

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003816/2026

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:	Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.02.2026
Zpracováno ke dni:	03.02.2026
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. 1825/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 749/37323 na společných částech budovy č.p. 1825/61 a pozemku parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 15630.

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. 1825/6
Adresa předmětu ocenění:	Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Průběžná
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel.	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.02.2026. 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. 1825/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 749/37323 na společných částech budovy č.p. 1825/61 a pozemku parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 15630.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém skeletovém bytovém domě. Stavba má 5 nadzemních podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je skeletové 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. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem 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 3. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,95 m ²
Pokoj	Pokoj	18,20 m ²
Pokoj	Pokoj	17,65 m ²
Pokoj	Pokoj	12,41 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	10,09 m ²
Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,50 m ²
Příslušenství	Sklep	1,60 m ²
Podlahová plocha		72,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,00 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, vlýsky

koupelna, wc: keramická dlažba, bez podlah

kuchyně: keramická dlažba, bez podlah

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

Vady bytové jednotky:

vybavení: podstandardní prvek

podlahy: podstandardní prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

rozvody: podstandardní prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
4481/1	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 Strašnice, 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.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový skeletový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Dům byl postaven v roce	1960
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	skeletová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společně užívané prostory	kolárna, 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	3+1
	Podlaží bytové jednotky	3
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka		
		Kuchyně	Kuchyně	8,95 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,20 m ²
		Pokoj	Pokoj	17,65 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,41 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	10,09 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,10 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,50 m ²
		Příslušenství	Sklep	1,60 m ²
		Podlahová plocha		72,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		74,00 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	centrální		
	Podlahy v bytě	místnosti: lino, vlýsky koupelna, wc: keramická dlažba, bez podlah kuchyně: keramická dlažba, bez podlah		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Vady bytové jednotky	vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: podstandardní prvek		

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

	Popis okolí	zástavba bytovými domy
--	-------------	------------------------

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

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.02.2026 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce 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. 1825/6

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	118 797,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	72,40 *	1,00 =	72,40 m ²
Sklep:	1,60 *	0,80 =	1,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			73,68 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

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

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

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

Koeficient pro stáří 66 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,720 = \mathbf{0,667}$$

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 $ZCU = ZC * I_v = 118\,797,- \text{ Kč/m}^2 * 0,667 = 79\,237,60 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 73,68 \text{ m}^2 * 79\,237,60 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 6\,188\,519,95 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 188 519,95 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9

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	3118/59	273	9 070,00	2 476 110,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/60	227	9 070,00	2 058 890,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/61	227	9 070,00	2 058 890,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/62	226	9 070,00	2 049 820,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/69	170	9 070,00	1 541 900,-
zastavěná plocha a nádvoří	3118/81	466	9 070,00	4 226 620,-
ostatní plocha - zeleň	3127/9	172	9 070,00	1 560 040,-
Cenová mapa - celkem		1 761		15 972 270,-

Pozemky parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9 - cena zjištěná celkem = 15 972 270,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9 = 15 972 270,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	15 972 270,- Kč
--	----------	------------------------

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	6 188 519,95 Kč
---	----------	------------------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 15 972 270,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 749 / 37 323

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$15\,972\,270,- \text{ Kč} \cdot 749 / 37\,323 = 320\,532,39 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	320 532,39 Kč
--	----------	----------------------

Bytová jednotka č. 1825/6 - cena zjištěná	=	6 509 052,34 Kč
--	----------	------------------------

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1825/6	6 509 052,- Kč
------------------------------	----------------

1.1. Oceňovaný byt	6 188 519,95 Kč
--------------------	-----------------

1.2. Pozemky parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61,	320 532,39 Kč
--	---------------

3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9

= 6 509 052,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	6 509 052,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	6 509 050,- Kč
--	-----------------------

slovy: Šest milionů pět set devět tisíc 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. 1825/6

Bytová jednotka č. 1825/6, Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	před rekonstrukcí	sklep	bez výtahu
1	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
2	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
3	Věšínova č.p. 2119/16, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	výtah, zvýšené přízemí
4	Nedvěžská č.p. 1832/3, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	cihlová	po rekonstrukci	sklep	bez výtahu
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie	výtah

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	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	1	1.02	1	1	1	1.05	1.071	118 594,71 Kč
2	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč	1	1.06	1	1.1	1	1	1.166	119 395,96 Kč
3	118 432,84 Kč	1	118 432,84 Kč	1	1.02	1	1	1	1	1.02	116 110,63 Kč
4	145 689,66 Kč	1.05	152 974,14 Kč	1	1.05	1	1.2 ¹	1	1	1.26	121 408,05 Kč
5	118 268,82 Kč	1.04	122 999,57 Kč	1	0.94	1	1	1.02	1.05	1.00674	122 176,10 Kč
Celkem průměr											119 537,08 Kč
Minimum											116 110,63 Kč
Maximum											122 176,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 403,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											117 133,26 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											121 940,91 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 ($K1 * \dots * Kx$).											
Komentáře:											
¹ [K4; č.4] stav srovnávané nemovitosti 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 či skeletové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – vzorek č. 1, 3 a 5 je shodný, ostatní vzorky jsou 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

119 537,08 Kč/m²

* 72 m²

= 8 606 670 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 607 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1825/6, Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	před rekonstrukcí	sklep	bez výtahu
1	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
2	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
3	Věšínova č.p. 2119/16, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	výtah, zvýšené přízemí
4	Nedvěžská č.p. 1832/3, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	cihlová	po rekonstrukci	sklep	bez výtahu
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie	výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
2	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
3	118 432,84 Kč	1	118 432,84 Kč
4	145 689,66 Kč	1.05	152 974,14 Kč
5	118 268,82 Kč	1.04	122 999,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	118 432,84 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	152 974,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.29
Střední hodnota			132 127,43 Kč
Medián			139 215,69 Kč
Rozdíl max-min			34 541,30 Kč

