

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 049569/2026

Dodatek č. 1 – nahrazení původního posudku v celém rozsahu

č. dodatku 062758/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha 10 Mgr. Jana Slušná, soudní exekutor Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
Číslo jednací:	222 EX 360/25-207
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:	Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	15.07.2026
Zpracováno ke dni:	15.07.2026
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 21 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 28.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 791/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 672/18969 na společných částech budovy č.p. 791/8 a pozemku parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Podolí na listu vlastnictví č. 4556.

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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, prohlášení vlastníka, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 791/20
Adresa předmětu ocenění:	Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Nad ostrovem
Katastrální území:	Podolí
Počet obyvatel:	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 15.07.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská.

Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Místní šetření bylo provedeno pouze formou vnější obhlídky oceňovaného objektu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Němečková Tereza, Nad ostrovem 791/8, Podolí, 14700 Praha 4

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 791/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 672/18969 na společných částech budovy č.p. 791/8 a pozemku parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Podolí na listu vlastnictví č. 4556.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkrovní.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště. Dle dostupných podkladů nebyla existence výtahu v domě ověřena; při ocenění nebyl zohledněn pozitivní vliv výtahu

Objekt byl postaven na základě údajů uvedených v KN v roce 1960.

Informace týkající se rekonstrukcí objektu nebyly zjištěny.

Místní šetření bylo provedeno pouze formou vnější obhlídky oceňovaného objektu. Znalci nebyl umožněn vstup do interiéru jednotky ani do navazujících prostor, a proto nebylo možné ověřit skutečný stavebně-technický stav vnitřních konstrukcí a vybavení.

Údaje o výměrách a základních charakteristikách nemovité věci byly převzaty z údajů vedených ve veřejně dostupných zdrojích – zejména z katastru nemovitosti a z prohlášení vlastníka.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

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

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,73 m ²
Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
Pokoj	Pokoj	17,95 m ²
Pokoj	Pokoj	10,25 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,03 m ²
Koupelna, WC	WC	0,86 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,15 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,45 m ²

Příslušenství	Sklep	3,25 m ²
Podlahová plocha		63,92 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		67,17 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 120 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Informace týkající se vytápění a ohřevu vody v jednotce nebyly zjištěny.

Místní šetření v bytové jednotce nebylo provedeno, neboť nebyl umožněn vstup do jednotky. Z uvedeného důvodu nebylo možné ověřit její skutečný stavebně-technický stav ani vnitřní vybavení. Stav jednotky je proto hodnocen pouze dle dostupných podkladů a pro účely ocenění je uvažován jako dobrý (průměrný).

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1967/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Podolí, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové 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 domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1960
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	3		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Kuchyně	Kuchyně	8,73 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,95 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,25 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,03 m ²
		Koupelna, WC	WC	0,86 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	5,15 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,45 m ²
		Příslušenství	Sklep	3,25 m ²
		Podlahová plocha		63,92 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		67,17 m ²
	Elektrina	120V		

	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	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 v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové 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

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 15.07.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "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.

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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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

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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,536$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

1. Bytová jednotka č. 791/20

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	134 290,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	63,92 *	1,00 =	63,92 m ²
Sklep:	3,25 *	0,80 =	2,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	66,52 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = \mathbf{0,670}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,785}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 134\,290,- \text{ Kč/m}^2 * 0,785 = 105\,417,65 \text{ Kč/m}^2$

$CBP = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,52 \text{ m}^2 * 105\,417,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 7\,433\,125,- \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 433 125,- Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - ostatní komunikace	510/1	15	18 720,00	280 800,-
ostatní plocha - zeleň	511/1	1 133	18 720,00	21 209 760,-
zastavěná plocha a nádvoří	511/2	462	18 720,00	8 648 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	511/3	21	18 720,00	393 120,-
zastavěná plocha a nádvoří	511/4	21	18 720,00	393 120,-
ostatní plocha - jiná plocha	511/5	180	18 720,00	3 369 600,-
zahrad	512/2	26	18 720,00	486 720,-
Cenová mapa - celkem		1 858		34 781 760,-

Pozemky parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2 - cena zjištěná celkem = 34 781 760,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2 = 34 781 760,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	34 781 760,- Kč
--	----------	------------------------

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	7 433 125,- Kč
---	----------	-----------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 34 781 760,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 672 / 18 969

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$34\,781\,760,-\text{ Kč} \cdot 672 / 18\,969 = 1\,232\,186,34\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	1 232 186,34 Kč
--	----------	------------------------

Bytová jednotka č. 791/20 - cena zjištěná	=	8 665 311,34 Kč
--	----------	------------------------

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 791/20	8 665 311,- Kč
------------------------------	----------------

1.1. Oceňovaný byt	7 433 125,- Kč
--------------------	----------------

1.2. Pozemky parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3,	1 232 186,34 Kč
---	-----------------

511/4, 511/5, 512/2	
---------------------	--

= 8 665 311,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	8 665 311,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	8 665 310,- Kč
--	-----------------------

slovy: Osm milionů šest set šedesát pět tisíc tři sta deset 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. 791/20

Bytová jednotka č. 791/20, Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha	64 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
1	Plamínkové č.p. 1581/33, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Na lysině č.p. 492/2, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	Pujmanové č.p. 1556/20, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	panelová	dobrý	sklep	výtah
4	Plamínkové č.p. 1564/5, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	panelová	novostavba	komora na patře	výtah, přízemí
5	5. května č.p. 1059/17, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, 2 sklepní koje	bez výtahu, v blízkosti vytížené komunikace

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	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	132 835,82 Kč	1	132 835,82 Kč	1	0.99	0.95	0.95	1	1.05	0.93814875	141 593,56 Kč
2	150 980,39 Kč	1	150 980,39 Kč	1	1.05	1	1	1	1	1.05	143 790,85 Kč
3	127 536,23 Kč	1	127 536,23 Kč	1	0.98	0.95	1.05	1	1.05	1.0264275	124 252,55 Kč
4	156 470,59 Kč	1	156 470,59 Kč	1	0.98	0.95	1.12	1	1	1.04272	150 060,03 Kč
5	132 089,55 Kč	1	132 089,55 Kč	1	0.99	1	1	1.08	0.95	1.01574	130 042,68 Kč
Celkem průměr											137 947,94 Kč
Minimum											124 252,55 Kč
Maximum											150 060,03 Kč
Směrodatná odchylka - s											10 537,90 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											127 410,03 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											148 485,84 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně 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 ($K1 * \dots * Kx$).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové či panelové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – vzorek č. 2 a 5 je shodný, ostatní vzorky jsou lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.). KN hodnotí další okolnosti – výtah v bytovém domě či blízkost vytižené komunikace u vzorku č. 5.

