

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 003813/2026

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 15 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. 980/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 462/5716 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. 980/12
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. 980/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 462/5716 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 2+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	10,64 m ²
Pokoj	Pokoj	9,02 m ²
Pokoj	Pokoj	13,16 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	5,83 m ²
Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,97 m ²
Ostatní prostory	Spíž	0,71 m ²
Podlahová plocha		46,23 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		46,23 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	2+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	10,64 m ²
		Pokoj	Pokoj	9,02 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,16 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	5,83 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,97 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	0,71 m ²
		Podlahová plocha		46,23 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		46,23 m ²
	Elektřina	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 využití; 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. 980/12

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:	46,23 * 1,00 =	46,23 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		46,23 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: 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 $ZCU = ZC * I_V = 117\,489,- \text{ Kč/m}^2 * 0,851 = 99\,983,14 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 46,23 \text{ m}^2 * 99\,983,14 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 4\,899\,553,80 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 4 899 553,80 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 = 4 899 553,80 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 929 120,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 462 / 5 716

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 929 120,- Kč * 462 / 5 716 = 398 399,83 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 398 399,83 Kč

Bytová jednotka č. 980/12 - cena zjištěná

= 5 297 953,63 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 980/12

5 297 954,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

4 899 553,80 Kč

1.2. Pozemek parc. č. 3021

398 399,83 Kč

= 5 297 954,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

5 297 954,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

5 297 950,- Kč

slovy: Pět milionů dvě stě devadesát sedm tisíc devět set 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. 980/12

Bytová jednotka č. 980/12, 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	46 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	U křížku č.p. 1398/14, Praha, okres Hlavní město Praha	46 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Ukrajinská č.p. 983/12, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m ²	cihlová	dobrý	sklep	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	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč	1	0.96	0.9	1	1.05	1.05	0.95256	125 976,32 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	1	0.93	1	0.95	1.03	1.05	0.95550525	132 929,60 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč	1.03	0.98	1	1.05	1.03	1	1.0916661	127 525,89 Kč
4	138 043,48 Kč	1	138 043,48 Kč	1	1	1	1	1.03	1.05	1.0815	127 640,76 Kč
5	136 976,74 Kč	1.03	141 086,05 Kč	1	1.01	1	1	1.03	1.05	1.092315	129 162,42 Kč
Celkem průměr											128 647,00 Kč
Minimum											125 976,32 Kč
Maximum											132 929,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											2 646,14 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											126 000,86 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											131 293,14 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 ($K1 * \dots * Kx$).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorků č. 3 – 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. 1, 4 a 5 je shodný, vzorek č. 2 je mírně horší, zbývající vzorek je lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, 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

128 647,00 Kč/m²

* 46 m²

= 5 917 762 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 918 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 980/12, 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	46 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	U křížku č.p. 1398/14, Praha, okres Hlavní město Praha	46 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Ukrajinská č.p. 983/12, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
4	138 043,48 Kč	1	138 043,48 Kč
5	136 976,74 Kč	1.03	141 086,05 Kč
Minimální hodnota			(případ č.1) 120 000,00 Kč
Maximální hodnota			(případ č.5) 141 086,05 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.18
Střední hodnota			133 072,03 Kč
Medián			139 215,69 Kč
Rozdíl max-min			21 086,05 Kč

Základní cena: 133 072,03 Kč/m²

Úprava ceny: 133 072,03 Kč * 0,9500 = 126 418,43 Kč/m²

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

126 418,43 Kč/m²

* 46 m²

= 5 815 248 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 815 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 980/12, 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	46 m ²	cihlová	dobrý/před rekonstrukcí	bez příslušenství	bez výtahu
1	Uzbecká č.p. 1409/8, Praha, okres Hlavní město Praha	56 m ²	panelová	dobrý	2 lodžie, sklepní koje	výtah
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	U křížku č.p. 1398/14, Praha, okres Hlavní město Praha	46 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Ukrajinská č.p. 983/12, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	114 285,71 Kč	1.05	120 000,00 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
4	138 043,48 Kč	1	138 043,48 Kč
5	136 976,74 Kč	1.03	141 086,05 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	120 000,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	141 086,05 Kč

