

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 035776/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Mixová v.o.s., insolvenční správce dlužníka Janošková Iveta Dr., Láskova 1816/16, 148 00 Praha 11 Sopotská 645/70, 181 00 Praha 8
Číslo jednací:	KSUL 43 INS 6549 / 2025
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	13.05.2025
Zpracováno ke dni:	13.05.2025
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 ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1816/608, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3277/405673 na společných částech budovy č.p. 1816 a pozemku parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Chodov na listu vlastnictví č. 15401.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

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, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, 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. 1816/608
Adresa předmětu ocenění:	Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Láskova
Katastrální území:	Chodov
Počet obyvatel.	1 384 732

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 13.05.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena pouze částečná prohlídka - nebylo provedeno místní šetření sklepních prostor, nebylo zpřístupněno, nebylo možné zjistit rozměry sklepní koje, rozměr byl přejat od majitelky oceňované nemovitosti. Přítomná osoba prohlídce - nájemnice bytu paní Ščuková.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Janošková Iveta Dr., Láskova 1816/16, Chodov, 14800 Praha 4

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1816/608, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3277/405673 na společných částech budovy č.p. 1816/16 a pozemku parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Chodov na listu vlastnictví č. 15401.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven na základě sdělení majitelky nemovitosti v roce 1982.

Od roku 2012 do současnosti probíhají průběžné postupné opravy a revitalizace bytového domu.

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

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

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	4,70 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	19,10 m ²
Ostatní prostory	Chodba	4,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
Příslušenství	Sklepní kóje	6,00 m ²
Podlahová plocha		31,30 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		37,30 m ²

Bytové jádro je umakartové původní a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na jihovýchod. 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 dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: lino

koupelna, wc: lino

kuchyně: lino

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. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

rozvody: zastaralý prvek

vybavení: zastaralý prvek

podlahy: zastaralý prvek

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako 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
397/630	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v jižní části Prahy v městské části Chodov, 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.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	9	
	Počet podzemních podlaží	1	
	PENB		
	Dům byl postaven v roce	1982	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		objekt	Rok
		postupná průběžná revitalizace	2012
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Společně užívané prostory	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště	
	Popis stavu bytového domu	dobrý	
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+kk
	Podlaží bytové jednotky	4
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jihovýchod
	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	4,70 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	19,10 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	4,50 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,00 m ²
		Příslušenství	Sklepní kóje	6,00 m ²
		Podlahová plocha		31,30 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		37,30 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod			
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	chodba: lino koupelna, wc: lino kuchyně: lino místnosti: lino		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Rekonstrukce			
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: 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	jižní část 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	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 13.05.2025 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 rozumí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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. 370/2024 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 Praha 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. 1816/608

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 11
Stáří stavby:	43 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	97 557,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	31,30 *	1,00 =	31,30 m ²
Sklepní koje:	6 *	0,10 =	0,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	31,90 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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 + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,885 = \mathbf{0,707}$$

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 $ZCU = ZC * I_V = 97\,557,- \text{ Kč/m}^2 * 0,707 = 68\,972,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,90 \text{ m}^2 * 68\,972,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 2\,332\,246,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 332 246,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633

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	397/61	327	6 000,00	1 962 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	397/196	330	6 000,00	1 980 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	397/197	279	6 000,00	1 674 000,-
ostatní plocha - zeleň	397/633	62	6 000,00	372 000,-
Cenová mapa - celkem		998		5 988 000,-

Pozemky parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633 - cena zjištěná celkem = 5 988 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633 = 5 988 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 988 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 332 246,26 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 5 988 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 3 277 / 405 673

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,988\,000,- \text{ Kč} \cdot 3\,277 / 405\,673 = 48\,370,67 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 48 370,67 Kč

Bytová jednotka č. 1816/608 - cena zjištěná

= 2 380 616,93 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 1816/608

2 380 617,- Kč

1.1. Oceňovaný byt

2 332 246,26 Kč

1.2. Pozemky parc. č. 397/61, 397/196, 397/197,
397/633

48 370,67 Kč

= 2 380 617,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

2 380 617,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

2 380 620,- Kč

slovy: Dva miliony tři sta osmdesát tisíc šest set dvacet 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. 1816/608

Bytová jednotka č. 1816/608, Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní koje
1	Novodvorská č.p. 1121/161, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	dobrý	komora/koje na patře
2	Otradovická č.p. 733/15, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep
3	Zápasnická č.p. 878/5, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklep, komora na patře, lodžie
4	Zárubova č.p. 502/23, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní koje, lodžie v mezipatře
5	Vajdova č.p. 1048/27, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	111 250,00 Kč	1	111 250,00 Kč	1	0.96	1	1	0.99	0.9504	117 055,98 Kč
2	137 500,00 Kč	1	137 500,00 Kč	1	0.96	1	1.2 ¹	0.99	1.14048	120 563,27 Kč
3	128 205,13 Kč	1	128 205,13 Kč	1	0.97	1	1	1.05	1.0185	125 876,42 Kč
4	139 615,38 Kč	1	139 615,38 Kč	1	0.97	1	1.2 ²	1	1.164	119 944,48 Kč
5	120 344,83 Kč	1	120 344,83 Kč	1	1.01	1	1	0.99	0.9999	120 356,87 Kč
Celkem průměr								120 759,39 Kč		
Minimum								117 055,98 Kč		
Maximum								125 876,42 Kč		
Směrodatná odchylka - s								3 192,33 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								117 567,06 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								123 951,71 Kč		
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K4; č.2] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší										
² [K4; č.4] stav srovnávaného vzorku je výrazně lepší										

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o panelové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – vzorek č. 2 a 4 je lepší, ostatní srovnávané vzorky jsou shodné. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.).

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

120 759,39 Kč/m²

* 31 m²

= 3 743 541 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 744 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 1816/608, Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní koje
1	Novodvorská č.p. 1121/161, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	dobrý	komora/koje na patře
2	Otradovická č.p. 733/15, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep
3	Zápasnická č.p. 878/5, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklep, komora na patře, lodžie
4	Zárubova č.p. 502/23, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní koje, lodžie v mezipatře
5	Vajdova č.p. 1048/27, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	111 250,00 Kč	1	111 250,00 Kč
2	137 500,00 Kč	1	137 500,00 Kč
3	128 205,13 Kč	1	128 205,13 Kč
4	139 615,38 Kč	1	139 615,38 Kč
5	120 344,83 Kč	1	120 344,83 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	111 250,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	139 615,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.25
Střední hodnota			127 383,07 Kč
Medián			137 500,00 Kč
Rozdíl max-min			28 365,38 Kč

Základní cena: 127 383,07 Kč/m²

Úprava ceny: 127 383,07 Kč * 1,0000 = 127 383,07 Kč/m²

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

127 383,07 Kč/m²

* 31 m²

= 3 948 875 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3 949 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 1816/608, Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Láskova č.p. 1816/16, Praha, okres Hlavní město Praha	31 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklepní koje
1	Novodvorská č.p. 1121/161, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	dobrý	komora/koje na patře
2	Otradovická č.p. 733/15, Praha, okres Hlavní město Praha	40 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklep
3	Zápasnická č.p. 878/5, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	před rekonstrukcí	sklep, komora na patře, lodžie
4	Zárubova č.p. 502/23, Praha, okres Hlavní město Praha	39 m ²	panelová	po rekonstrukci	sklepní koje, lodžie v mezipatře
5	Vajdova č.p. 1048/27, Praha, okres Hlavní město Praha	29 m ²	panelová	dobrý	sklepní koje

