

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005478/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Číslo jednací:	číslo objednávky: 02/82/2026/0027
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:	Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.02.2026
Zpracováno ke dni:	04.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.02.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1304/19, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 647/32802 na společných částech budovy č.p. 1304/32 a pozemku parc. č. 1437/3 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 12285.

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

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:	Nebytová jednotka č. 1304/19
Adresa předmětu ocenění:	Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Bělocerkevská
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

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

Rozměry nemovitosti byly přejaty z předloženého pasportu prostoru.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. 1304/19, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 647/32802 na společných částech budovy č.p. 1304/32 a pozemku parc. č. 1437/3 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 12285.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis stavby a nebytové jednotky

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

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

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

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

Vady stavby:

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 nebytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Nebytová jednotka je využívána jako obchodní prostor. Jednotka se nachází v 1. podlaží.

Nebytová jednotka		
Ostatní prostory	Místnost	29,74 m ²
Kuchyně	Kuchyně	8,95 m ²
Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	9,16 m ²
Ostatní prostory	Sklad	6,34 m ²
Ostatní prostory	Místnost	8,60 m ²
Podlahová plocha		64,69 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		64,69 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou hliníková. V koupelně se nachází umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: keramická dlažba, cementový potěr

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 teplé vody je zajištěn průtokovým ohřívačem.

Vady nebytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1380/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

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

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

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

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

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis stavby	Typ stavby	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	7
	Stavba byla postavena v roce	1960
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory stavby	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu stavby	dobrý
	Vady stavby	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis nebytové jednotky	Využití nebytové jednotky	obchodní prostor		
	Podlaží nebytové jednotky	1		
	Typ oken v jednotce	hliníková		
	Koupelna(y)	umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	zářivková svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Nebytová jednotka		
		Ostatní prostory	Místnost	29,74 m ²

		Kuchyně	Kuchyně	8,95 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	9,16 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	6,34 m ²
		Ostatní prostory	Místnost	8,60 m ²
		Podlahová plocha		64,69 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		64,69 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Řešení vytápění v jednotce	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v jednotce	průtokový ohřivač		
	Podlahy v jednotce	místnosti: keramická dlažba, cementový potěr		
	Popis stavu nebytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Vady nebytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

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

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

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

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (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 majtkových (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 spoluhl. 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:

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

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

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

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. Nebytová jednotka č. 1304/19

1.1. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
Podlahová plocha:	64,69 * 1,00 = <u>64,69 m²</u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>64,69 m²</u>

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,40

Koeficient vybavení K₄: 0,9440

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,73	66	200	33,00	1,8909
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	19,28	66	200	33,00	6,3624
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,90	66	200	33,00	2,9370
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,19	66	150	44,00	2,2836
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,44	5	80	6,25	0,1525
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	5	80	6,25	0,0463
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,04	5	80	6,25	0,3775
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	5	60	8,33	0,2557
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,38	5	50	10,00	0,1380
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	66	200	33,00	1,0131
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,50	30	80	37,50	1,3125
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,61	5	80	6,25	0,3506
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,18	30	80	37,50	1,1925
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,08	30	50	60,00	3,0480
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,40	30	50	60,00	3,2400
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	5	50	10,00	0,0420
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	30	50	60,00	2,0340
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	30	60	50,00	1,6400
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	50	60,00	0,2520
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,33	30	40	75,00	1,7475

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,13	30	60	50,00	2,0650
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,38	30	50	60,00	0,8280
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,04	30	100	30,00	1,8120
Opotřebení:										35,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9440
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 712,04
Plná cena: 64,69 m ² * 21 712,04 Kč/m ²	=	1 404 551,87 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 35,0 % /100)	*	0,650
Nákladová cena CJ_N	=	912 958,72 Kč
Koeficient pp	*	1,536
Cena CJ	=	1 402 304,59 Kč
Nebytová jednotka č. 1304/19 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	1 402 304,59 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1437/3

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	1437/3	634	14 810,00	9 389 540,-
Cenová mapa - celkem		634		9 389 540,-

Pozemek parc. č. 1437/3 - cena zjištěná celkem = **9 389 540,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1437/3 = 9 389 540,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **9 389 540,- Kč**

Nebytová jednotka č. 1304/19 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = **1 402 304,59 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 9 389 540,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 647 / 32 802

Hodnota spoluvlastnického podílu: 9 389 540,- Kč * 647 / 32 802 + 185 203,11

Nebytová jednotka č. 1304/19 - cena zjištěná = **1 587 507,70 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Nebytová jednotka č. 1304/19	1 587 508,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	1 402 304,59 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 1437/3	185 203,11 Kč
	<hr/>
	= 1 587 508,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 587 508,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 587 510,- Kč**

slovy: Jeden milion pět set osmdesát sedm tisíc pět set deset 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.