Základní cena: 132 127,43 Kč/m²

Úprava ceny: 132 127,43 Kč * 0,9000 = 118 914,69 Kč/m²

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

118 914,69 Kč/m²

* 72 m²

= 8 561 858 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 562 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1825/6, Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Průběžná č.p. 1825/61, Praha, okres Hlavní město Praha	72 m ²	skeletová	před rekonstrukcí	sklep	bez výtahu
1	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
2	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
3	Věšínova č.p. 2119/16, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep	výtah, zvýšené přízemí
4	Nedvěžská č.p. 1832/3, Praha, okres Hlavní město Praha	58 m ²	cihlová	po rekonstrukci	sklep	bez výtahu
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m ²	cihlová	velmi dobrý	lodžie	výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

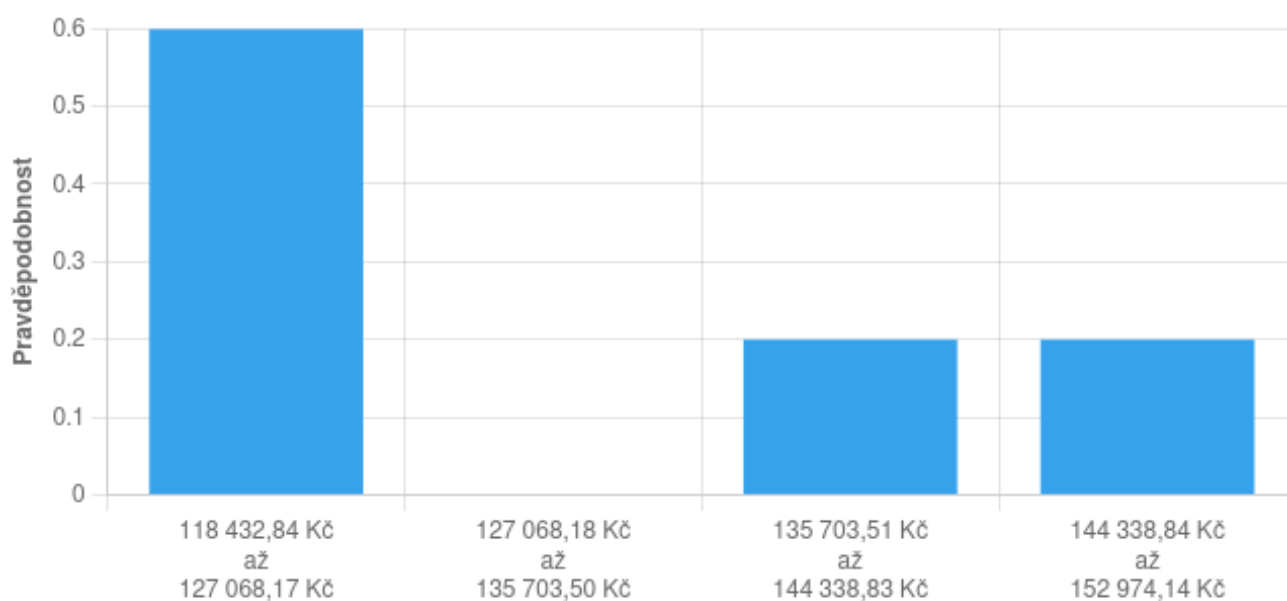
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
2	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
3	118 432,84 Kč	1	118 432,84 Kč
4	145 689,66 Kč	1.05	152 974,14 Kč
5	118 268,82 Kč	1.04	122 999,57 Kč
Minimální hodnota		(případ č.3)	118 432,84 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	152 974,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.29

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
118 432,84 Kč	až	127 068,17 Kč	3	0.6
127 068,18 Kč	až	135 703,50 Kč	0	0
135 703,51 Kč	až	144 338,83 Kč	1	0.2
144 338,84 Kč	až	152 974,14 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 118 432,84 Kč/m² do 127 068,17 Kč/m²

* 72 m²

od 8 527 164,00 Kč do 9 148 908,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 8 527 000 Kč do 9 149 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

6 509 050 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 607 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

8 562 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 8 527 000 Kč do 9 149 000 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. 1825/6, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 749/37323 na společných částech budovy č.p. 1825/61 a pozemku parc. č. 3118/59, 3118/60, 3118/61, 3118/62, 3118/69, 3118/81, 3127/9 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Strašnice na listu vlastnictví č. 15630.

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

8 600 000,- Kč

Slovy: osm milionů šest set 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 003816/2026.

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	1825/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15630
Podíl na společných částech:	749/37323

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

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/59
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m²]:	273
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/60
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	227
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/61
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	227
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826



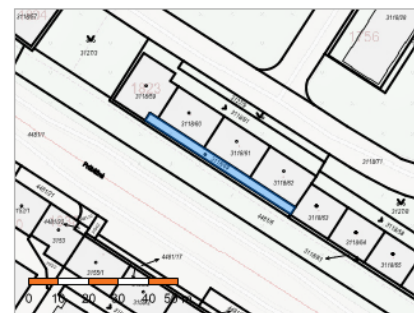
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/62
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/69
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	170
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1823, 1824, 1825, 1826



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3118/81
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	466
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

