ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049246/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotek Praha - Žižkov pro exekuční řízení č.j. 120 EX 2420/26.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor**
	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**31 906 000 Kč**

Počet stran: 32 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 2.10.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 2.10.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 499/12 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 310/19293,

- jednotky č. 499/15 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 318/19293,

- jednotky č. 499/21 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 677/19293,

- jednotky č. 499/29 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 675/19293,

- jednotky č. 499/30 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 567/19293,

vše v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 26487.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.6.2026 a 14.9.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.6.2026 pod č.j. 120 EX 2420/26-46,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.6.2026 a 14.9.2026,

- list vlastnictví č. 26487 ze dne 9.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- list vlastnictví č. 1271 ze dne 9.6.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 17.6.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 17.6.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7459/2026-101. Podání k okamžiku 3.2.2026, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1840240,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-69050/2025-101. Podání k okamžiku 27.10.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1829932,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-74613/2025-101. Podání k okamžiku 20.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1817797,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-74393/2025-101. Podání k okamžiku 19.11.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-61821/2025-101. Podání k okamžiku 26.9.2025,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-16195/2026-101. Podání k okamžiku 10.3.2026,

- kopie prohlášení vlastníka,

- kopie Kupní smlouvy ze dne 9.6.2023,

- kopie Smlouvy o výstavbě ze dne 15.9.2005.

- ohledání bylo provedeno dne 16.6.2026 bez účasti vlastníka nemovitých věcí (pouze vnější ohledání),

- další ohledání bylo provedeno dne 14.9.2026 za účasti p. Jana Rosty, který umožnil vnitřní ohledání jednotek kromě jednotky č. 499/29.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Žižkov
Adresa nemovité věci:	Seifertova 499/59, 130 00 Praha

Místopis

Městská část Žižkov se nachází v centrální části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Žižkov v ulici Seifertova č.p./č.o. 499/59 v zástavbě bytových domů. Zastávka tramvaje „Viktoria Žižkov" se nachází cca 160 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha hlavní nádraží" se nachází cca 1 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže ☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☐ ostatní			
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 4342	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, rohový bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody a jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 4 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 41 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné dvoukřídlé. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda budovy není zateplená. Fasáda obsahuje architektonické prvky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu (modré zóny).

Jednotka č. 499/12

Oceňovaná jednotka č. 499/12 se nachází v budově č.p. 499 ve 2. NP. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Okna jsou dřevěná dvojitá. Jednotka prochází kompletní rekonstrukcí. Rekonstrukce není dokončena – v místnostech nejsou provedeny finální podlahové vrstvy, interiérové dveře ani povrchové úpravy stěn a stropů (omítky), aj. IS jsou přivedeny k bytu - rozvody po bytě chybí. Stav jednotky odpovídá rozpracované rekonstrukci a vyžaduje dokončení stavebních a povrchových prací.

S jednotkou je spojeno výlučné užívání sklepní kóje č. 12 (2,80 m^2). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 31,0 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 310/19293.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Jednotka č. 499/15

Oceňovaná jednotka č. 499/15 se nachází v budově č.p. 499 ve 2. NP. Jednotka má hlavní místnosti orientované na jižní světovou stranu. Okna jsou dřevěná dvojitá. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je plovoucí podlaha a keramická dlažba. Obklady jsou keramické. V koupelně je sprchový kout a WC. Vytápění bytu zajišťuje podlahové topení (chodba a koupelna) nebo elektrické přímotopy. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler. Byt je po kompletní rekonstrukci.

Dispoziční řešení jednotky:

chodba s kk	9,38 m^2
koupelna s WC	3,01 m^2
pokoj	16,01 m^2
užitná plocha	**28,40** m^2

S jednotkou je spojeno výlučné užívání sklepní kóje č. 15 (2,10 m^2). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 28,40 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z naměřených údajů při ohledání. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 318/19293.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Jednotka č. 499/21

Oceňovaná jednotka č. 499/21 se nachází v budově č.p. 499 ve 3. NP. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severozápadní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Okna jsou dřevěná dvojitá. Jednotka prochází kompletní rekonstrukcí. Rekonstrukce není dokončena – v místnostech nejsou provedeny finální podlahové vrstvy, interiérové dveře ani povrchové úpravy stěn a stropů (omítky), aj. IS jsou přivedeny k bytu - rozvody po bytě chybí. Stav jednotky odpovídá rozpracované rekonstrukci a vyžaduje dokončení

stavebních a povrchových prací.

S jednotkou je spojeno výlučné užívání sklepní kóje č. 21 (4,10 m^2). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 67,7 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 677/19293.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Jednotka č. 499/29

Oceňovaná jednotka č. 499/29 se nachází v budově č.p. 499 ve 4. NP. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severozápadní a jihozápadní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Okna jsou dřevěná dvojitá. Jednotka prochází kompletní rekonstrukcí. Rekonstrukce není dokončena – v místnostech nejsou provedeny finální podlahové vrstvy, interiérové dveře ani povrchové úpravy stěn a stropů (omítky), aj. IS jsou přivedeny k bytu - rozvody po bytě chybí. Stav jednotky odpovídá rozpracované rekonstrukci a vyžaduje dokončení stavebních a povrchových prací. Do jednotky nebyl umožněn přístup.

S jednotkou je spojeno výlučné užívání sklepní kóje č. 29 (2,50 m^2). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 67,5 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 675/19293.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Jednotka č. 499/30

Oceňovaná jednotka č. 499/30 se nachází v budově č.p. 499 ve 4. NP. Jednotka má hlavní místnosti orientované na jižní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plné bezpečnostní. Okna jsou dřevěná dvojitá. Jednotka prochází kompletní rekonstrukcí. Rekonstrukce není dokončena – v místnostech nejsou provedeny finální podlahové vrstvy, interiérové dveře ani povrchové úpravy stěn a stropů (omítky), aj. IS jsou přivedeny k bytu - rozvody po bytě chybí. Stav jednotky odpovídá rozpracované rekonstrukci a vyžaduje dokončení stavebních a povrchových prací.

S jednotkou je spojeno výlučné sklepní kóje č. 30 (2,50 m^2). Plocha sklepní kóje se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 56,7 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 567/19293.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 651 (LV 1271) stojí bytový dům s č.p. 499. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 491 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky ve vlastnictví hlavního města Praha.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.6.2026 bez účasti vlastníka nemovitých věcí a 14.9.2026 za účasti p. Jana Rosty, který umožnil vnitřní ohledání jednotek kromě jednotky č. 499/29.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Nemovité věci se nacházejí v památkové zóně a v památkově chráněném území.	