Relace minimální vs. maximální hodnoty
Aritmetický průměr

OK

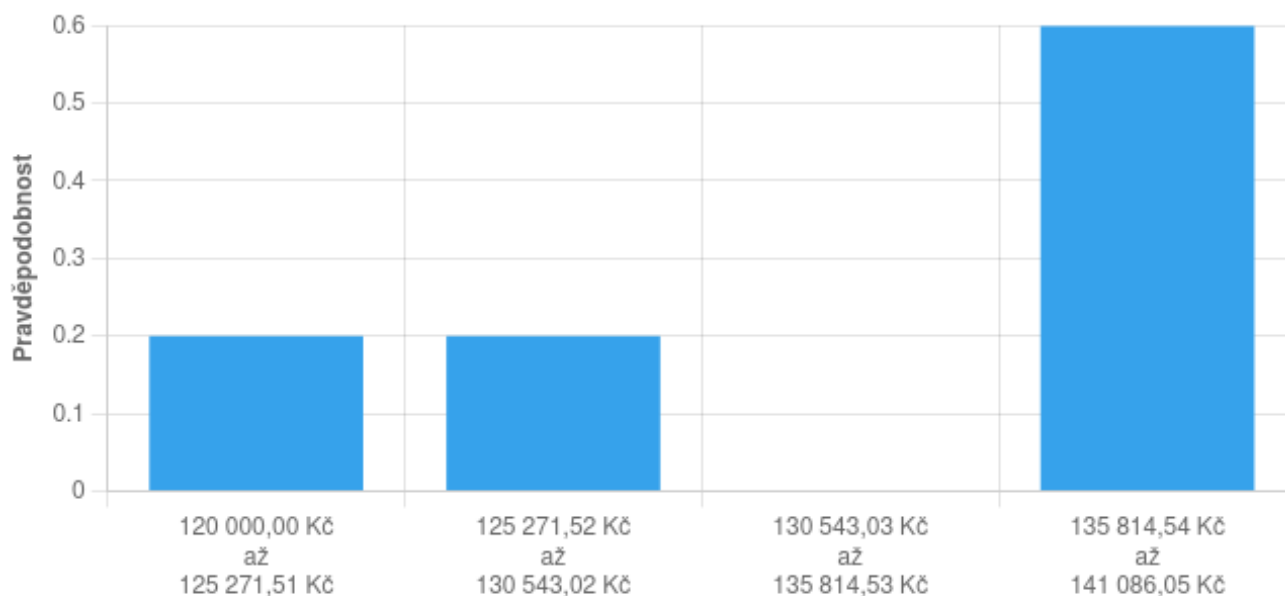
1.18

133 072,03 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
120 000,00 Kč	až	125 271,51 Kč	1	0.2
125 271,52 Kč	až	130 543,02 Kč	1	0.2
130 543,03 Kč	až	135 814,53 Kč	0	0
135 814,54 Kč	až	141 086,05 Kč	3	0.6

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 135 814,54 Kč/m² do 141 086,05 Kč/m²

* 46 m²

od 6 247 469,00 Kč do 6 489 958,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 247 000 Kč do 6 490 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 297 950 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 918 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 815 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 247 000 Kč do 6 490 000 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. 980/12, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 462/5716 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

5 900 000,- Kč

Slovy: pět milionů devět 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 003813/2026.

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	980/12
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:	462/5716

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.