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

137 947,94 Kč/m²

* 64 m²

= 8 828 668 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 829 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 791/20, Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha	64 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
1	Plamínkové č.p. 1581/33, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Na lysině č.p. 492/2, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	Pujmanové č.p. 1556/20, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	panelová	dobrý	sklep	výtah
4	Plamínkové č.p. 1564/5, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	panelová	novostavba	komora na patře	výtah, přízemí
5	5. května č.p. 1059/17, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, 2 sklepní koje	bez výtahu, v blízkosti vytižené komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	132 835,82 Kč	1	132 835,82 Kč
2	150 980,39 Kč	1	150 980,39 Kč
3	127 536,23 Kč	1	127 536,23 Kč
4	156 470,59 Kč	1	156 470,59 Kč
5	132 089,55 Kč	1	132 089,55 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	127 536,23 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	156 470,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.23
Střední hodnota			139 982,52 Kč
Medián			150 980,39 Kč
Rozdíl max-min			28 934,36 Kč

Základní cena: 139 982,52 Kč/m²

Úprava ceny: 139 982,52 Kč * 1,0000 = 139 982,52 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

139 982,52 Kč/m²

* 64 m²

= 8 958 881 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 959 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 791/20, Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad ostrovem č.p. 791/8, Praha, okres Hlavní město Praha	64 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
1	Plamínkové č.p. 1581/33, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Na lysině č.p. 492/2, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	Pujmanové č.p. 1556/20, Praha, okres Hlavní město Praha	69 m ²	panelová	dobrý	sklep	výtah
4	Plamínkové č.p. 1564/5, Praha, okres Hlavní město Praha	68 m ²	panelová	novostavba	komora na patře	výtah, přízemí
5	5. května č.p. 1059/17, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, 2 sklepní koje	bez výtahu, v blízkosti vytižené komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	132 835,82 Kč	1	132 835,82 Kč
2	150 980,39 Kč	1	150 980,39 Kč
3	127 536,23 Kč	1	127 536,23 Kč
4	156 470,59 Kč	1	156 470,59 Kč
5	132 089,55 Kč	1	132 089,55 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	127 536,23 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	156 470,59 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.23

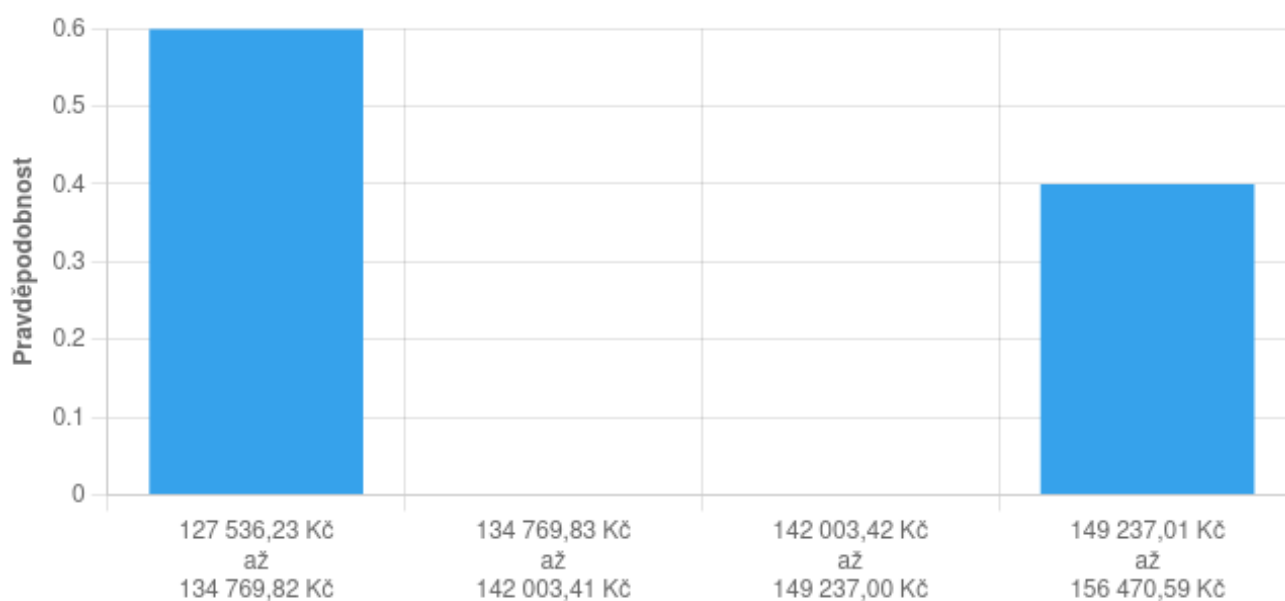
Aritmetický průměr

139 982,52 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
127 536,23 Kč	až	134 769,82 Kč	3	0.6
134 769,83 Kč	až	142 003,41 Kč	0	0
142 003,42 Kč	až	149 237,00 Kč	0	0
149 237,01 Kč	až	156 470,59 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 127 536,23 Kč/m² do 134 769,82 Kč/m²

* 64 m²

od 8 162 319,00 Kč do 8 625 268,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 8 162 000 Kč do 8 625 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

8 665 310 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 829 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

8 959 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 8 162 000 Kč do 8 625 000 Kč

Zjištěná cena a cena vzešlá z přímého srovnání vykazují minimální odchylku, značí přesnost provedeného ocenění. Výsledné marginální rozdíly ve vypočtených cenách není z pohledu zpracovatele třeba zdůvodňovat.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 791/20, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 672/18969 na společných částech budovy č.p. 791/8 a pozemku parc. č. 510/1, 511/1, 511/2, 511/3, 511/4, 511/5, 512/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Podolí na listu vlastnictví č. 4556.

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

8 829 000,- Kč

Slovy: osm milionů osm set dvacet devět tisíc korun českých

Vypracoval:

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

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 28.07.2026

XP invest, s.r.o. Digitálně podepsal
- znalecká XP invest, s.r.o. -
kancelář znalecká kancelář
Datum: 2026.08.05
08:12:31 +02'00'

Ing. Digitálně
Lenka podepsal Ing.
Brutovská Lenka
Datum: Brutovská
2026.07.30
16:25:55 +02'00'

Martin Digitálně
Málek podepsal Martin
Datum: Málek
2026.08.05
08:12:22 +02'00'

František Digitálně
k podepsal
Kořínek František Kořínek
Datum:
2026.08.05
08:36:22 +02'00'

Ing. Lenka Brutovská

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

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 049569/2026, dodatek pod číslem 062758/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z cenové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	791/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 791
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4556
Podíl na společných částech:	672/18969

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Němečková Tereza, Nad ostrovem 791/8, Podolí, 14700 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-30760/2026](#); [Z-30336/2026](#); [Z-30754/2026](#); [V-43537/2026](#); [Z-33611/2026](#);

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	510/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	15
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	511/1
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	1133
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	511/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	462
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 791



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	511/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 791



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	511/4
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	21
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 791



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	511/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	180
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha

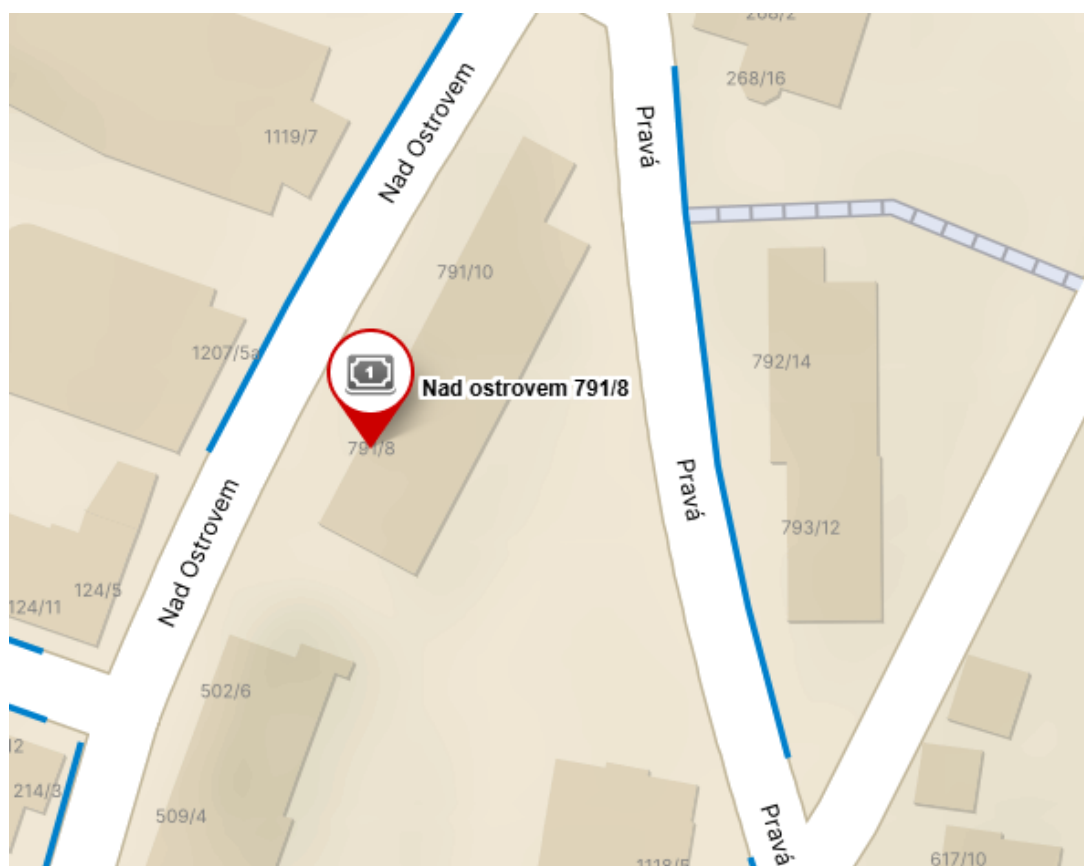


Informace o pozemku

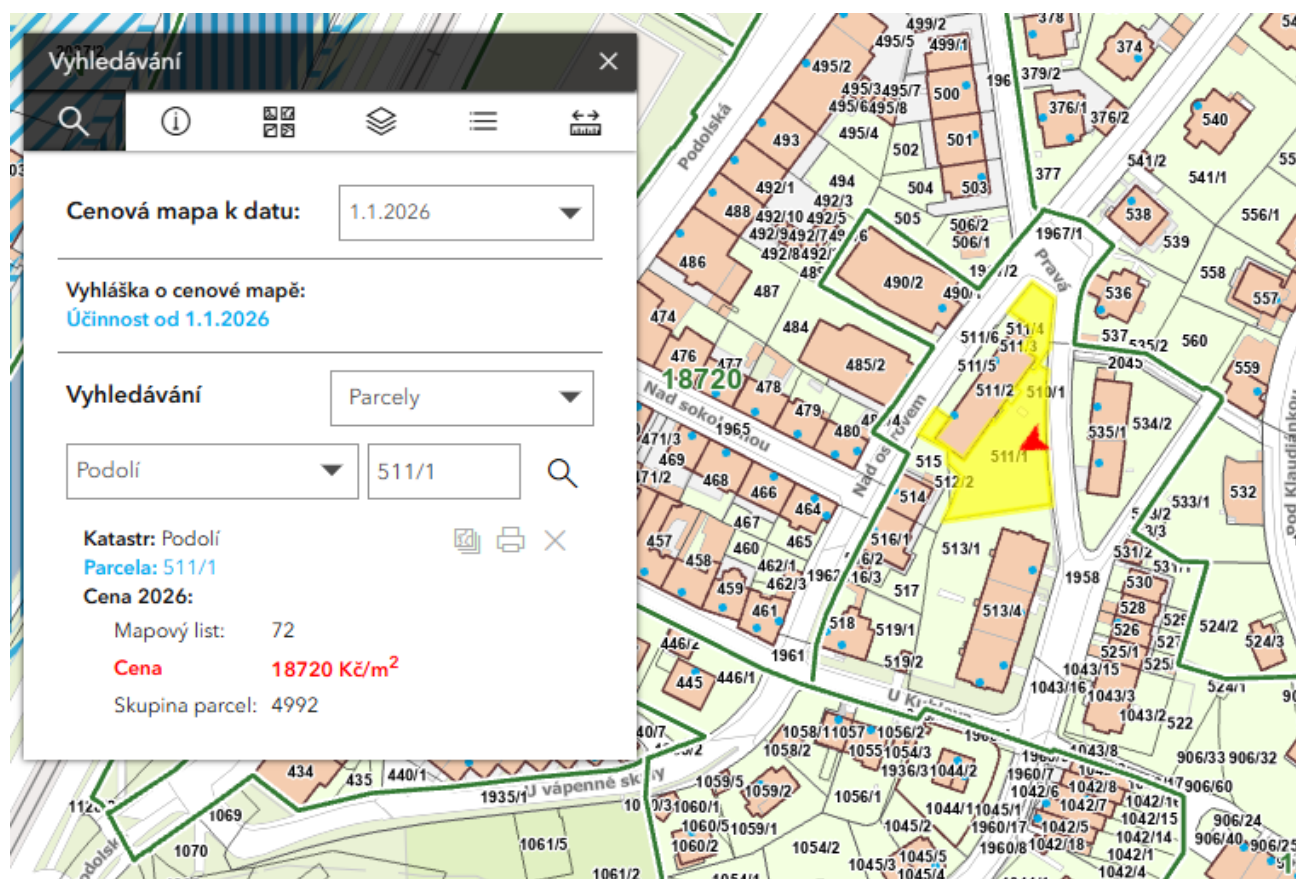
Parcelní číslo:	512/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Podolí [728152]
Číslo LV:	4034
Výměra [m ²]:	26
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Uvedená cena je shodná pro všechna dotčená parcelní čísla.