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 25 m^2 do 70 m^2,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Praha - Žižkov.

4.2. Ocenění

A) Jednotka č. 499/12 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/12 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	31,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 471/11 Praha - Žižkov

Lokalita: Milíčova č.p. 471

Popis: Byt o dispozici 1+1 o velikosti 33,5 m2, který je určen k rekonstrukci. Jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu v klidné ulici Milíčova na pražském Žižkově. Dispozici tvoří prostorný pokoj, samostatná kuchyně, chodba a koupelna s vanou. Východní orientace navíc zajišťuje dostatek ranního světla. Dům v současné době prochází modernizací společných prostor a výměnou oken.

Užitná plocha: 33,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 3.2.2026 (V-7459/2026-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 150 000	33,50	153 731	0,76	**116 836**

2. Jednotka č. 813/10 Praha - Žižkov

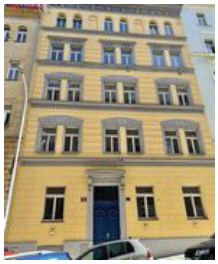
Lokalita: Přibyslavská č.p. 813

Popis: Byt po kompletní rekonstrukci 1+1 (40 m2) v osobním vlastnictví. Světlý a slunný byt v pátém patře udržovaného domu s výtahem, který je v klidné ulici, žádané lokality Praha – Žižkov, na dohled samotného centra metropole. Dispozici bytu dva prostorné pokoje, kdy obývacího pokoj s plochou 24 m2 je zařízený i jako místo na spaní. Druhý slouží jako jídelna, kdy skoro po celé délce je nová kuchyňská linka s moderními spotřebiči. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou. K topení je moderní elektrický kotel a na ohřev vody bojler. Celý byt prošel nedávno rekonstrukcí, a tedy všechno je moderní a ve velice dobrém stavu.

Užitná plocha: 38,82 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	0,65
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 27.10.2025 (V-69050/2025-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	38,82	193 199	0,79	**152 627**

3. Jednotka č. 332/7 Praha - Žižkov

Lokalita: Cimburkova č.p. 332

Popis: Byt o dispozici 1+kk o velikosti 27 m2 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v klidné ulici s výbornou dostupností do centra Prahy. Dispozice a vybavení: 1+kk, 27 m2, přízemí (bezbariérový přístup). Kuchyňská linka (varná deska, lednice, mikrovlnná trouba, nádobí). Koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem.

Užitná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 20.11.2025 (V-74613/2025-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 650 000	27,00	209 259	0,73	**152 759**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 471/11 Praha - Žižkov											116 836,-
5 150 000,-	34	153 731,-	1,05	1,02	1,00	1,00	1,02	0,70	1,00	0,76	
2. Jednotka č. 813/10 Praha - Žižkov											152 627,-
7 500 000,-	39	193 199,-	1,10	1,08	1,00	1,00	1,02	0,65	1,00	0,79	
3. Jednotka č. 332/7 Praha - Žižkov											152 759,-
5 650 000,-	27	209 259,-	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,73	

Minimální jednotková porovnávací cena	116 836 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	140 741 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	152 759 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**140 741 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	31,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**4 362 971 Kč**

B) Jednotka č. 499/15 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/15 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	28,40 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 471/11 Praha - Žižkov

Lokalita: Milíčova č.p. 471

Popis: Byt o dispozici 1+1 o velikosti 33,5 m2, který je určen k rekonstrukci. Jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží cihlového domu v klidné ulici Milíčova na pražském Žižkově. Dispozici tvoří prostorný pokoj, samostatná kuchyně, chodba a koupelna s vanou. Východní orientace navíc zajišťuje dostatek ranního světla. Dům v současné době prochází modernizací společných prostor a výměnou oken.

Užitná plocha: 33,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 3.2.2026 (V-7459/2026-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 150 000	33,50	153 731	1,31	**201 388**

2. Jednotka č. 813/10 Praha - Žižkov

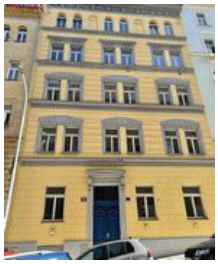
Lokalita: Přibyslavská č.p. 813

Popis: Byt po kompletní rekonstrukci 1+1 (40 m2) v osobním vlastnictví. Světlý a slunný byt v pátém patře udržovaného domu s výtahem, který je v klidné ulici, žádané lokality Praha – Žižkov, na dohled samotného centra metropole. Dispozici bytu dva prostorné pokoje, kdy obývacího pokoj s plochou 24 m2 je zařízený i jako místo na spaní. Druhý slouží jako jídelna, kdy skoro po celé délce je nová kuchyňská linka s moderními spotřebiči. Koupelna se sprchovým koutem a toaletou. K topení je moderní elektrický kotel a na ohřev vody bojler. Celý byt prošel nedávno rekonstrukcí, a tedy všechno je moderní a ve velice dobrém stavu.

Užitná plocha: 38,82 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,08
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,02



K6 Celkový stav			1,00	Zdroj: realizovaný prodej z
K7 Vliv pozemku			1,00	27.10.2025 (V-69050/2025-101)
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	38,82	193 199	1,21	**233 771**

3. Jednotka č. 332/7 Praha - Žižkov

Lokalita: Cimburkova č.p. 332

Popis: Byt o dispozici 1+kk o velikosti 27 m2 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v klidné ulici s výbornou dostupností do centra Prahy. Dispozice a vybavení: 1+kk, 27 m2, přízemí (bezbariérový přístup). Kuchyňská linka (varná deska, lednice, mikrovlnná trouba, nádobí). Koupelna se sprchovým koutem a WC. Topení plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem.