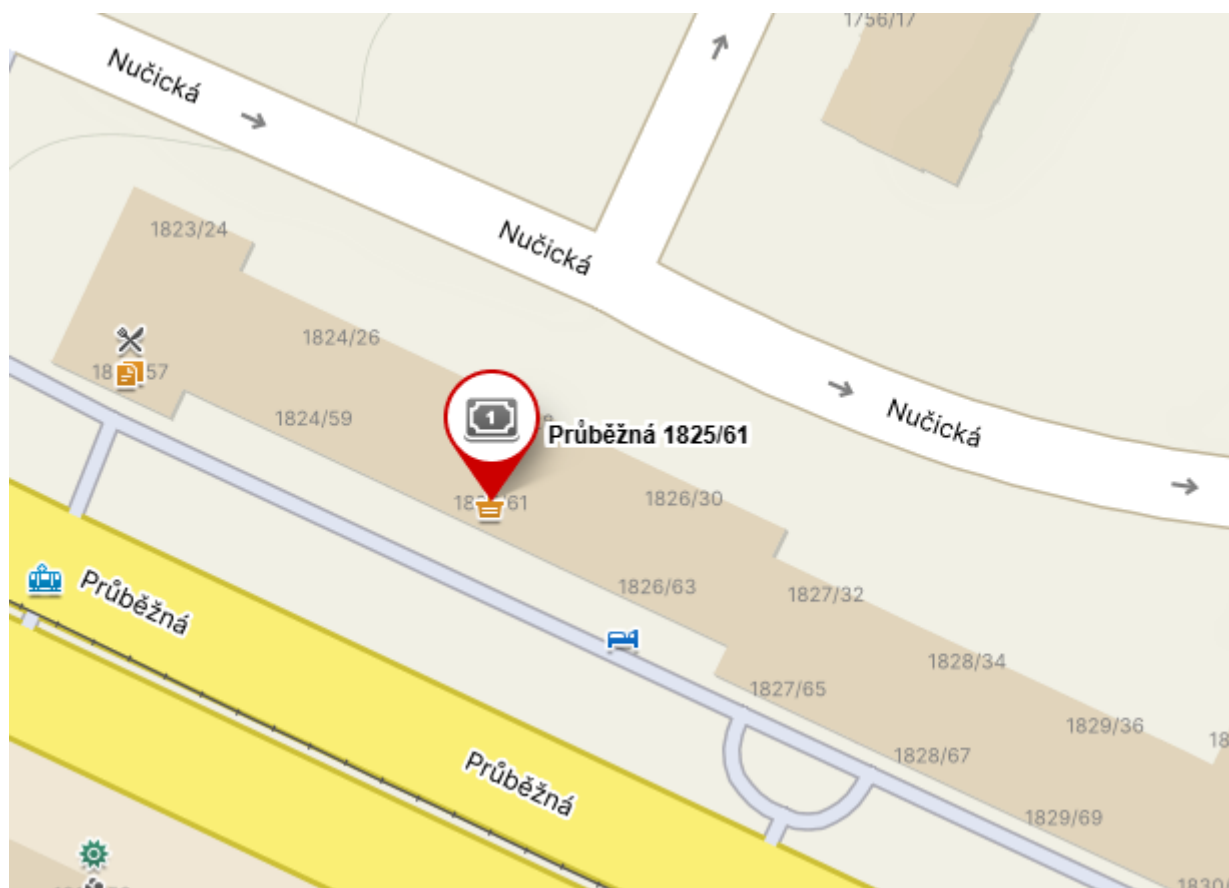


Informace o pozemku

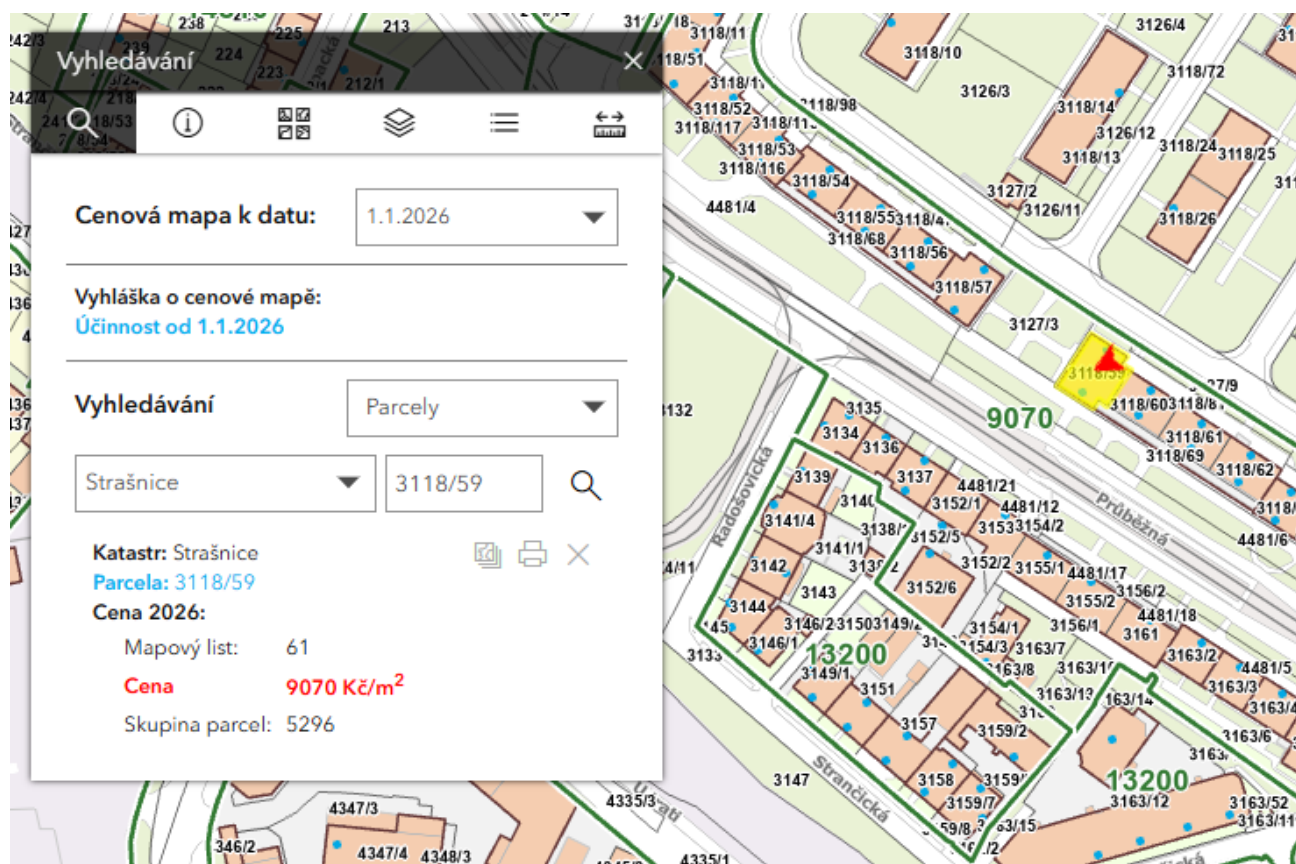
Parcelní číslo:	3127/9
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15629
Výměra [m ²]:	172
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Pro všechna dotčená parcelní čísla platí shodná cena.