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)

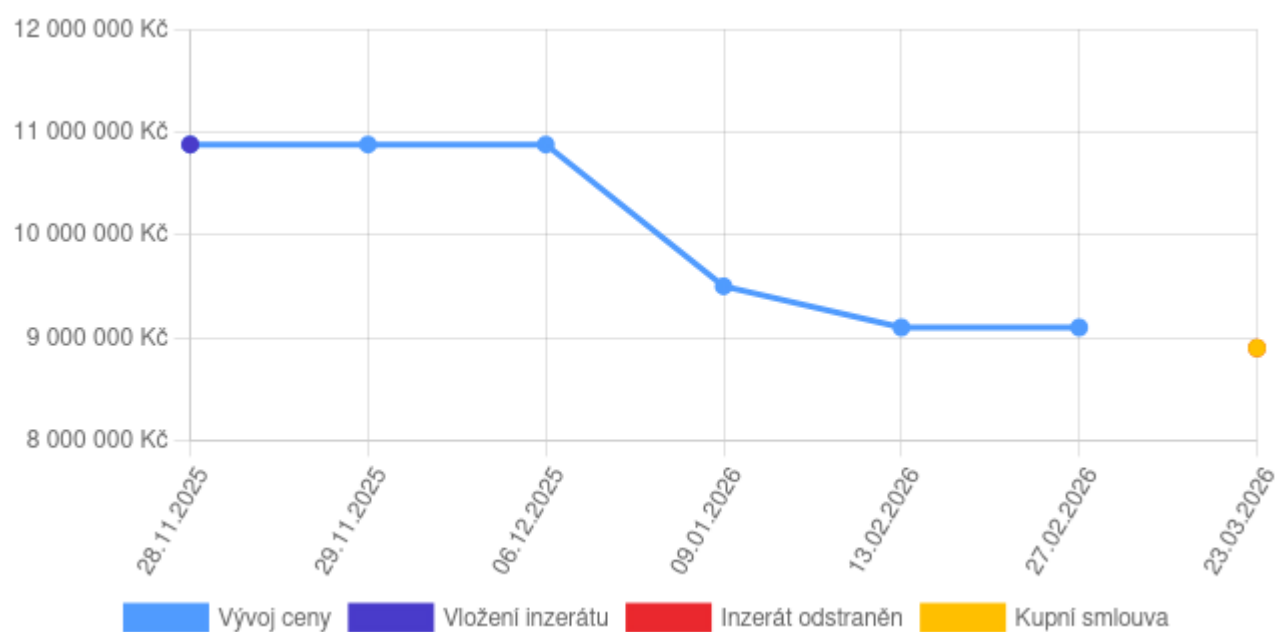
Lokalita	Plamínkové č.p. 1581/33, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.03.2026	Číslo řízení	V-19511/2026-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	67 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	2		

Nabízíme k prodeji prostorný a světlý byt o dispozici 3+1 o velikosti 67 m², určený k rekonstrukci. Je ideální volbou pro ty, kteří si chtějí vytvořit svůj domov přesně podle vlastních představ. Byt se nachází v oblíbené a zároveň klidné lokalitě v blízkosti stanice metra Pražského povstání, s výbornou dostupností do centra města. Dispozice bytu je velmi dobře řešená – nabízí prostorné a světlé místnosti a dostatek úložného prostoru. Panelový dům je součástí zavedeného a komfortního konceptu městského bydlení. K bytu patří také sklepní kóje, která je umístěna hned vedle bytu a poskytne praktický úložný prostor navíc. V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost: mateřská a základní škola, zdravotní středisko, obchody a služby pro každodenní život. Byt je v osobním vlastnictví. Pokud hledáte byt v klidné části Prahy s možností rekonstrukce dle vlastních představ, tato nemovitost je skvělou příležitostí. Rádi vám byt osobně ukážeme. Domluvte si prohlídku v termínu...

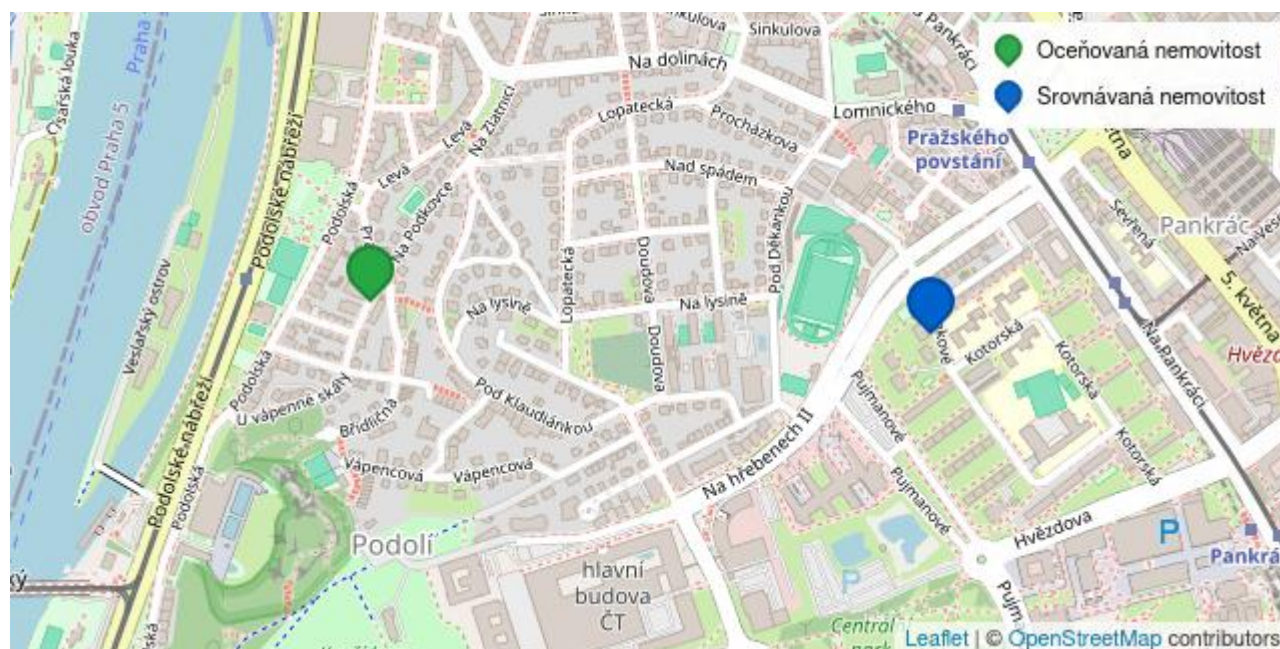
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