Užitná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: realizovaný prodej z 20.11.2025 (V-74613/2025-101)

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
5 650 000	27,00	209 259	1,20	**251 111**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 471/11 Praha - Žižkov											201 388,-
5 150 000,-	34	153 731,-	1,05	1,02	1,00	1,00	1,02	1,20	1,00	1,31	
2. Jednotka č. 813/10 Praha - Žižkov											233 771,-
7 500 000,-	39	193 199,-	1,10	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,21	
3. Jednotka č. 332/7 Praha - Žižkov											251 111,-
5 650 000,-	27	209 259,-	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	1,20	

Minimální jednotková porovnávací cena	201 388 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	228 757 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	251 111 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**228 757 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	28,40 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 496 699 Kč**

C) Jednotka č. 499/21 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/21 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	67,70 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov

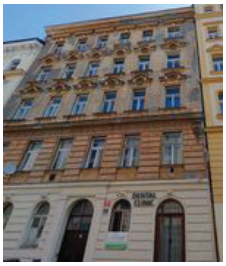
Lokalita: Krásova č.p. 957

Popis: Byt č. 957/11 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Krásova č.p. 957. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 18 jednotek. V budově není výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 19.11.2025 (V-74393/2025-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 450 000	66,60	141 892	0,76	**107 838**

2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov

Lokalita: Seifertova č.p. 351

Popis: Byt č. 351/8 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Seifertova č.p. 351. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 16 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 61,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 26.9.2025

(V-61821/2025-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 490 000	61,00	155 574	0,72	**112 013**

3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov

Lokalita: Štítného č.p. 629

Popis: Byt č. 629/12 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Štítného č.p. 629. Dům má 5 nadzemních podlaží. V budově je celkem 17 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 67,56 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.3.2026 (V-16195/2026-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 000 000	67,56	133 215	0,74	**98 579**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov											107 838,-
9 450 000,-	67	141 892,-	1,10	0,99	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,76	
2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov											112 013,-
9 490 000,-	61	155 574,-	1,10	0,93	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,72	
3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov											98 579,-
9 000 000,-	68	133 215,-	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,74	

Minimální jednotková porovnávací cena	98 579 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 143 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	112 013 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**106 143 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 185 881 Kč**

D) Jednotka č. 499/29 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/29 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	67,50 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov

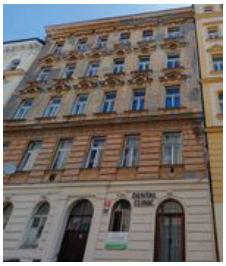
Lokalita: Krásova č.p. 957

Popis: Byt č. 957/11 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Krásova č.p. 957. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 18 jednotek. V budově není výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 19.11.2025 (V-74393/2025-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 450 000	66,60	141 892	0,76	**107 838**

2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov

Lokalita: Seifertova č.p. 351

Popis: Byt č. 351/8 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Seifertova č.p. 351. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 16 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 61,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 26.9.2025

(V-61821/2025-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 490 000	61,00	155 574	0,72	**112 013**

3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov

Lokalita: Štítného č.p. 629

Popis: Byt č. 629/12 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Štítného č.p. 629. Dům má 5 nadzemních podlaží. V budově je celkem 17 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 67,56 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.3.2026 (V-16195/2026-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 000 000	67,56	133 215	0,74	**98 579**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov											107 838,-
9 450 000,-	67	141 892,-	1,10	0,99	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,76	
2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov											112 013,-
9 490 000,-	61	155 574,-	1,10	0,93	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,72	
3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov											98 579,-
9 000 000,-	68	133 215,-	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,74	

Minimální jednotková porovnávací cena	98 579 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	106 143 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	112 013 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**106 143 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,50 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 164 653 Kč**

E) Jednotka č. 499/30 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/30 Žižkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	56,70 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov

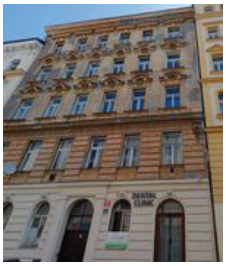
Lokalita: Krásova č.p. 957

Popis: Byt č. 957/11 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Krásova č.p. 957. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 18 jednotek. V budově není výtah. Budova je v udržovaném stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 66,60 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 19.11.2025 (V-74393/2025-101)

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
9 450 000	66,60	141 892	0,85	**120 608**

2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov

Lokalita: Seifertova č.p. 351

Popis: Byt č. 351/8 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Seifertova č.p. 351. Dům má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 16 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 61,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 26.9.2025

(V-61821/2025-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 490 000	61,00	155 574	0,81	**126 015**

3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov

Lokalita: Štítného č.p. 629

Popis: Byt č. 629/12 se nachází ve městě Praha v části Žižkov v ulici Štítného č.p. 629. Dům má 5 nadzemních podlaží. V budově je celkem 17 jednotek. V budově není výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 67,56 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10.3.2026 (V-16195/2026-101)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 000 000	67,56	133 215	0,81	**107 904**

Srovnatelné nemovité věci											**upr. jedn. cena**
cena [Kč]	**výměra**	**j. cena**	**K1**	**K2**	**K3**	**K4**	**K5**	**K6**	**K7**	**KC**	
1. Jednotka č. 957/11 Praha - Žižkov											120 608,-
9 450 000,-	67	141 892,-	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,85	
2. Jednotka č. 351/8 Praha - Žižkov											126 015,-
9 490 000,-	61	155 574,-	1,10	1,05	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,81	
3. Jednotka č. 629/12 Praha - Žižkov											107 904,-
9 000 000,-	68	133 215,-	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	0,70	1,00	0,81	

Minimální jednotková porovnávací cena	107 904 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	118 176 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	126 015 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**118 176 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	56,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 700 579 Kč**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) Jednotka č. 499/12 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/12 Žižkov 4 362 971,- Kč

A) Jednotka č. 499/12 Žižkov

Obvyklá cena 4 362 000 Kč

slovy: Čtyři miliony tři sta šedesát dva tisíc Kč

B) Jednotka č. 499/15 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/15 Žižkov 6 496 699,- Kč

B) Jednotka č. 499/15 Žižkov

Obvyklá cena 6 495 000 Kč

slovy: Šest milionů čtyři sta devadesát pět tisíc Kč

C) Jednotka č. 499/21 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/21 Žižkov 7 185 881,- Kč

C) Jednotka č. 499/21 Žižkov

Obvyklá cena 7 186 000 Kč

slovy: Sedm milionů jedno sto osmdesát šest tisíc Kč

D) Jednotka č. 499/29 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/29 Žižkov 7 164 653,- Kč

D) Jednotka č. 499/29 Žižkov

Obvyklá cena 7 164 000 Kč

slovy: Sedm milionů jedno sto šedesát čtyři tisíc Kč

E) Jednotka č. 499/30 Žižkov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 499/30 Žižkov 6 700 579,- Kč

E) Jednotka č. 499/30 Žižkov

Obvyklá cena 6 699 000 Kč

slovy: Šest milionů šest set devadesát devět tisíc Kč

Obvyklá cena	31 906 000 Kč
slovy: Třicet jedna milionů devět set šest tisíc Kč	

Silné stránky

- jednotka č. 499/15 po rekonstrukci,
- příslušenství,
- dopravní dostupnost a OV.

Slabé stránky

- nedokončená rekonstrukce jednotek č. 499/12, č. 499/21, č. 499/29, č. 499/30,
- hlučná lokalita (doprava).

