

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003815/2026

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:	Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, 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 16 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. 980/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 841/5716 na společných částech budovy č.p. 980/1 a pozemku parc. č. 3021 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 9717.

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. 980/11
Adresa předmětu ocenění:	Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Nad Vršovskou horou
Katastrální území:	Michle
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. 980/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 841/5716 na společných částech budovy č.p. 980/1 a pozemku parc. č. 3021 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 9717.

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 3 nadzemní podlaží. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová s vikýři, krytina je plechová s nátěrem a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě údajů uvedených v KN v roce 1945.

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. Nebylo rovněž přesně zjištěno, kdy došlo k přestavbě půdních prostor, avšak dle charakteru stavebního provedení a dispozičního řešení lze odhadovat, že k přebudování půdy na dvě bytové jednotky došlo přibližně kolem roku 2000. Oceňovaná jednotka vznikla pravděpodobně v rámci této přestavby.

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 podkrovním prostoru. Dispozice jednotky je 3+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,73 m ²
Pokoj	Pokoj	16,47 m ²
Pokoj	Pokoj	19,26 m ²
Pokoj	Pokoj	16,36 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	14,33 m ²
Koupelna, WC	WC	1,02 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,13 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,76 m ²
Podlahová plocha		84,06 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		84,06 m ²

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba

místnosti: lino

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 zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

okna: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý/před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
3056	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 Michle, 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 zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	3
	Dům byl postaven v roce	1945
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová s vikýři
	Krytina střechy	plechová s nátěrem
	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 zdivo: bez vad

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1
	Podlaží bytové jednotky	podkroví
	Typ oken v jednotce	střešní, dřevěná s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Bytová jednotka

		Kuchyně	Kuchyně	8,73 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,47 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,26 m ²
		Pokoj	Pokoj	16,36 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	14,33 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,02 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,13 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,76 m ²
		Podlahová plocha		84,06 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		84,06 m ²
	Elektrina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel		
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	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	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 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 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 přikládána 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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 980/11

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 4
Stáří stavby:	81 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	117 489,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Podlahová plocha:	84,06 *	1,00 = 84,06 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		84,06 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, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 26 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (26 + 15) = \mathbf{0,795}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,851}$$

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 $ZCU = ZC * I_V = 117\,489,- \text{ Kč/m}^2 * 0,851 = 99\,983,14 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,06 \text{ m}^2 * 99\,983,14 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 8\,908\,857,71 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 8 908 857,71 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 3021

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	3021	489	10 080,00	4 929 120,-
Cenová mapa - celkem		489		4 929 120,-

Pozemek parc. č. 3021 - cena zjištěná celkem = 4 929 120,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 3021 = 4 929 120,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 929 120,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 8 908 857,71 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 929 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 841 / 5 716

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$4\,929\,120,- \text{ Kč} * 841 / 5\,716 = 725\,225,67 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 725 225,67 Kč

Bytová jednotka č. 980/11 - cena zjištěná

= 9 634 083,38 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 980/11

9 634 083,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

8 908 857,71 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 3021

725 225,67 Kč

= 9 634 083,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

9 634 083,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

9 634 080,- Kč

slovy: Devět milionů šest set třicet čtyři tisíc osmdesát 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. 980/11

Bytová jednotka č. 980/11, Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha	84 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
2	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
3	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	Pod strašnickou vinicí č.p. 2358/36, Praha, okres Hlavní město Praha	70 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie, polovina garáže	bez výtahu

5	Na Jezerce č.p. 677/57, Praha, okres Hlavní město Praha	104 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklepní koje, balkon	výtah
---	---	--------------------	---------	-------------	----------------------	-------

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání	
1	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč	1.03	1.04	1	0.95	1.05	1.05	1.1219481	115 079,01 Kč	
2	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč	1	1.12	0.9	1	1.05	1.05	1.11132	107 979,70 Kč	
3	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	1	1.08	1	0.95	1.03	1.05	1.109619	114 467,16 Kč	
4	133 142,86 Kč	1.03	137 137,14 Kč	1	1.06	1	1	1.12	1	1.1872	115 513,09 Kč	
5	110 576,92 Kč	1.05	116 105,77 Kč	1	0.92	1	1.1	1.05	1.05	1.11573	104 062,60 Kč	
Celkem průměr												111 420,31 Kč
Minimum												104 062,60 Kč
Maximum												115 513,09 Kč
Směrodatná odchylka - s												5 133,08 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												106 287,23 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												116 553,38 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 redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 1 – blíže centru. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové či panelové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek –vzorek č. 2 a 4 je shodný, vzorek č. 1 a 3 je mírně horší, zbývající vzorek je 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

111 420,31 Kč/m²

* 84 m²

= 9 359 306 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 359 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 980/11, Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha	84 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
2	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
3	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	Pod strašnickou vinicí č.p. 2358/36, Praha, okres Hlavní město Praha	70 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie, polovina garáže	bez výtahu
5	Na Jezerce č.p. 677/57, Praha, okres Hlavní město Praha	104 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklepní koje, balkon	výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč
2	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč
3	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
4	133 142,86 Kč	1.03	137 137,14 Kč
5	110 576,92 Kč	1.05	116 105,77 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	116 105,77 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	137 137,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.18

