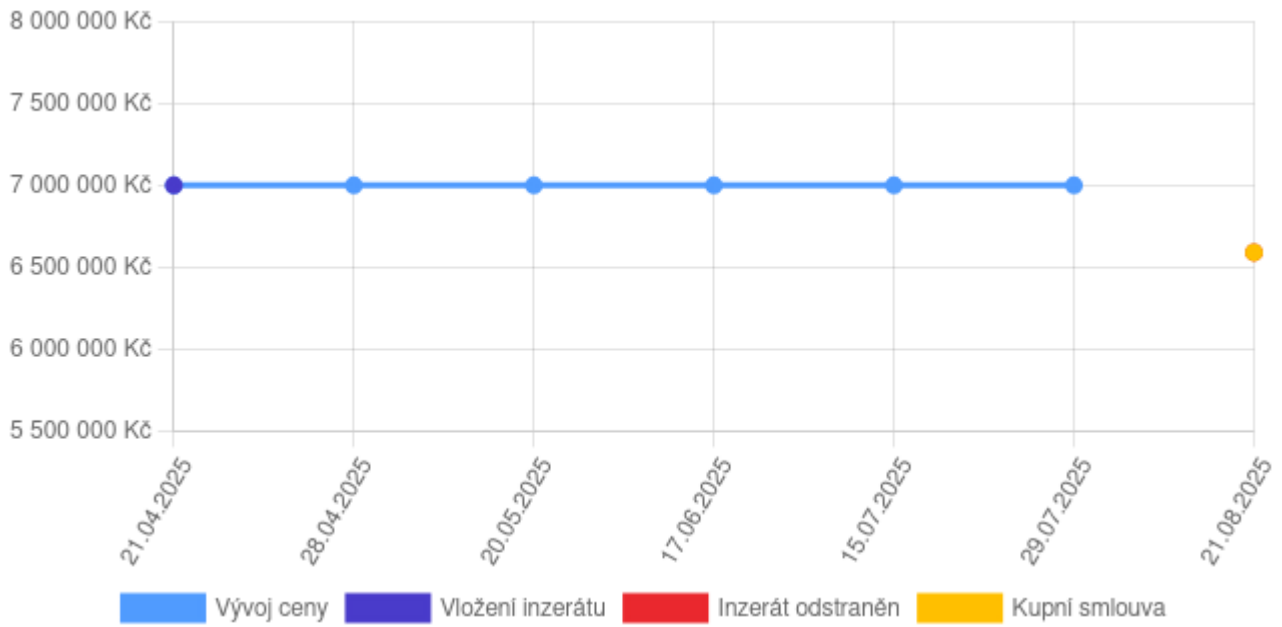
Lokalita	Lublinká č.p. 576/11, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 590 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.08.2025	Číslo řízení	V-53578/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	12
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Po rekonstrukci	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	67 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	3+kk
Podlaží bytu	6		

Naše společnost Vám zprostředkuje bytu 3+kk na Praze Troji, v ulici Lublinká. Nabízený byt se nachází v 5.patře, zatepleného panelového domu, s výtahem. Celková plocha bytu činí 67 m² plus sklepní koje, umístěná na patře (velikost cca 2,5 m²). Dům, ve kterém se byt nachází prošel celkovou rekonstrukcí – zateplení, fasáda, zvonky, schránky, společné prostory. Dům disponuje dvěma výtahy. Byt má zděné jádro, plastová okna a je určený k rekonstrukci Celý byt je orientovaný na západ s výhledem do vnitrobloku. Měsíční náklady jsou 5.637,- z toho fond oprav je 1.800,- Velkou devizou bytu je jeho poloha – veškerá občanská vybavenost jako škola, školka, pošta, poliklinika, supermarket nebo další služby jsou v pěší dostupnosti od domu – OC Krakov 200 od domu. Přímě před domem se nachází supermarket Penny (byt je orientován na druhou stranu). Zastávka BUS MHD je vzdálena 300 m od domu. Parkování je možné v ulici před domem, nebo je možné si cca 100 od domu pronajmout nebo koupit kryté garážové stání. Pro případné další informace k bytu, či jeho prohlídce, napište nebo zavolejte makléři. Ev. číslo: 27357. více