Nebytová jednotka č. 1304/19

Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Černokostecká č.p. 909/14, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	smíšená	velmi dobrý	nebytová jednotka, kolaudováno jako ordinace	/	terasa

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	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč	1.03	0.97	1	1.15	1	0.97	1	1.11449605	78 012,95 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč	1	1	1	1.05	1	1.03	1	1.0815	82 724,92 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč	1.03	0.97	1	1.15	1	1	1	1.148965	82 574,32 Kč
4	100 000,00 Kč	1	100 000,00 Kč	1	1	1	1.15	1.05	1	1.05	1.267875	78 872,13 Kč
Celkem průměr											80 546,08 Kč	
Minimum											78 012,95 Kč	
Maximum											82 724,92 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 454,92 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											78 091,15 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											83 001,00 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 lepší u vzorku č. 1 a 3 – blíže k centru, lokalita ostatních vzorků je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – stav všech vzorků je hodnocen jako lepší. K5 diferencuje rozdíly v užití nebytového prostoru (byt, obchodní prostor, kancelář, ateliér, studio, služby atd.). K6 zohledňuje umístění nebytového prostoru v rámci bytového domu a vyjadřuje skutečnost, zda disponuje uvedený vzorek přímým vstupem z ulice. K7 hodnotí příslušenství jednotek.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Černokostelecká č.p. 909/14, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	smíšená	velmi dobrý	nebytová jednotka, kolaudováno jako ordinace	/	terasa

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč
4	100 000,00 Kč	1	100 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	86 945,12 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	100 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.15
Střední hodnota			92 821,78 Kč
Medián			92 171,00 Kč
Rozdíl max-min			13 054,88 Kč

Základní cena: 92 821,78 Kč/m²

Výpočet dle metodiky MFČR

Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Bělocerkevská č.p. 1304/32, Praha, okres Hlavní město Praha	65 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m ²	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Černokostelecká č.p. 909/14, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	smíšená	velmi dobrý	nebytová jednotka, kolaudováno jako ordinace	/	terasa

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč
4	100 000,00 Kč	1	100 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	86 945,12 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	100 000,00 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.15
Aritmetický průměr			92 821,78 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 587 510 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 235 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

5 430 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 5 651 000 Kč do 5 934 000 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 nebytové jednotky č. 1304/19, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 647/32802 na společných částech budovy č.p. 1304/32 a pozemku parc. č. 1437/3 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 12285.

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

5 200 000,- Kč

Slovy: pět milionů dvě stě 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 17.02.2026

.....
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 005478/2026.

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	1304/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Budova:	č. p. 1302_1303_1304
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12285
Podíl na společných částech:	647/32802

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, Vínohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