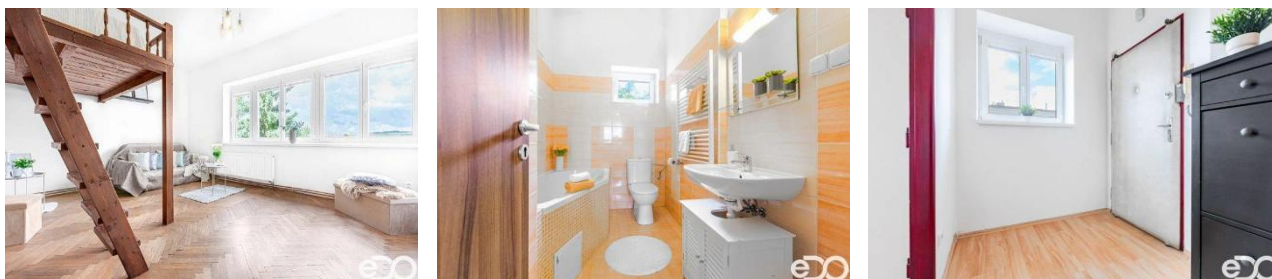
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na lysině č.p. 492/2, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 700 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.11.2025	Číslo řízení	V-70348/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Výtah	Ne
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	51 m ²
Podlahová plocha	51 m ²	Dispozice	1+1
Podlaží bytu	3	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

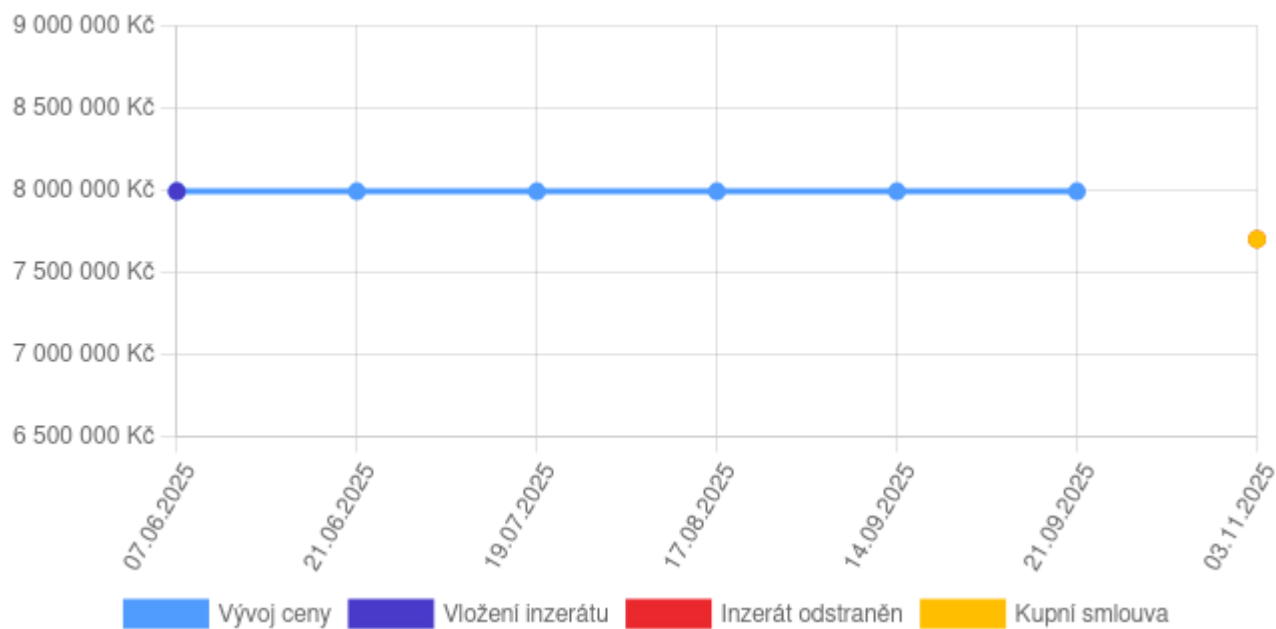
Velmi rádi bychom Vám nabídli k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví, dispozici 1+1 a celkové výměře přibližně 53 m², jež je situována ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu bez výtahu. Tento byt se nachází v příjemné a klidné lokalitě v ulici Na lysině v části obce Podolí, Praha 4. Nemovitost (plocha bytu 51,21 m² dle prohlášení vlastníka) je ve velmi dobrém stavu a prošla částečnou rekonstrukcí (rozvodů elektřiny, plynu, vody a odpadu, dále koupelny a podlah), jež proběhla před několika lety. Díky této rekonstrukci se můžete těšit na příjemné bydlení, které je ihned k dispozici. Jednotka byla využívána i jako menší 2+kk s obývacím pokojem v místnosti s kuchyní. Druhá obytná místnost je s vestavěným patrem a díky němu je možné využít potenciál opravdu na maximum. Celou propagaci si můžete projít v klidu domova prostřednictvím virtuální prohlídky, jež je součástí prezentace. Dále k bytu náleží sklep o ploše 2 m², který je ideálním místem pro uskladnění sezónních věcí či dalších osobních předmětů. Technické informace: - vytápění i ohřev vody je řešen plynovým kotlem, - na podlaze jsou položeny parkety, dlažba a plovoucí podlah - okna jsou do zahrady, jež obklopuje celý dům a kde nový vlastník získává podíl Dům, ve kterém se byt nachází, je cihlový a je v udržovaném stavu. Celkové prostředí a atmosféra lokalita přispívají k jeho atraktivitě. Nabízí klidné prostředí pro bydlení, přitom je k dispozici skvělá občanská vybavenost v okolí (školy, školky, restaurace, obchodní centrum Arkády Pankrác, Central Park, park Kavčí Hory) a dostupnost veřejné dopravy (stanice metra C - Pankrác a Pražského povstání) Financování je možné hypotéčním úvěrem, který Vám zajistím v naší společnosti eDO Finance, pro více informací a domluvení prohlídky volejte makléři.