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 499/12 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 310/19293,

- jednotky č. 499/15 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 318/19293,

- jednotky č. 499/21 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 677/19293,

- jednotky č. 499/29 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 675/19293,

- jednotky č. 499/30 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 567/19293,

vše v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 26487.

Odpověď
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

- v objektivní zaokrouhlené výši **31.906.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - jednotky č. 499/12 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 310/19293,

B) - jednotky č. 499/15 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 318/19293,

C) - jednotky č. 499/21 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 677/19293,

D) - jednotky č. 499/29 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 675/19293,

E) - jednotky č. 499/30 (byt) v budově Žižkov č.p. 499 (bytový dům, LV 1271) na pozemku parc. č. 651 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 567/19293,

vše v kat. území Žižkov, obec Praha, část obce Žižkov, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 26487.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - sklepní kóje.

B) - sklepní kóje.

C) - sklepní kóje.

D) - sklepní kóje.

E) - sklepní kóje.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **4.362.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **6.495.000,- Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.186.000,- Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **7.164.000,- Kč.**

E) - v objektivní zaokrouhlené výši **6.699.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

C) - nezjištěny.

D) - nezjištěny.

E) - nezjištěny.

Obvyklá cena	**31 906 000 Kč**
slovy: Třicet jedna milionů devět set šest tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 26487	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1271	5
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	7
Schematické znázornění	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Ing. Lukáš Hofbauer

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049246/2026.

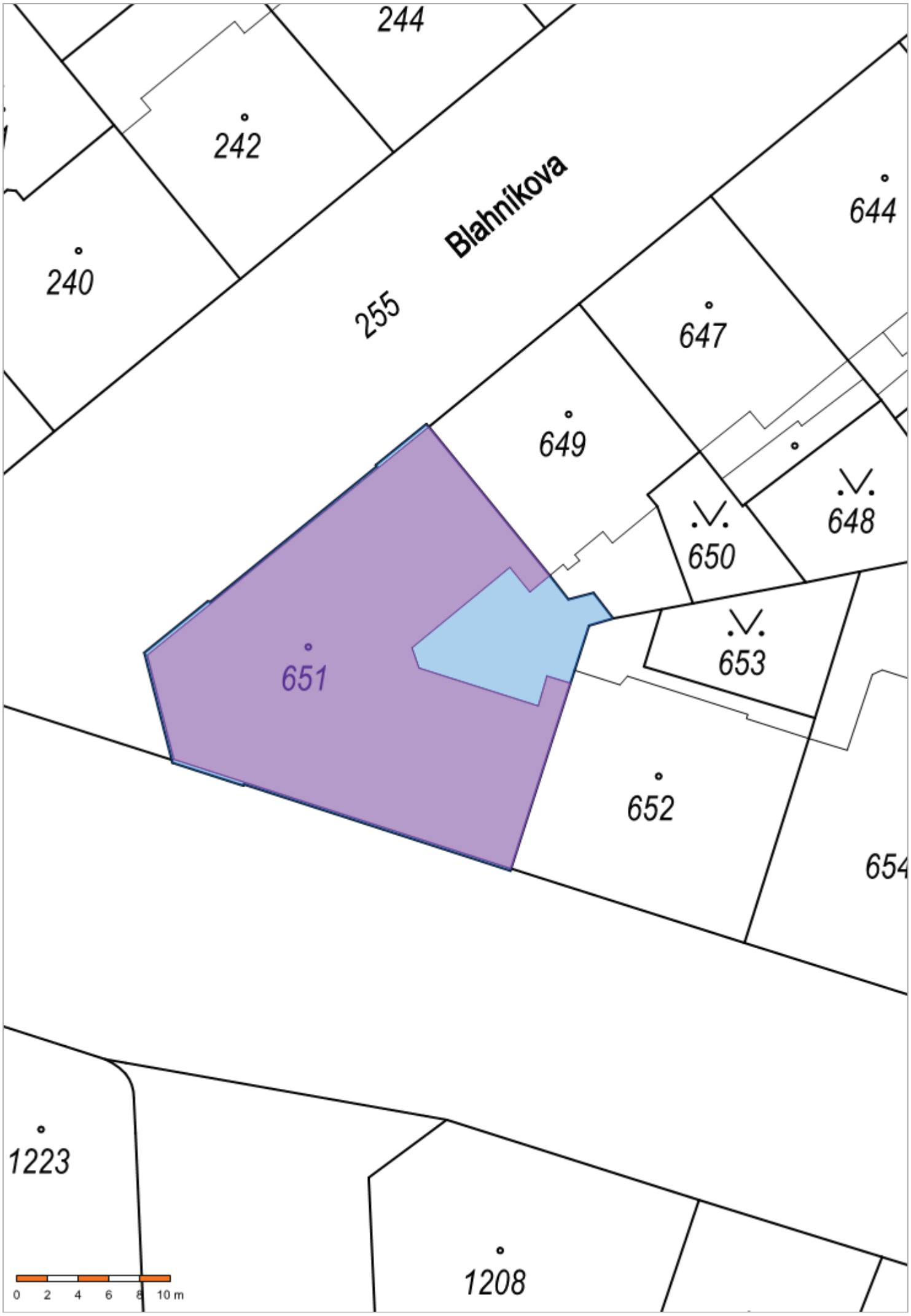
V Praze 2.10.2026

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitally signed by JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Date: 2026.10.07 15:13:35 +02'00'