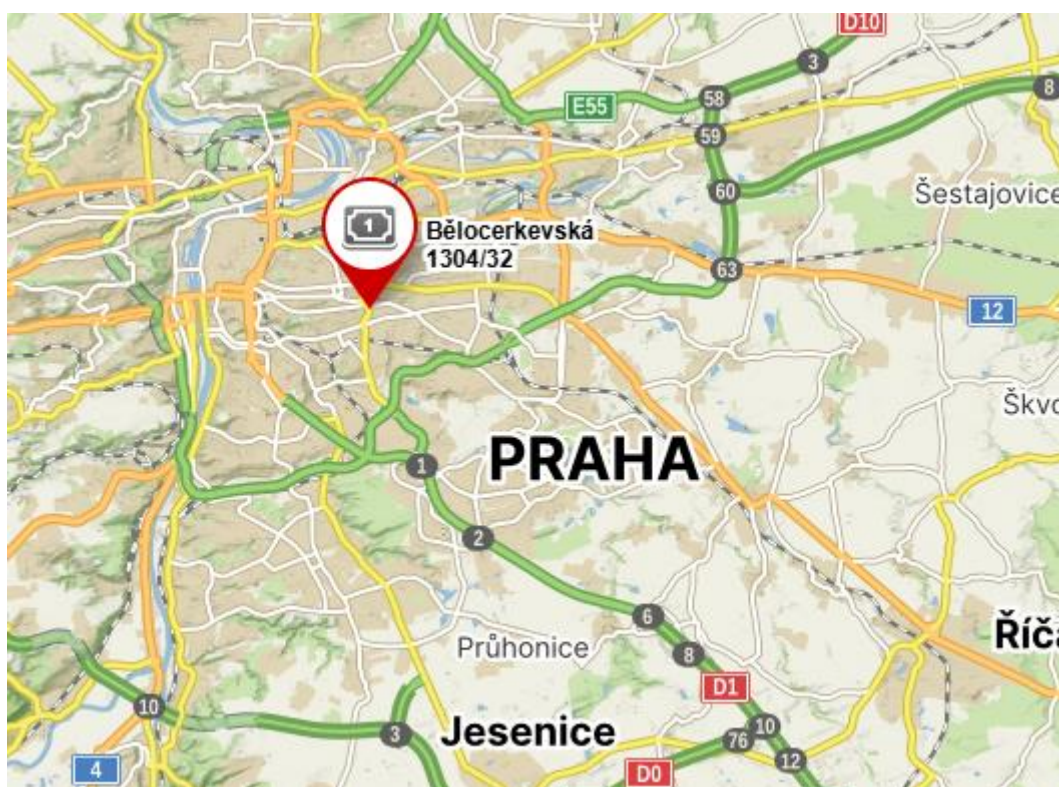
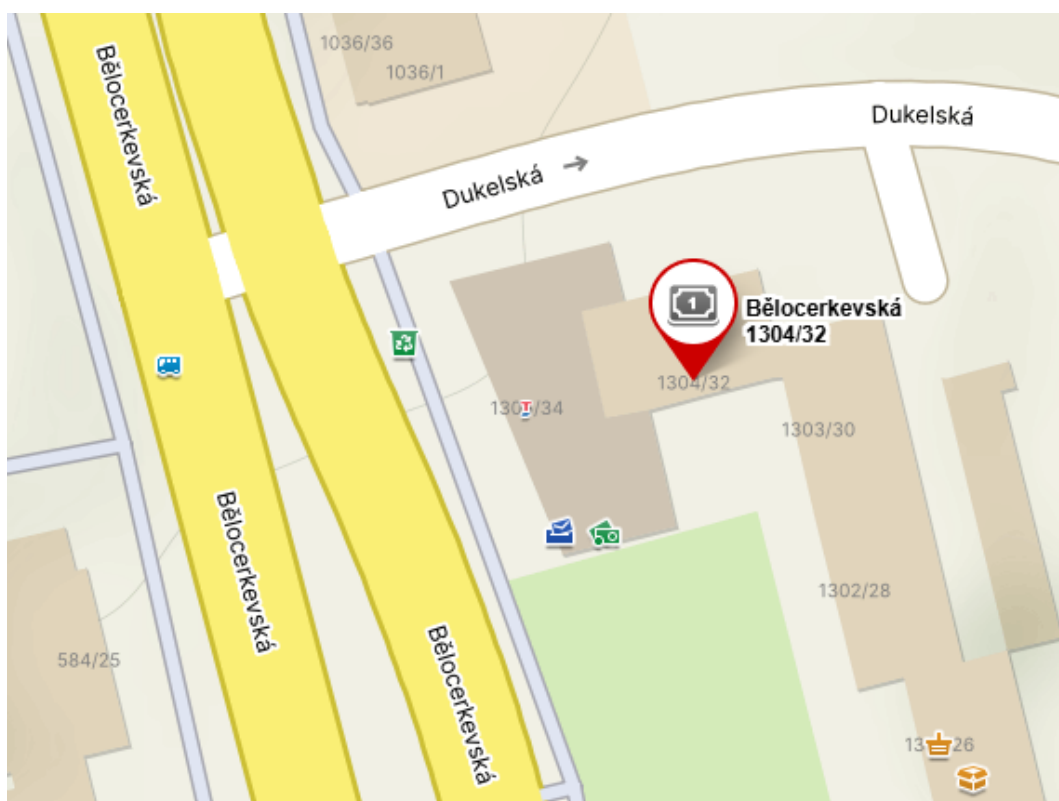
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