2. Fotodokumentace

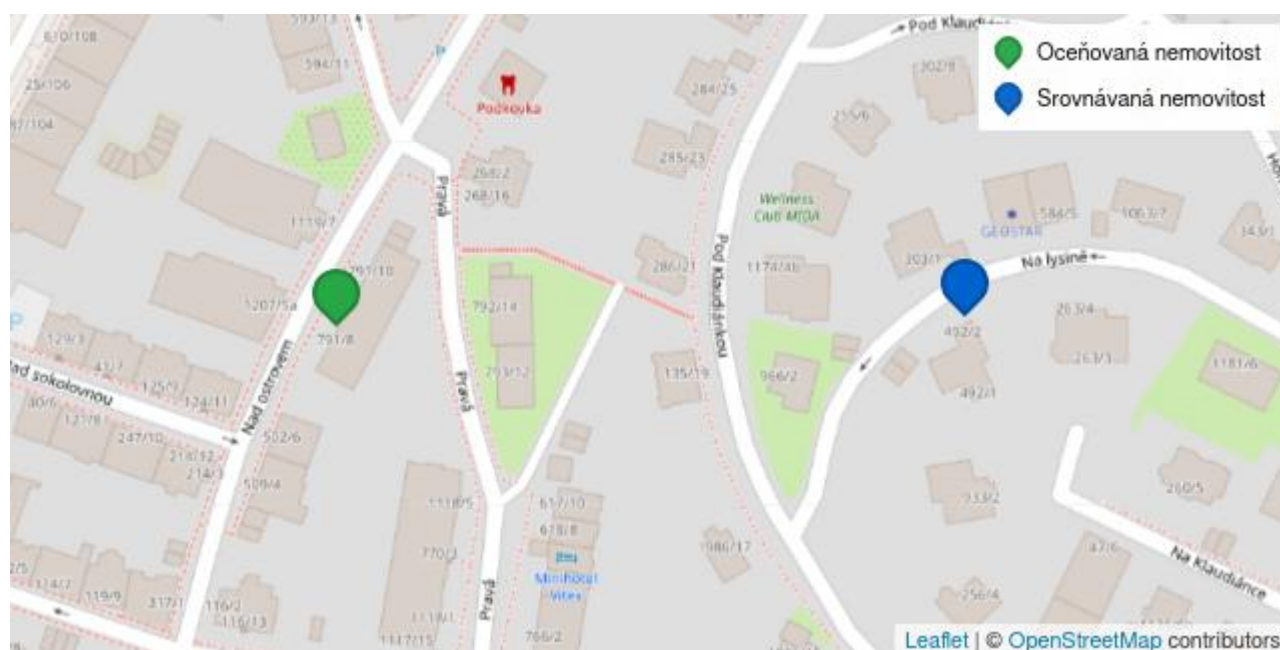




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Pujmanové č.p. 1556/20, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.08.2025	Číslo řízení	V-50485/2025-101
Poznámka k ceně	bez poplatků	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	1 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	7	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	69 m ²
Podlahová plocha	69 m ²	Dispozice	2+kk
Podlaží bytu	3	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

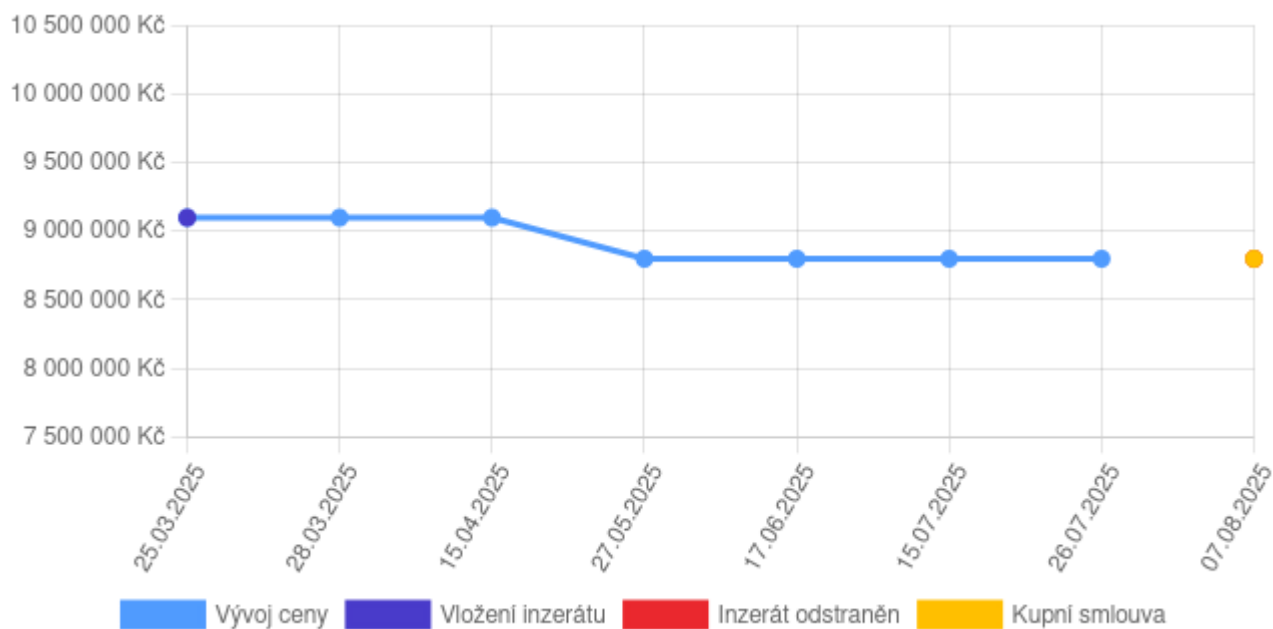
Prodej krásného bytu 2+kk na Pankráci – ideální domov i investice. Cena: 8 800 000 Kč Lokalita: Praha 4 – Pankrác Velikost: 69 m² + 1,5 m² sklep Patro: 3. nadzemní podlaží (7-podlažní dům) Po rekonstrukci Nabízím k prodeji velmi dobře udržovaný byt 2+kk v panelové budově. Byt se nachází ve 3. patře 7-podlažního domu a disponuje celkovou plochou 69 m². Tento moderní a prostorný byt je ideální jak pro vlastní bydlení, tak jako výhodná investice. Vybavení bytu: Stylová, plně vybavená kuchyň s kvalitními spotřebiči – ideální pro večerní vaření s rodinou nebo přátele Vestavěné skříně na míru pro maximální využití prostoru Prostorný obývací pokoj s rozkládací pohovkou pro chvíle relaxace Kvalitní dřevěná podlaha, která přidává bytu na útulnosti Nová koupelna s vanou Dostatek úložného prostoru pro všechny vaše potřeby Doplnkové výhody: Sklep 1,5 m² pro uskladnění věcí, které nevyužíváte každý den 4 místa na kola – ideální pro aktivní životní styl Výtah pro pohodlný přístup do bytu Perfektní lokalita: Skvělá dostupnost do centra – pouze 5 minut chůze na metro Pankrác 2 minuty chůze k obchodnímu centru Arkády Pankrác s obchody, restauracemi a kavárnami V docházkové vzdálenosti Centrální park Pankrác, ideální místo pro ranní běh, relaxaci nebo rodinné procházky Investiční potenciál: Byt je skvělou investiční příležitostí díky vysoké poptávce po pronájmech v této lokalitě. Očekávaný výnos z dlouhodobého pronájmu může dosahovat až 4,5 % ročně. Můžete také zvolit pronájem přes Airbnb, což zaručuje zajímavý měsíční výdělek. Možnost úpravy: Byt je možné dispozičně upravit na 3+kk, jak tomu bylo původně, a přizpůsobit si ho podle vlastních představ. Více informací o nemovitosti zde: <https://bydlenipankrac.cz/> Pokud máte zájem o prohlídku této nemovitosti, neváhejte mě kontaktovat skrz zprávy. Těším se na vaše zájem. Tato nemovitost je určena výhradně přímým zájemcům o koupi. Na inzerát můžete také reagovat přímo na webu Bezrealitky: <https://www.bezrealitky.cz/nemovitosti-byty-domy/885671-nabidka-prodej-bytu-pujmanove-praha>