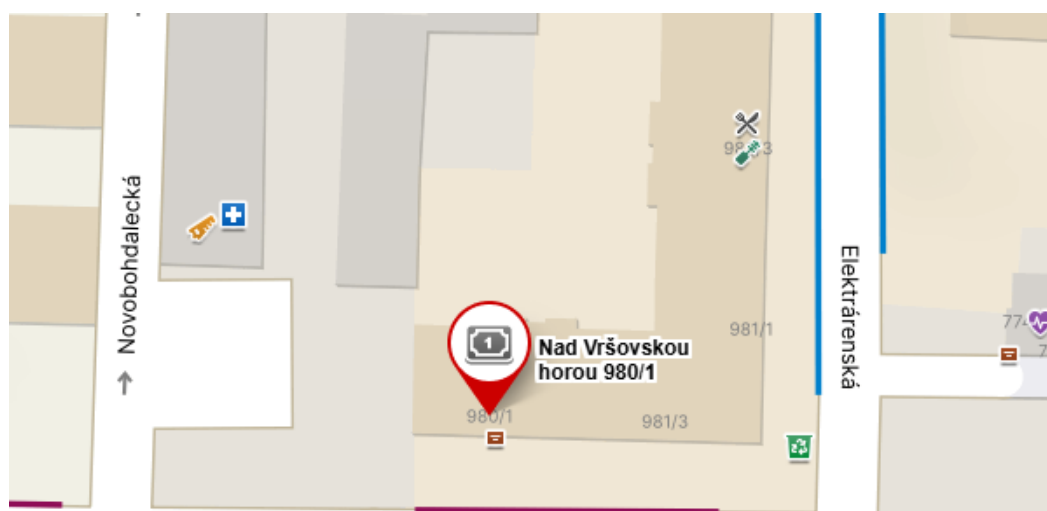
📍 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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