Střední hodnota	125 874,10 Kč
Medián	129 112,68 Kč
Rozdíl max-min	21 031,37 Kč

Základní cena: 125 874,10 Kč/m²

Úprava ceny: 125 874,10 Kč * 0,9000 = 113 286,69 Kč/m²

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

113 286,69 Kč/m²

* 84 m²

= 9 516 082 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

9 516 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 980/11, Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Nad Vršovskou horou č.p. 980/1, Praha, okres Hlavní město Praha	84 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	sklep, balkon	výtah
2	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
3	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	Pod strašnickou vinicí č.p. 2358/36, Praha, okres Hlavní město Praha	70 m ²	cihlová	dobrý	sklep, lodžie, polovina garáže	bez výtahu
5	Na Jezerce č.p. 677/57, Praha, okres Hlavní město Praha	104 m ²	cihlová	velmi dobrý	sklepní koje, balkon	výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

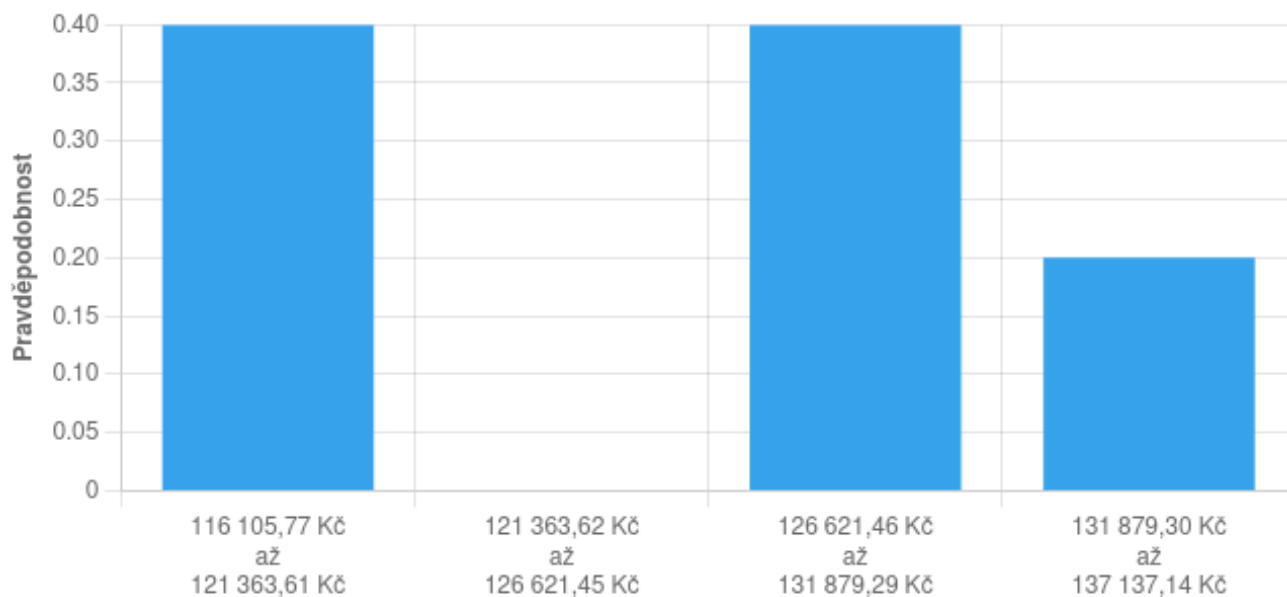
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	125 352,11 Kč	1.03	129 112,68 Kč
2	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč
3	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
4	133 142,86 Kč	1.03	137 137,14 Kč
5	110 576,92 Kč	1.05	116 105,77 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	116 105,77 Kč
Maximální hodnota	(případ č.4)	137 137,14 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.18
Aritmetický průměr		125 874,10 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
116 105,77 Kč	až	121 363,61 Kč	2	0.4
121 363,62 Kč	až	126 621,45 Kč	0	0
126 621,46 Kč	až	131 879,29 Kč	2	0.4
131 879,30 Kč	až	137 137,14 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 116 105,77 Kč/m² do 131 879,29 Kč/m²

* 84 m²

od 9 752 885,00 Kč do 11 077 860,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 9 753 000 Kč do 11 078 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

9 634 080 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

9 359 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

9 516 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 9 753 000 Kč do 11 078 000 Kč

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 980/11, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 841/5716 na společných částech budovy č.p. 980/1 a pozemku parc. č. 3021 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Michle na listu vlastnictví č. 9717.

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

9 400 000,- Kč

Slovy: devět milionů čtyři sta 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 003815/2026.

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	980/11
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 980
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9717
Podíl na společných částech:	841/5716

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

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

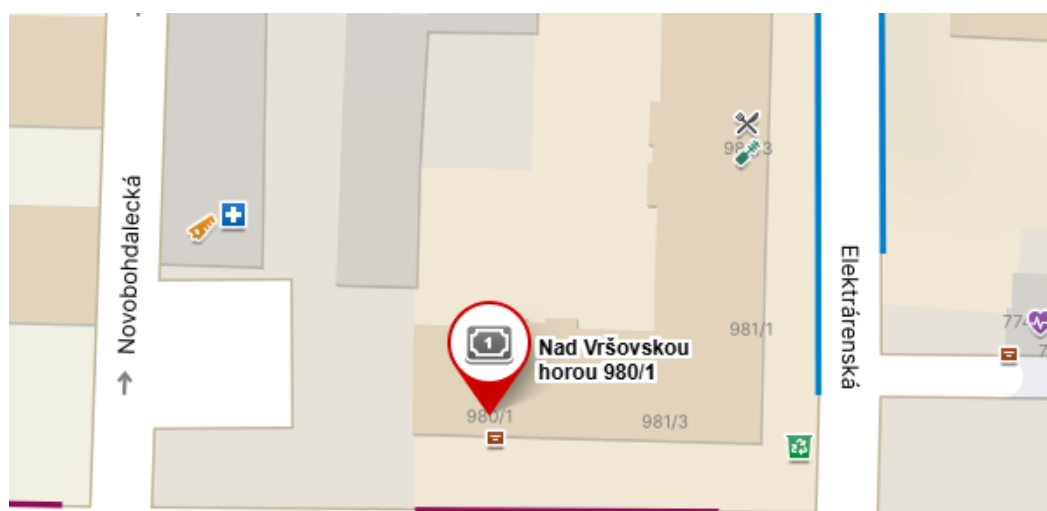
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3021
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Michle [727750]
Číslo LV:	9716
Výměra [m ²]:	489
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. 980