Vyloučení extrémní hodnoty

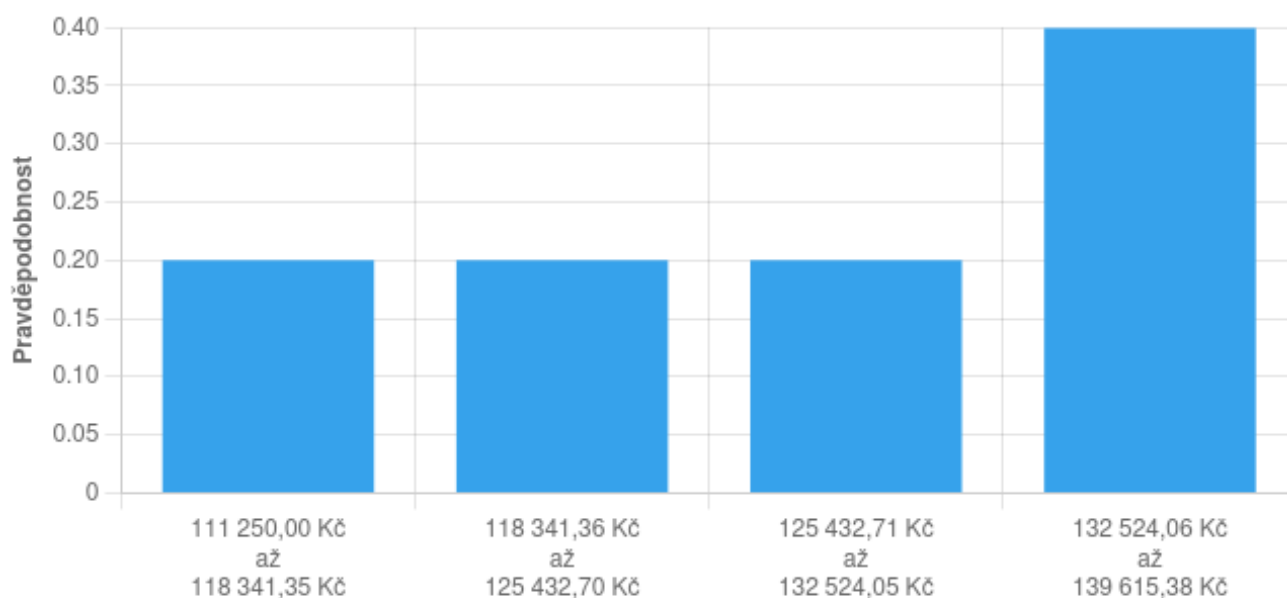
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	111 250,00 Kč	1	111 250,00 Kč
2	137 500,00 Kč	1	137 500,00 Kč
3	128 205,13 Kč	1	128 205,13 Kč
4	139 615,38 Kč	1	139 615,38 Kč
5	120 344,83 Kč	1	120 344,83 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	111 250,00 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	139 615,38 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.25
Aritmetický průměr			127 383,07 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
111 250,00 Kč	až	118 341,35 Kč	1	0.2
118 341,36 Kč	až	125 432,70 Kč	1	0.2
125 432,71 Kč	až	132 524,05 Kč	1	0.2
132 524,06 Kč	až	139 615,38 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 132 524,06 Kč/m² do 139 615,38 Kč/m²
_____ * 31 m²
od 4 108 246,00 Kč do 4 328 077,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 4 108 000 Kč do 4 328 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

2 380 620 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

3 744 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

3 949 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 4 108 000 Kč do 4 328 000 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. 1816/608, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3277/405673 na společných částech budovy č.p. 1816/16 a pozemku parc. č. 397/61, 397/196, 397/197, 397/633 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Chodov na listu vlastnictví č. 15401.

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

3 700 000,- Kč

Slovy: tři miliony sedm set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti

Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 20.05.2025



.....
Ing. Lenka Brutovská



.....
Martin Málek



.....
František Kořínek

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 035776/2025.

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	1816/608
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1814, 1815, 1816
Katastrální území:	Chodov [728225]
Číslo LV:	15401
Podíl na společných částech:	3277/405673

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janošková Iveta Dr., Láskova 1816/16, Chodov, 14800 Praha 4	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Dr. Janošková Iveta
Zahájení exekuce - Dr. Janošková Iveta

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

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-15883/2025](#);

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	397/61
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Chodov [728225]
Číslo LV:	12937
Výměra [m ²]:	327
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. 1814, 1815, 1816



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	397/196
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Chodov [728225]
Číslo LV:	12937
Výměra [m ²]:	330
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. 1814, 1815, 1816



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	397/197
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Chodov [728225]
Číslo LV:	12937
Výměra [m ²]:	279
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. 1814, 1815, 1816