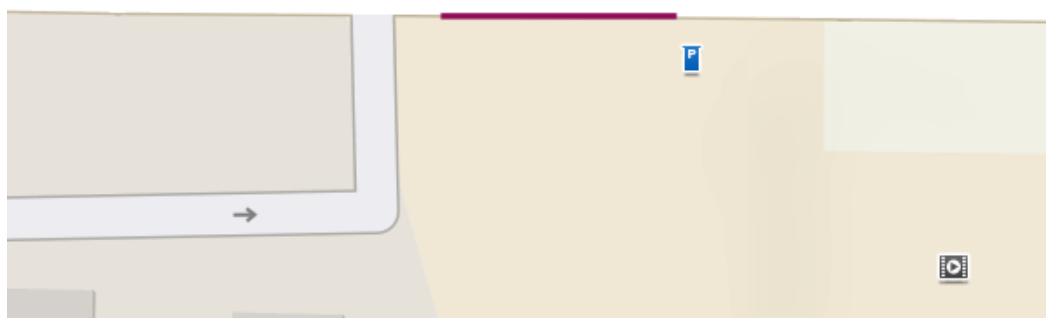


Ortofoto mapa a situace v mapě

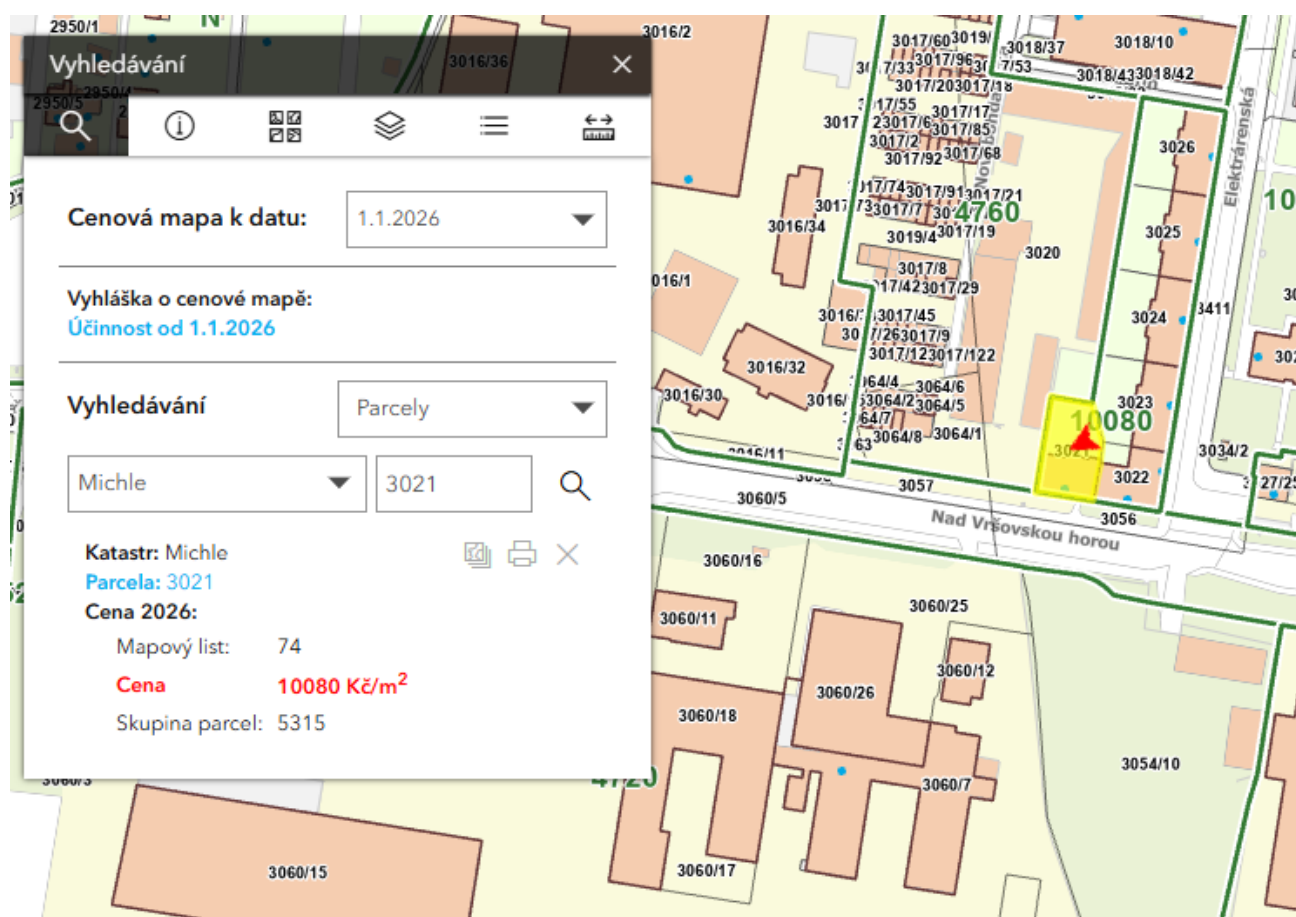


Nad Vršovskou horou

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	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
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Panelová
Užitná plocha	56 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	3		