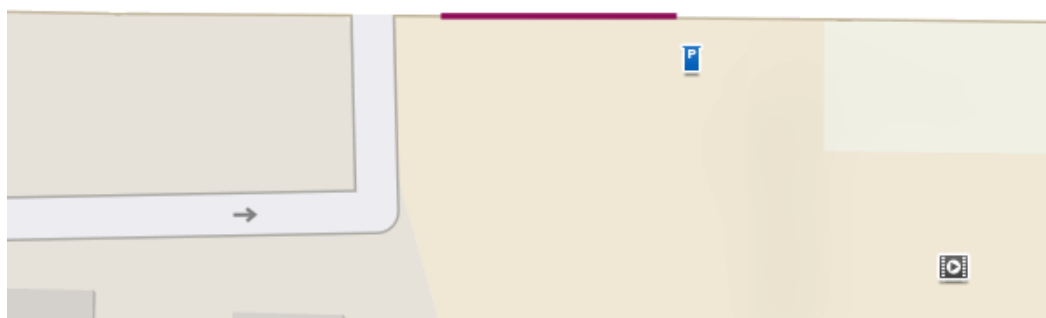


Ortofoto mapa a situace v mapě

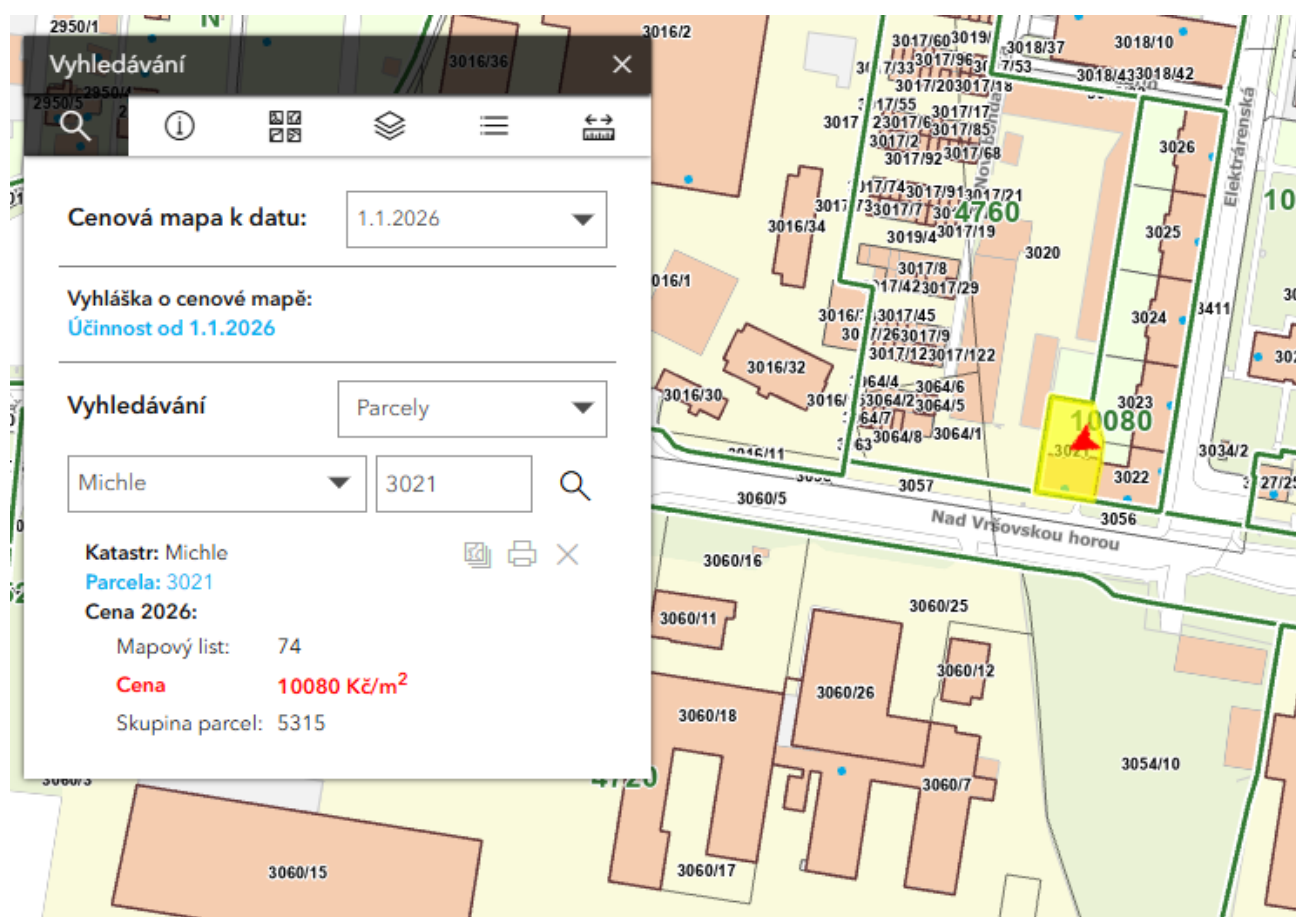


Nad Vršovskou horou

Nad Vršovskou horou



Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

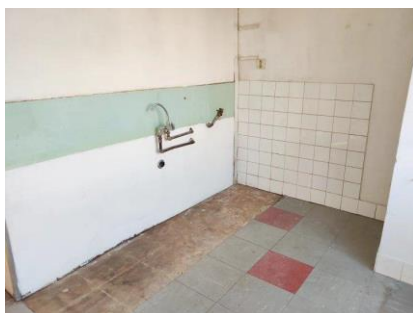
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	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		

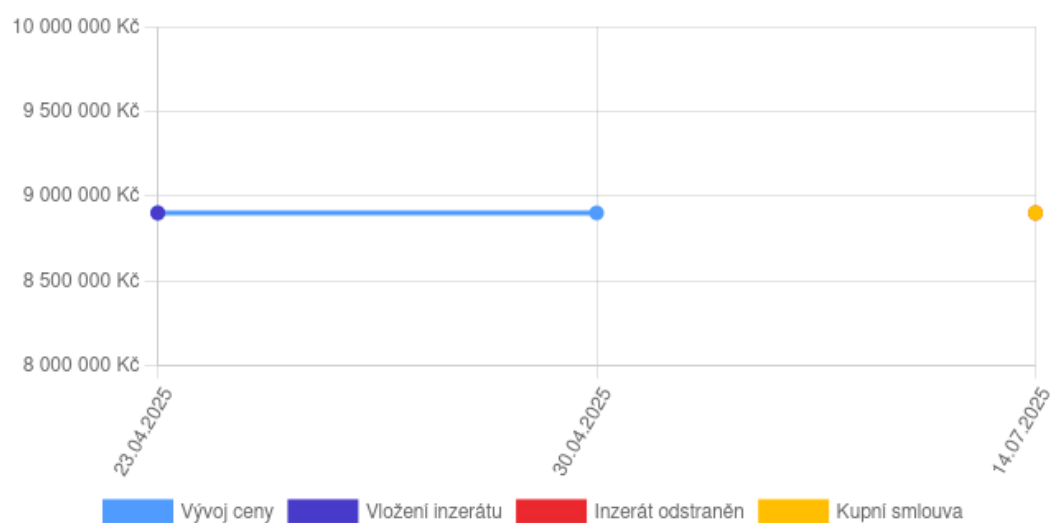
Prodej bytu 3+1 v atraktivní lokalitě Vršovic na nám. Svatopluka Čecha. Dispozice