

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky:

090906/2025

Znalec:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň
IČO 64385795

Obor, odvětví, specializace:

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Zadavatel:

Likvidátor společnosti Kangoria s.r.o.
JUDr. Pavel Čížkovský
V Olšinách 2300/75
100 00 Praha 10

Číslo jednací / spisová značka:

Bez č.j. /sp.zn.

Předmět:



Jednotka č. 655/42, způsob využití byt (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9798, budova a pozemky jsou zapsané na LV č. 6300.

Spoluvlastnický podíl ve výši 263/5703 na jednotce č. 655/1, způsob využití garáž (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9440. Budova a pozemky jsou zapsány na LV č. 6300.

Vše v k.ú. Libeň, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Číslo vyhotovení:

1/3

Datum zpracování:

21.11. 2025

Počet stran:

22 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele**
- 1.2. Účel znaleckého posudku**
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat**
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis**
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat**

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat**
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat**
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat**
- 4.2. Výsledky analýzy**

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy**
- 5.2. Kontrola postupu**

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky**
- 6.2. Odpověď**
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost**

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh**
- 7.2. Přílohy**

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti**
- 8.2. Datum a podpis**

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: jednotka č. 655/42, způsob využití byt (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9798, budova a pozemky jsou zapsané na LV č. 6300.

Spoluvlastnický podíl ve výši 263/5703 na jednotce č. 655/1, způsob využití garáž (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9440. Budova a pozemky jsou zapsány na LV č. 6300.

Vše v k.ú. Libeň, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro likvidaci společnosti Kangoria s.r.o..

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

Právní normy

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Znalec při sběru a tvorbě dat vycházel z:

- informací a podkladů od zadavatele- sebraná a tvořená data o nemovitostech
- informací a podkladů z prohlídky – sebraná a tvořená data o nemovitostech
- <https://znalci.justice.cz/> - metodika
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - sebraná data o nemovitostech
- <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - sebraná data o sjednaných cenách
- <https://inem.cz/estate-database/> - sebraná data z historické realitní inzerce
- <https://www.sreality.cz/> - sebraná data z aktuální realitní inzerce
- <https://www.risy.cz/cs/> - sebraná data o obcích a městech
- <https://mapy.cz/> - sebraná data o nemovitostech

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byla dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány. Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, znalec získal a tvořil data při místním šetření, na kterém nemovitou věc a podklady osobně prohlédl, zaměřil a pořídil fotodokumentaci. Věrohodnost ostatních zdrojů dat znalec ověřit nemůže, protože se na tvorbě dat z těchto zdrojů nepodílel.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec sebral a tvořil data, která budou analyzována, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, a současně jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, byly zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, dále byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze znalce a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9798 v k.ú. Libeň ze dne 01.07.2025
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9440 v k.ú. Libeň ze dne 21.11.2025
- informace z katastru nemovitostí LV č. 6300 v k.ú. Libeň ze dne 18.11.2025
- Nabyvací titul – Smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky a ideálního spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce ze dne 20.12.2007
- snímek z katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce s reality.cz
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dne 20.10.2025 realizovaná za přítomnosti znalce a zadavatele, pořízení fotodokumentace. Popisy a informace vyplývají z podkladů, prohlídky a sdělení účastníků při prohlídce, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9798 v k.ú. Libeň ze dne 01.07.2025

KANGORIA s.r.o. v likvidaci, Davídkova 655/31, Libeň, 18000 Praha 8

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9440 v k.ú. Libeň ze dne 21.11.2025

Vlastnické právo

KANGORIA s.r.o. v likvidaci, Davídkova 655/31, Libeň, 18000 Praha 8

Podíl

263/5703

Adresa předmětu ocenění	Davídkova 655/31, Libeň, 180 00 Praha 8
Kraj	Hlavní město Praha
Okres	Hlavní město Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Libeň

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9798 v k.ú. Libeň ze dne 01.07.2025

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit, provozovat a užívat dTS 238

právo volného vstupu a vjezdu

(bližší specifikováno v čl. III smlouvy)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 655/42

Poznámky a další obdobné údaje – bez zápisu

Plomby a upozornění bez zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 9440 v k.ú. Libeň ze dne 21.11.2025

