

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003820/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.02.2026
Zpracováno ke dni:	04.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 464/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5680/173880 na společných částech budovy č.p. 464/39 a pozemku parc. č. 1305/3, 1305/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 7484.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, pasport prostoru, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 464/18
Adresa předmětu ocenění:	28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	28. pluku
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel.	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Zástupce zadavatele posudku nebyl u místního šetření přítomen.

Rozměry nemovitosti byly přejaty z předloženého pasportu prostoru.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 464/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5680/173880 na společných částech budovy č.p. 464/39 a pozemku parc. č. 1305/3, 1305/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 7484.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 7 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

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

Bytový dům prošel v průběhu svého užívání dílčími renovacemi a udržovacími pracemi, které jsou patrné při místním šetření (např. částečně obnovené povrchy, výplně otvorů apod.). Podrobnosti o rozsahu a době provedení těchto úprav však nebyly v rámci šetření zjištěny.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

okna: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 4. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	9,40 m ²
Pokoj	Pokoj	17,70 m ²
Pokoj	Pokoj	16,90 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	8,70 m ²
Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
Příslušenství	Sklep	2,00 m ²
Příslušenství	Balkón	1,90 m ²
Podlahová plocha		56,80 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		60,70 m ²

Vnitřní omítky chybí. Okna jsou plastová s dvojsklem Kuchyňské vybavení chybí. Vybavení koupelny chybí a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře chybí, zárubně chybí a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací technika chybí.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: bez podlah

kuchyně: bez podlah

místnosti: vlýsky, částečně chybí

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

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad/ podstandardní prvek

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: podstandardní prvek

zdivo: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

Při místním šetření bylo zjištěno, že v bytové jednotce byla započata rekonstrukce. V části místností chybí vnitřní omítky, byt není vybaven kuchyňskou linkou ani spotřebiči, v koupelně probíhá renovace a některé stavební práce nejsou dokončeny. Byt je v současné době neobyvatelný a nachází se ve fázi započaté/probíhající rekonstrukce.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1351/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Vršovice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

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

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

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

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

Věcné břemeno - věcné břemeno užívání - bez vlivu na cenu objektu.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	7
	Dům byl postaven v roce	1960
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	chybí
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1
	Podlaží bytové jednotky	4
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	chybí
	Vnitřní dveře	chybí

	Osvětlovací technika	chybí		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Kuchyně	Kuchyně	9,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,70 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,90 m ²
		Ostatní prostory	Předsín	8,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,50 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,60 m ²
		Příslušenství	Sklep	2,00 m ²
		Příslušenství	Balkón	1,90 m ²
		Podlahová plocha		56,80 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		60,70 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: bez podlah kuchyně: bez podlah místnosti: vlýsky		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce	aktuálně probíhá		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad/ podstandardní prvek vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek zdivo: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad		

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno užívání - bez vlivu na cenu objektu

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce 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:

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

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

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

Index polohy

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 464/18

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	134 290,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	56,8 *	1,00 =	56,80 m ²
Sklep:	2 *	0,80 =	1,60 m ²
Balkon:	1,9 *	0,17 =	0,32 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	58,72 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05

5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

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

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,725 = \mathbf{0,542}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 134\,290,- \text{ Kč/m}^2 * 0,542 = 72\,785,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,72 \text{ m}^2 * 72\,785,18 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 4\,530\,382,52 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 530 382,52 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1305/3, 1305/6

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1305/3	382	14 810,00	5 657 420,-
ostatní plocha - zeleň	1305/6	89	14 810,00	1 318 090,-
Cenová mapa - celkem		471		6 975 510,-

Pozemek parc. č. 1305/3, 1305/6 - cena zjištěná celkem = 6 975 510,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1305/3, 1305/6 = 6 975 510,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 975 510,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 4 530 382,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

+ 227 863,45 Kč

= 4 758 245,97 Kč

Výsledky analýzy dat

4 758 246,- Kč

4 530 382,52 Kč

227 863,45 Kč

= 4 758 246,- Kč

4 758 246,- Kč

4 758 250,- Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set padesát osm tisíc dvě stě padesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 464/18

Bytová jednotka č. 464/18,28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha	57 m ²	cihlová	započatá rekonstrukce	sklep, balkon	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
4	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha,	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP

	okres Hlavní město Praha					
--	--------------------------	--	--	--	--	--

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč	1	0.97	1	1.15	0.95	0.95	1.00673875	126 757,75 Kč	
2	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč	1	1	1	1.2 ¹	0.97	0.95	1.1058	130 431,15 Kč	
3	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč	1	0.95	1	1.1	1	1	1.045	123 552,80 Kč	
4	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	1	0.97	1	1.15	0.97	1	1.082035	117 385,23 Kč	
5	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč	1	1.01	1	1.2 ²	0.97	0.95	1.116858	124 649,41 Kč	
Celkem průměr												124 555,26 Kč
Minimum												117 385,23 Kč
Maximum												130 431,15 Kč
Směrodatná odchylka - s												4 790,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												119 764,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												129 345,88 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												
Komentáře:												
¹ [K4; č.2] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší												
² [K4; č.5] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – všechny vzorky jsou mírně lepší či lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkon, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.). KN hodnotí další okolnosti – skutečnost, zda bytový dům disponuje výtahem.