bytu a jeho výhody Byt 3+1 v osobním vlastnictví se šatnou a balkonem o velikosti 70,1 m² se nachází ve 3. nadzemním podlaží (2.patro) s výtahem. K bytu patří i sklep o 2 m². Byt je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci. 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

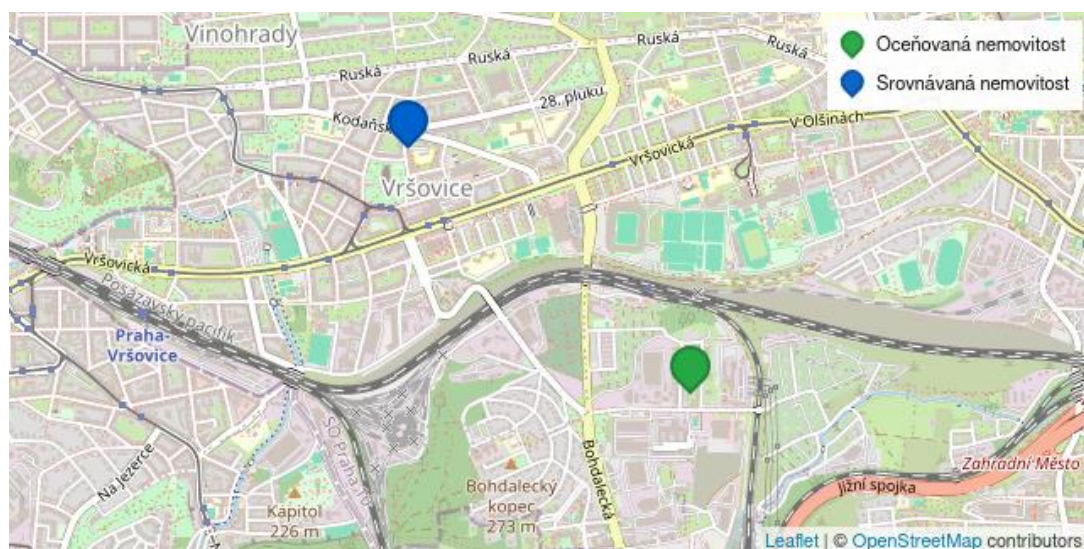




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



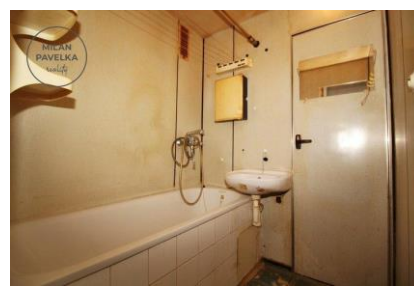
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