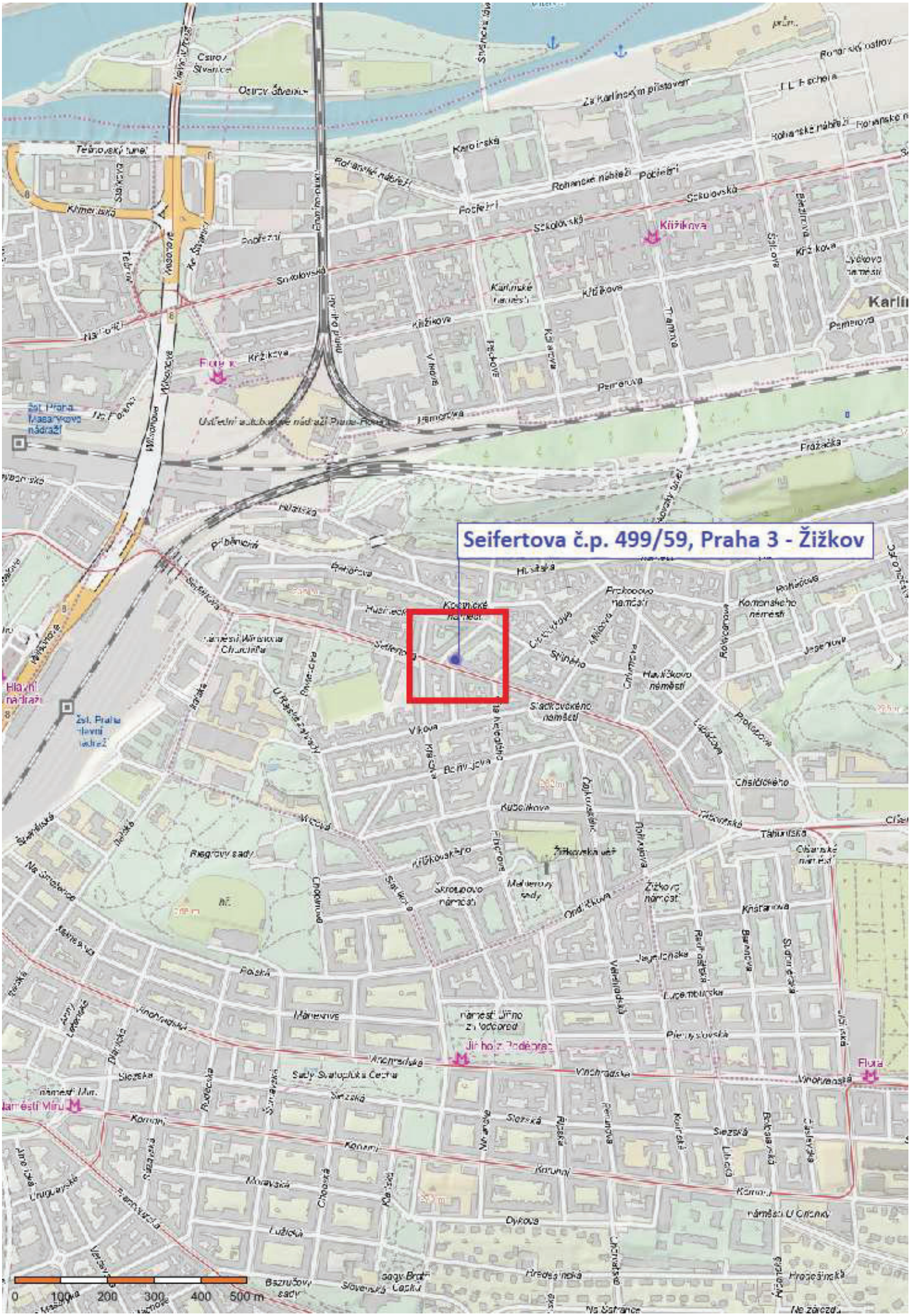
Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město znalecká kancelář pro obor ekonomika

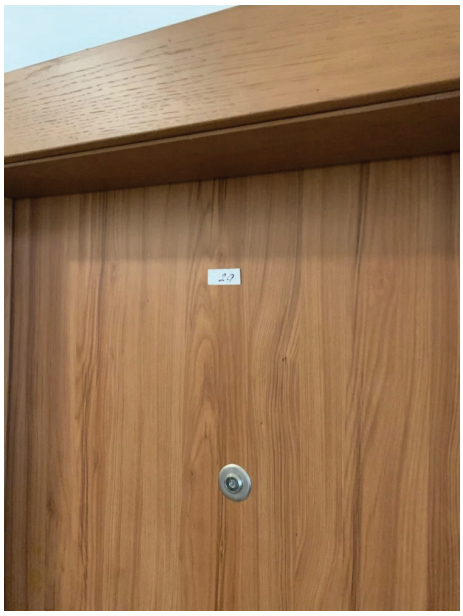
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město


244
242
240
255
Blahníkova
644
647
649
650
648
651
653
652
654
1223
1208
0 2 4 6 8 10 m


248
254
252
236
245
247
237/4
243
237/10
237/3
237/2
237/5
246
244
237/6
237/7
237/8
237/9
241
242
643
644
240
255
Blahníkova
647
646
239
649
648
650
653
654/2
651
652
654/1
1223
1208
1207
1206
1222
1221
1209
1227
0
10
20
25 m


Seifertova č.p. 499/59, Praha 3 - Žižkov
Křižíkova
Fláje
Florenc
Hlavní nádraží
Žel. Praha hlavní nádraží
Masarykovo nádraží
Jiřího z Poděbrad
Flora
0
100
200
300
400
500 m