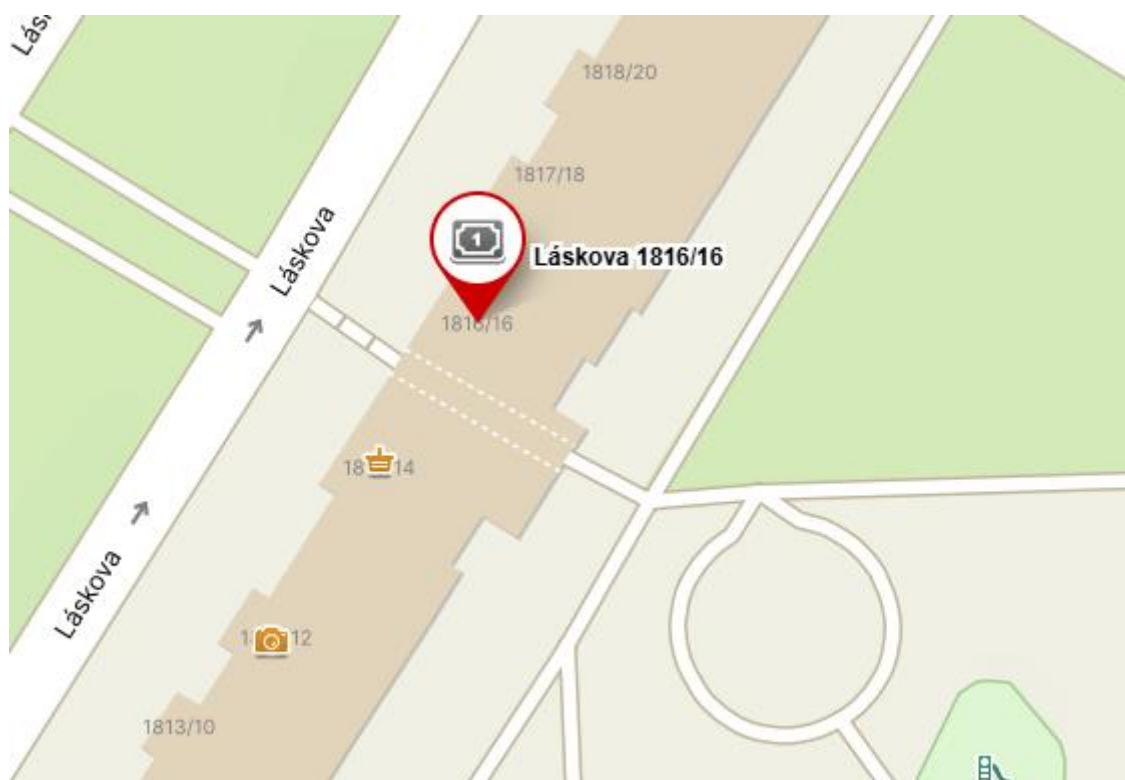


Informace o pozemku

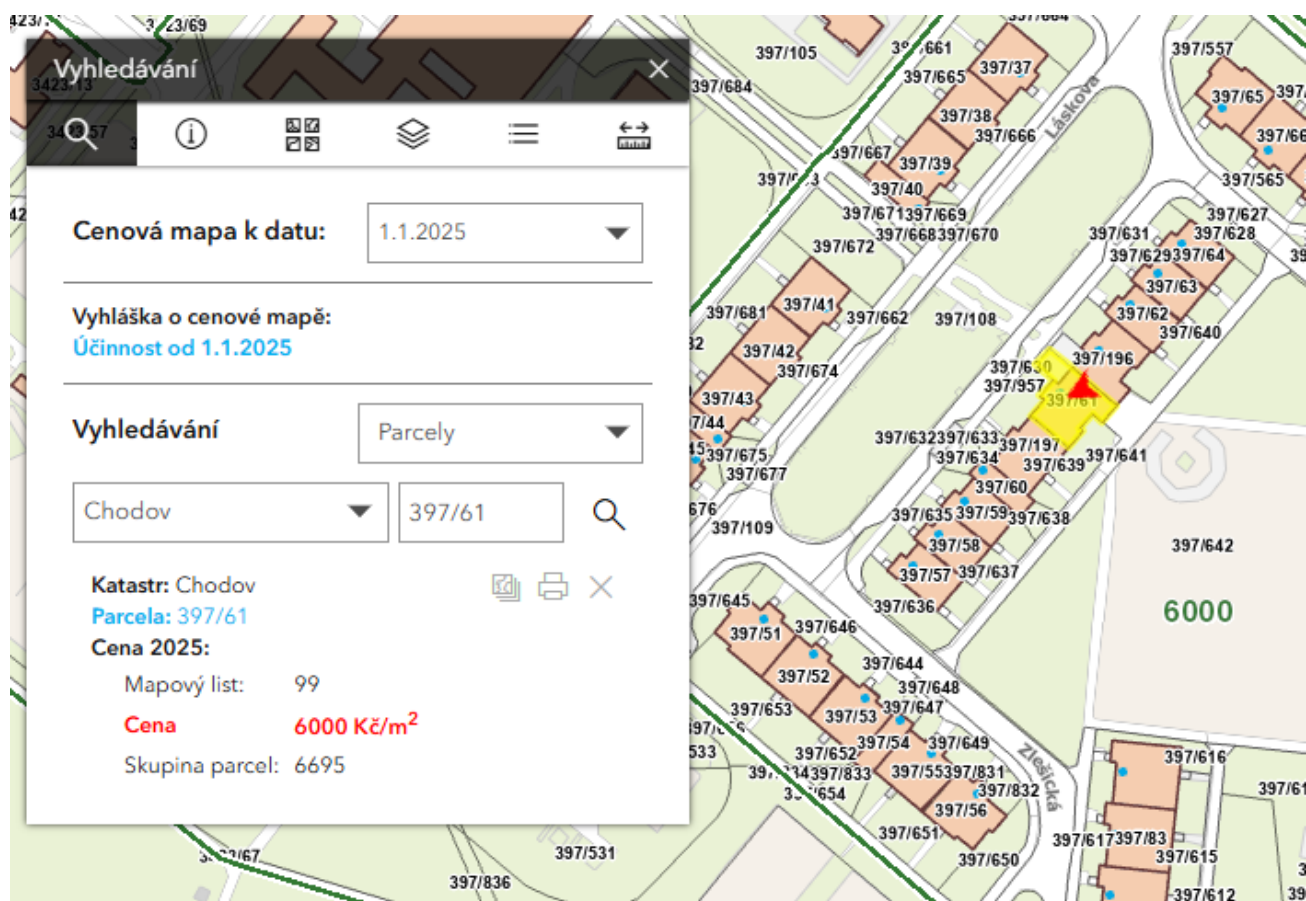
Parcelní číslo:	397/633
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Chodov [728225]
Číslo LV:	12937
Výměra [m ²]:	62
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Ortofoto mapa a situace v mapě

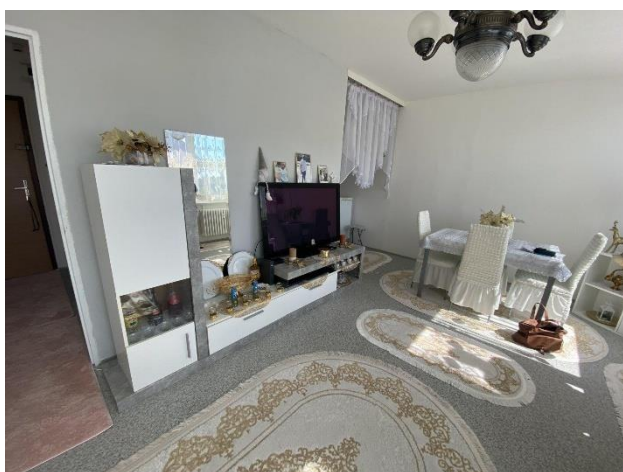


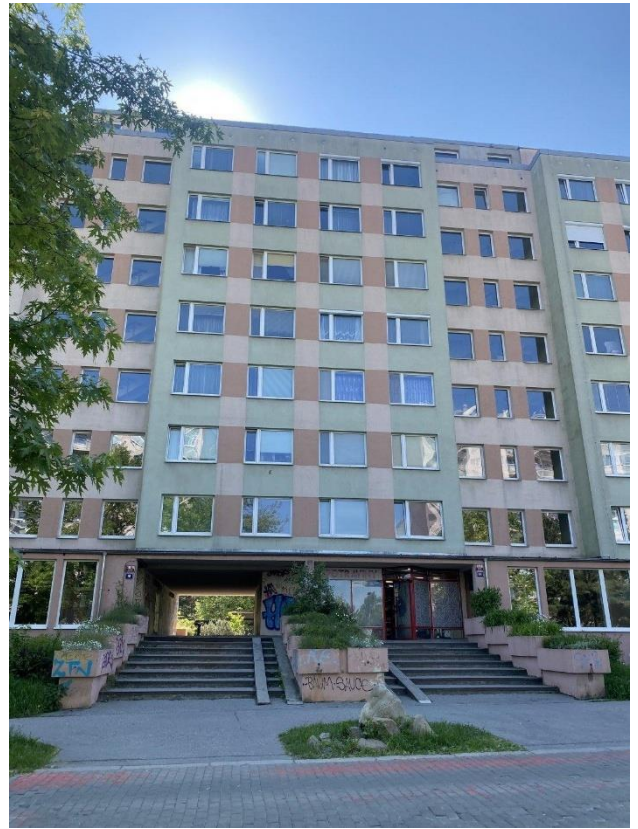
Výřez z cenové mapy



Ostatní dotčená parcelní čísla vykazují stejnou cenu.