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

124 555,26 Kč/m²

* 57 m²

= 7 099 650 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 100 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 464/18,28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha	57 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
4	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč
2	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč
3	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč
4	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
5	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
Minimální hodnota		(případ č.4)	127 014,93 Kč
Maximální hodnota		(případ č.2)	144 230,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Střední hodnota			133 437,20 Kč
Medián			139 215,69 Kč

Rozdíl max-min

17 215,84 Kč

Základní cena: 133 437,20 Kč/m²

Úprava ceny: 133 437,20 Kč * 0,9500 = 126 765,34 Kč/m²

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

126 765,34 Kč/m²

* 57 m²

= 7 225 624 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 226 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 464/18,28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	28. pluku č.p. 464/39, Praha, okres Hlavní město Praha	57 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	bez výtahu
3	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
4	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč
2	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč
3	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč
4	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
5	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč

Minimální hodnota

(případ č.4)

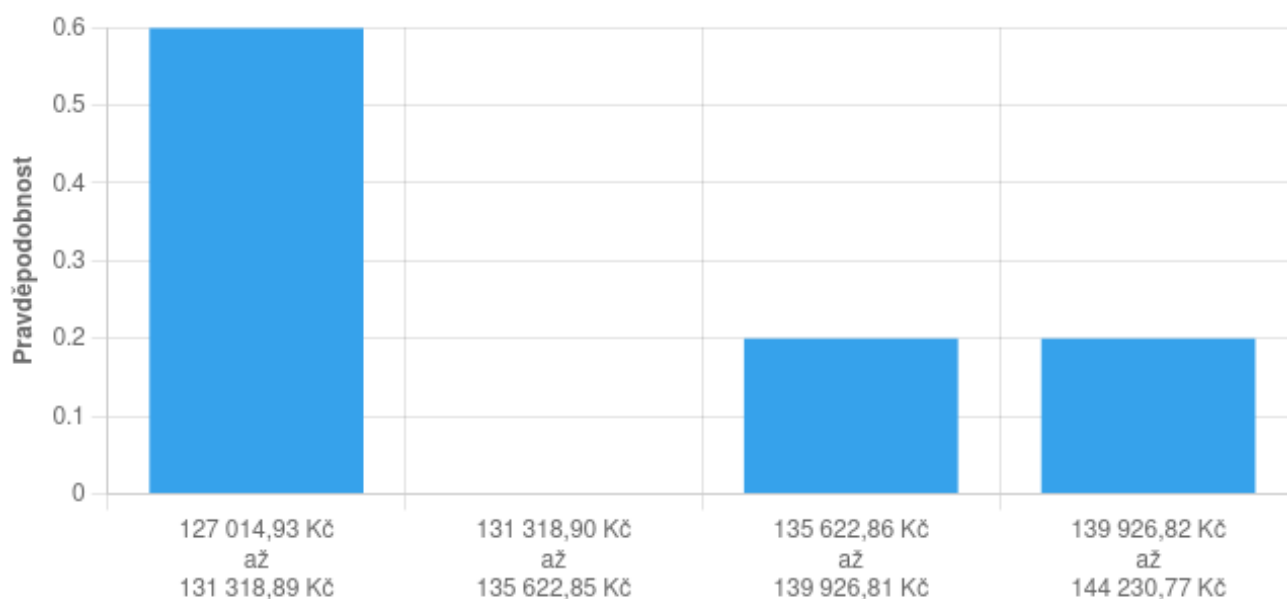
127 014,93 Kč

Maximální hodnota	(případ č.2)	144 230,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.14
Aritmetický průměr		133 437,20 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
127 014,93 Kč	až	131 318,89 Kč	3	0.6
131 318,90 Kč	až	135 622,85 Kč	0	0
135 622,86 Kč	až	139 926,81 Kč	1	0.2
139 926,82 Kč	až	144 230,77 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 127 014,93 Kč/m² do 131 318,89 Kč/m²
 _____ * 57 m²
 od 7 239 851,00 Kč do 7 485 177,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 7 240 000 Kč do 7 485 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

4 758 250 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 100 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 226 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 7 240 000 Kč do 7 485 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 464/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 5680/173880 na společných částech budovy č.p. 464/39 a pozemku parc. č. 1305/3, 1305/6 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 7484.