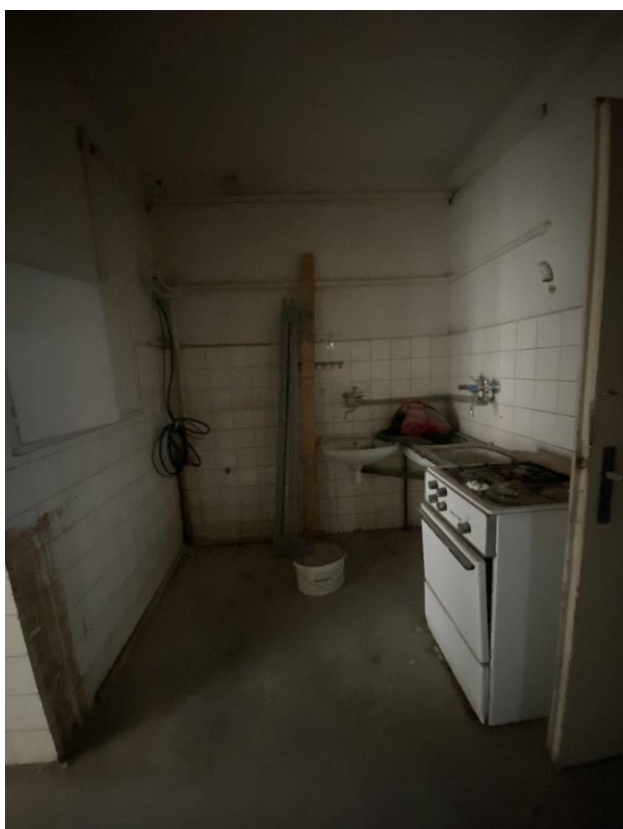
Parcelní číslo:	1437/3
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12284
Výměra [m ²]:	634
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1302, 1303, 1304