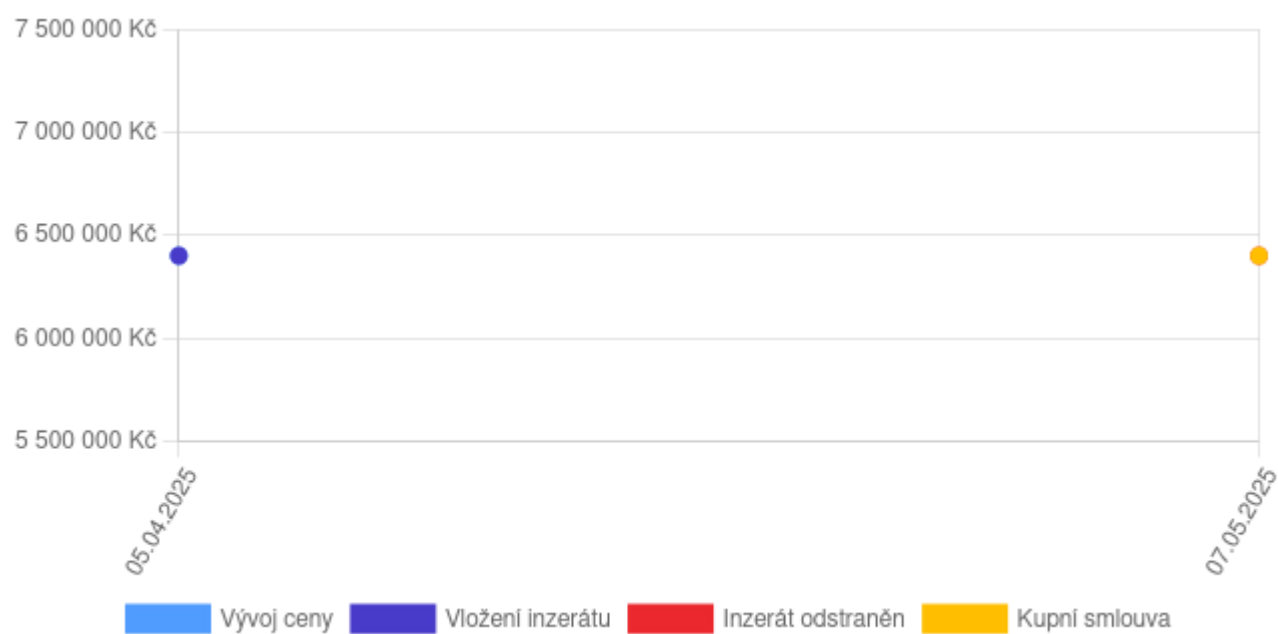
Lokalita	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 400 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2025	Číslo řízení	V-28665/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	12
Lodžie	Ano	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

Hledáte bydlení v žádané části Vršovice? Máte zájem o investiční byt? Tohle vše a mnohem víc Vám nabízí tento byt 2+1 o výměře 56 m² + dvě lodžie 3,3 m² a 6,6 m² + sklepní koje 2 m², který je součástí panelového domu v městské části Vršovice. Bytový dům, prošel kompletní revitalizací (okna, vstupní dveře, společné prostory, dva výtahy, zateplení budovy včetně fasády, střecha). Tím pádem se dá konstatovat, že dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Byt se nachází v 3. NP z 11. NP. Vytápění bytu je zajištěno ústředním topením - dálkovod. Měsíční náklady na bydlení jsou 5.793 Kč pro dvě osoby (fond oprav 2.683 Kč, vodné a stočné 250 Kč, teplo 1.508 Kč, ohřev vody 520 Kč, úklid 72 Kč, osvětlení domu + výtah 160 Kč, pojistka, odpad a ostatní 600 Kč) + energie v bytě. Okna jsou plastová izolační dvojskla s žaluziemi, podlahová krytina: PVC. Byt je určený k rekonstrukci. K bytu náleží sklepní koje. Byt je ihned k dispozici. V domě obchod s potravinami a praktický lékař, v okolí dětská hřiště, MŠ, kavárny a mnohé další. Zastávka MHD 150 m od domu. PENB – třída C – úsporná stavba. Vzhledem k velice zajímavé lokalitě je zde samozřejmě veškerá občanská vybavenost. Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi. Od roku 1885 byly městečkem, v letech 1902–1921 městem Tento byt jistě zaujme nejen mladou rodinu, ale i toho, kdo hledá vhodnou nemovitost jako investici k dalšímu pronájmu. Financování tohoto bytu je možné i prostřednictvím HÚ, se kterým Vám rádi poradíme.