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)

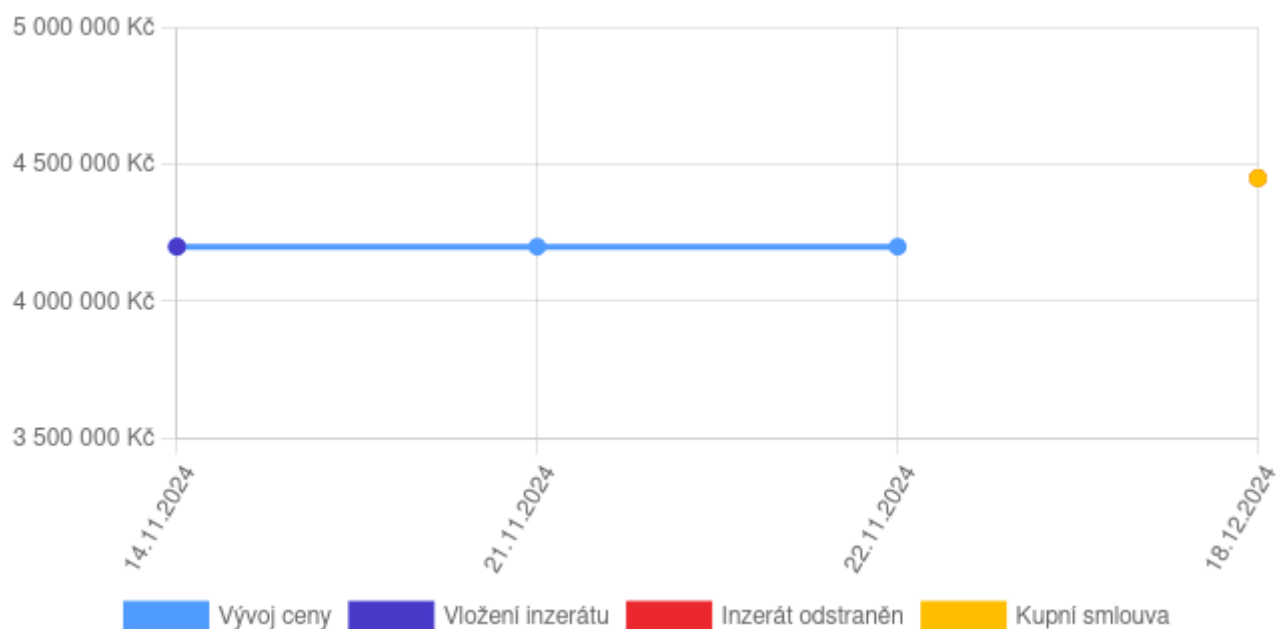
Lokalita	Novodvorská č.p. 1121/161, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	4 450 000 Kč
Právní účinky ke dni	18.12.2024	Číslo řízení	V-76655/2024-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	8	Výtah	Ano
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	40 m ²
Podlahová plocha	40 m ²	Dispozice	2+kk
Podlaží bytu	7	Poloha nemovitosti	Centrum obce

Exkluzivně nabízím k prodeji byt dispozičně řešený jako 2+kk (obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, vstupní předšň, koupelna) o celkové ploše 40 m². Okna bytu jsou orientována na JZ a jsou plastová, jinak je byt v původním stavu s doporučením rekonstrukce dle vlastních představ. Byt se nachází v 7. patře bytového domu s výtahem. K bytové jednotce přináleží úložná kóje 1 m² (vedle bytu). Bezplatné parkování před domem. Byt je volný ihned. Bytový dům je po kompletní revitalizaci, probíhá dokončení zateplení JZ stěny, PENB - D; měsíční náklady ~ 5.000 Kč vč. elektřiny a plynu, vytápění centrální. V blízkosti se nachází veškerá občanská vybavenost včetně obchodů, restaurací, škol, mateřských škol a zdravotnických zařízení. V docházkové vzdálenosti je oblíbený biotop Lhotka nebo přírodní rezervace Velký háj. Výborné dopravní spojení zajišťuje blízká autobusová zastávka Sídliště Novodvorská, což vám umožní snadný přístup do všech částí města. Majitel si ponechává právo nemovitost prodat nejlepší nabídce. Prohlídky jsou možné po předchozí telefonické domluvě a rezervaci přesné hodiny. Pozn. : Rozměry podlahových ploch jsou orientační.

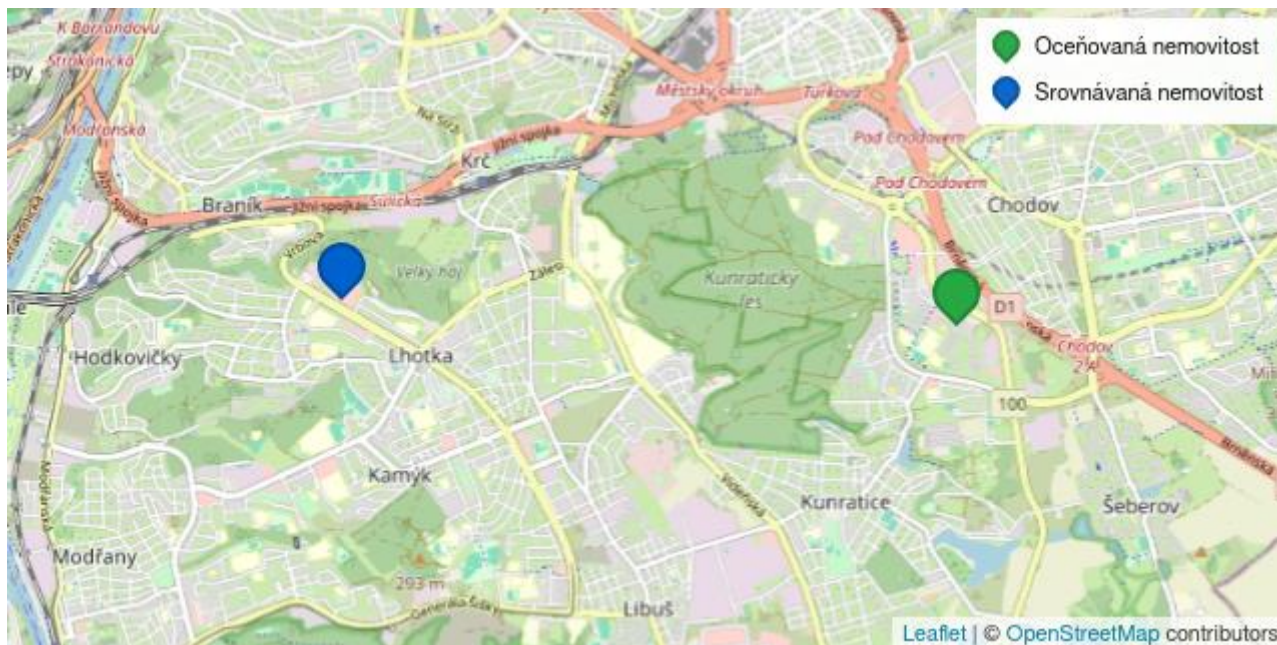
2. Fotodokumentace



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	Otradovická č.p. 733/15, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	07.10.2024	Číslo řízení	V-58343/2024-101
Vlastnictví	Osobní	Počet nadzemních podlaží domu	12
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárna	Stav	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	40 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	9
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