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	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	Elektrina	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		

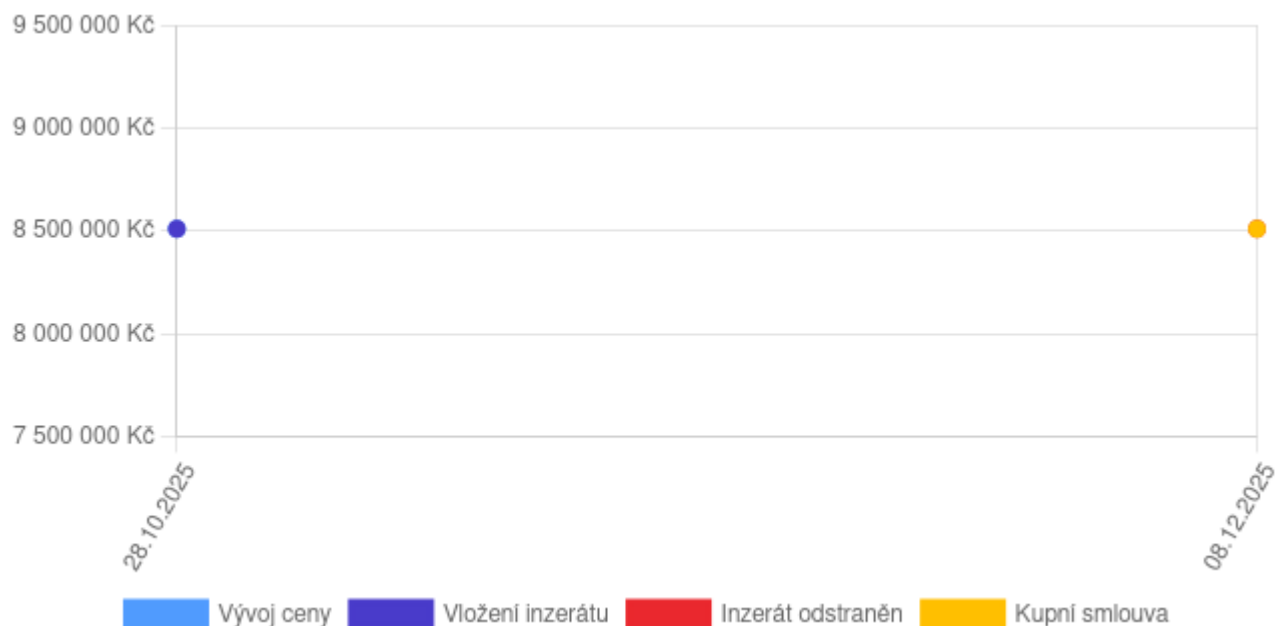
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní 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