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	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, Vlák		

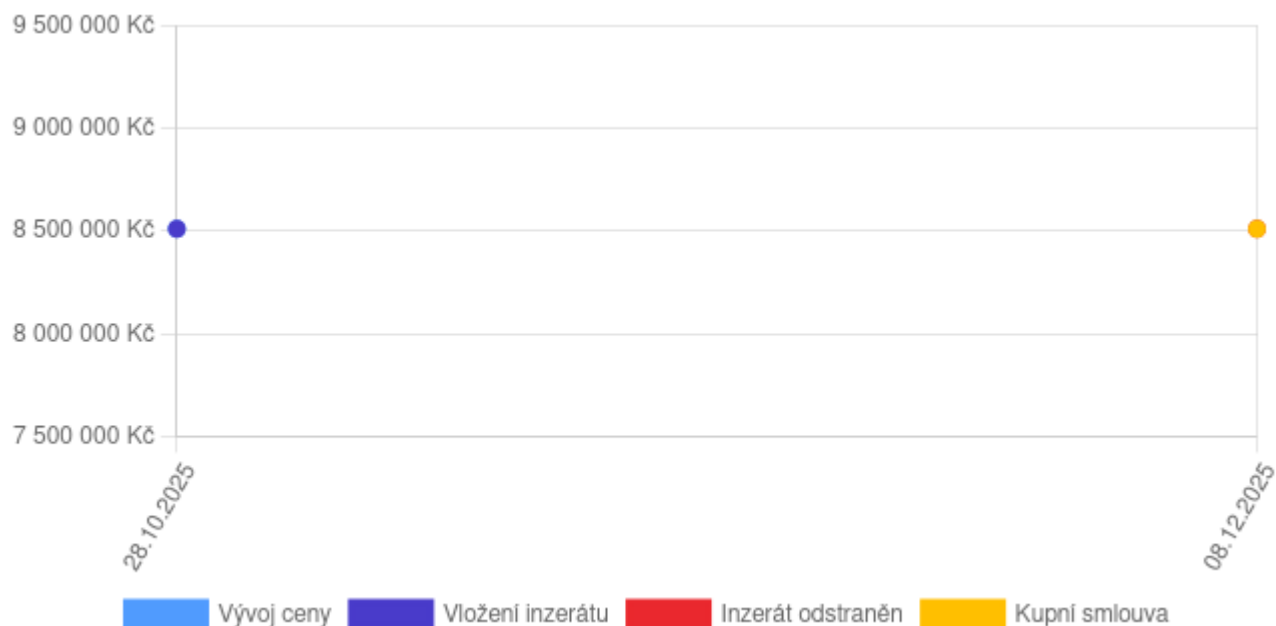
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní 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. 4

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

Lokalita	Pod strašnickou vinicí č.p. 2358/36, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	9 320 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.07.2025	Číslo řízení	V-47536/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	10 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4	Lodžie	Ano
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Rok výstavby	1977	Rok rekonstrukce	1982
Užitná plocha	70 m ²	Podlahová plocha	70 m ²
Dispozice	3+1	Podlaží bytu	3
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

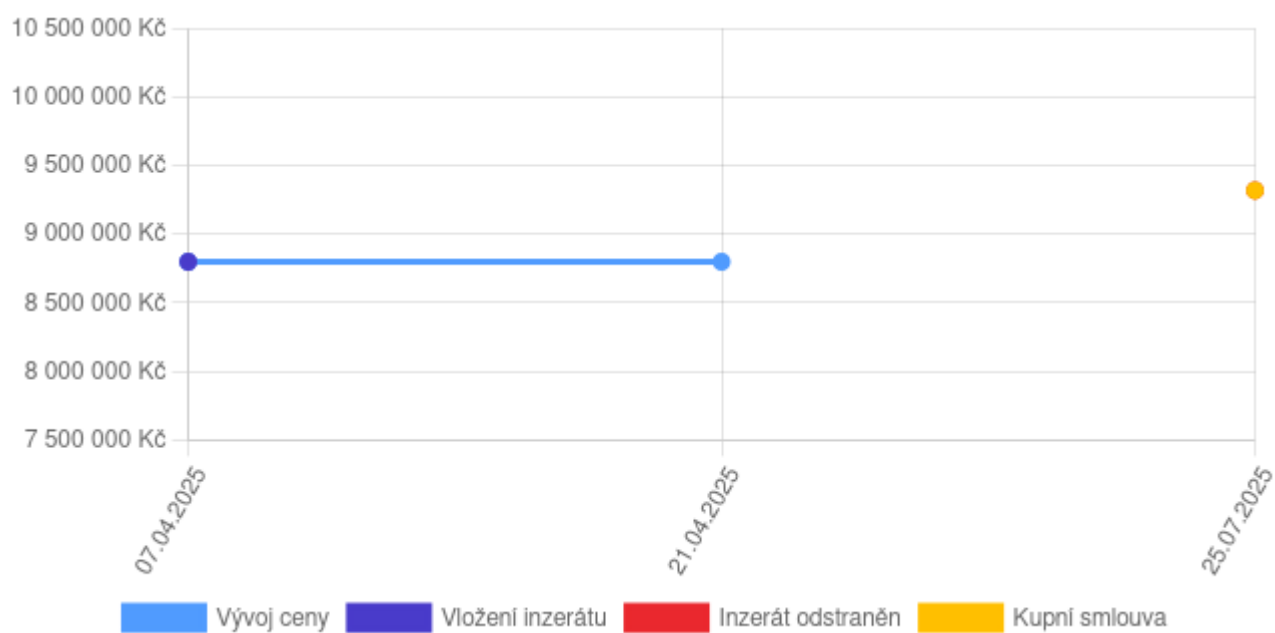
Prodej bytu 3+1, 70 m² s výhledem do klidné zahrady a garáží. Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1, který se nachází v malém bytovém domě v klidné ulici Pod strašnickou vinicí. Byt má užitnou plochu 70 m² a k dispozici lodžii s krásným výhledem do zahrady. Jednotka je před rekonstrukcí, což dává novému majiteli možnost upravit si byt dle vlastních představ. Byt je velmi dobře dispozičně řešený, naleznete zde prostorný obývací pokoj s výhledem do zahrady, samostatnou kuchyni se vstupem na lodžii, dvě ložnice, velkou koupelnu a samostatnou toaletu. Byt se nachází v malém bytovém domě, který leží v příjemném a klidném prostředí. K bytu náleží polovina garáže přímo v domě, která je vybavena automatickými dveřmi a podíl na společných částech domu a zahradě. Dále je součástí prodeje samostatný sklep a možnost využití dalšího společného úložného prostoru a dílny v domě. V celém bytě jsou nové, automatické žaluzie. Lokalita nabízí klidné bydlení s kompletní občanskou vybaveností. V docházkové vzdálenosti se nachází mateřská, základní a střední školy. Tramvajová a autobusová zastávka je pár minut od domu. Stanice metra je zastávku tramvají. Strašnice se nachází v oblasti, kde je mnoho zelených ploch a parků, můžete si vychutnat přírodu a klid i v rámci městské aglomerace. Strašnice nabízí ideální kombinaci klidného bydlení a dobré dostupnosti do centra města. Díky výborné dopravní infrastruktuře jsou velmi dobře propojené s centrem města. Pokud hledáte klidné bydlení, které si můžete zrekonstruovat dle vlastních představ, tato nemovitost je ideální volbou. Budu se těšit na osobní setkání při prohlídce.