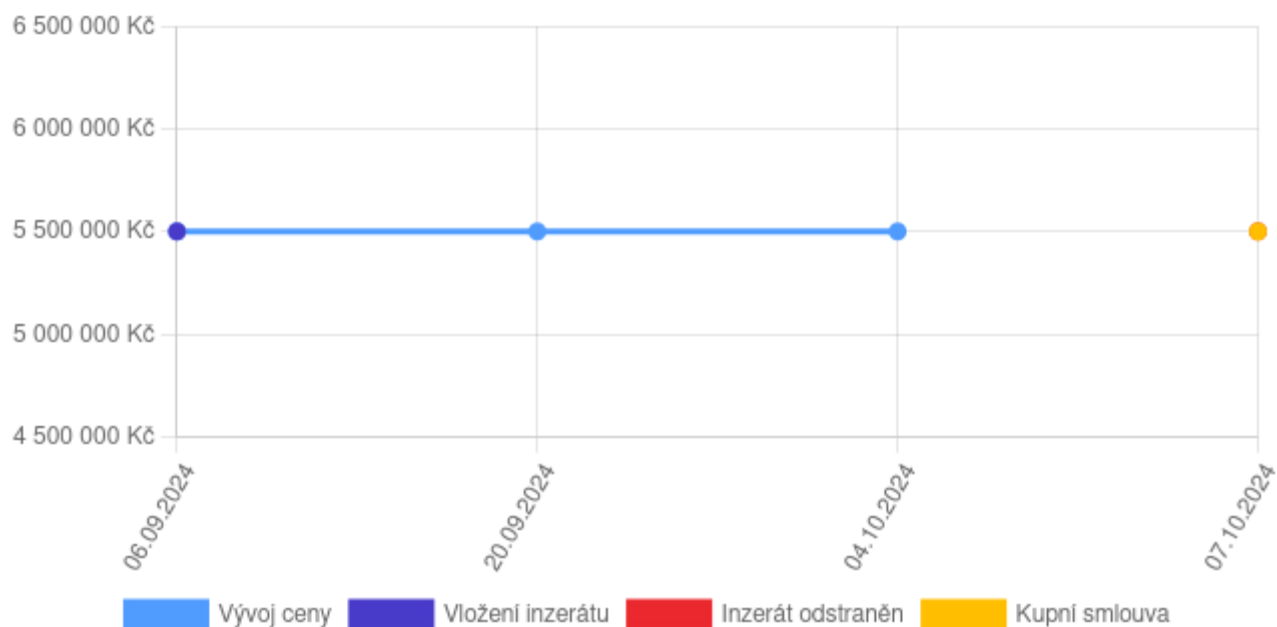
Podepsána rezervační smlouva - byt je nyní rezervován! Exklusivní nabídka prodeje elegantního bytu 2+kk, 40 m², + sklep 1,4m², OV, po kompletní rekonstrukci s krásným panoramatickým výhledem do okolí, Praha 4 - Kamýk, ul. Otradovická. Tato část Prahy je prostoupena a obklopena zelení (přírodní památka Modřanská rokle, unikátní lesnatá enkláva Kamýk aj.). Lokalita prošla zásadní proměnou - změnila se v zelené město s výbornou infrastrukturou (školy, školky, sportovní areály, poliklinika, lékárny, služby, obchody - OC Novodvorská Plaza, Kaufland, Albert, OBI). Příjemná a žádaná lokalita, kde se navzájem kloubí panelové bytové domy s velkými plochami parků s rodinnými domy se zahradami. Bytový dům je po revitalizaci (zateplená fasáda, střecha, výtah, výmalba pater, vchodový vestibul s dveřmi na čip). Námi nabízený byt 2+kk, OV, orientace JZ, 8.patro/z 12, prošel zásadní kompletní rekonstrukcí, úkolem bylo vyměnit úplně vše a vybudovat komfortní stylový byt, což se podařilo. Byly vyměněny veškeré rozvody - elektro v mědi, voda a odpady v plastu, rozvod internetu, nové podlahy - plovoucí a velkoformátová dlažba, dveře se zárubněmi, štuky, nové radiátory s odečty, sádkartonové podhledy. Dispozice bytu byla upravena s využitím každého centimetru: vstupní chodba (2,13 m²), naproti koupelna (4,14 m²) s vyvýšeným moderním sprchovým koutem a umyvadlem se skříňkou, přípravou pro pračku, WC (1,30 m²). Celá koupelna je obložena velkoformátovými italskými obklady. Vedle vchodu vpravo komora (1,77 m²). Z chodby vstupujeme do prostorného obývacího pokoje (20,14 m²) s kuchyňským koutem, kam byla instalována kuchyňská linka s vestavěnými elektrospotřebiči - indukční deska s el. troubou, dřez s baterií, digestoř. Z pokoje je vstup do ložnice (10,27 m²). Obě okna bytu jsou orientována na JZ s výhledem do širokého okolí, topení dálkové, součástí prodeje bytu je sklep (1,4 m²) v suterénu domu, na patře je též sušárna na prádlo, bezproblémové parkování bez modrých zón před domem. Byt je světlý a vzdušný, vše na sebe harmonicky navazuje. Dřevo v kombinaci s bílou a šedou je osvědčenou klasikou, kde nešlápneme vedle. Měsíční poplatky komplet 2 189 Kč (FO a správa domu 919 Kč, topení 713 Kč, t. voda 221 Kč, vodné a stočné 120 Kč, úklid 69 Kč, výtah 58 Kč, spol. el. 24 Kč). Byt je kromě vlastního komfortního bydlení i vynikající příležitostí pro pronájem. Nemovitost je možné si rezervovat pouze písemným podpisem rezervační smlouvy (smlouvy o smlouvě budoucí kupní).