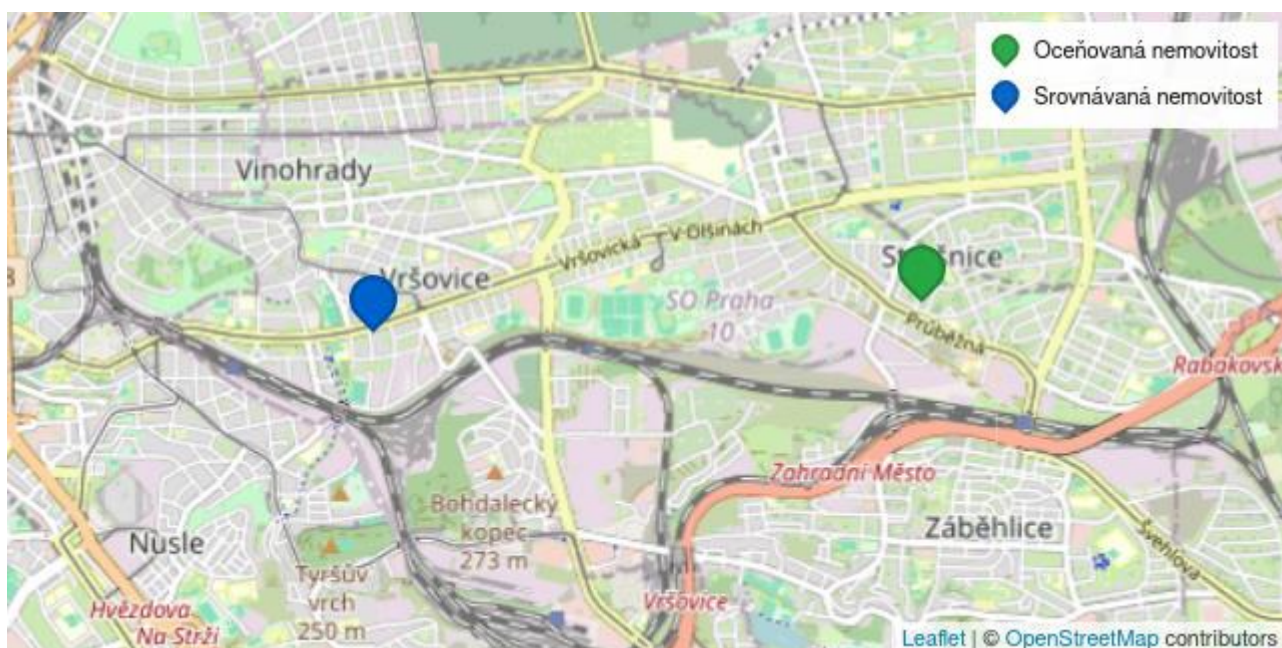




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

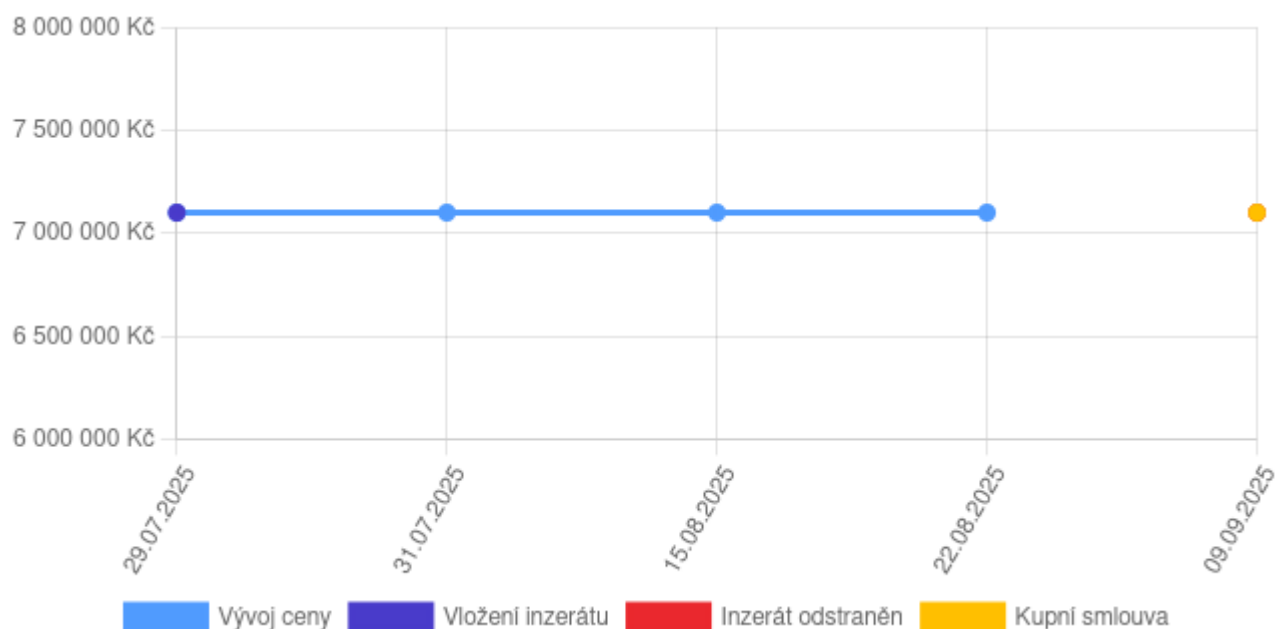
Lokalita	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.09.2025	Číslo řízení	V-57726/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Balkón	Ano
Výtah	Ano	Elektřina	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.

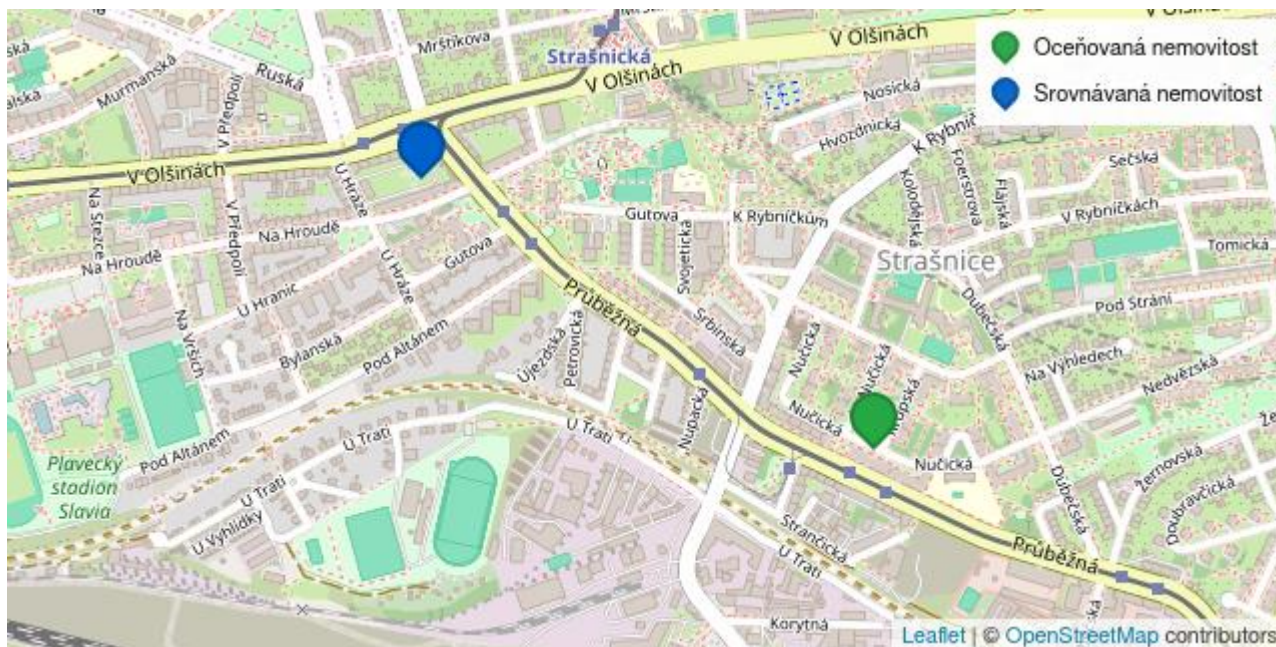
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