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

7 100 000,- Kč

Slovy: sedm milionů jedno sto tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 11.02.2026

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 003820/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o jednotce

Číslo jednotky	464/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 464
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7484
Podíl na společných částech:	5680/173880

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1305/3 
Obec:	Praha [554782] 
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7483
Výměra [m ²]:	382
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 464

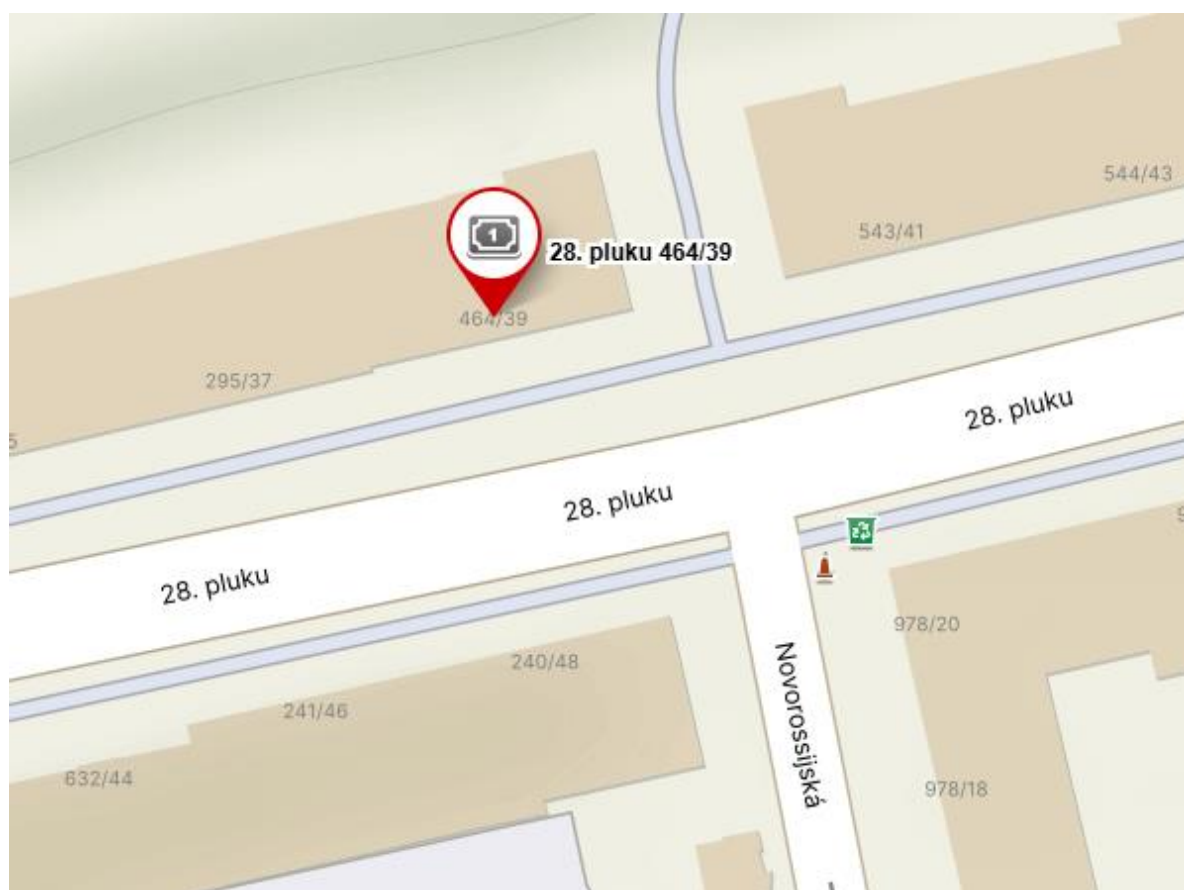


Informace o pozemku

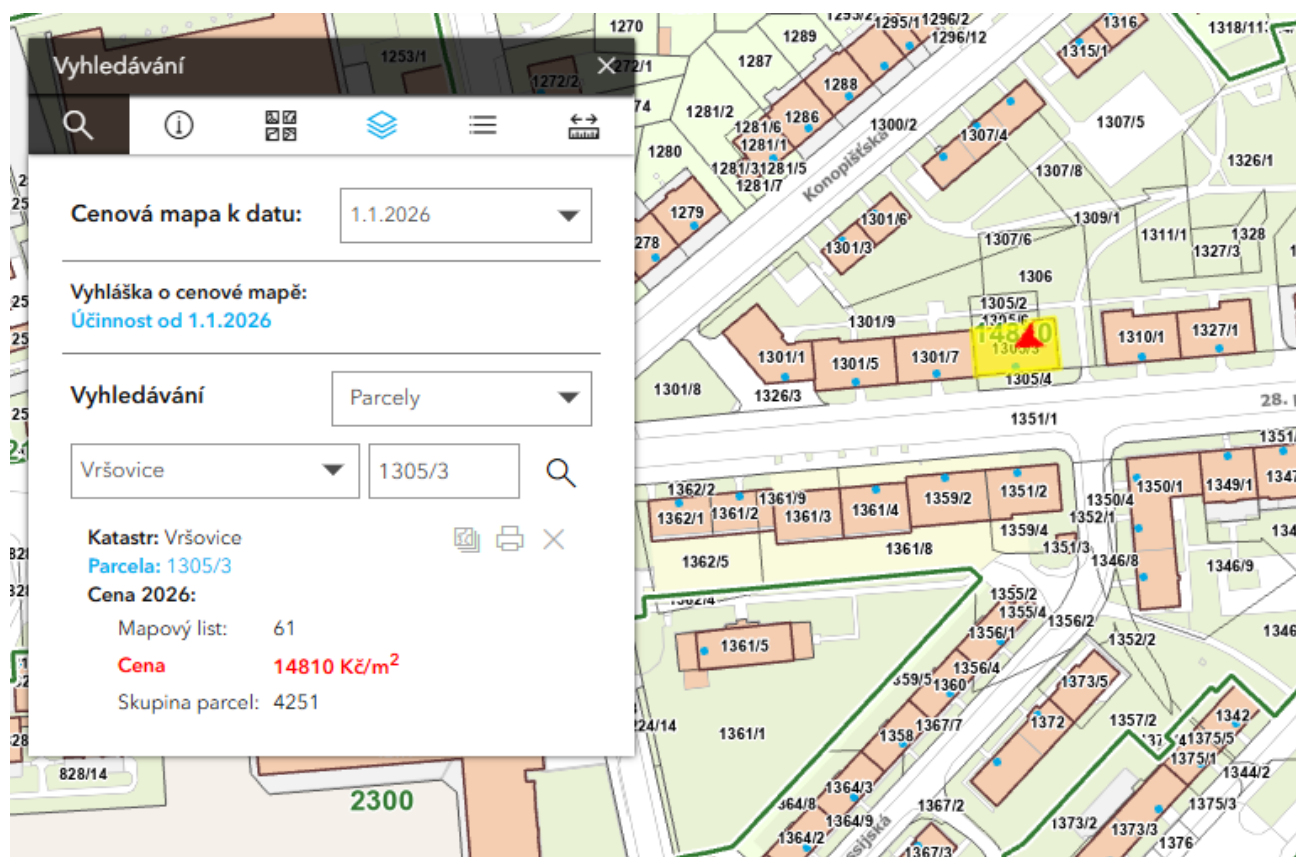
Parcelní číslo:	1305/6
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7483
Výměra [m ²]:	89
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Cena je shodná pro obě dotčená parcelní čísla.

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

Lokalita	Konopišťská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.12.2025	Číslo řízení	V-78511/2025-101