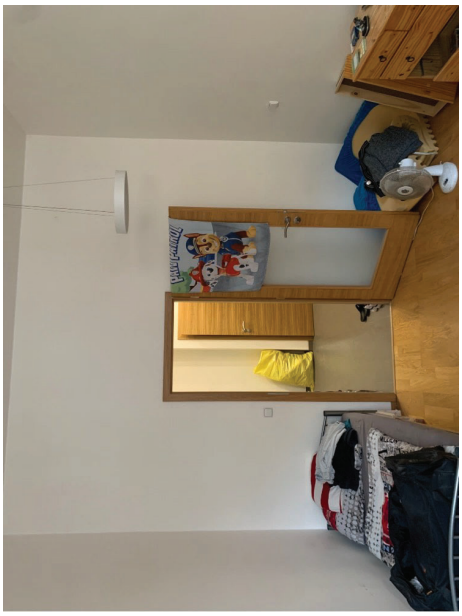



59
499









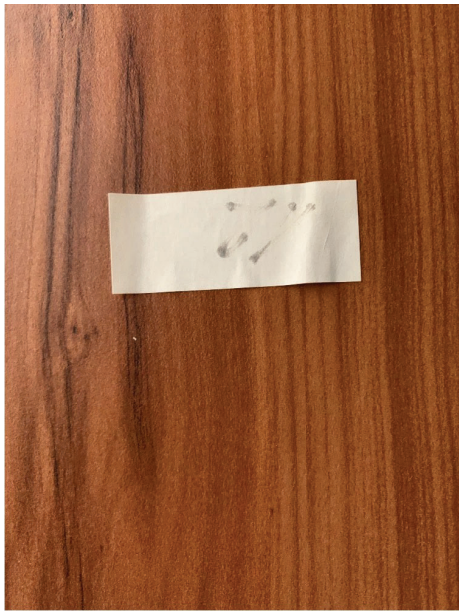








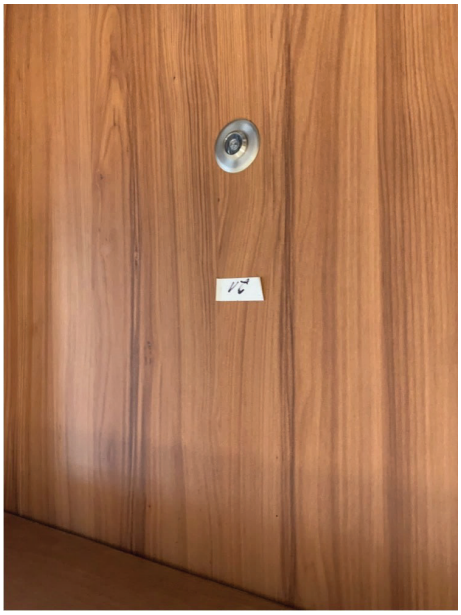


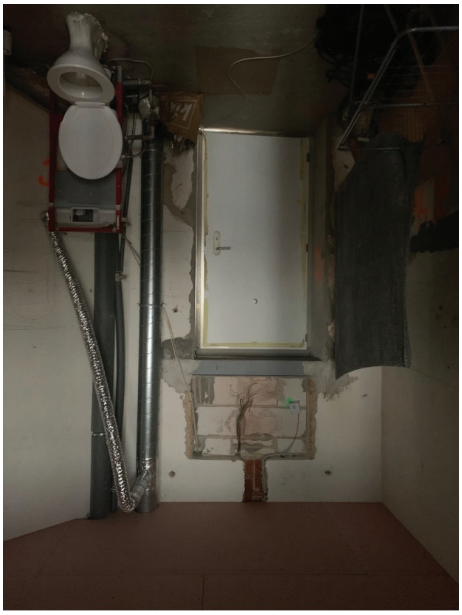




























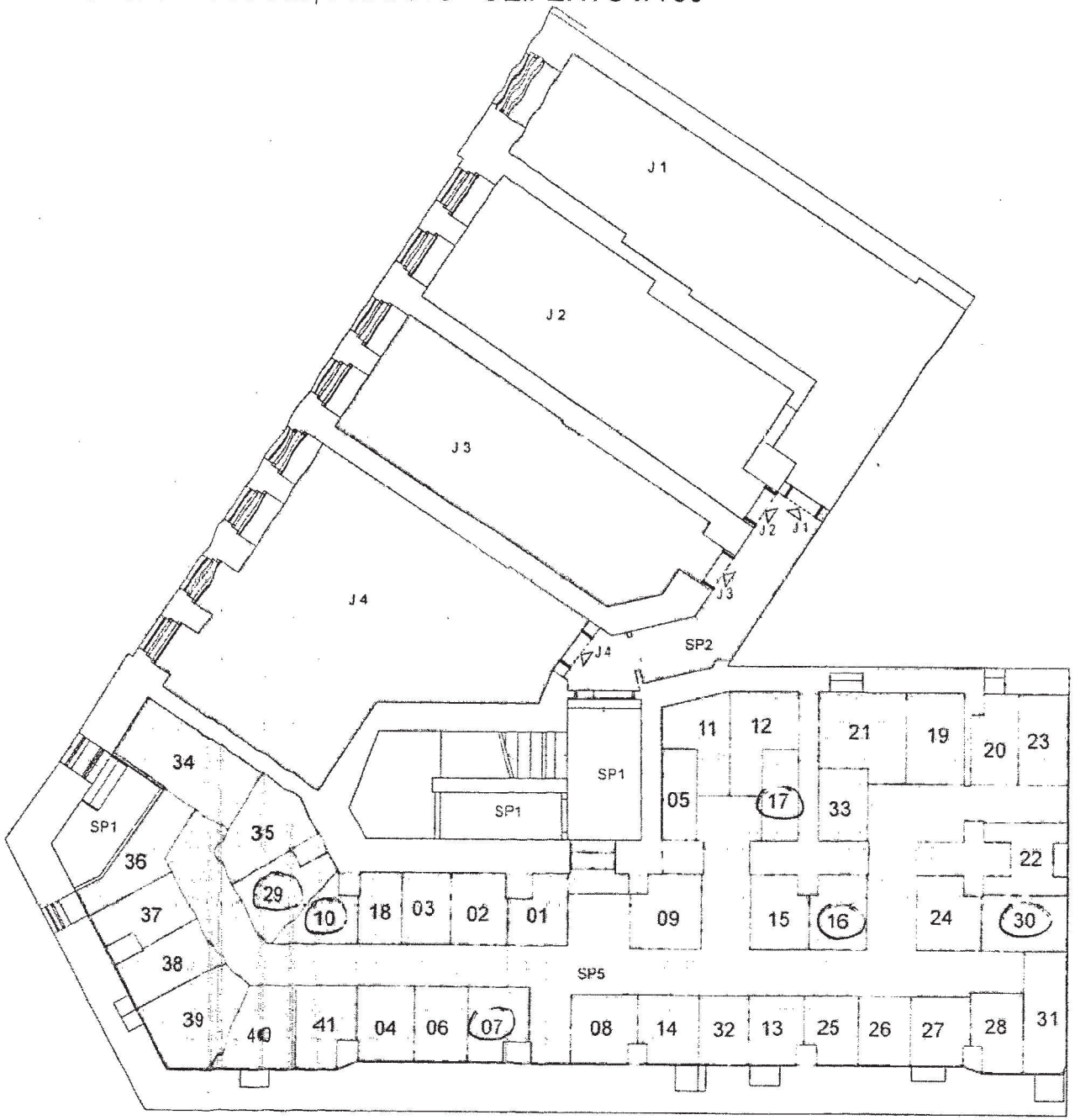






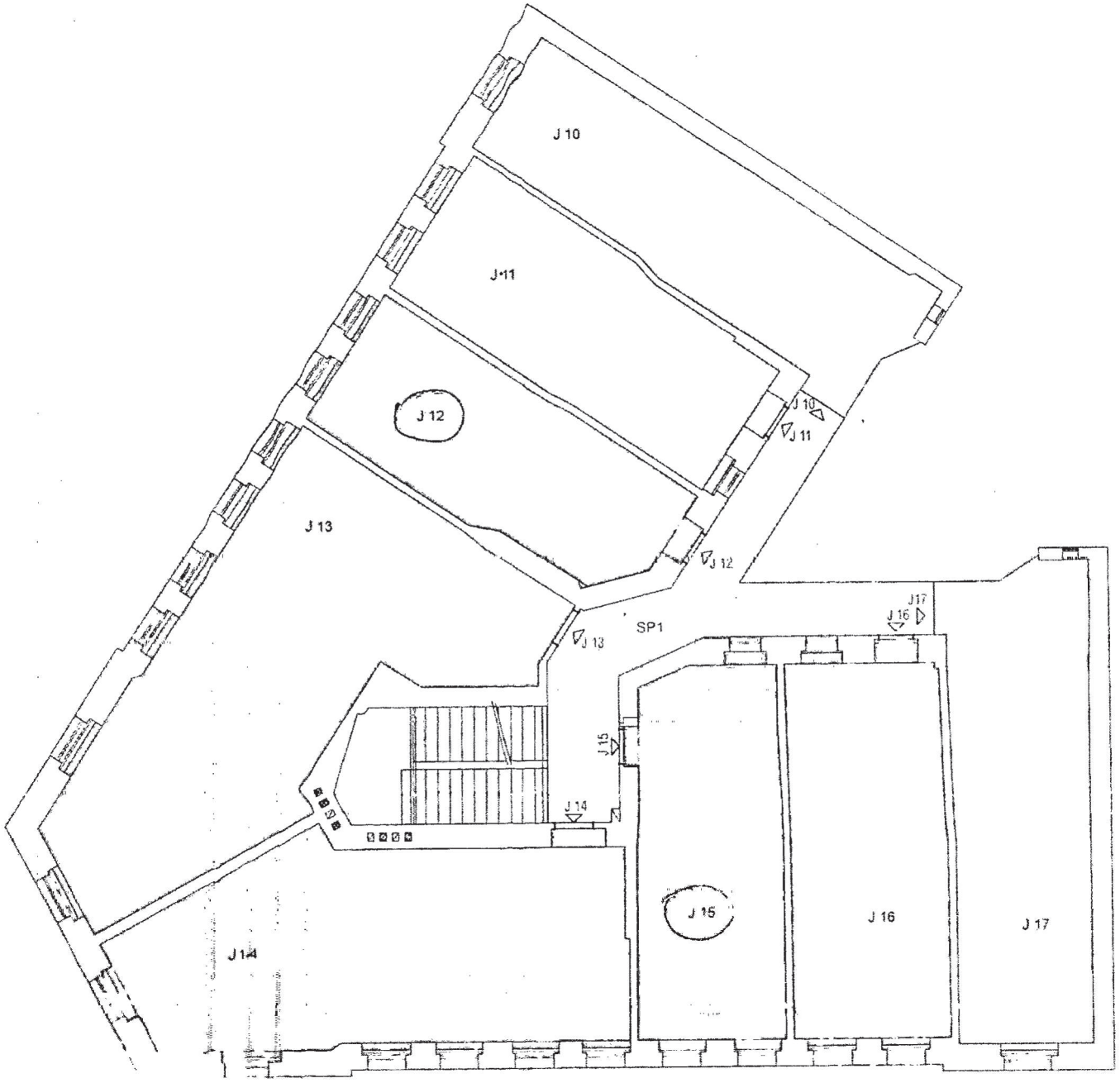



PŮDORYS 1.PP - č.p. 499, PRAHA 3 - SEIFERTOVA 59