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti - bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit, provozovat a užívat dTS 238

právo volného vstupu a vjezdu

(bližší specifikováno v čl. III smlouvy)

Oprávnění pro

PREdistribuce, a.s., Svornosti 3199/19a, Smíchov, 15000

Praha 5, RČ/IČO: 27376516

Povinnost k

Jednotka: 655/1

Zástavní práva smluvní vč. souvisejících zápisů

Výše uvedená omezení vlastnického práva nemají dopad na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Bytový dům je postavený v zastavěné, mírně okrajové, severní části hlavního města Praha, část Praha 8 – Libeň, při zpevněné komunikaci ul. Davídkova. Vstup do bytového domu je z jihovýchodní strany z ulice a chodníku (parc.č. 3982/1 ve vlastnictví Hlavní město Praha). Bezprostřední okolí je zastavěné převážně bytovými a rodinnými domy, menšími provozovnami a občanskou vybaveností. Bytový dům je řadový vnitřní, severozápadně u bytového domu navazuje částečně zpevněný a částečně zatravněný pozemek, který je užíván vlastníky bytových jednotek v domě. Okolí bytového domu je běžně prostorné, s malou možností placeného parkování. Bytový dům je podsklepený, má 4 nadzemní podlaží a využitě podkroví, okolí a vnitřní prostory jsou hodnoceny jako běžně udržované. Bytový dům byl dán do užívání v roce 2007, je napojen na veškeré dostupné inženýrské sítě, je zděný, s výtahem,

Hlavní město Praha je s kompletní občanskou a technickou vybaveností, s dostatečnou nabídkou pracovních příležitostí. Daná lokalita, Praha 18, Letňany je kupujícími běžně žádaná. Ulice Davídkova je umístěna v pěším dosahu metra Ládví (cca 700m). Zastávka autobusu (cca 100m od domu), tramvaj (cca 100m - 10 minut do centra). Autem jste v centru Prahy za cca 5 minut (dům je cca 100m od napojení Davídkovi ulice na Libereckou ulici směrem do centra).

Popis a stav

Bytová jednotka č. 655/42 dispozice 1+0 o podlahové ploše bytu 35,51m² v 4 nadzemním podlaží (3 patro) bytového domu. V bytě je chodba (3,46m²), koupelna s WC (4,42m²), šatna (1,79m²) a pokoj s kuchyňským koutem (25,84m²). Francouzské okno v pokoji je plastová na jihovýchod, vytápění je ústřední teplovodní do radiátorů z dálkového zdroje vč. teplé užitkové vody, dveře náplňové, na podlahách je keramická dlažba a plovoucí laminátová podlaha, v pokoji je kuchyňský kout bez kuchyňské linky, v koupelně umyvadlo, sprchový kout a WC. Byt je v původním stavu z roku 2007, mírně zanedbaný. K bytu náleží sklep č. 242 o ploše 1,70m² v suterénu domu.

Spoluvlastnický podíl ve výši 263/5703 na nebytové jednotce č. 655/1 – jedná se o výhradní užívání konkrétního garážového stání číslo 11, o ploše 13,64m² v suterénu domu.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat byla provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „zákon o oceňování majetku“), ust. §2, vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“), ust. §1c oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny, ust. §1a oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny, a v souladu s vyhláškou č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Zjištěná cena

Při ocenění nemovitých věcí zjištěnou cenou je vycházeno z díkce ust. §1c oceňovací vyhlášky.

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. 370/2024 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Vlivy zvyšující cenu - Trvalý velmi vysoká poptávka po bytových jednotkách s garážovým stáním	III	0,30
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 Prahy 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,971}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{2,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,387}$$

1. Jednotka č. 655/42 - byt

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 9
Stáří stavby:	18 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	113 429,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

chodba:	3,46 *	1,00 =	3,46 m ²
koupelna, WC:	4,42 *	1,00 =	4,42 m ²
šatna:	1,79 *	1,00 =	1,79 m ²
pokoj + kk:	25,84 *	1,00 =	25,84 m ²
sklep:	1,70 *	0,80 =	1,36 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			36,87 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 18 let:

$$s = 1 - 0,005 * 18 = \mathbf{0,910}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,897}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,020}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 113\,429,- \text{ Kč/m}^2 * 0,897 = 101\,745,81 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,87 \text{ m}^2 * 101\,745,81 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,020 = 5\,203\,897,71 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{5\,203\,897,71 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