Poznámka k ceně	vč. právního servisu a provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	67 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

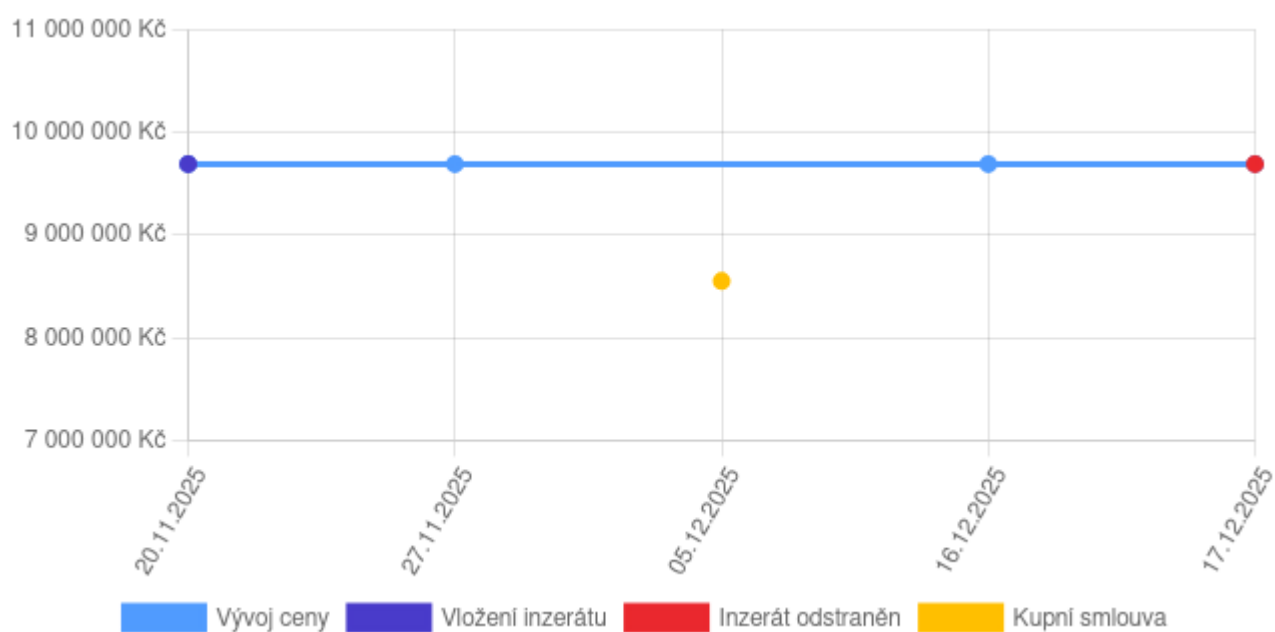
Nabízíme k prodeji byt 2+1 v cihlovém domě ve vyhledávané lokalitě na hranici katastrálních území Vršovic a Vinohrad v ul. Konopišťské. Byt je určen k rekonstrukci, což poskytuje skvělou příležitost upravit si interiér zcela podle vlastních představ. Dispozice zahrnuje prostornou předsiň se vstupy do všech místností, koupelnu s vanou a umyvadlem, samostatné WC a dva neprůchozí pokoje, které zajišťují dostatek soukromí a komfortní bydlení. Budova se nachází v klidné ulici s možností parkování přímo u domu V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost včetně školek, škol a sportovních zařízení. Významnou výhodou je blízkost Vinohradské nemocnice a obchodního centra Eden. Lokalita nabízí nejen výbornou dopravní dostupnost – autobusy a tramvaje s rychlou návazností na metro, ale také dostatek zeleně v okolí. Nedaleké parky a upravené městské plochy poskytují příjemné místo k odpočinku i aktivnímu trávení volného času. Prohlídky je možné domlouvat od 15.12.2025.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