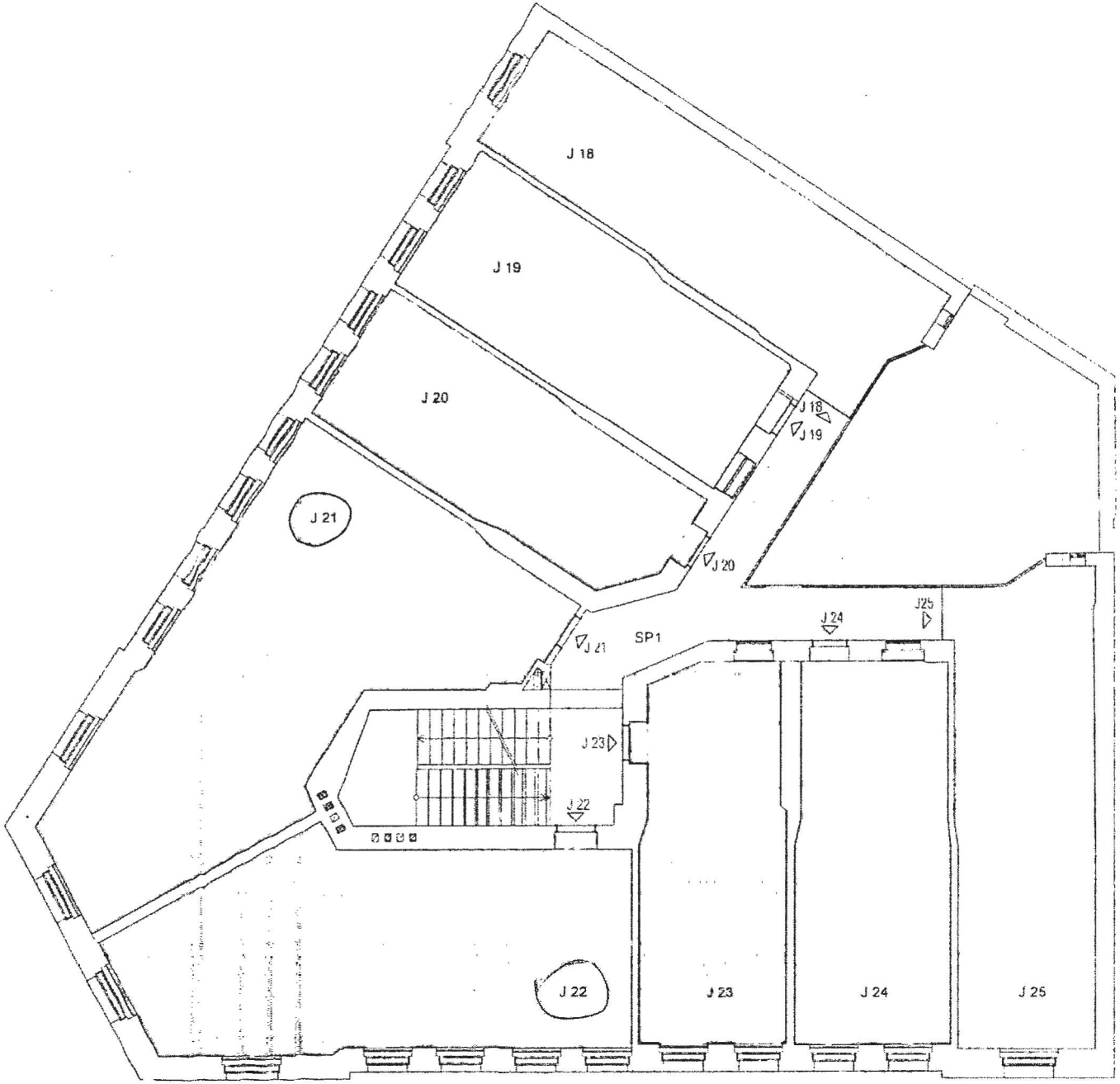
OZNAČENÍ		PLOCHA [m²]
BYTOVÁ JEDNOTKA 01	J 1	38,7
BYTOVÁ JEDNOTKA 02	J 2	28,9
BYTOVÁ JEDNOTKA 03	J 3	26,6
BYTOVÁ JEDNOTKA 04	J 4	41,4
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 5	SP5	153,0
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 1	SP1	20,58
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 2	SP2	10,2