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	1288/1	154	15 020,00	2 313 080,-
zastavěná plocha a nádvoří	1289/3	700	15 020,00	10 514 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1289/4	11	15 020,00	165 220,-
Cenová mapa - celkem		865		12 992 300,-

Pozemek - cena zjištěná celkem = **12 992 300,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 12 992 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **12 992 300,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **5 203 897,71 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 12 992 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 372 / 19 948

Hodnota spoluvlastnického podílu:

12 992 300,- Kč * 372 / 19 948 = 242 286,73 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 242 286,73 Kč

Jednotka č. 655/42 - byt - cena zjištěná = **5 446 184,44 Kč**

2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž

2.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
garáž:	570,30 * 1,00 = 570,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	570,30 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100

2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	plechové	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	omítky, nátěry	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	omítky, nátěry	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové	S	100
11. Dveře	náplňové	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	C	100
14. Povrchy podlah	standardní	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	osobní výtah	S	100
25. Ostatní	ventilátory	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30

25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					73,20
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7320

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7320
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	18 211,68
Plná cena: 570,30 m ² * 18 211,68 Kč/m ²	=	10 386 121,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 18 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 82 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 18 / 100 = 18,0 %	
Koeficient opotřebení: (1- 18,0 % / 100)	* 0,820
Nákladová cena C_{JN}	= 8 516 619,30 Kč
Koeficient pp	* 2,010
Cena C_J	= 17 118 404,79 Kč

Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = **17 118 404,79 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.2. Pozemek

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	1288/1	154	15 020,00	2 313 080,-
zastavěná plocha a nádvoří	1289/3	700	15 020,00	10 514 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1289/4	11	15 020,00	165 220,-
Cenová mapa - celkem		865		12 992 300,-

Pozemek - cena zjištěná celkem = **12 992 300,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.2. Pozemek = 12 992 300,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **12 992 300,- Kč**

Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **17 118 404,79 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 12 992 300,- Kč

Spoluvlastnický podíl:	5 703 / 19 948	
Hodnota spoluvlastnického podílu: 12 992 300,- Kč * 5 703 / 19 948	+	3 714 411,82
Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž - výchozí cena	=	20 832 816,61 Kč
pro výpočet vlastnického podílu		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	263 / 5 703
Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž - cena zjištěná	=	960 727,82 Kč

Výsledky

1. Jednotka č. 655/42 - byt	5 446 184,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 203 897,71 Kč
1.2. Pozemek	242 286,73 Kč
	= 5 446 184,- Kč
2. Spoluvlastnický podíl na jednotce č. 655/1 - garáž	960 728,- Kč
2.1. Oceňovaná jednotka	17 118 404,79 Kč
2.2. Pozemek	171 294,11 Kč
	= 960 728,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **6 406 912,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **6 406 910,- Kč**

slovy: Šest milionů čtyři sta šest tisíc devět set deset Kč

Obvyklá cena

Dle ustanovení § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, se obvyklou cenou 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 oblíby. 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.

Analýza trhu

Analýza dat byla provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně sjednaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Přiměřený časový úsek je doba, po kterou se významně nemění poměry na trhu. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je sjednaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod., s vyloučením odlehlých cenových údajů. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí korekčních koeficientů, které jsou použity v daném případě v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky

apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a sjednaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na sjednané ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za 1m² plochy bytu.

Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Pro určení porovnávací hodnoty byly použity vzorky sjednaných cen podobných nemovitých věcí.

Porovnávací metoda

lokality	cena	druh ceny, datum
1) ul. V Zahradách, Praha, Libeň Bytová jednotka 2+kk o ploše bytu 47,78m ² , s balkonem 9m ² a garážovým stáním ve zděném domě z roku 2008, podíl na pozemku za domem. Hodnocení: K1 – velikost bytu: větší plocha (indikuje nižší jednotkovou cenu) K2 – balkon, terasa: lepší, s balkonem K3 – kuchyňská linka: ano, lepší	8 050 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 07/2025
  		
