

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023853/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Číslo jednací:	číslo objednávky: O2/82/2026/0071
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:	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha, bytová jednotka č. 946/34
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	18.03.2026
Zpracováno ke dni:	18.03.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 24.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 946/34, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 526/27878 na společných částech budovy č.p. 946/88 a pozemku parc. č. 1258 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 9455.

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, prohlášení vlastníka, 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. 946/34
Adresa předmětu ocenění:	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Ruská
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 18.03.2026. 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 přežaty z předloženého pasportu prostoru a prohlášení vlastníka.

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. 946/34, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 526/27878 na společných částech budovy č.p. 946/88 a pozemku parc. č. 1258 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 9455.

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 5 nadzemních podlaží a 2 podzemní podlaží. V objektu není půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má železobetonové izolované, stropy jsou železobetonové monolitické, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl dokončen na základě údajů uvedených v KN v roce 2015.

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

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

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 5. podlaží. Dispozice jednotky je 1+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	17,40 m ²
Pokoj	Pokoj	21,30 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	7,90 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	4,00 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
Příslušenství	Balkón	1,20 m ²
Podlahová plocha		52,60 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		53,80 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou špaletová. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené a zárubně jsou ocelové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

koupelna, wc: keramická dlažba
místnosti: lino, vlýsky

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly, ohřev vody zajišťuje plynový průtokový ohříváč.

Vady bytové jednotky:

vybavení: podstandardní prvek
podlahy: podstandardní prvek
střecha: bez vad
zdivo: bez vad
okna: bez vad
rozvody: podstandardní prvek

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2483/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Bytový objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části 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 bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	5
	Počet podzemních podlaží	2
	Dům byl postaven v roce	2015
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Sřecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břizolitové
	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 zdívo: bez vad	

Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	1+1							
	Podlaží bytové jednotky	5							
	Typ oken v jednotce	špaletová							
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo							
	Toaleta(y)	klasická toaleta							
	Typ zárubní	ocelové							
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené							
	Osvětlovací technika	lustry							
	Popis místností a rozměry v m ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Bytová jednotka</td> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">Kuchyně</td> <td style="width: 33%;">Kuchyně</td> <td style="width: 33%; text-align: right;">17,40 m²</td> </tr> </table>			Bytová jednotka			Kuchyně	Kuchyně
Bytová jednotka									
Kuchyně	Kuchyně	17,40 m ²							

		Pokoj	Pokoj	21,30 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	7,90 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	4,00 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
		Příslušenství	Balkón	1,20 m ²
		Podlahová plocha		52,60 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		53,80 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	plynové WAW		
	Řešení ohřevu vody v bytě	plynový průtokový ohřivač		
	Podlahy v bytě	koupelna, wc: keramická dlažba místnosti: lino, vlýsky		
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí		
	Vady bytové jednotky	vybavení: podstandardní prvek podlahy: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad okna: bez vad rozvody: podstandardní prvek		

Popis pozemku	Trvalé porosty	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 18.03.2026 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 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 popsána 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 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

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

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. 946/34

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	11 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	134 290,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	52,60 *	1,00 =	52,60 m ²
Balkon:	1,20 *	0,17 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			52,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	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 obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
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 + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 11 let:

$$s = 1 - 0,005 * 11 = \mathbf{0,945}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,945 = \mathbf{0,859}$$

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 $ZCU = ZC * I_V = 134\,290,- \text{ Kč/m}^2 * 0,859 = 115\,355,11 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 52,80 \text{ m}^2 * 115\,355,11 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 6\,456\,194,80 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 456 194,80 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1258

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	1258	663	21 730,00	14 406 990,-
Cenová mapa - celkem		663		14 406 990,-

Pozemek parc. č. 1258 - cena zjištěná celkem = 14 406 990,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1258 = 14 406 990,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 14 406 990,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 6 456 194,80 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 14 406 990,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 526 / 27 878

Hodnota spoluvlastnického podílu:

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. 946/34

Bytová jednotka č. 946/34, Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, bez kuchyňské linky	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství, bez kuchyňské linky	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep, bez kuchyňské linky	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Mrštíkova č.p. 2461/5, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu

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	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč	1	0.94	1	1	0.97	0.95	0.86621	147 322,17 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	0.97	0.94	1	1	1	1	0.9118	139 301,31 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč	0.97	1.02	1	1.1	1.02	0.95	1.05460146	132 007,87 Kč
4	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč	1	1	1	1.1	1.02	1	1.122	128 547,92 Kč
5	137 000,00 Kč	1	137 000,00 Kč	0.97	1.02	1	1.1	1	0.95	1.033923	132 505,03 Kč
Celkem průměr										135 936,87 Kč	
Minimum										128 547,92 Kč	
Maximum										147 322,17 Kč	
Směrodatná odchylka - s										7 462,50 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										128 474,37 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										143 399,37 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná u vzorků č. 1 a 4, ostatní vzorky mírně horší. 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 – vzorek č. 1 a 2 je shodný, ostatní vzorky jsou 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.