2. Fotodokumentace

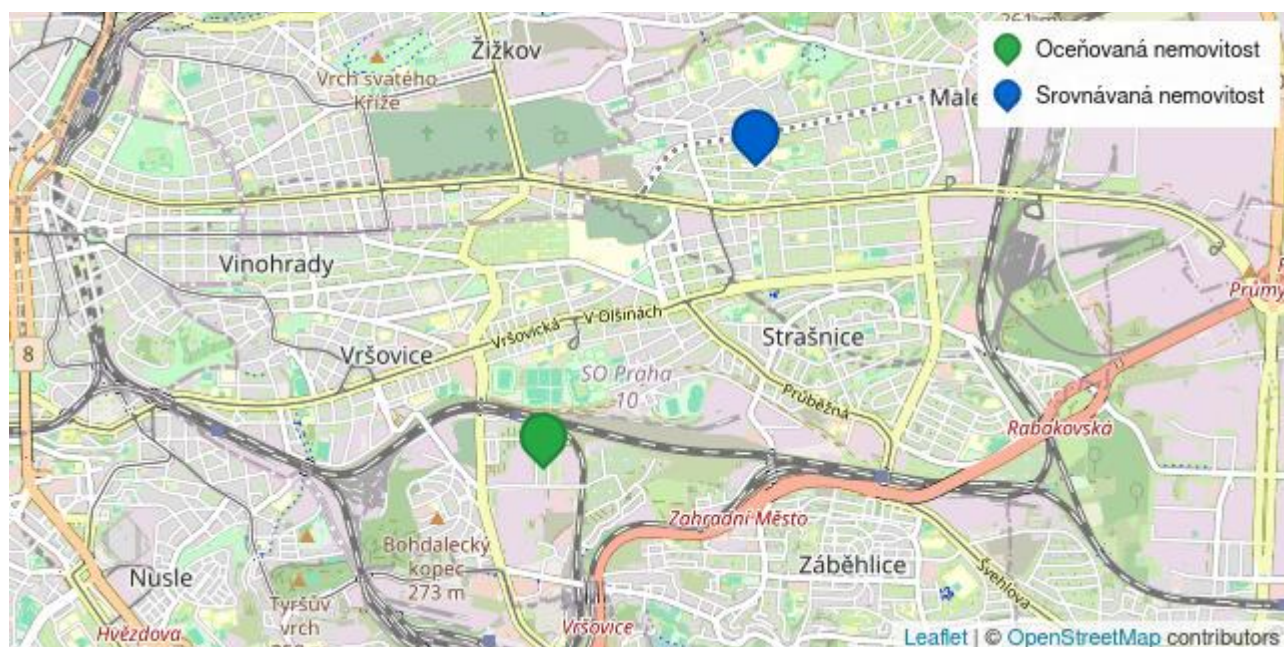




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

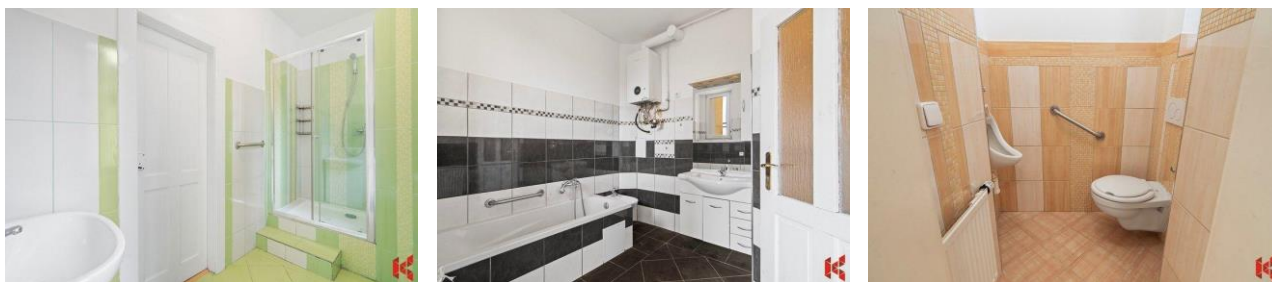
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na Jezerce č.p. 677/57, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	11 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.05.2025	Číslo řízení	V-28995/2025-101
Poznámka k ceně	vč. provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	5 m ²	Balkón	Ano
Plocha balkónu	3 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	7
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	104 m ²
Podlahová plocha	104 m ²	Dispozice	3+1
Podlaží bytu	4	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