2) Davídkova ul., Praha, Libeň Bytová jednotka 2+kk o ploše bytu 48,80m ² , s terasou 3m ² , garážovým stáním a sklepní kóji 2m ² , ve zděném domě z roku 2016. Hodnocení: K1 – velikost bytu: větší plocha (indikuje nižší jednotkovou cenu) K2 – balkon, terasa: lepší, s terasou K3 – kuchyňská linka: ano, lepší	7 321 220,- Kč	sjednaná cena, prodej 04/2025
  		
3) Primátorská ul., Praha, Libeň Bytová jednotka 2+kk ploše bytu 57m ² , balkon o ploše 5,90m ² s garážovým stáním, ve zděném domě z roku 2019, podíl na pozemku za domem. Hodnocení: K1 – velikost bytu: větší plocha (indikuje nižší jednotkovou cenu) K2 – balkon, terasa: lepší, s balkonem K3 – kuchyňská linka: ano, lepší	9 300 000,- Kč	sjednaná cena, prodej 04/2025



4) ul. U Třešňovky, Praha, Kobylisy **7 499 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 06/2025**
Bytová jednotka 2+kk o ploše 51,14m², sklepní kóje, s garážovým stáním, ve zděném domě z roku 2011, podíl na pozemku za domem.

Hodnocení:

K1 – velikost bytu: větší plocha (indikuje nižší jednotkovou cenu)

K2 – balkon, terasa: podobné

K3 – kuchyňská linka: ano, lepší



5) ul. Českomoravská, Praha, Libeň **6 032 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 03/2025**
Bytová jednotka 1+kk o ploše 34m², byt s rekuperací, sklepní kóje, s garážovým stáním, ve zděném domě z roku 2011, podíl na pozemku za domem.

Hodnocení:

K1 – velikost bytu: podobná

K2 – balkon, terasa: podobné

K3 – kuchyňská linka: ano, lepší



6) ul. Za Lidovým domem, Praha, Vysočany **6 800 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 09/2025**
Bytová jednotka 1+kk o ploše 40,40m², balkon, s garážovým stáním a sklepem, ve zděném domě z roku 2018, podíl na pozemku okolo domu.

Hodnocení:

K1 – velikost bytu: podobná

K2 – balkon, terasa: lepší, s balkonem

K3 – kuchyňská linka: ano, lepší



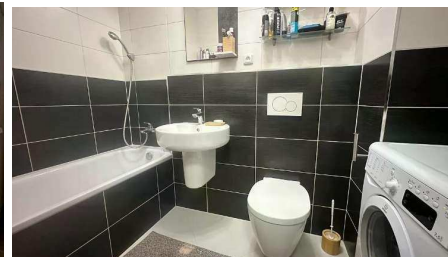
7) ul. Zakšínská, Praha, Střížkov **5 850 000,- Kč** **sjednaná cena, prodej 10/2025**
Bytová jednotka 1+kk o ploše 26m², balkon, s garážovým stáním, ve zděném domě z roku 2015, podíl na pozemku okolo domu.

Hodnocení:

K1 – velikost bytu: menší (indikuje vyšší jednotkovou cenu)

K2 – balkon, terasa: lepší, s balkonem

K3 – kuchyňská linka: ano, lepší



hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	součin K	Kč/ks	Kč/ks upr.
1. byt ul. V Zahradách, Praha, Libeň	1,05	0,98	0,98	1,01	168 481	169 900
2. byt Davídkova ul., Praha, Libeň	1,05	0,98	0,98	1,01	150 025	151 288
3. byt ul. Primátorská, Praha, Libeň	1,05	0,98	0,98	1,01	163 158	164 532
4. byt ul. U Třešňovky, Praha, Kobylisy	1,05	0,98	0,98	1,01	146 637	147 872
5. byt ul. Českomoravská, Praha, Libeň	1,00	1,00	0,98	0,98	177 412	173 864
6. byt ul. Za Lidovým domem, Praha, Vysočany	1,00	0,98	0,98	0,96	168 317	161 652
7. byt ul. Zakšínská, Praha, Střížkov	0,95	0,98	0,98	0,91	225 000	205 286
minimum						147 872
maximum						205 286
median						164 532
průměr						167 770
jednotková cena (median+průměr)/2						166 151
jednotka						35,51
porovnávací hodnota						5 900 024

4.2. Výsledky analýzy

Ve srovnávací analýze byly použity vzorky podobných bytových jednotek v podobných lokalitách. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou obchodovány. Byly porovnány vzorky sjednaných cen, výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení je určena ve výši 5.900.000,-Kč.