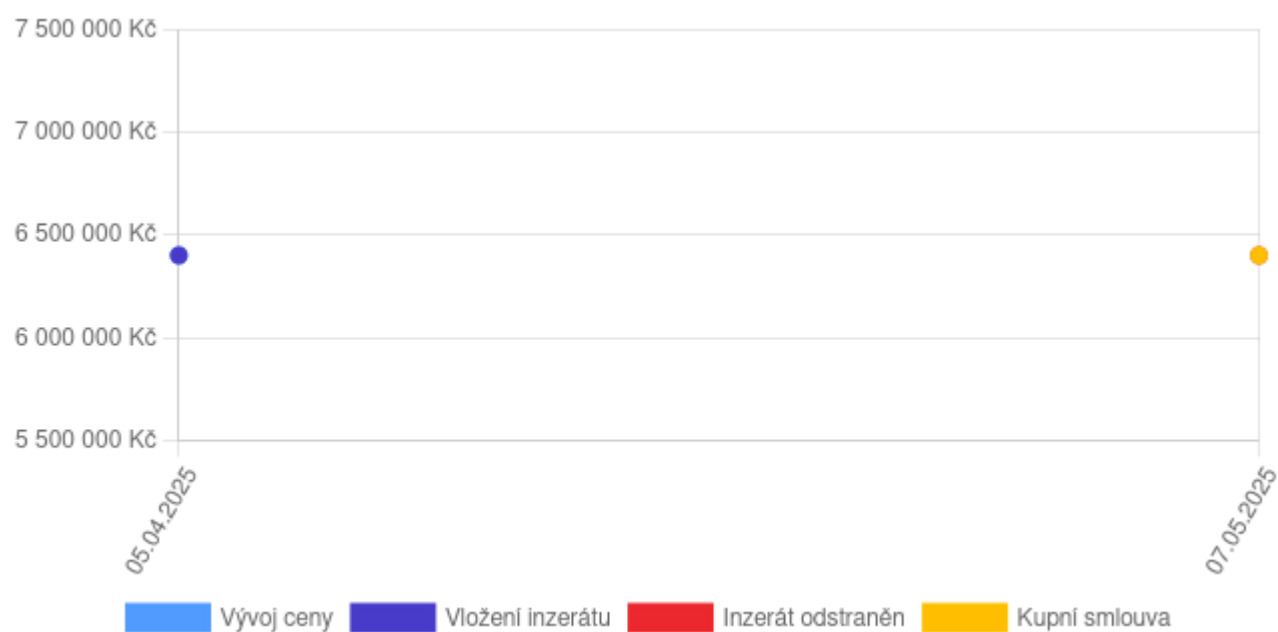
Hledáte bydlení v žádané části Vršovice? Máte zájem o investiční byt? Tohle vše a mnohem víc Vám nabízí tento byt 2+1 o výměře 56 m² + dvě lodžie 3,3 m² a 6,6 m² + sklepní koje 2 m², který je součástí panelového domu v městské části Vršovice. Bytový dům, prošel kompletní revitalizací (okna, vstupní dveře, 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. 2

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		

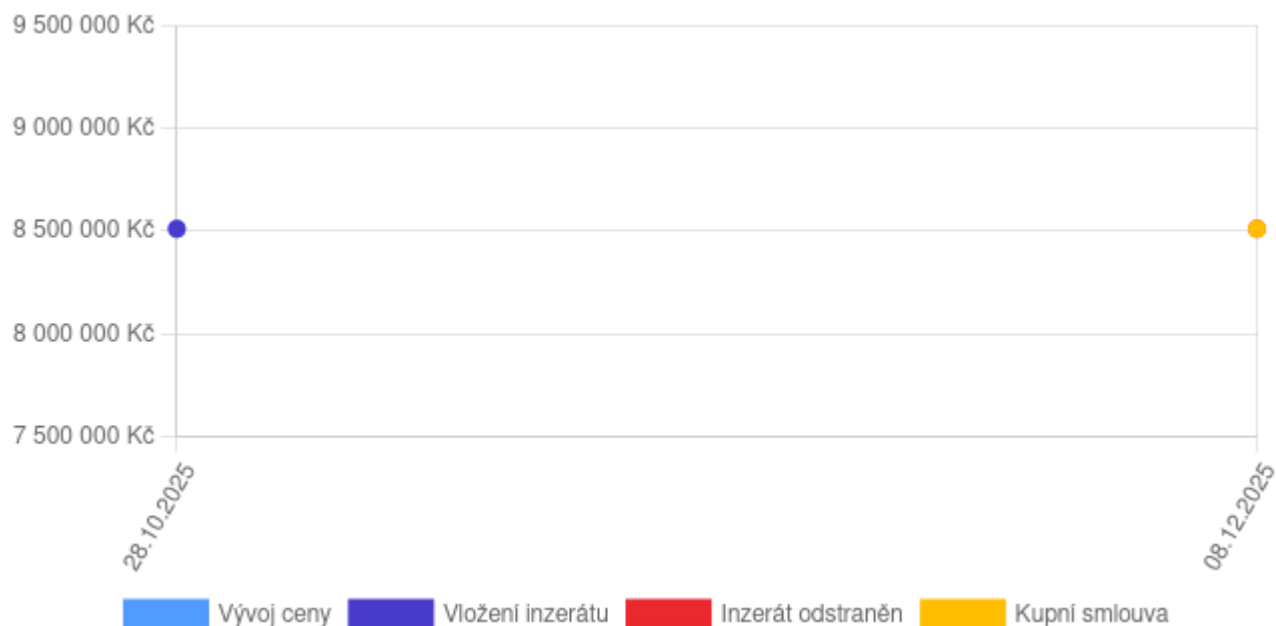
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní 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. 3