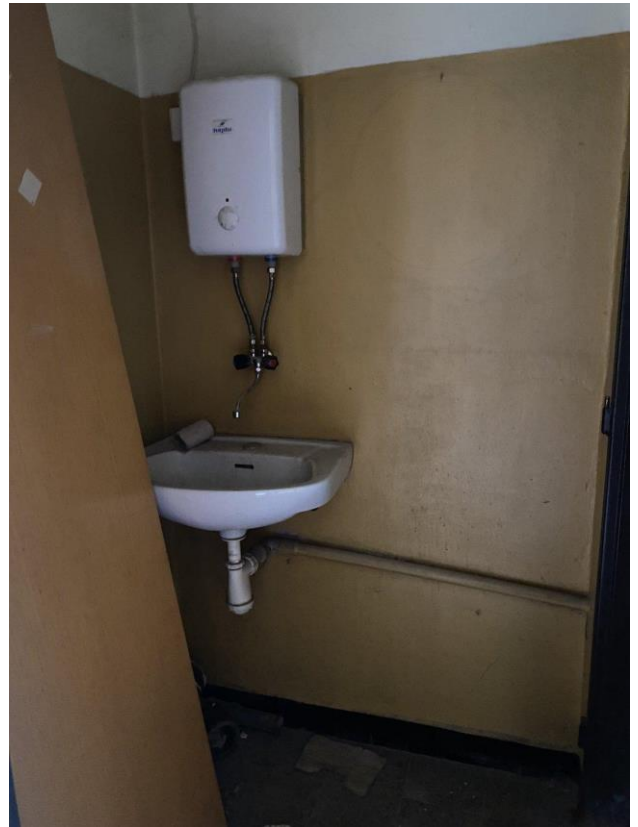


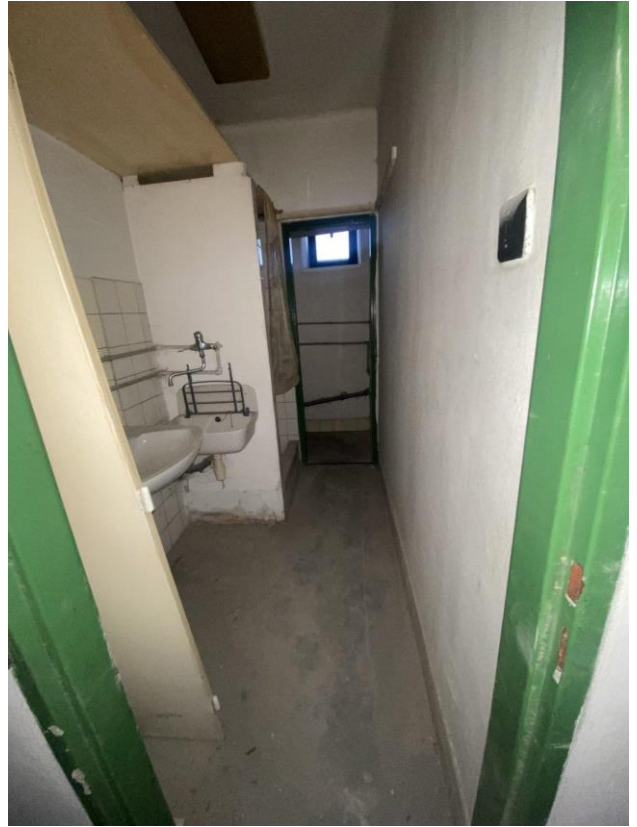
Ortofoto mapa a situace v mapě



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	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.05.2025	Číslo řízení	V-28119/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Kancelář	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	6	Výtah	Ano
Stav	Velmi dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	82 m ²	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	0	Typ objektu	Patrový

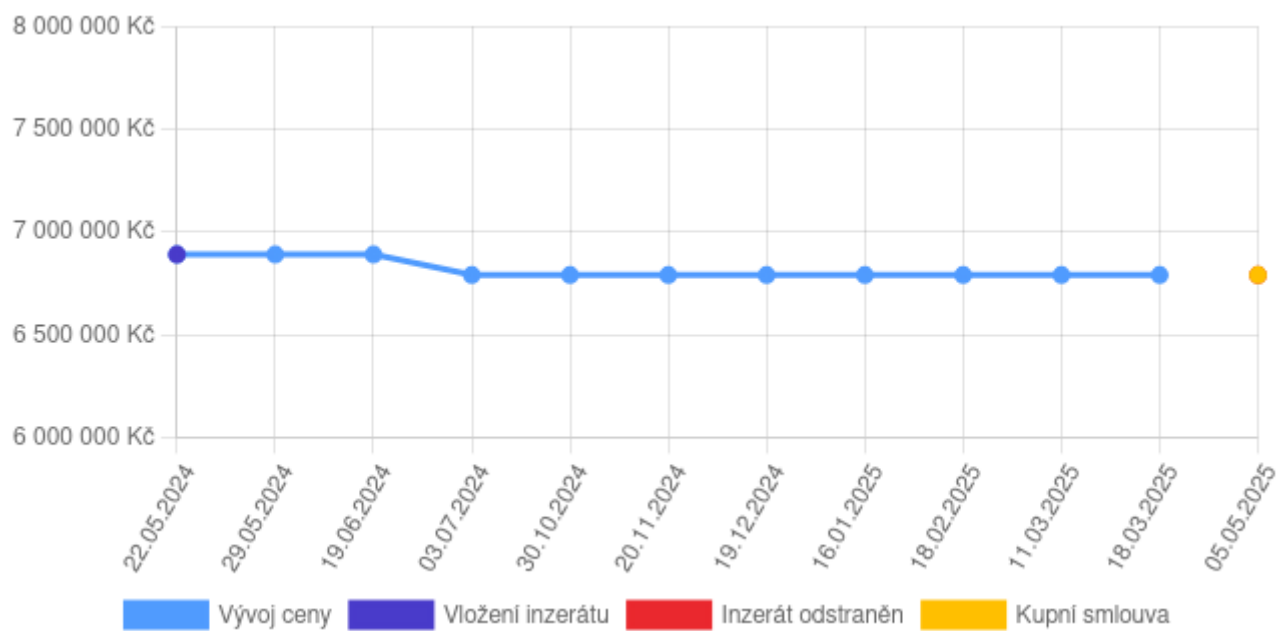
Nabízíme Vám jedinečnou příležitost investice, vlastního podnikání či bydlení v klidné a vyhledávané lokalitě Prahy 10 - Vršovic. S plochou 82 m² a světlými prostory je tato jednotka ideální pro vaše podnikatelské ambice či investiční plány. Dispozice této jednotky je 2+1 a nachází se v ulici Finská. Je umístěna v polosuterénu, což přináší klidné prostředí a zároveň dostatek denního světla. Je vybavena vlastním sociálním zázemím a přípravou pro kuchyňský kout. Má flexibilní dispozici vhodnou pro různé druhy podnikání (kancelář, showroom, ateliér apod). Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