Porovnávací hodnota: 5 900 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

§1c) oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny

Cena zjištěná slouží pro účely určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je určena z dikce zákona o oceňování majetku a z ustanovení §1c) oceňovací vyhlášky.

§1a) oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií. Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí. Výsledky jsou dostatečné k určení obvyklé ceny.

5.2. Kontrola postupu

§1c) oceňovací vyhlášky, tj. určení zjištěné ceny, §1a) oceňovací vyhlášky, tj. určení obvyklé ceny

- zdrojem dat bylo místní šetření, podklady, vlastní a veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy.
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní k jejich zdrojům.
- zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů, postup při oceňování je v souladu s obvyklými, obecně uznávanými metodami.
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracována.
- na základě výpočtů a výsledků analýz byla určena zjištěná cena a obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny nemovitých věcí: jednotka č. 655/42, způsob využití byt (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9798, budova a pozemky jsou zapsané na LV č. 6300. Spoluvlastnický podíl ve výši 263/5703 na jednotce č. 655/1, způsob využití garáž (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9440. Budova a pozemky jsou zapsány na LV č. 6300. Vše v k.ú. Libeň, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

6.2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitých věcí: jednotka č. 655/42, způsob využití byt (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9798, budova a pozemky jsou zapsané na LV č. 6300. Spoluvlastnický podíl ve výši 263/5703 na jednotce č. 655/1, způsob využití garáž (vymezená podle zákona č. 72/1994 Sb.), v budově čp. 655, způsob využití byt. dům, který je součástí pozemku parc.č. 1289/3, zastavěná plocha a nádvoří a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a pozemcích parc.č. 1288/1, parc.č. 1289/3 a parc.č. 1289/4 výši 372/19948. Jednotka je zapsaná na LV č. 9440. Budova a pozemky jsou zapsány na LV č. 6300. Vše v k.ú. Libeň, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha je určena ve výši:

5 900 000,- Kč

slovy: pět milionů devět set tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.