2. Fotodokumentace

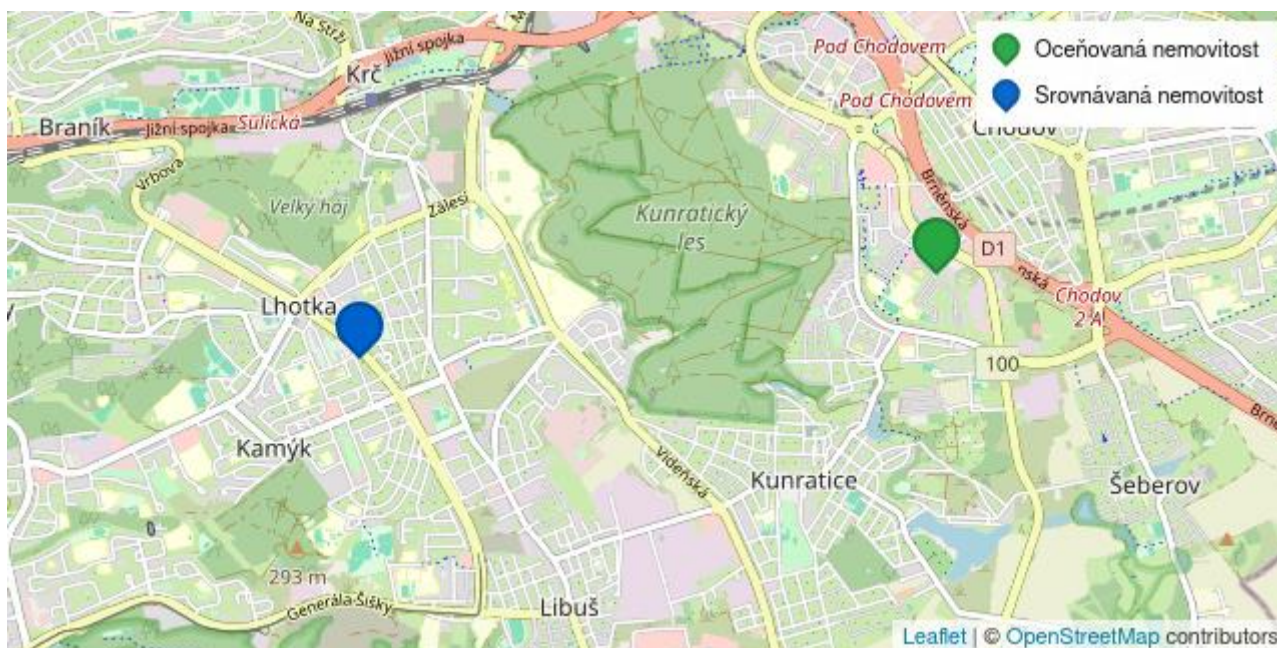




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Zápasnická č.p. 878/5, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	23.12.2024	Číslo řízení	V-77873/2024-101
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	7
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	39 m ²
Dispozice	2+kk	Vytápění	Plynový kotel
Podlaží bytu	3	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

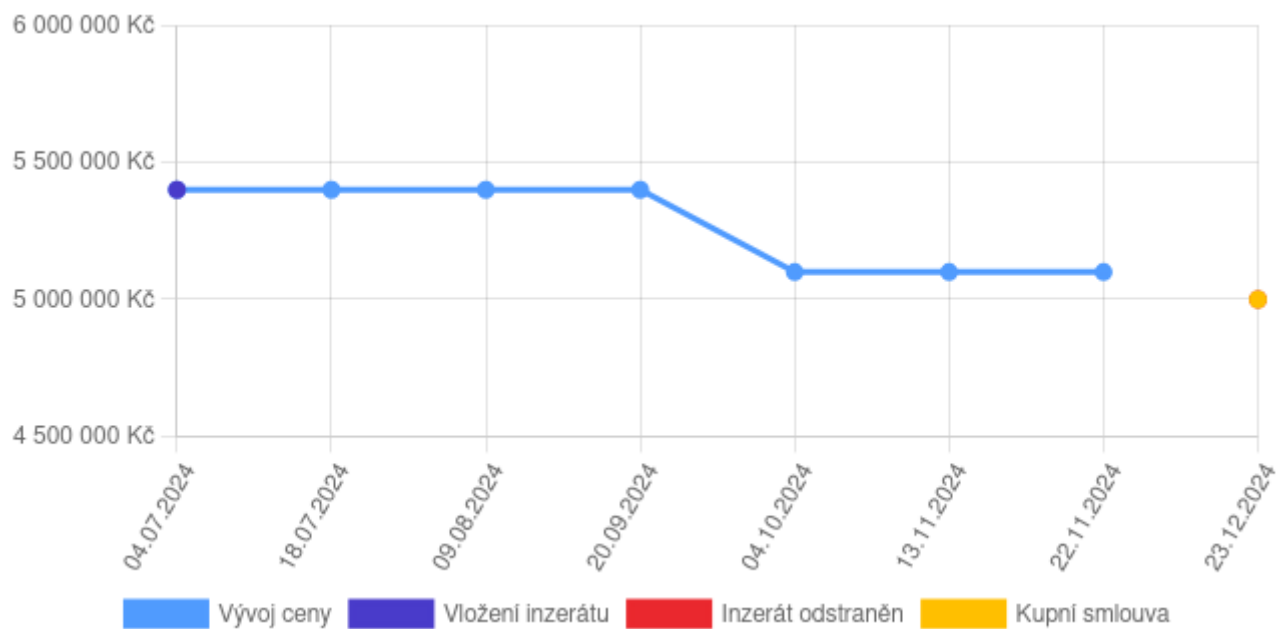
Hledáte ideální investiční příležitost nebo nový domov, který si můžete přetvořit přesně podle svých představ? Pak právě tato nabídka je tu pro vás. Exkluzivně nabízíme k prodeji útulný byt 2+kk s lodžii v osobním vlastnictví, nacházející se ve 3. patře bytového domu s výtahem na adrese Zápasnická 878/5, Praha Hostivař. Tento byt má celkovou plochu 39,39 m² a skvělou lodžii o velikosti 6,96 m², která vám nabízí ideální prostor pro relaxaci, třeba při ranní kávě. Lodžie není započítána do plochy bytu, nabízí tedy extra prostor navíc. K bytu patří také sklep (2,16 m²) a praktická komora (1,03 m²) na chodbě hned před bytem. Byt je v původním stavu, což vám dává neomezené možnosti pro jeho úpravy podle vašich vlastních požadavků a vkusu. Původní okna, rozvody elektřiny, funkční kuchyň a koupelna vám poskytují plátno, na kterém můžete tvořit a vytvořit si domov snů. Lokalita je naprosto skvělá – vše, co potřebujete, máte doslova na dosah ruky. Supermarkety Albert a Lidl, sportovní hřiště, lékárny, restaurace a kavárny – to vše najdete jen pár minut chůze od domu. A pokud máte rádi přírodu, jen kousek odsud je lesopark a vodní nádrž Hostivař, kde si můžete užít klidné procházky a odpočinek. Veřejná doprava je v blízkosti, takže se snadno a pohodlně dostanete do centra i do dalších částí Prahy. Neváhejte a kontaktujte mě pro více informací nebo si domluvte prohlídku. Tato příležitost na vás nepočká dlouho.