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

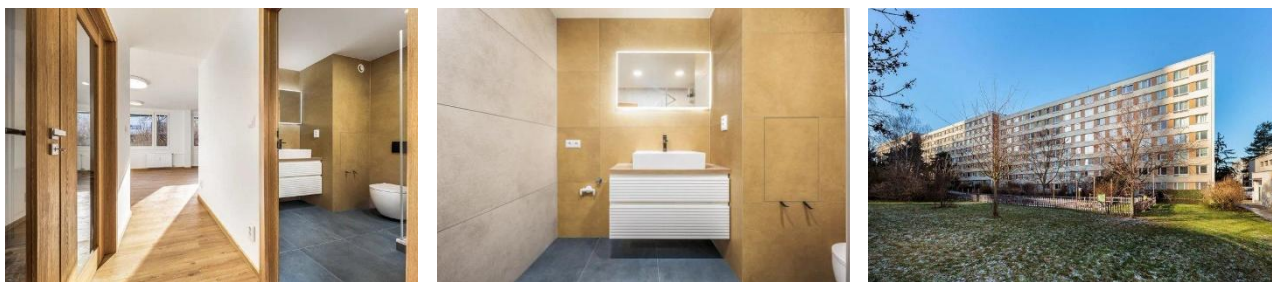
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Plamínkové č.p. 1564/5, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	10 640 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.02.2026	Číslo řízení	V-12210/2026-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V a 400V, 230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Novostavba	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	3+kk	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice		

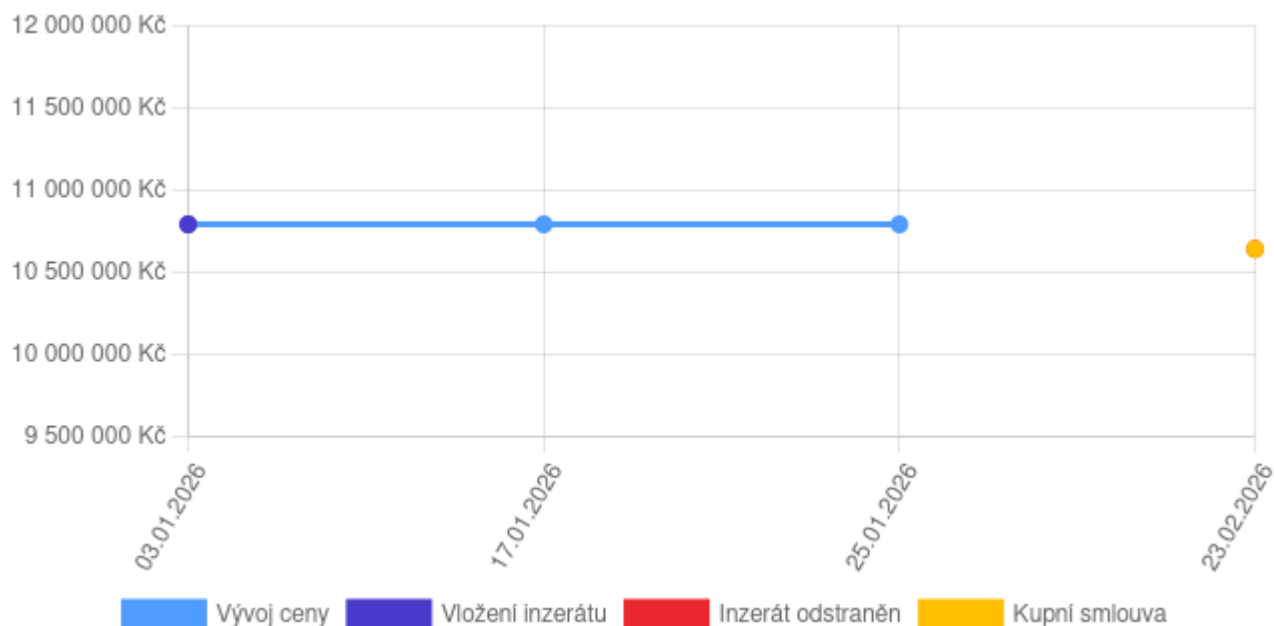
Dovolte mi nabídnout Vám ke koupi byt 3+kk, 68m² + 1,5m² komora na patře u bytu. Byt je po opravdu kompletní a zdařilé rekonstrukci. Původní dispozice byla zrušena a dle architektonického návrhu byl vystavěn nový byt. V bytě bylo nově vybudováno či vyměněno opravdu úplně vše. Byt se nachází v přízemí osmipodlažního zatepleného panelového domu. O bezpečnost se v bytě bát opravdu nemusíte. Byla zde instalována nová okna s žaluziemi a bezpečnostními fóliemi. Přízemí tak v tomto případě považuji za výhodu. Pokoje jsou samozřejmě neprůchozí. Dispozice naplňuje veškeré požadavky pro moderní bydlení. Tedy po vstupu do bytu se ocitnete v předsíni, kdy byla instalována vestavěná, zrcadlová šatní skříň na míru. Prosklenými dveřmi pokračujete buď do dětského pokoje, kde byla rovněž instalována menší vestavěná šatní skříň, nebo do ložnice, kam se pohodlně vejde 2m x 1,8m postel, noční stolky i další skříň na oblečení. Byt má novou elektroinstalaci, jistič 3x20A. Ve všech místnostech datové zásuvky. Srovnané vinylové akustické podlahy. Nové bezpečnostní vstupní dveře. Kuchyňská linka IKEA s výběrem vyššího standardu vestavěných spotřebičů (odsavač par, myčka, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba). Odsavač par v kuchyni a ventilace v koupelně jsou nehlukné - navazují na centrální vzduchotechniku, kterou dům má. Koupelna byla vybudována tak, aby se pohodlně vešla pračka se sušičkou (přípojky připraveny). Je zde prostorný sprchový kout, umyvadlo se skříňkou, topný žebřík, závěsné WC. Vězte, že nejvíce si zamilujete polohu bydlení a lokalitu - tedy pokud ji ještě tolik neznáte. Opravdu 50m - to je vzdálenost od vchodu domu ke vchodu do nákupního centra ARKÁDY PANKRÁC, kde je rovněž umístěn vstup do metra PANKRÁC (C). Pokud máte nebo plánujete děti, základní a mateřská škola je naproti přes ulici a mateřská škola asi 250m od domu. Pro vycházky bych doporučil Centrální park Pankrác nebo Kavčí Hory. Nenechte si ujít příležitost a včas mě kontaktujte, pokud máte zájem o osobní prohlídku tohoto bytu. více