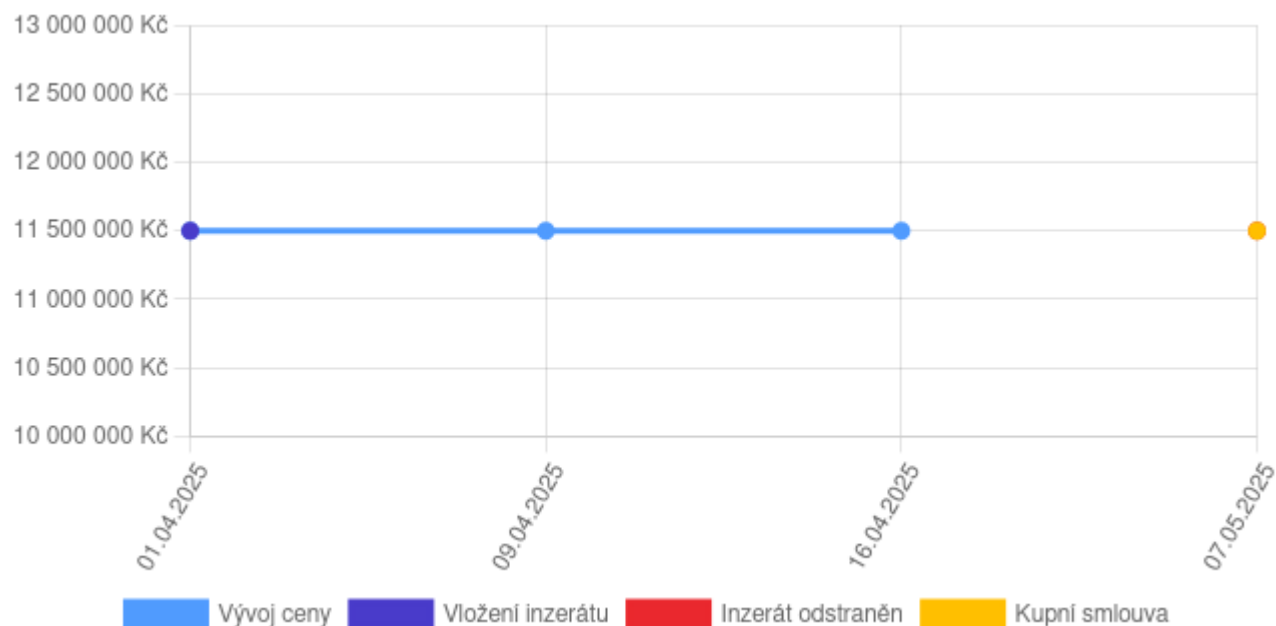
Plánujete koupit prakticky a velkoryse řešeného rodinného bytu na skvěle dopravně dostupném místě a zároveň v klidu? Pak pro vás máme tuto nabídku bytu 3+1 ve 3. patře (4.NP) skvěle udržovaného činžovního domu s výtahem. Co Vám byt nabízí: - vnitřní užitná plocha bytu 103,75m² + balkon 2,64 m² + sklepní kóje 5,12 m² - dispozice 3+1, možnost úpravy i na dva samostatné byty - 3. patro (4.NP) s výtahem - skvělá dispozice - velkorysá ústřední hala se vstupy do jednotlivých místností - parketové podlahy - nová okna - slunečná a klidná orientace na jihovýchod (obývací pokoj a obě ložnice) a severozápad (kuchyně a balkon) - dvě koupelny, z toho jedna se sprchovým koutem a toaletou, druhá s vanou a bidetem - samostatnou toaletu - šatnu u jedné z ložnic - obrovskou udržovanou zahradu ve vnitrobloku - blízkost zastávky MHD i parků - cena včetně provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků - je možné jednoduše financovat hypotékou - ihned k dispozici - přesná adresa Na Jezerce 677/57, Praha 4 - Nusle V Praze je málo tak příjemných míst pro rodinný život jako jsou Nusle. Na procházku nebo s pejskem můžete zajít do parku Jezerka nebo na Tyršův vrch, které máte doslova za rohem. Děti to budou mít vždycky kousek do mateřské, základní a střední školy, kterých je v okolí několik. Zaběhat si nebo na kolo můžete na stezce podél Botiče. Na nákupy můžete vyrazit do nespočtu praktických obchůdků a provozoven v okolí, jejichž tradice se v Nuslích na rozdíl od jiných čtvrtí v Praze stále uchovala. Na kávu si můžete zajít do vytříbené Typiky nebo do Zrno zrnko, kde si rovnou můžete koupit poctivý a čerstvě upečený chléb. Úžasné jídlo v domácí atmosféře si vychutnáte v legendárním podniku U Bansethů, na skvělé pivo o kterém píšou i v New York Times můžete zaskočit do Zlých časů. A pokud byste přece jen potřebovali z Nuslí odjet, mají skvělé napojení na centrum Prahy a na Pankrác, které je obchodním srdcem Prahy. Toto napojení na ostatní části Prahy bude v budoucnu ještě jednodušší po zprovoznění nové linky metra D, kdy jedna ze stanic bude přímo na Náměstí Bratří Synků, které je do 7 minut pěšky od bytu. více

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