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	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 390 500 Kč
Právní účinky ke dni	07.03.2025	Číslo řízení	V-14546/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ne
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	75 m ²
Užitná plocha	75 m ²	Podlahová plocha	75 m ²
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
Typ objektu	Patrový		

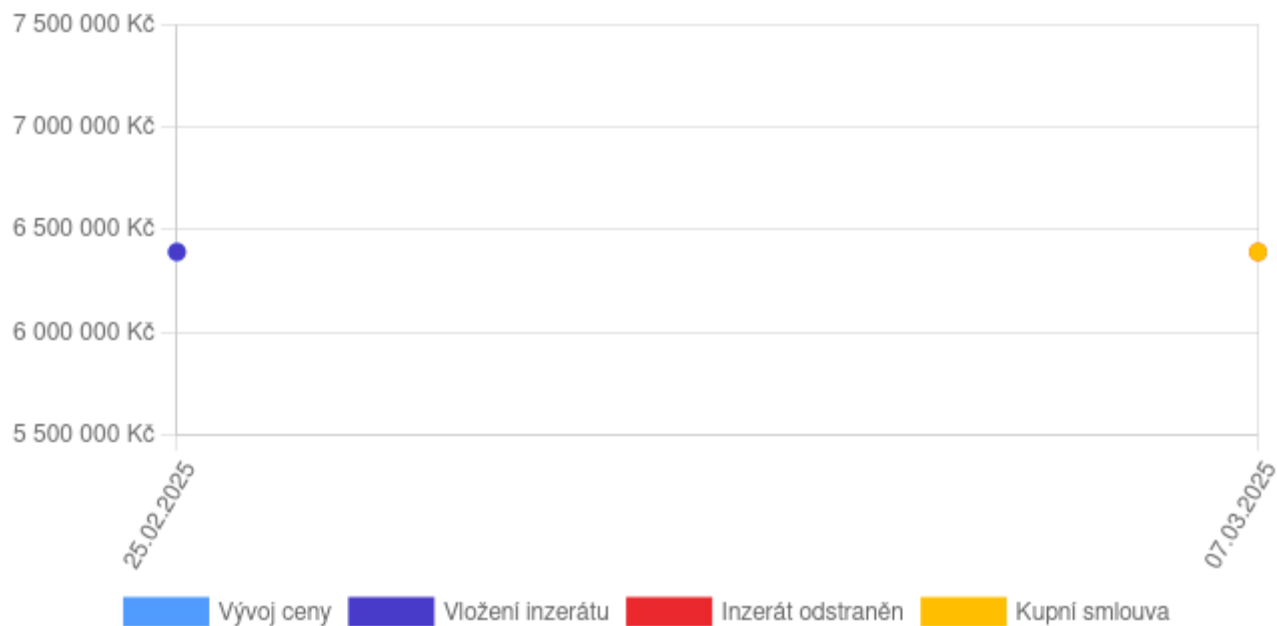
Vážení klienti, v exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory ve stavu před rekonstrukcí, v srdci pražského Žižkova, v přízemí činžovního domu v ulici Husitská, o podlahové ploše 75 m². Tato komerční jednotka disponuje dvěma velkými propojenými prostory pro obchodní činnost (prodej, služby apod.) a prostory pro patřičné zázemí. Podlahová plocha je 75 m² a užitná plocha celé jednotky je 66 m². Jednotka je ideální pro využití například jako prodejna, kadeřnictví, kanceláře atd. atd.. Nebo jako investice s možností pronájmu. V lokalitě se nachází kompletní občanská vybavenost a služby, včetně mateřských škol, základních škol a prestižní Vysoké školy Ekonomické v Praze. Díky strategické poloze je lokalita dobře dostupná pomocí veřejné dopravy a nabízí snadný přístup do centra města i do ostatních částí Prahy. V docházkové vzdálenosti je metro, vlakové i autobusové nádraží. V okolí najdete krásné parky a moderní sportoviště, které poskytují prostor pro volnočasové aktivity. Součástí naší nabídky je kompletní servis, tedy právní služby a zajištění všech potřebných dokumentů, pomoc se zajištěním financování, pojištění nemovitosti i domácnosti, přepisy energií. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat a domluvíme se na osobní prohlídce. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N108254.