2. Fotodokumentace

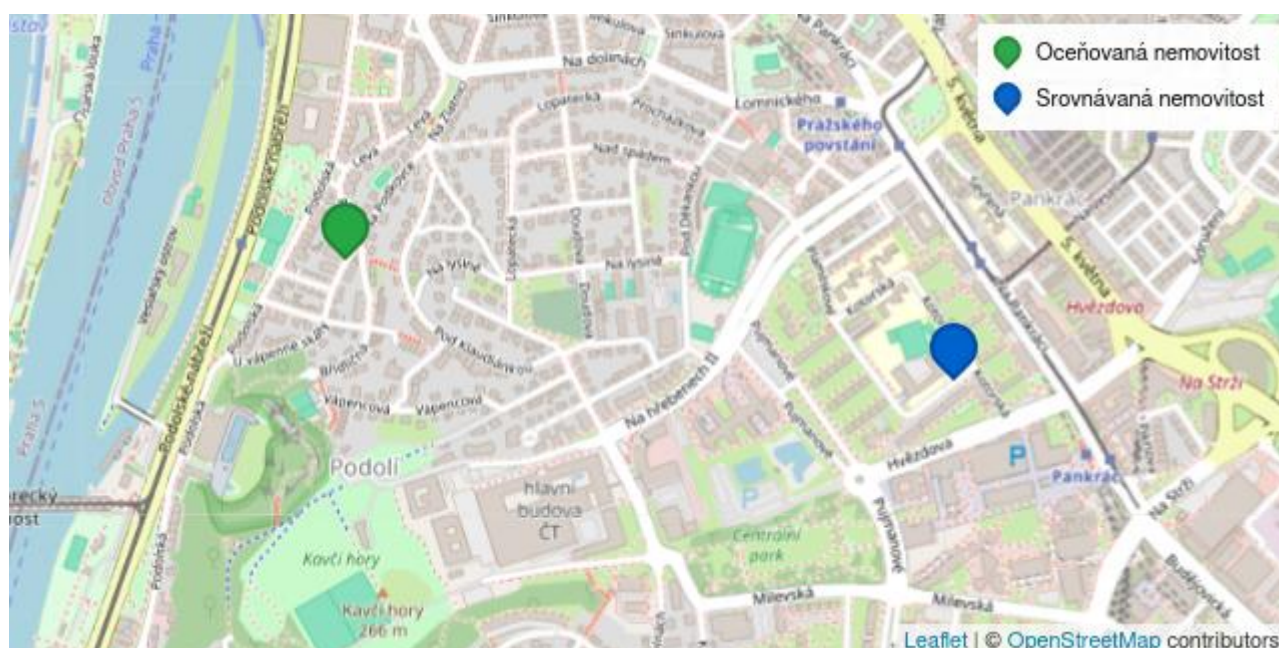




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



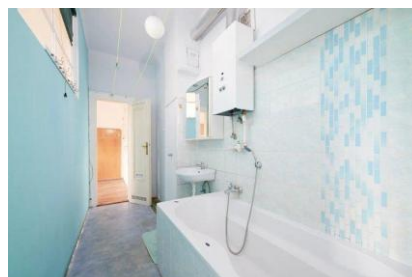
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

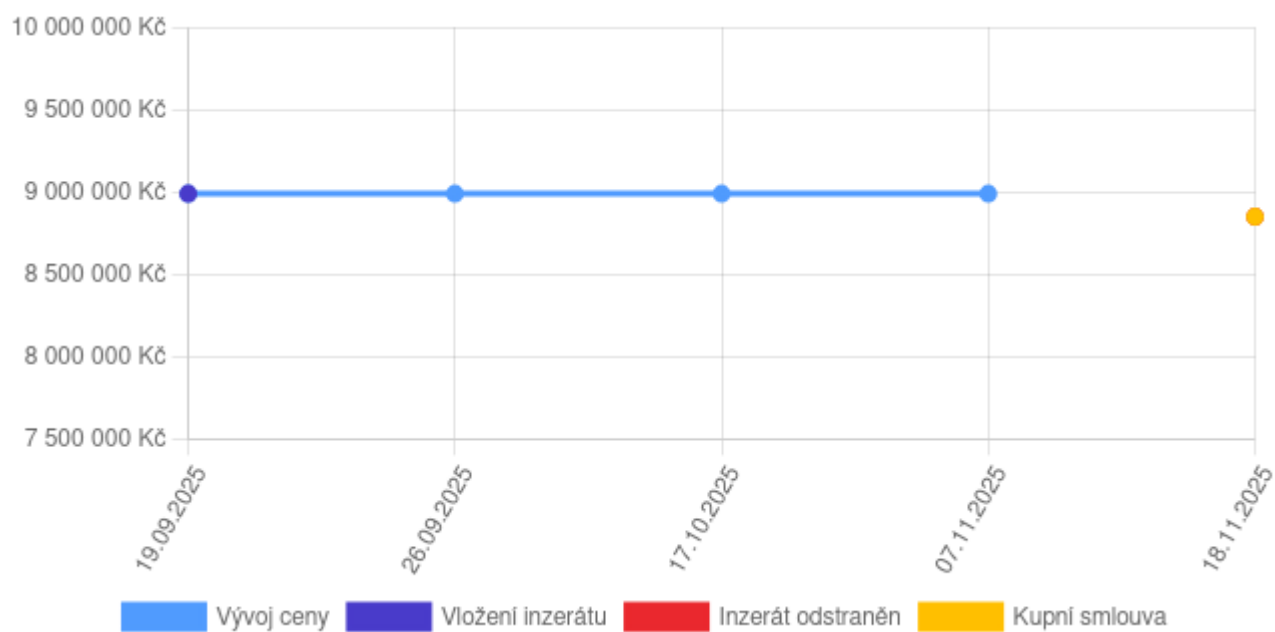
Lokalita	5. května č.p. 1059/17, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.11.2025	Číslo řízení	V-73752/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Výtah	Ne	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	81 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

K prodeji výjimečná bytová jednotka o dispozici 2+1 a ploše 71 m² (včetně balkonu) s užívacím právem ke dvěma sklepním kójím 10 m². Byt se nachází ve 3. patře činžovního domu bez výtahu a je určen k rekonstrukci. - kompletní orientace bytu na západ do klidné a hlavně slepé ulice Sevřená, v ulici je navíc možnost parkování a pohodlného vstupu do domu - díky výše zmíněné orientaci je byt světlý, tichý, s výhledem do zeleně a zároveň mimo přímý kontakt s magistrálou - bonusem je společná zahrada v zadní části domu - velikost a dispozice bytu nabízí variabilní možnosti úprav - metro, tramvaj a autobus Pražského povstání pouhé 2 minuty chůze od domu - OC Arkády Pankrác pouhých 8 minut chůze od domu - veškerá občanská vybavenost v místě Prohlídky možné ihned, byt není ničím zatížen a je k dispozici, v případě potřeb možnost postoupit kontakt na stavební firmu.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