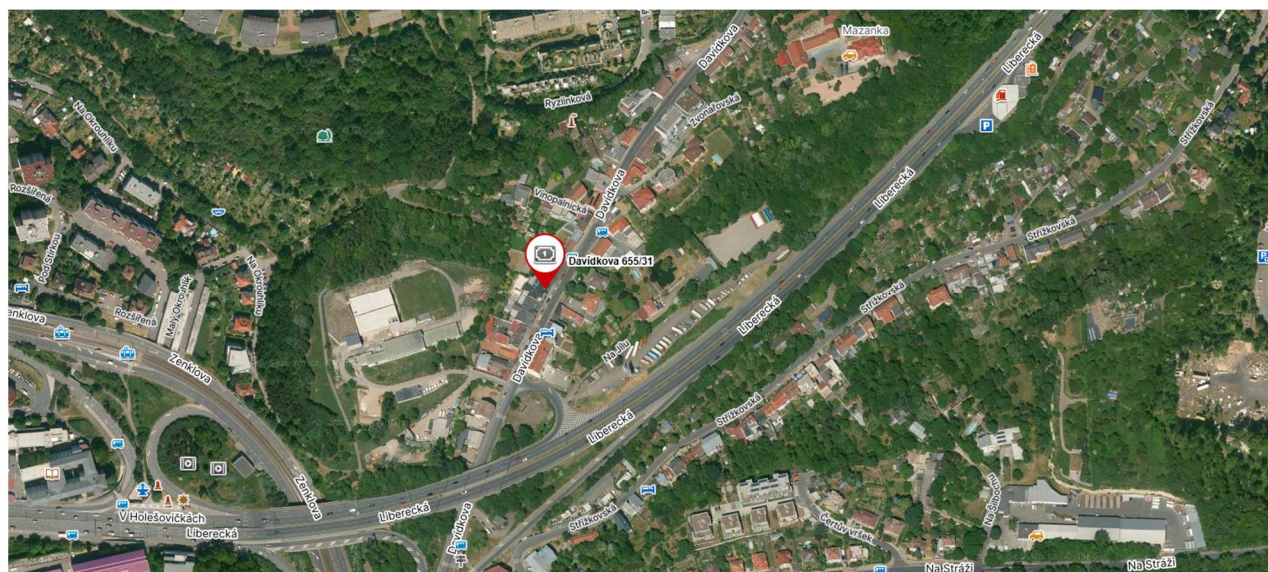
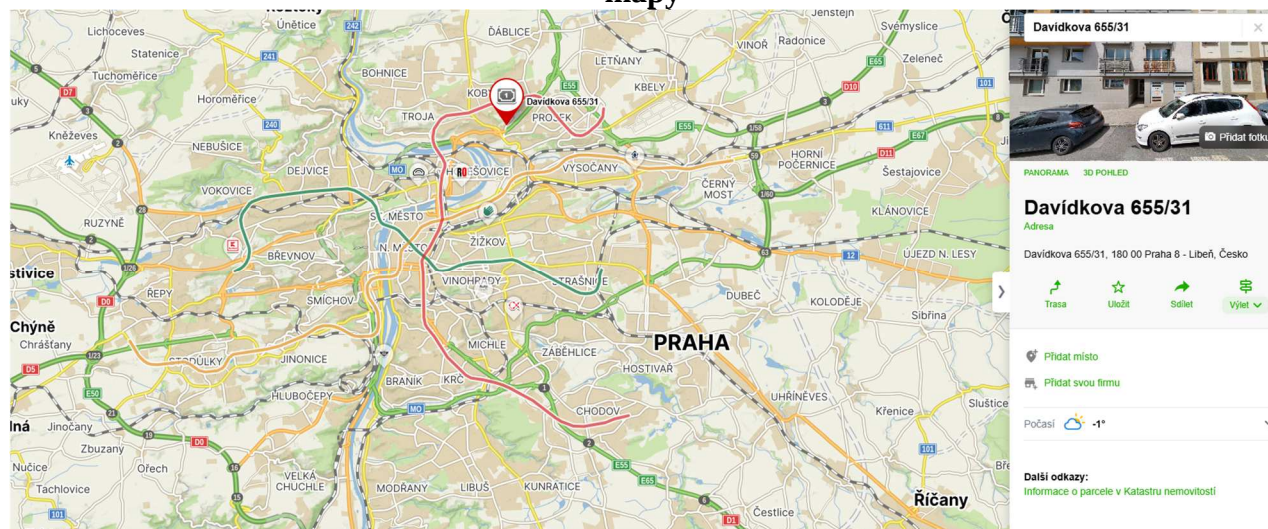
7. PŘÍLOHY

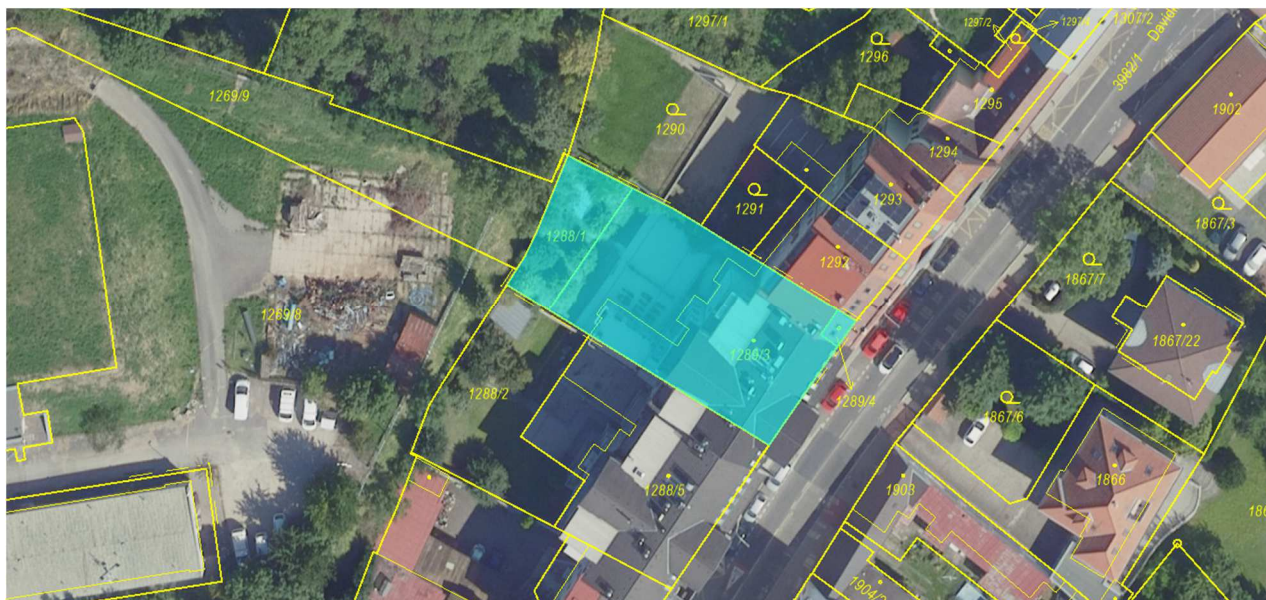
7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