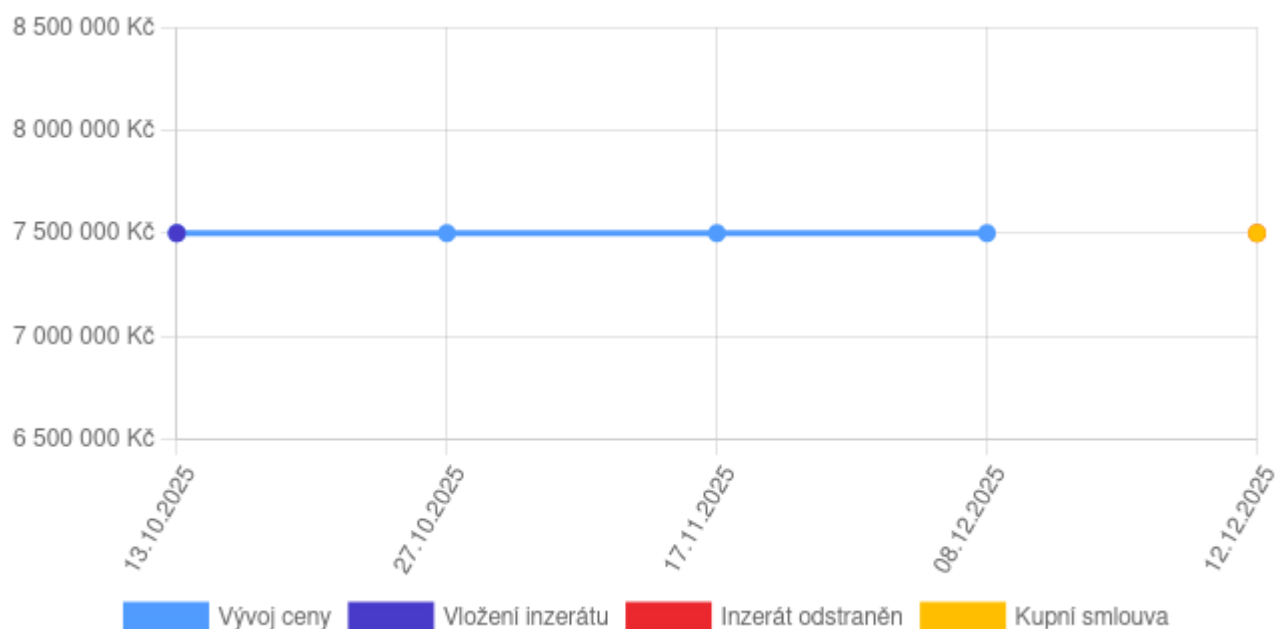
Lokalita	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2025	Číslo řízení	V-80358/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	5
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	54 m ²
Podlahová plocha	52 m ²	Dispozice	2+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízím k prodeji osobní byt 2+kk o celkové ploše 54 m² situovaný v cihlové budově ve velmi dobrém stavu. Nemovitost se nachází ve čtvrtém patře z celkových pěti podlaží a je určena pro ty, kteří hledají útulné a praktické bydlení. Byt je nevybavený, což umožňuje jeho novému majiteli snadno přizpůsobit interiér vlastním představám a potřebám. K bytu je rovněž přidělena sklepní místnost o ploše 2,5 m², která nabízí dodatečný prostor pro uskladnění věcí. Parkování je možné na ulici před domem. V budově bohužel není k dispozici výtah (bude realizován v průběhu r. 2026), proto doporučuji zvážit potřebu přístupnosti předem. Majitele lze kontaktovat prostřednictvím zpráv na komunikační platformě. V případě zájmu rád poskytnu další informace a domluvím prohlídku nemovitosti. I am offering for sale a 2+kk personal apartment with a total area of 54 m², located in a brick building in good condition. The property is situated on the fourth floor out of a total of five floors and is intended for those seeking cozy and practical living. The apartment is unfurnished, allowing the new owner to easily tailor the interior to their own ideas and needs. Additionally, there is an allocated cellar room with an area of 2.5 m², which offers extra storage space. Parking is available on the street in front of the building. Unfortunately, there is no elevator in the building (it will be installed during 2026), so I recommend considering accessibility needs in advance. The owner can be contacted through messages on the communication platform. If interested, I am happy to provide further information and arrange a viewing of the property.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.07.2025	Číslo řízení	V-44701/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	2 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	2 m ²
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	71 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	3		