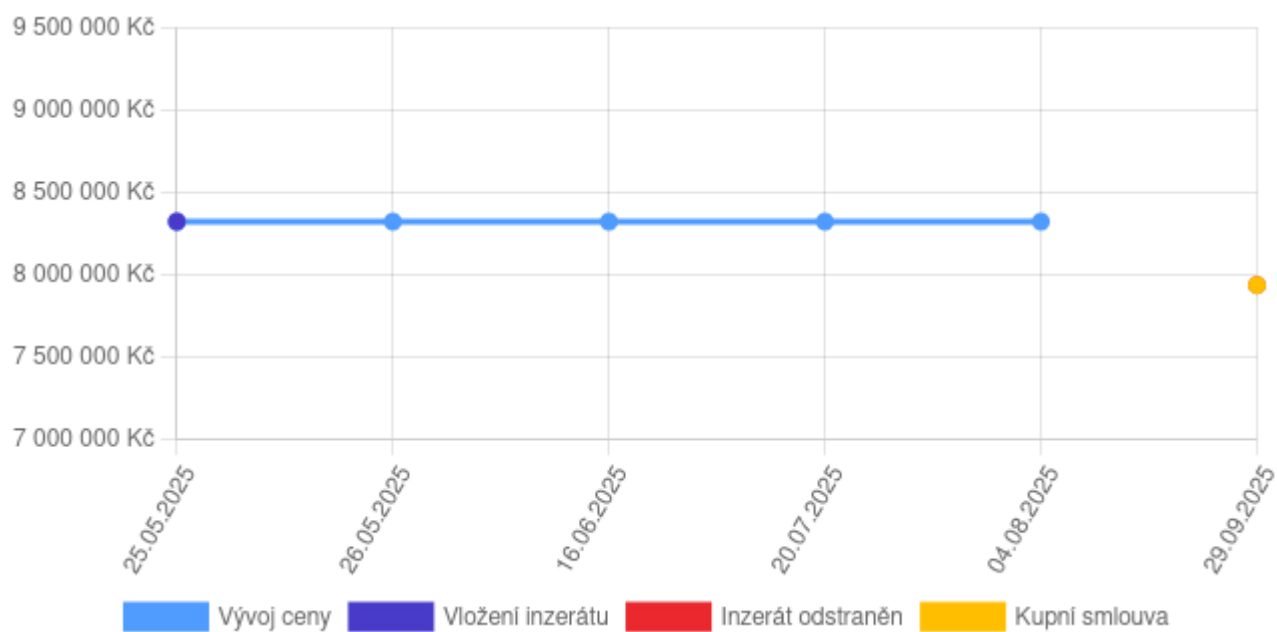
Lokalita	Věšínova č.p. 2119/16, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 935 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.09.2025	Číslo řízení	V-62193/2025-101
Poznámka k ceně	včetně právního a hypotečního servisu včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	69 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	1		

Exkluzivně nabízíme ke koupi byt 2+1 v osobním vlastnictví, situovaný ve zvýšeném přízemí zatepleného cihlového domu v tiché ulici Věšínova, Praha 10. Celková podlahová plocha činí 67,3 m² a k bytu náleží sklepní kóje o velikosti 1,8 m². Nemovitost je v původním stavu, což nabízí novému majiteli skvělou příležitost k úpravám podle vlastního vkusu i potřeb. Dispozice je velmi funkční – byt tvoří dvě samostatné neprůchozí místnosti, kuchyně s jídelním koutem, koupelna s vanou, oddělené WC, komora a prostorná vstupní hala. Dům prošel revitalizací, je zateplen a má novou fasádu. Obyvatelé mohou využívat i společné prostory, jako jsou kočárkárna, sušárna a sdílená dílna. Vytápění je řešeno centrálně, prostřednictvím plynové kotelny umístěné přímo v objektu. Lokalita je vyhledávaná díky kombinaci klidného prostředí a výborné občanské vybavenosti. V blízkosti se nacházejí školy, školky, lékárna, obchody i zdravotní středisko. Pro volnočasové aktivity je k dispozici nedaleký Malešický park, dětská hřiště nebo sportoviště. Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Tramvajová zastávka a stanice metra A – Strašnická je dosažitelná do pěti minut pěšky. Cesta do centra Prahy trvá přibližně 15 minut. PENB: G* (údaj není k dispozici) Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 50085656.

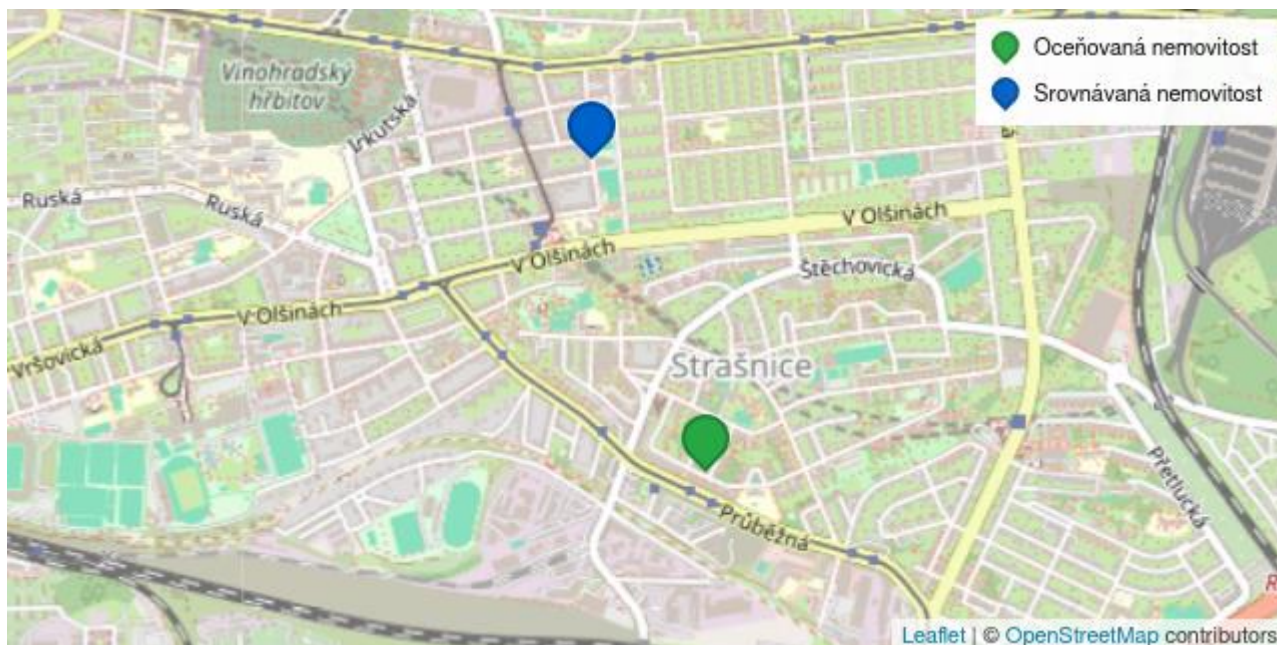
2. Fotodokumentace



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	Nedvěžská č.p. 1832/3, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	26.05.2025	Číslo řízení	V-32804/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	3 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Po rekonstrukci
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	58 m ²
Podlahová plocha	58 m ²	Dispozice	3+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Vlak, Silnice, Autobus		