2. Fotodokumentace

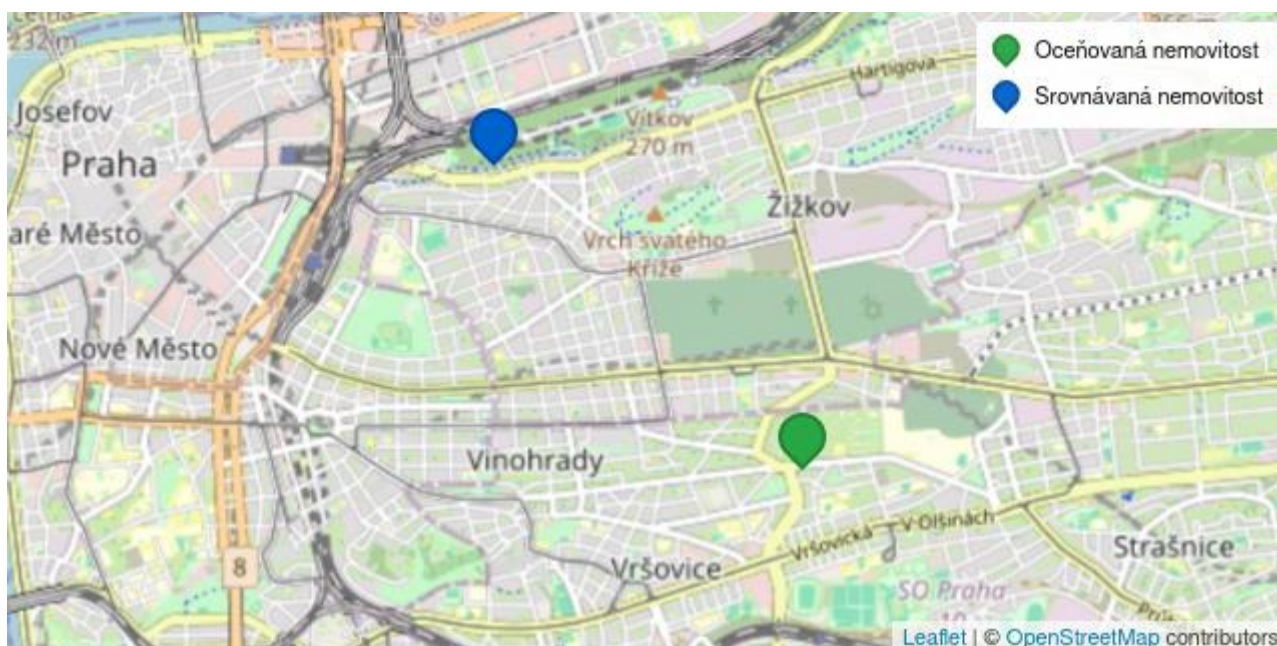




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	28.11.2024	Číslo řízení	V-70987/2024-101
Druh komerční nemovitosti	Obchodní prostor	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	6	Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	80 m ²	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Přízemní