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)

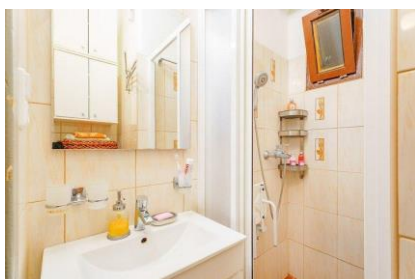
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

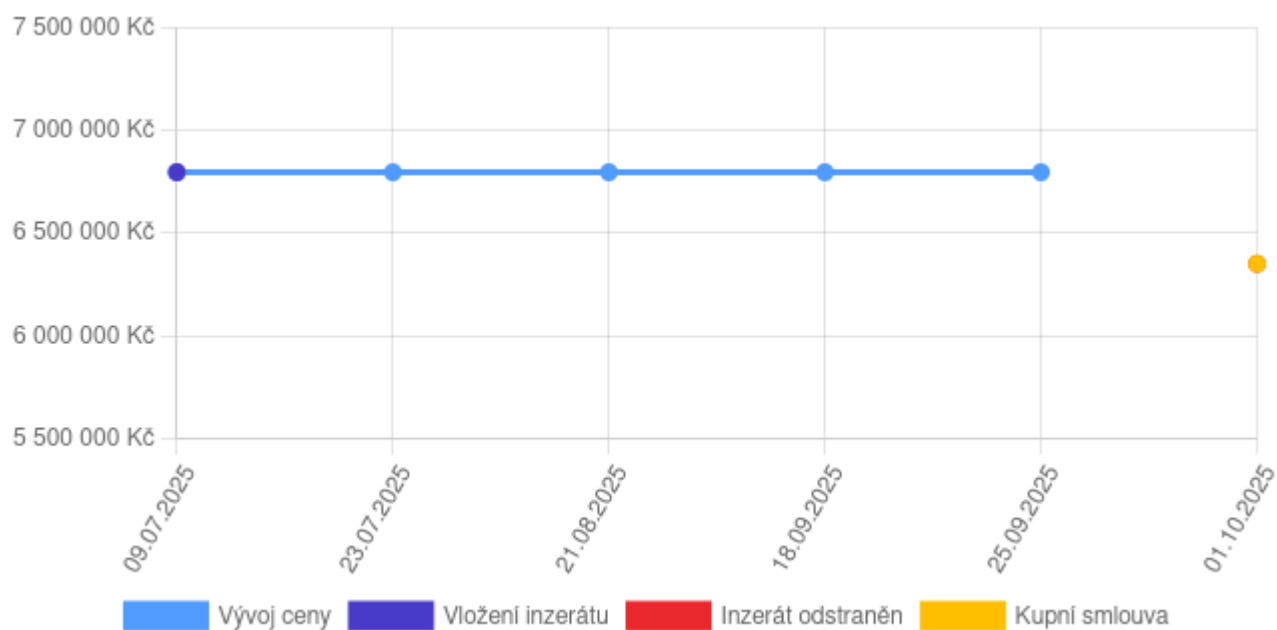
Lokalita	U křížku č.p. 1398/14, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 350 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.10.2025	Číslo řízení	V-62940/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	6
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	46 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	5
Poloha nemovitosti	Rušná část obce		