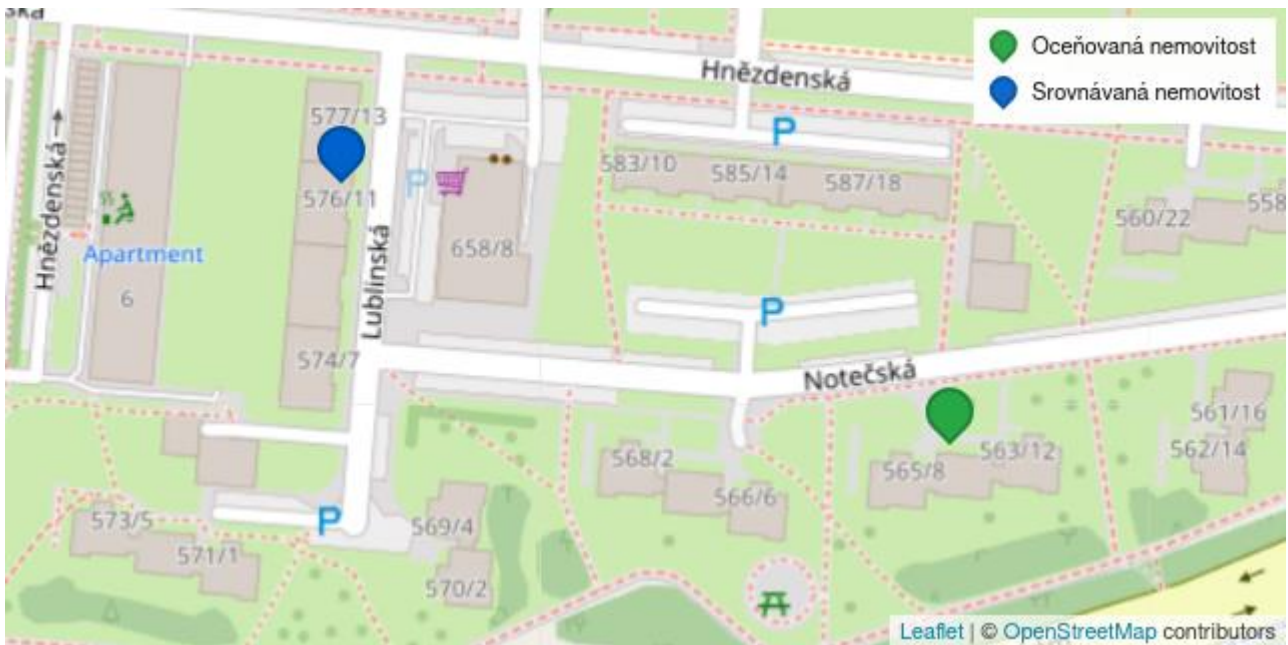
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



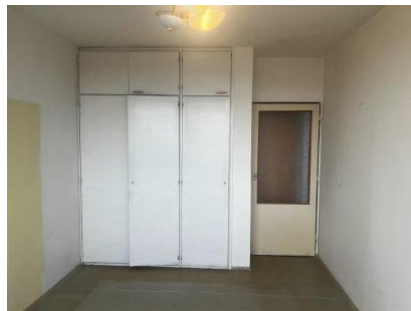
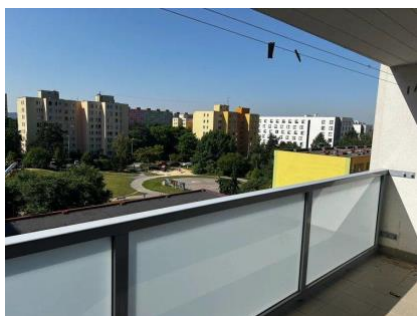
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