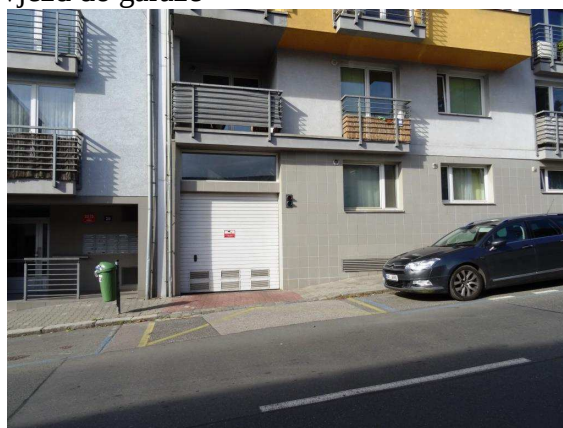
7.2. Přílohy

mapy

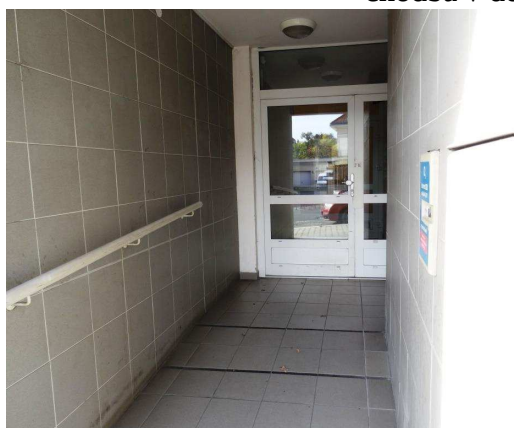




fotodokumentace
vstup do domu, vjezd do garáže



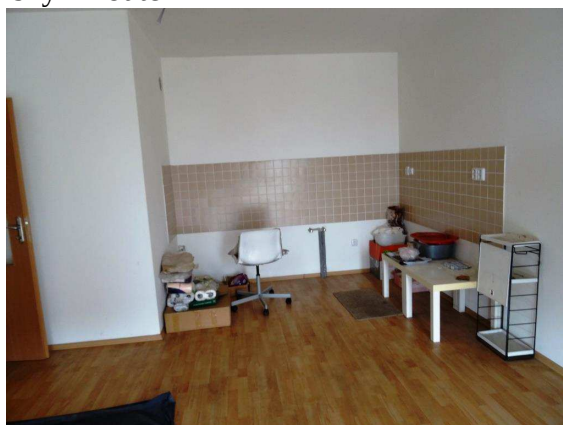
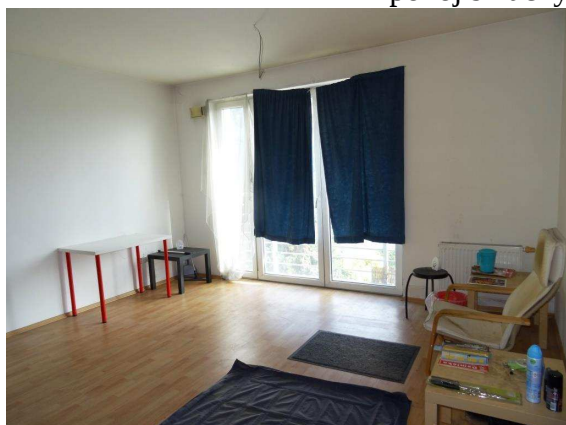
chodba v domě, schodiště, výtah