Dovolujeme si Vám nabídnout světlý byt ve zděném domě s menším výtahem a sklepem. Byt je v udržovaném stavu a nachází se v 5. patře z 6. Koupelna je po kompletní rekonstrukci z roku 2017 (kvalitní sanita a obklady). Velký obývací pokoj, samostatná ložnice, menší účelná kuchyň, samostatné WC. Byt je ideální k bydlení, nebo jako investice. Atraktivní lokalita v širším centru s veškerou občanskou vybaveností. Topení WAF – nízké náklady. V případě zájmu nás prosím neváhejte kontaktovat. Rádi Vás bytem provedeme. Těšíme se na Vás.

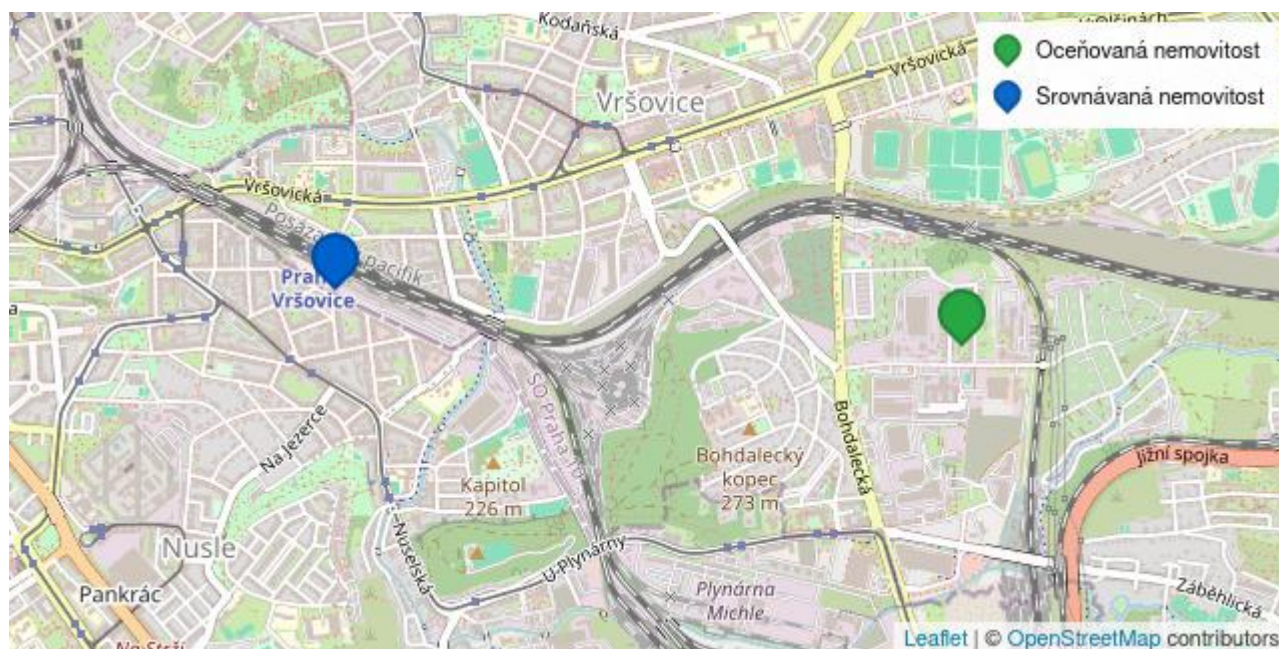
2. Fotodokumentace



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)