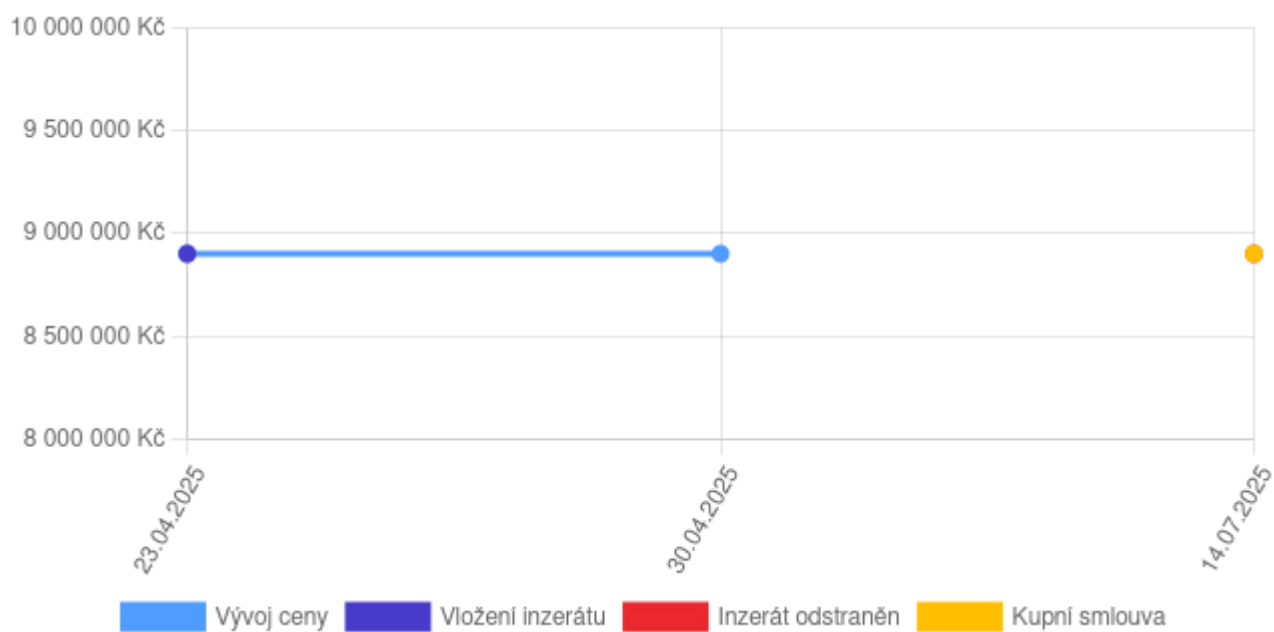
Prodej bytu 3+1 v atraktivní lokalitě Vršovic na nám. Svatopluka Čecha. Dispozice bytu a jeho výhody Byt 3+1 v osobním vlastnictví se šatnou a balkonem o velikosti 70,1 m² se nachází ve 3. nadzemním podlaží (2.patro) s výtahem. K bytu patří i sklep o 2 m². Byt je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci. Dispozice bytu nabízí: vstupní chodbu se vstupy do jednotlivých pokojů, kuchyně, toalety a koupelny. Na podlaze jsou převážně zachovalé parkety. V koupelně je menší vana, umyvadlo a prostor pro pračku, WC je samostatné. Teplo, teplá voda a studená voda jsou zajištěny dálkově. Dům je napojen na plyn. Udržovaný cihlový dům z roku 1970 – 12 bytových jednotek, 6 nadzemních podlaží, klidné prostředí. Výborná dopravní dostupnost – Tramvajová zastávka Čechovo náměstí je pouhých 150 m od domu, odkud se snadno dostanete do centra města. Autobusovou zastávku najdete pouhých 200 m od domu. Dům se nachází v oblasti s výbornou občanskou vybaveností. Ve vnitrobloku naleznete mateřskou školu s velkou zahradou. Občanská vybavenost na dosah – Vršovice patří mezi nejžádanější čtvrti díky široké nabídce obchodů, restaurací, škol a sportovišť. Parkování na ulici před domem. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a její koupi lze financovat hypotečním úvěrem Provizi neplatíte!!!