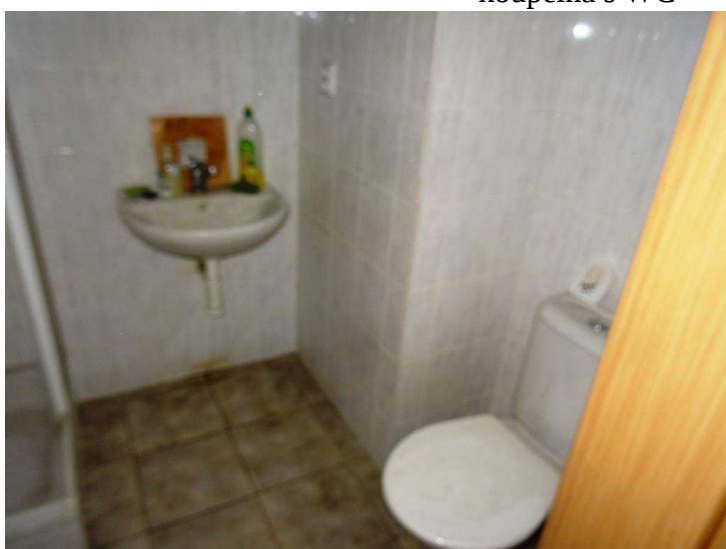
chodba byt



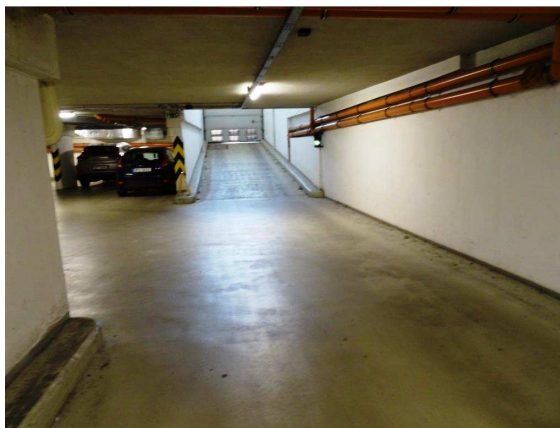
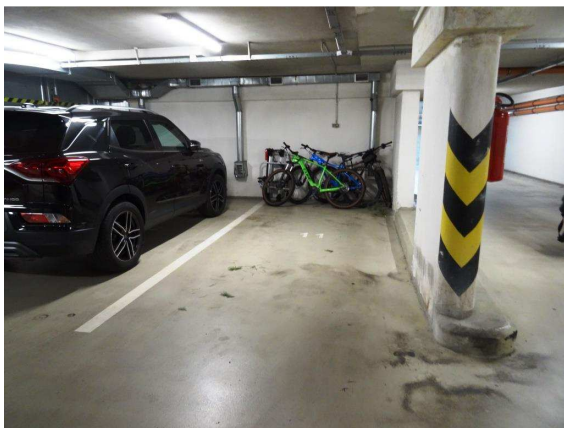
pokoj s kuchyňským koutem



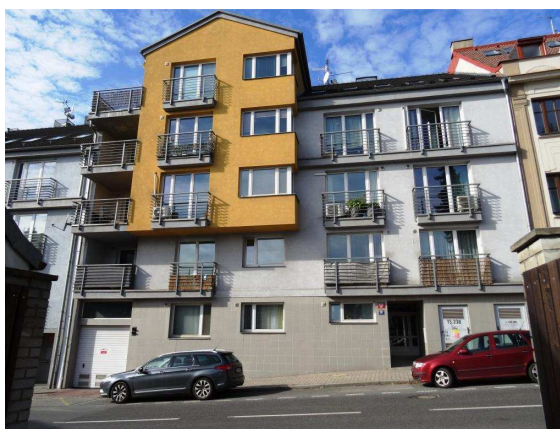
koupelna s WC



garáže v suterénu



pohledy z ulice



Konzultant a důvod jeho přihrání
Konzultant nebyl přihrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce
Byla sjednána smluvní odměna.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 090906/2025.

8.1. Otisk znalecké pečeti



8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 21.11.2025