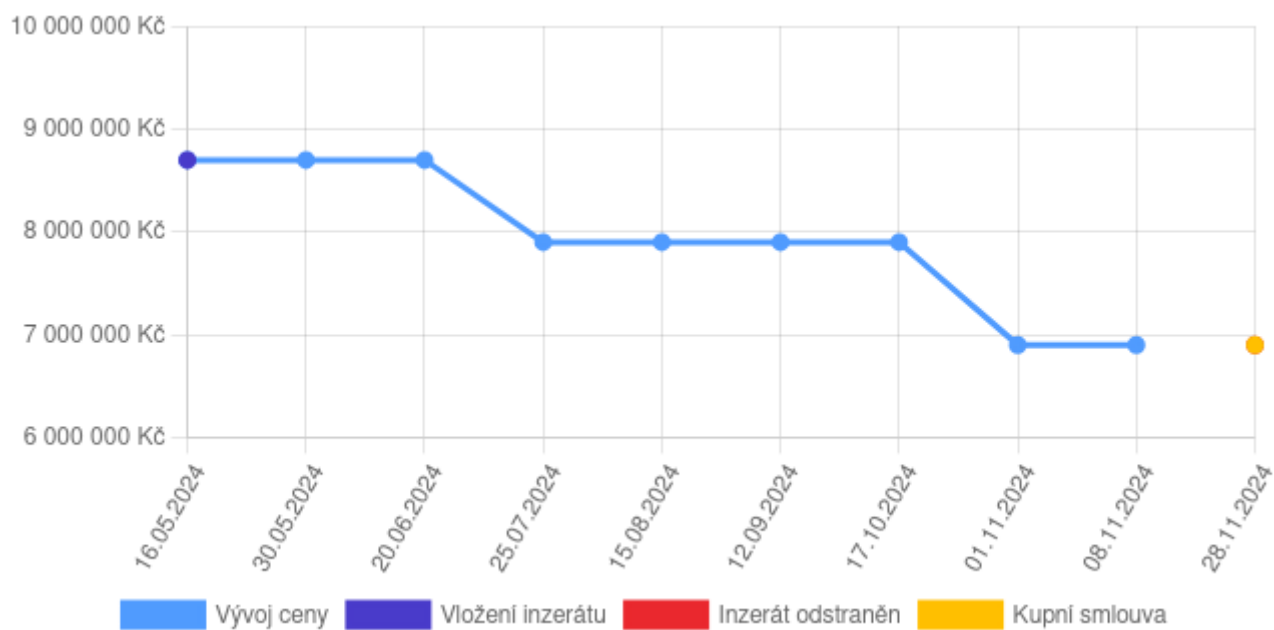
Nabízíme vám krásný, světlý, obchod v přízemí zrekonstruovaného, secesního domu, na zajímavém místě, pár metrů od ulice Kodaňská. Prostor s vysokým stropem a velkými výlohami působí noblesním a reprezentativním dojmem. V minulosti zde byl obchod s designovým nábytkem, architektonické studio. Do nedávna byl několik let pronajmut jako taneční studio. Nyní je prostor volný pro vaše podnikání. Prodejní plocha je velká 60 m², stropy jsou vysoké 3,9 m². Zázemí o rozloze 20 m² sestává z kanceláře, kde je nyní zřízen kuchyňský kout, bývalé kuchyňky, která nyní slouží jako skládek, a toalety. Mezi prodejnou a kanceláří je zadrženo průchod, který lze obnovit a rozšířit tak prodejní plochu. Prostor je suchý, vytápěný plynem a ve výborném technickém stavu. Ráda vám poskytnu další informace a sejdu se s vámi na prohlídce tohoto mimořádného, obchodně i investičně zajímavého, obchodního prostoru.

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	Černokostecká č.p. 909/14, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	5 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.07.2025	Číslo řízení	V-41792/2025-101
Druh komerční nemovitosti	Jiné	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Voda	Místní zdroj	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	7
Výtah	Ano	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Smíšená	Rok rekonstrukce	2023
Užitná plocha	51 m ²	Podlahová plocha	51 m ²
Vytápění	Plynový kotel, Elektrokotel	Podlaží bytu	1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Příjezdová cesta	Betonová
Dostupnost dopravy	Dálnice, Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

Financování pouze hotově nebo přes naše finanční poradce. Cena platí při rychlém jednání. Nabízíme k prodeji jednotku po rekonstrukci v Pražských Strašnicích v docházkové vzdálenosti od Metra Strašnická a přímo u tramvajové zastávky Na Vinici v blízkosti TV Prima, nového úřadu MČ Praha 10 s výbornou občanskou a dopravní obsluhou. Jednotka je orientovaná na jih do klidného, zeleného vnitrobloku a má k dispozici terasu s posezením. Jednotka disponuje vysokými stropy a je velmi vzdušná. Prodává se kompletně vybavená a zařízená. Koupelna nabízí sprchový kout, wc, umyvadlo a dále je zde druhá samostatná místnost s wc a umyvadlem. Vestavěná skříň na chodbě, sauna, vše dle fotografií. Kolaudováno jako ordinace. Na katastru nemovitostí evidováno jako provozovna - dílna. Lze financovat hypotečním úvěrem např. od Modré pyramidy, financování zajistíme. Vytápění je řešeno pomocí elektrických krbů, infrapanelů a zároveň má možnost vytápění plynovými vavkami (rozvody po bytu zůstaly), které jsou aktuálně demontovány a nahrazeny klimatizací s ohřevem a energetickou třídou A+++ . Klimatizace může chladit i topit a je tak až 4x úspornější než přímotopy a navíc zajišťuje čistý vzduch. Přes silnici najdete Park Na Vinici s vilovou zástavbou. Financování za Vás zařídíme. Možno přikoupit parkovací stání v ul. Limuzská.

2. Fotodokumentace