2. Fotodokumentace

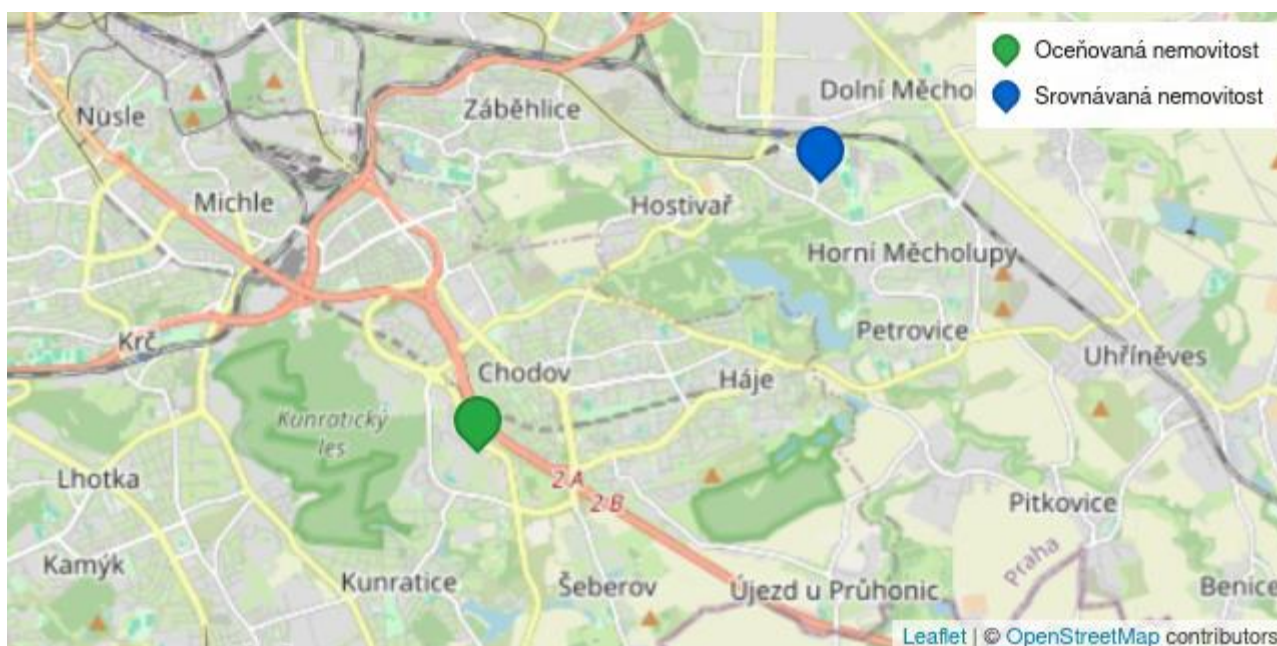




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



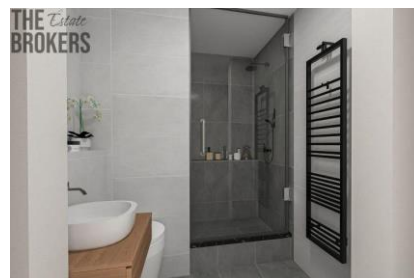
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Zárubova č.p. 502/23, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 445 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.01.2025	Číslo řízení	V-3224/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Sklep	Ano
Plocha sklepa	1 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	9
Lodžie	Ano	Plocha lodžie	5 m ²
Výtah	Ano	Energetický štítek (PENB)	B - Velmi úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Po rekonstrukci
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	39 m ²
Podlahová plocha	39 m ²	Dispozice	2+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	3
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice

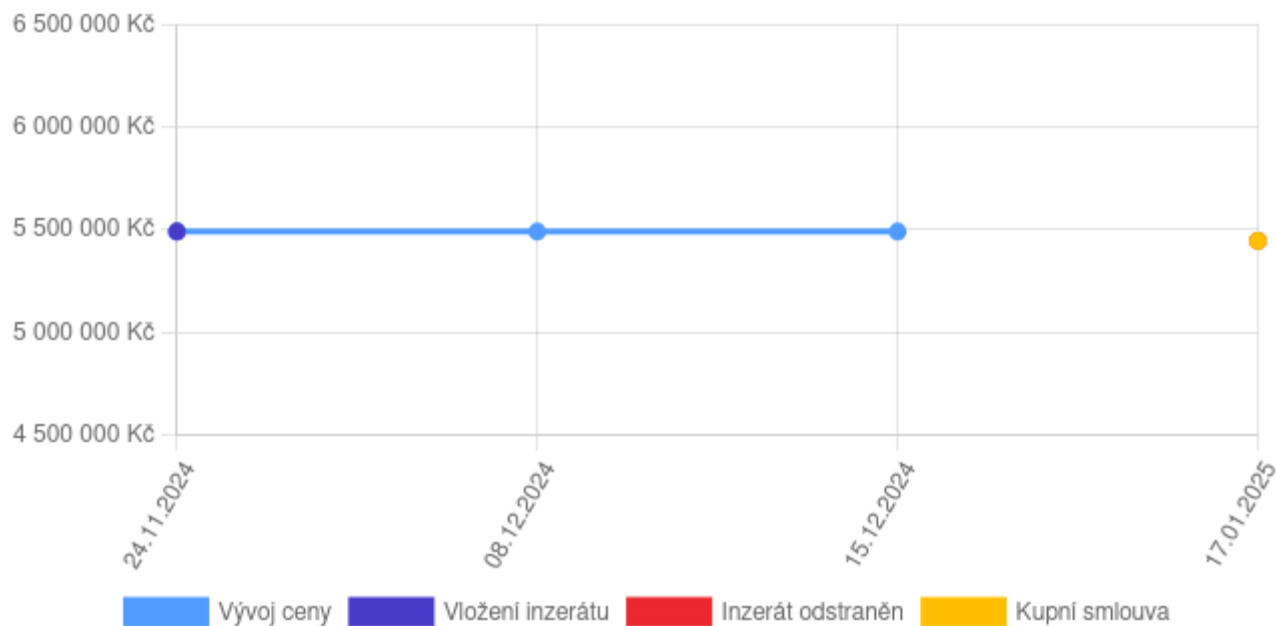
Prodej bytu 2+kk o velikosti 39 m² s velmi příjemnou dispozicí, která poskytuje pohodlné a moderní bydlení. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v nadstandardním provedení. Interiér je navržen s důrazem na kvalitu a design. Kuchyně od studia Hanák je vybavena vestavěnými spotřebiči a elegantně navazuje na obývací prostor, ideální pro trávení společných chvil. Designovým prvkem jsou podhledy se zapuštěnými garnýžemi a LED osvětlením, které dotváří příjemnou atmosféru. Podlahy jsou z odolného vinylu, koupelna zaujme velkoformátovými obklady a prostorným sprchovým koutem. Byt je mimořádně světlý díky orientaci a volnému výhledu. Součástí bytu je lodžie v mezipatře a sklepní kóje, která poskytuje dostatek úložného prostoru. Dům, ve kterém se byt nachází, prošel kompletní revitalizací - nové rozvody, plastová okna s dvojskly, zateplenou fasádu, nový výtah a střechu. Fungující SVJ zajišťuje kvalitní správu domu a nízké náklady na bydlení. Lokalita nabízí klidné prostředí s kompletní občanskou vybaveností a vynikající dopravní obslužností. Autobusová zastávka je vzdálena 200 m, odkud se za dvě stanice dostanete k budoucí trase metra D. Milovníci přírody ocení blízkost lesoparku Kamýk, Modřanské rokly nebo Kunratického lesa. Pro sportovní aktivity jsou v okolí oblíbené cyklo a inline stezky. Parkování je možné na rezidenčních zónách před domem nebo na blízkém hlídaném parkovišti. Tento byt spojuje moderní komfort, kvalitní provedení, nízké náklady a skvělou polohu. V inzerci jsou použity interiérové vizualizace. Pro více informací kontaktujte makléře, rádi vám pomůžeme s financováním.