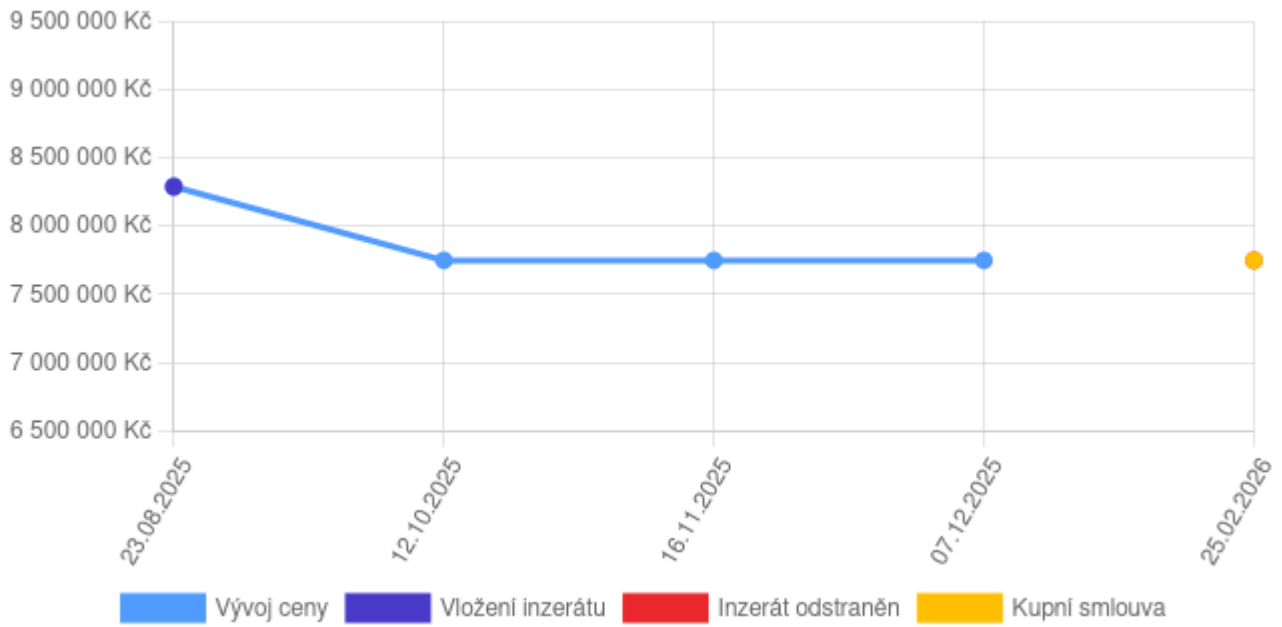
Lokalita	Zelenohorská č.p. 497/35, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 750 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.02.2026	Číslo řízení	V-12907/2026-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	10 m ²
Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	65 m ²
Podlahová plocha	65 m ²	Dispozice	3+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice, Vlák, Autobus		

Nabízíme k prodeji byt 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v atraktivní lokalitě v Praze 8, Bohnicích. Byt o celkové užitné ploše 77 m² se nachází v 5. patře panelového domu s výtahem. Byt má plastová okna a nově opravenou lodžii orientovanou na jižní stranu, jinak je v původním stavu a určen k rekonstrukci dle představ nového majitele. K bytu náleží komora na patře a k dispozici jsou společné prostory v domě (kolárna).Dům je po celkové revitalizaci (zateplení, fasáda, plastová okna, nový výtah, společné prostory včetně kamerového systému). Parkování bezproblémové u domu. V těsné blízkosti obchodní centra, školka, škola, gymnázium, docházková vzdálenost na stanici metra. Bohnice jsou vyhledávanou lokalitou pro skvělou občanskou vybavenost a blízkost přírody.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