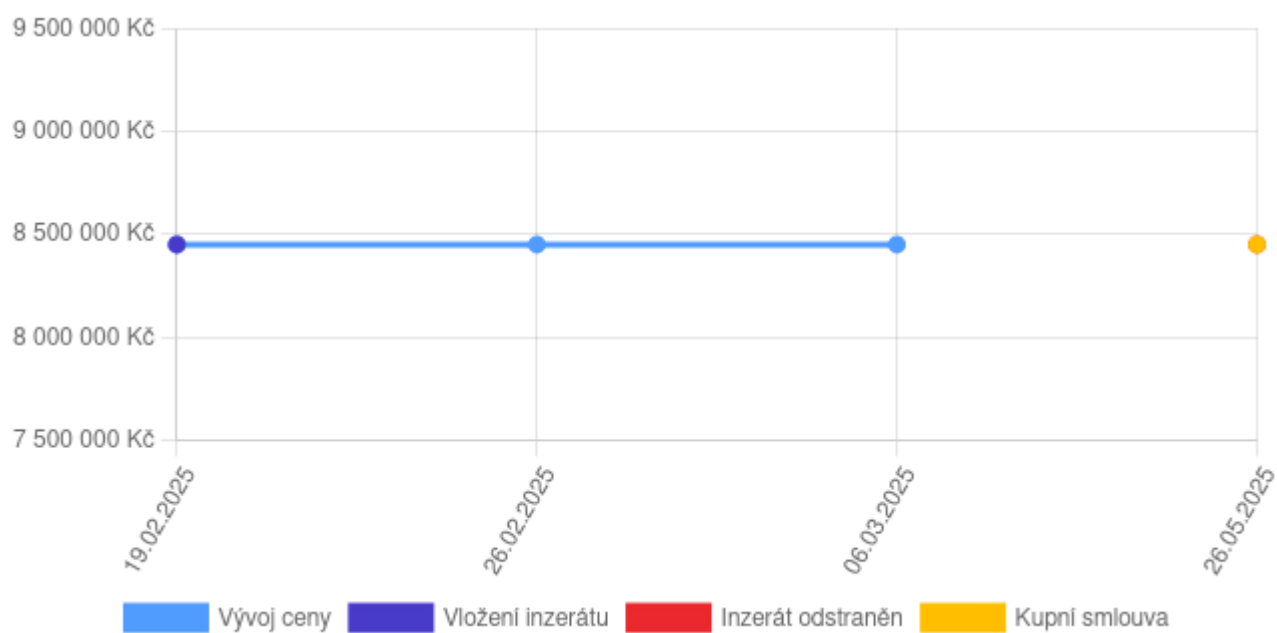
Exkluzivně nabízíme k prodeji byt 3+kk v osobním vlastnictví o celkové podlahové ploše 61 m² (byt 58 m², sklep 3m²) po velmi zdařilé kompletní rekonstrukci. Nemovitost je situována ve čtvrtém (posledním) podlaží cihlového domu z roku 1955 bez výtahu na adrese Nedvěžská 1832/3, 100 00 Praha 10 - Strašnice. Plastová okna jsou orientována na východ a západ. Byt prošel kompletní a nádhernou rekonstrukcí pod dohledem zkušených architektů, kteří dbali na každý detail, aby vytvořili prostor, který splňuje nejvyšší standardy současného bydlení. Vše je nové – od podlah přes rozvody elektřiny a vody až po moderní koupelnu, toaletu a kuchyni. Nemusíte nic řešit, stačí se nastěhovat a užívat si nové a krásné bydlení. Pro lepší představu jsme k některým reálným fotografiím připojili vizualizaci s virtuálně doplněným nábytkem. Nemovitost se prodává s kompletně vybavenou kuchyňskou linkou novými spotřebiči, bez nábytku. Měsíční poplatky za služby - 3 792,-Kč, z toho fond oprav 609,-Kč. SVJ funguje dobře, bez úvěru a průběžné opravy domu vždy realizovalo z naspořených prostředků fondu oprav. Byt se nachází v klidné části města, přitom v docházkové vzdálenosti od obchodů, restaurací, škol a parků. Výborná dostupnost na metro A (Skalka) chůzí 10 min., nebo na zastávku tramvaje (Radošovická) 5 min. V okolí veškerá občanská vybavenost. Vše, co potřebujete, máte na dosah ruky. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem.