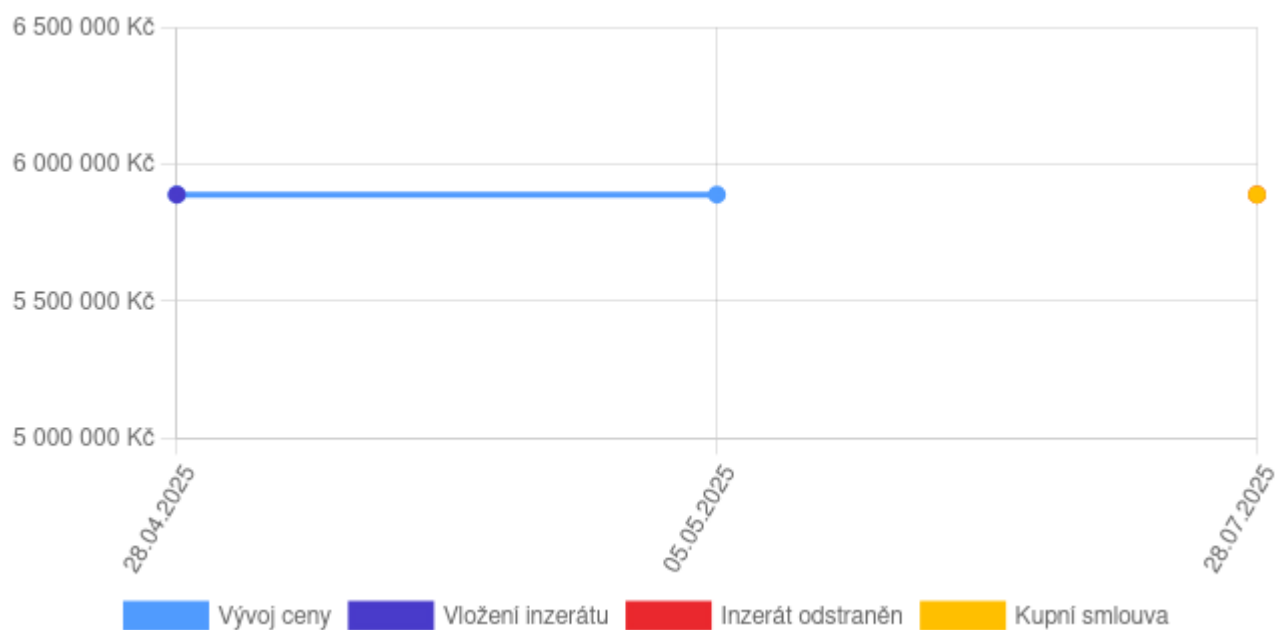
Lokalita	Ukrajinská č.p. 983/12, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 890 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.07.2025	Číslo řízení	V-47808/2025-101
Poznámka k ceně	Kupní cena včetně provize a právního servisu. 4 100 Kč	Vlastnictví	Osobní
Vybaveno	Ano	Sklep	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ano
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Ano	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	43 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	3		

V zastoupení majitele Vám nabízíme k prodeji byt o dispozici 2+kk v klidné lokalitě Praha 10 Vršovice. Byt v původním, dobrém stavu o užitné ploše 43 m². Nachází se ve 3. nadzemním podlaží velmi udržované a rekonstruované cihlové budovy. K dispozici je také sklep o velikosti 4,6 m². Byt se nabízí včetně zařízení. Okna bytu jsou orientována na jižní stranu do vnitrobloku domu. V roce 2010 byla v bytě provedena rekonstrukce topení včetně plynového kotle. Nové bezpečnostní dveře. Na domě byla provedena rekonstrukce: nová fasáda včetně zateplení, nová dřevěná eurookna a nový výtah. V blízkosti bytu se nachází veškerá občanská vybavenost včetně obchodů, restaurací a zastávky MHD. Tato nemovitost je ideální pro jednotlivce nebo mladý pár hledající útulné a praktické bydlení v blízkosti centra města. Vhodné také jako investice. Pro více informací neváhejte a kontaktujte nás.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