PŮDORYS 2.NP - ČP. 499, PRAHA 3 - SEIFERTOVA 59



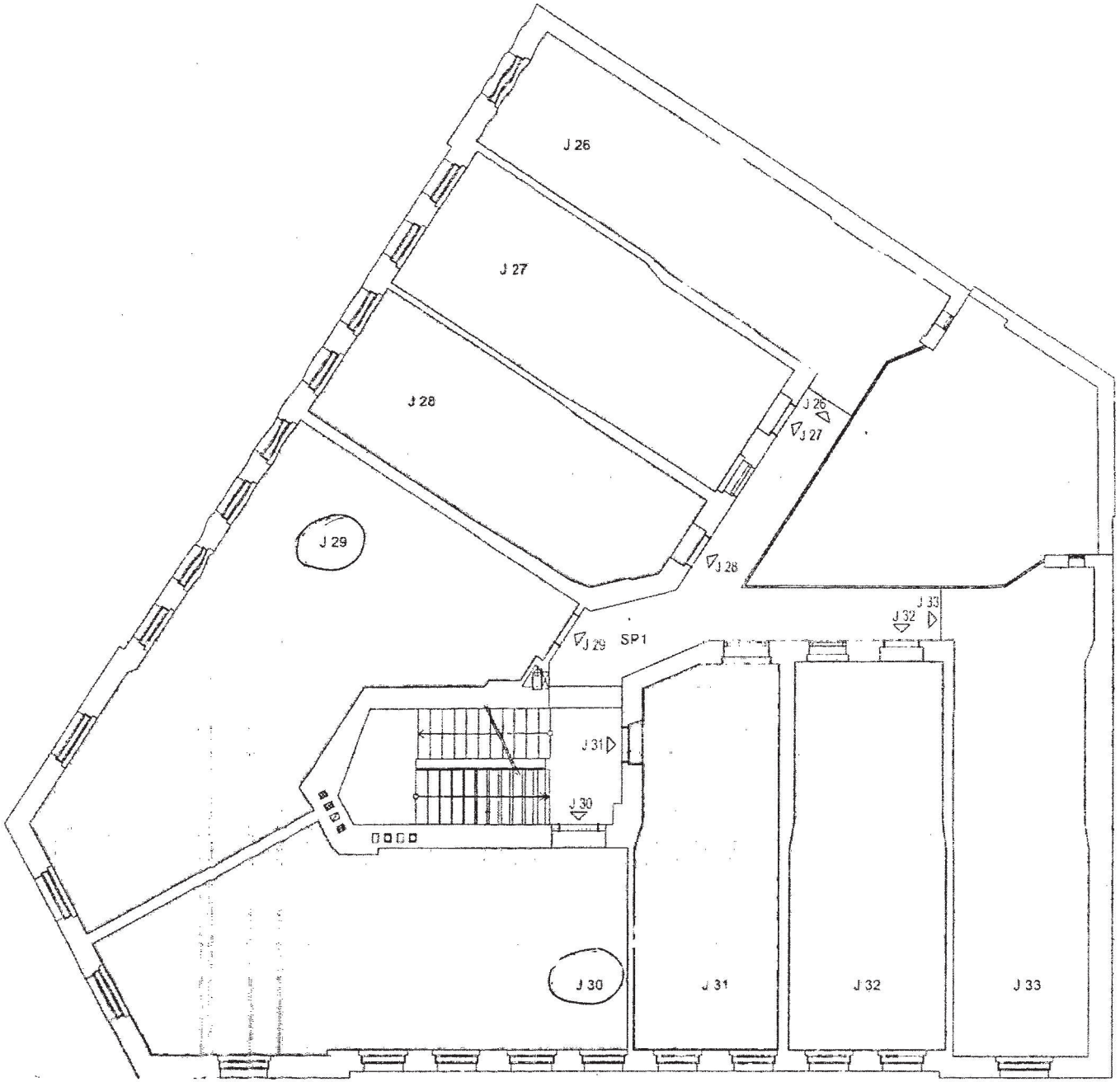
OZNAČENÍ		PLOCHA [m²]
BYTOVÁ JEDNOTKA 10	J 10	36,0
BYTOVÁ JEDNOTKA 11	J 11	33,3
BYTOVÁ JEDNOTKA 12	J 12	31,0
BYTOVÁ JEDNOTKA 13	J 13	66,0
BYTOVÁ JEDNOTKA 14	J 14	55,3
BYTOVÁ JEDNOTKA 15	J 15	31,8
BYTOVÁ JEDNOTKA 16	J 16	34,6
BYTOVÁ JEDNOTKA 17	J 17	36,2
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 1	SP1	38,5

PŮDORYS 3.NP – Č.P. 499, PRAHA 3 - SEIFERTOVA 59



OZNAČENÍ		PLOCHA [m²]
BYTOVÁ JEDNOTKA 18	J 18	36,0
BYTOVÁ JEDNOTKA 19	J 19	34,0
BYTOVÁ JEDNOTKA 20	J 20	30,9
BYTOVÁ JEDNOTKA 21	J 21	67,7
BYTOVÁ JEDNOTKA 22	J 22	56,4
BYTOVÁ JEDNOTKA 23	J 23	31,3
BYTOVÁ JEDNOTKA 24	J 24	34,1
BYTOVÁ JEDNOTKA 25	J 25	36,6
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 1	SP1	38,4

PŮDORYS 4.NP - Č. P. 499, PRAHA 3 - SEIFERTOVA 59



OZNAČENÍ		PLOCHA [m²]
BYTOVÁ JEDNOTKA 26	J 26	35,8
BYTOVÁ JEDNOTKA 27	J 27	33,7
BYTOVÁ JEDNOTKA 28	J 28	32,7
BYTOVÁ JEDNOTKA 29	J 29	67,5
BYTOVÁ JEDNOTKA 30	J 30	56,7
BYTOVÁ JEDNOTKA 31	J 31	32,1
BYTOVÁ JEDNOTKA 32	J 32	35,1
BYTOVÁ JEDNOTKA 33	J 33	37,0
SPOLEČNÁ ČÁST NEMOVITÉ VECI 1	SP1	38,6