2. Fotodokumentace

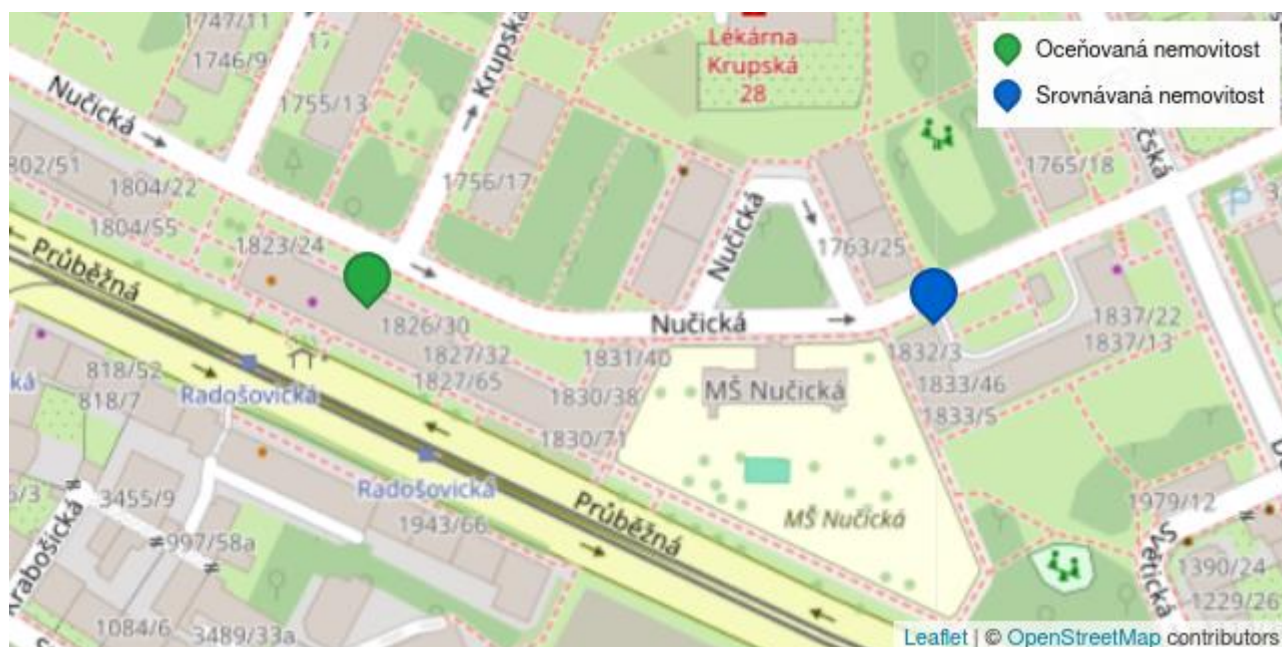




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	10 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.06.2025	Číslo řízení	V-41692/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	8 m ²
Balkón	Ano	Plocha balkónu	4 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Lodžie	Ano
Plocha lodžie	5 m ²	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	102 m ²	Podlahová plocha	93 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice		

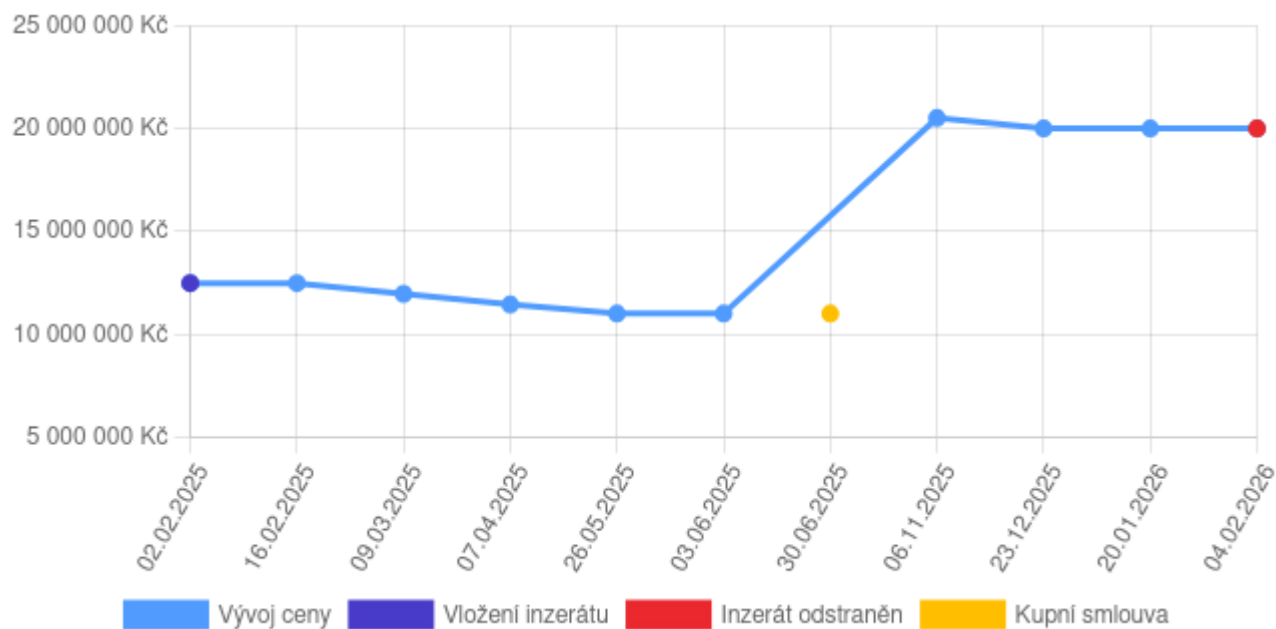
Tento nádherný byt 3+1 se nachází v 1. podlaží s výtahem a zaujme vás na první pohled svou světlostí, vysokými stropy a krásnými detaily, které mu dodávají osobitý charakter. Prostor působí nesmírně vzdušně a harmonicky – velká okna propouštějí denní světlo po celý den, díky čemuž byt působí teple a pozitivně. Obývací pokoj je ideálním místem pro odpočinek i setkávání, navazuje na klidnou ložnici a útulný koutek s balkonem do vnitrobloku, kde si můžete vychutnat ranní kávu nebo večerní sklenku vína. Celý byt působí velmi příjemně – kombinuje styl, eleganci a pohodu, kterou dnes v centru města najdete jen zřídka. Karlín patří mezi nejvyhledávanější pražské čtvrti – nabízí množství kaváren, restaurací, parků i kulturního života. A navíc je metro Křižíkova doslova pár kroků od domu, takže do centra se dostanete během pár minut. Tento byt je ideálním místem pro všechny, kteří hledají světlý, stylový a klidný domov v jedné z nejhezčích pražských lokalit.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