2. Fotodokumentace

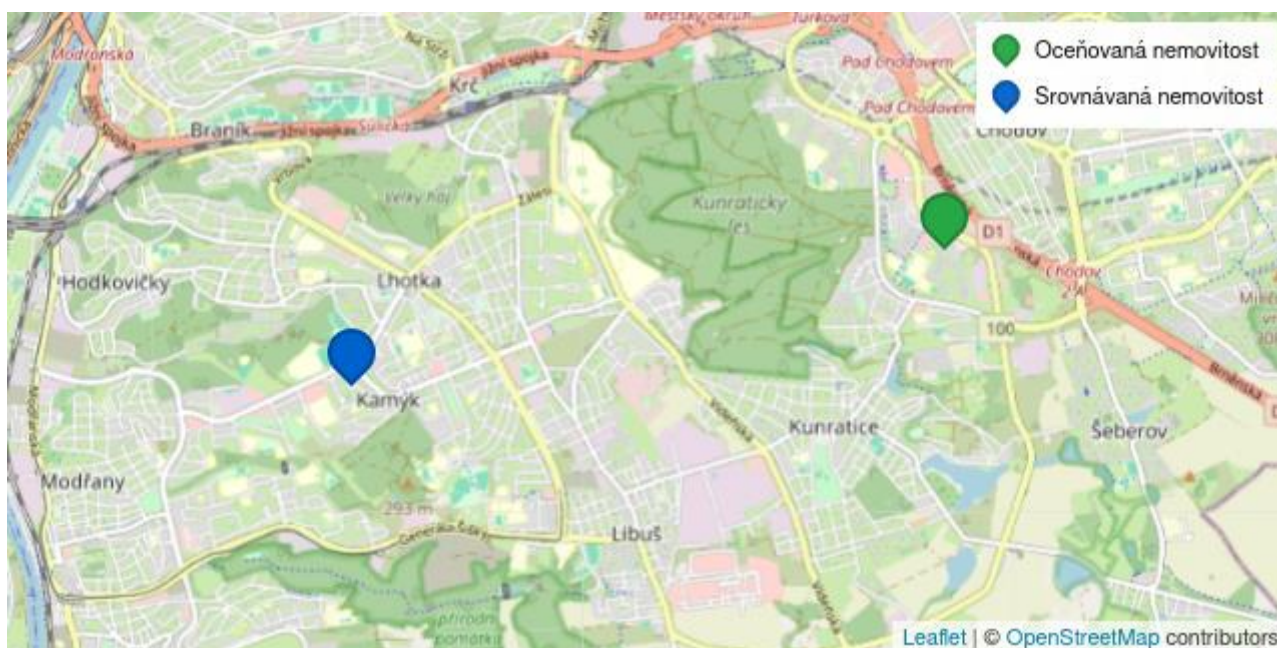




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Vajdova č.p. 1048/27, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	3 490 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.07.2024	Číslo řízení	V-42803/2024-101
Poznámka k ceně	včetně provize, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Počet nadzemních podlaží domu	8
Výtah	Ano	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Panelová	Užitná plocha	29 m ²
Podlahová plocha	29 m ²	Dispozice	1+kk
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlaží bytu	5

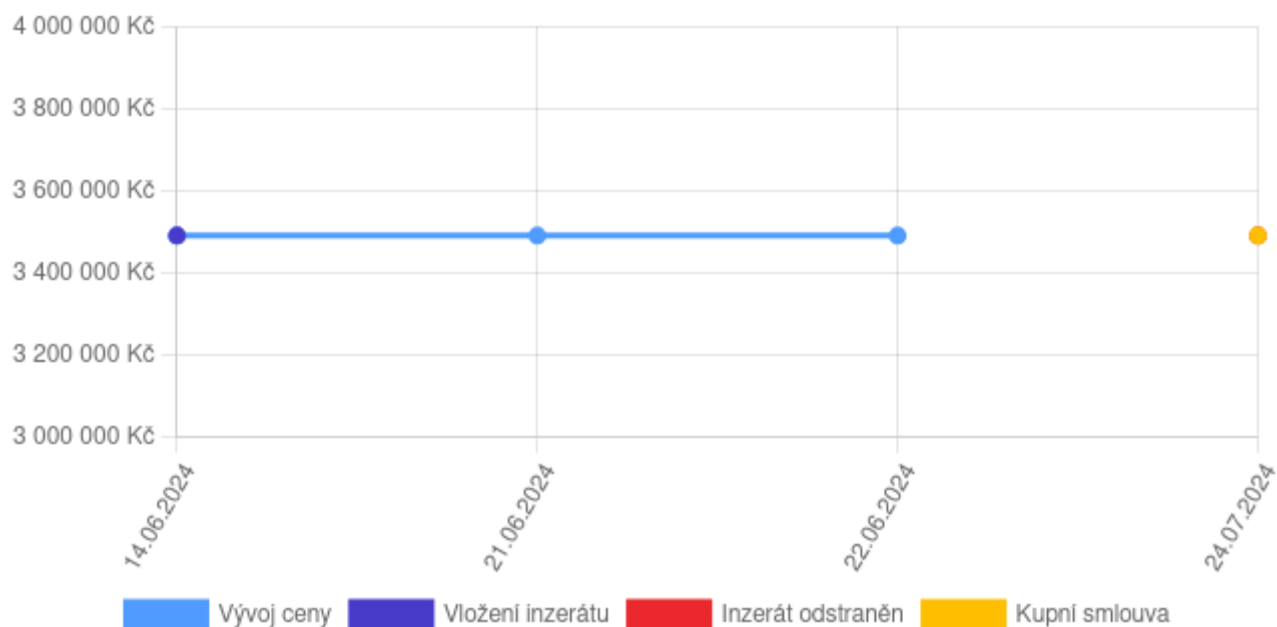
Hledáte menší byt pro sebe, nebo na investici/pronájem? Aktuálně pro Vás mám byt 1+kk o celkové velikosti 29 m², v 5NP panelového domu. K bytu dále patří sklepní kóje (1,2m²). Základní popis dispozice bytu 1+kk: vstupní chodba, koupelna s vanou a WC, pokoj a kuchyňský kout s vlastním oknem je oddělený od pokoje. Byt je v původní, ale zachovalém stavu. Zároveň je byt kompletně vyklizený, k dispozici zůstává kuchyňská linka, přenosná elektrická trouba, lednice, pračka. V galerii foto je k dispozici vizualizace možného budoucího stavu s nábytkem. Měsíční náklady jsou vůči SVJ 2.093,-Kč vč. fondu oprav (760,-Kč), dále elektřina dle spotřeby. Internet je v domě řešen pomocí O2 a Vodafone. Byt je bez omezení vlastnického práva. Možnost platby hypotékou, kterou vám rádi zajistíme. V domě jsou plastová okna, plastové stoupačky, nový výtah, dům má již zateplenou fasádu. Pozemek pod domem je v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek. Společenství vlastníků je dům o pěti vchodech. V okolí je veškerá občanská vybavenost (MŠ, ZŠ, potraviny, atd.) a díky BUS dobrá dostupnost na metro.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