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 510 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.12.2025	Číslo řízení	V-78948/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	7
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	F - Velmi nevhodná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	69 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	6
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlak		

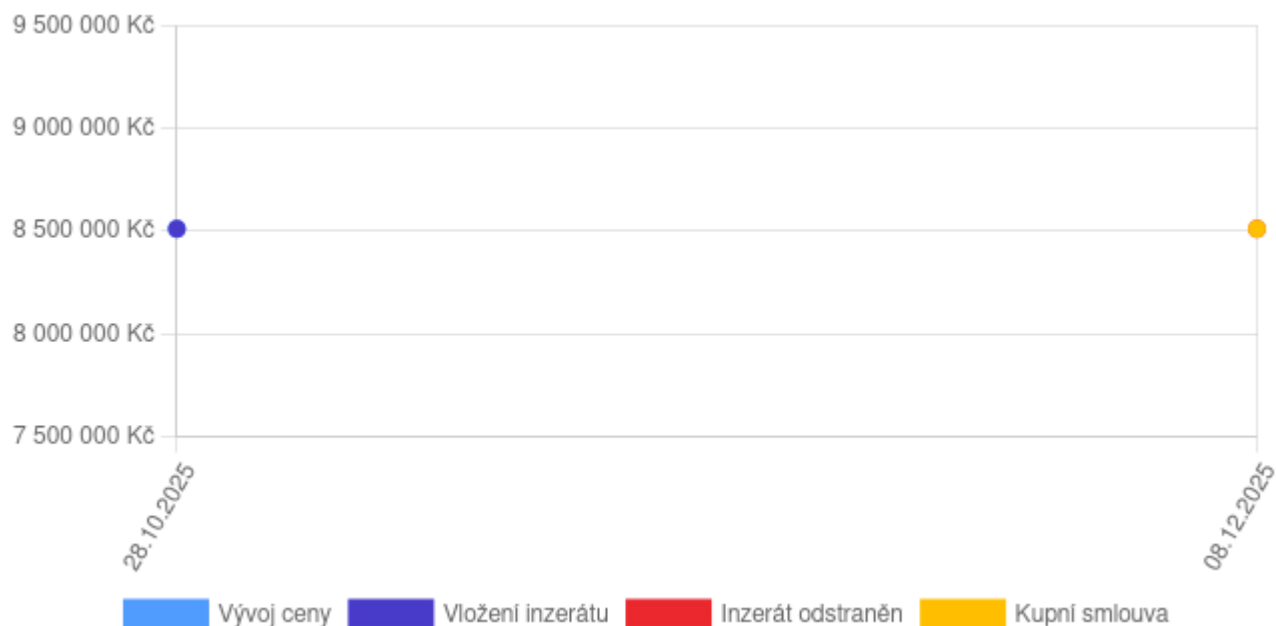
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní rekonstrukci a proto se tak stává skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají prostor pro úpravy dle vlastních představ a přání. Přestavba a modernizace bytu mohou být základem pro vytvoření útulného domova, který splní všechny požadavky na komfortní bydlení. Byt je bez právních závad a zatížení, tudíž je možné financovat prostřednictvím hypotéky, kterou vám ráda zprostředkuji s exkluzivní sazbou. Měsíční poplatky cca 4.480,-Kč + fond oprav 1.336,-Kč + elektřina Vršovice jako lokalita nabízí výbornou dostupnost do centra města a bohaté možnosti občanské vybavenosti včetně obchodů, restaurací, škol a parků. Okolí je klidné, avšak zároveň v dosažitelné vzdálenosti od veškerých výhod městského života. Vzhledem k výhodné poloze a možnosti úprav, které si nový majitel může zrealizovat, je tento byt ideální volbou pro ty, kteří hledají specifické bydlení podle svých představ. Neváhejte se projít bytem prostřednictvím virtuální prohlídky a pak jste samozřejmě zváni na osobní prohlídku. Pro více informací a sjednání prohlídky prosím volejte Martinu.

2. Fotodokumentace

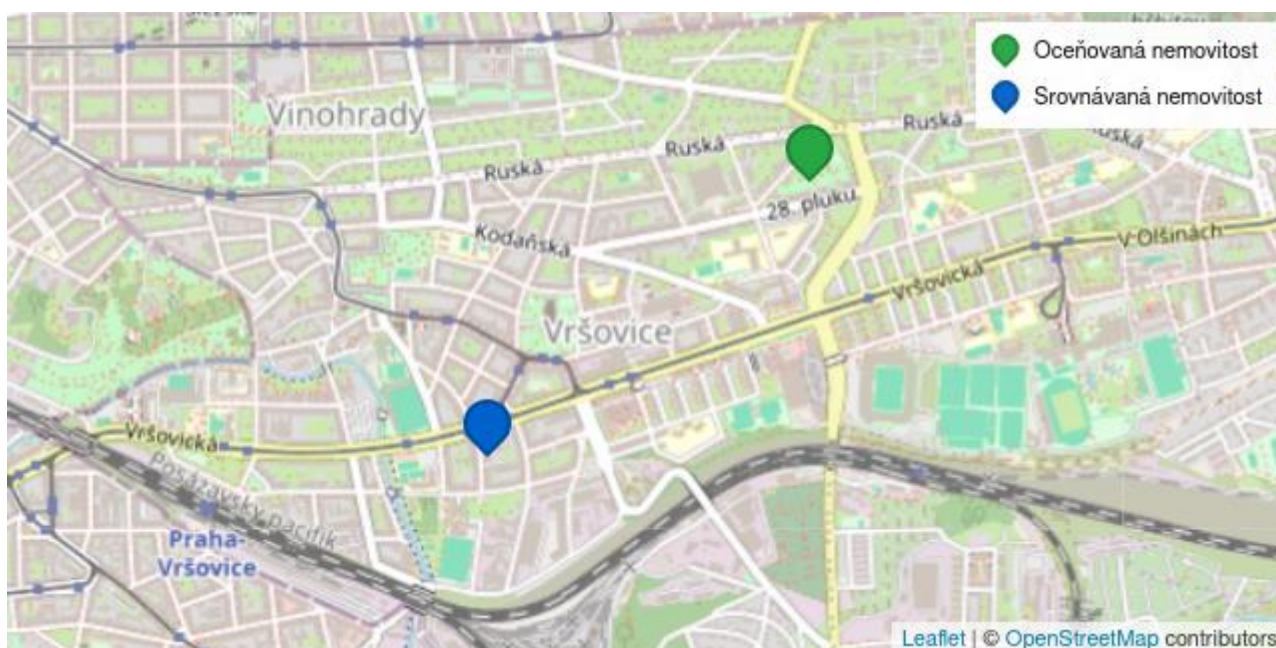




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

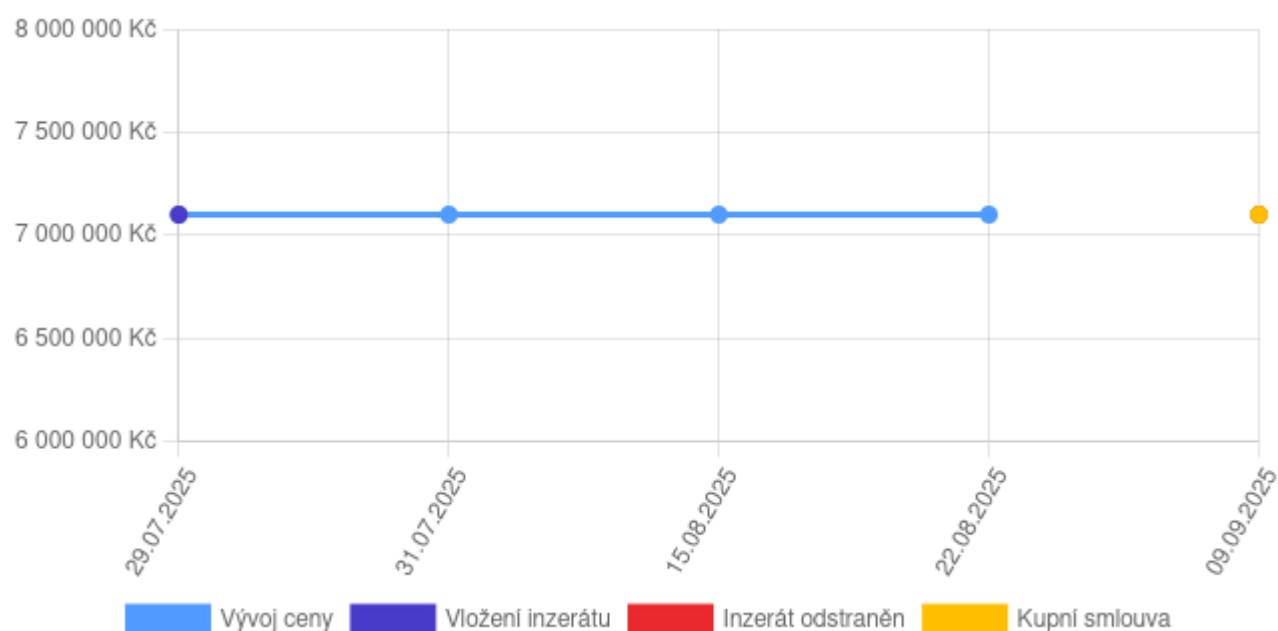
Lokalita	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.09.2025	Číslo řízení	V-57726/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	51 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	3	Dostupnost dopravy	Autobus, Metro, Tramvaj

Byt 2 + kk s balkonem a sklepem v 1.PP. Dispozice bytu – kuchyně (9,5 m²), obývací pokoj (18,6 m²), pokoj (14 m²), předstíh (4,9 m²), koupelna s vanou (2 m²), samostatné WC (0,9 m²), sklep (1,3 m²). Součástí bytu je vybavená kuchyňská linka (plynový sporák, el.trouba, myčka). V koupelně pračka. V předstíni a v průchodu do kuchyně jsou vestavěné úložné prostory. Byt je částečně zařízený. Obývací pokoj se vstupem na balkon, orientace do ulice Na Hroudě. Druhý pokoj – vestavěná skříň, orientace do klidného vnitrobloku. Pokoje mohou být průchozí. Dům v současné době prochází revitalizací společných prostor. Vynikající dopravní spojení do centra, v docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost, zeleň v okolí i ve vnitrobloku. Vnitroblok je pouze pro obyvatele přilehlých domů, je pod uzavřením. Měsíční poplatky za služby pro 1 osobu činí cca 1.800,- Kč + elektřina a plyn. Poplatky SVJ (fond oprav, správa, pojištění, apod.) cca 2.000 Kč/měs.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