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 946/34,Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, bez kuchyňské linky	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství, bez kuchyňské linky	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep, bez kuchyňské linky	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Mrštíkova č.p. 2461/5, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
4	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč
5	137 000,00 Kč	1	137 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	127 014,93 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	144 230,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14
Střední hodnota			135 014,67 Kč
Medián			139 215,69 Kč
Rozdíl max-min			17 215,84 Kč

Základní cena: 135 014,67 Kč/m²

Úprava ceny: 135 014,67 Kč * 1,0000 = 135 014,67 Kč/m²

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

135 014,67 Kč/m²

* 53 m²

= 7 155 778 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 156 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 946/34,Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, bez kuchyňské linky	výtah
1	Konopištská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství, bez kuchyňské linky	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m ²	cihlová	dobrý	sklep, bez kuchyňské linky	výtah
3	Na hroudě č.p. 1957/55, Praha, okres Hlavní město Praha	51 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah, 1. PP
4	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m ²	cihlová	dobrý	sklep	výtah
5	Mrštíkova č.p. 2461/5, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m ²	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
3	139 215,69 Kč	1	139 215,69 Kč
4	144 230,77 Kč	1	144 230,77 Kč
5	137 000,00 Kč	1	137 000,00 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	127 014,93 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	144 230,77 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.14

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

Výsledek dle cenového předpisu

6 728 030 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 205 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 156 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 732 000 Kč do 7 416 000 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. 946/34, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 526/27878 na společných částech budovy č.p. 946/88 a pozemku parc. č. 1258 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 9455.

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

7 200 000,- Kč

Slovy: sedm 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 24.03.2026

.....
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 023853/2026.

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	946/34
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 946
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9455
Podíl na společných částech:	526/27878

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti


Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

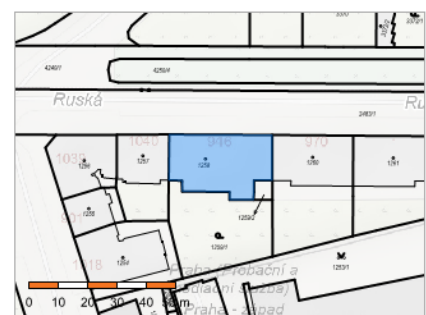
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

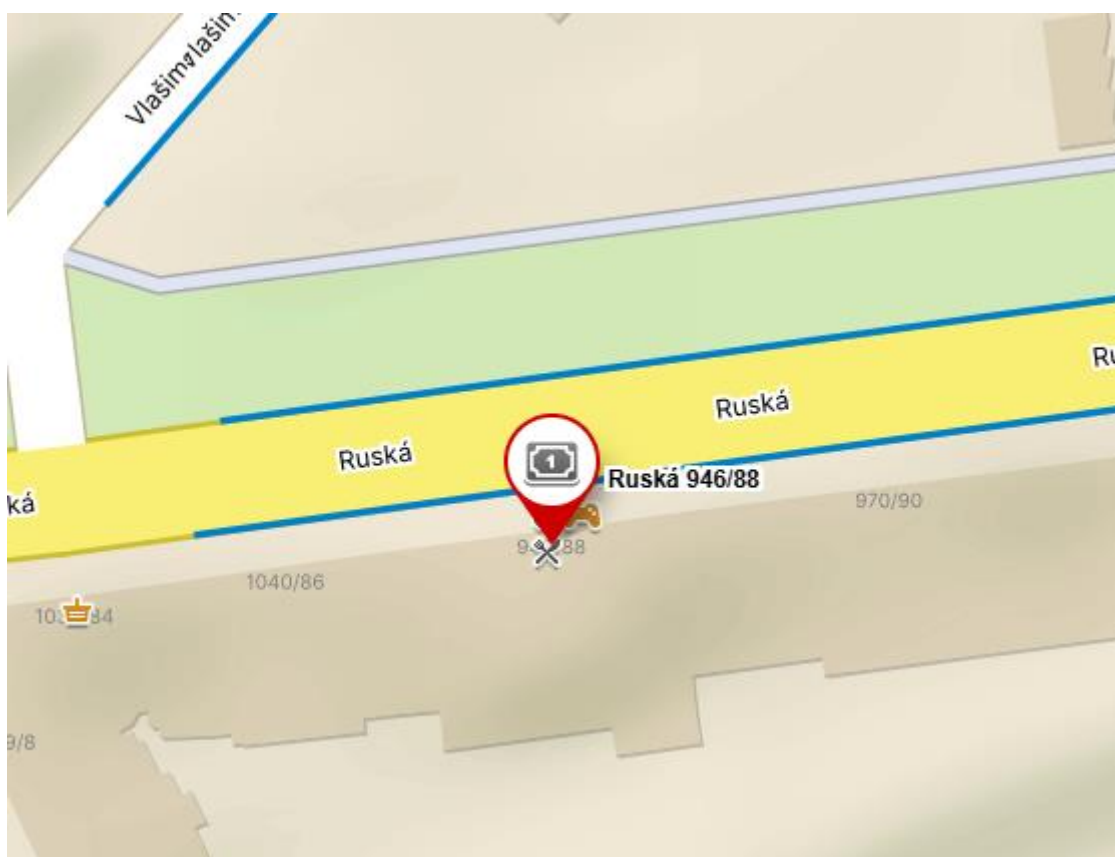
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

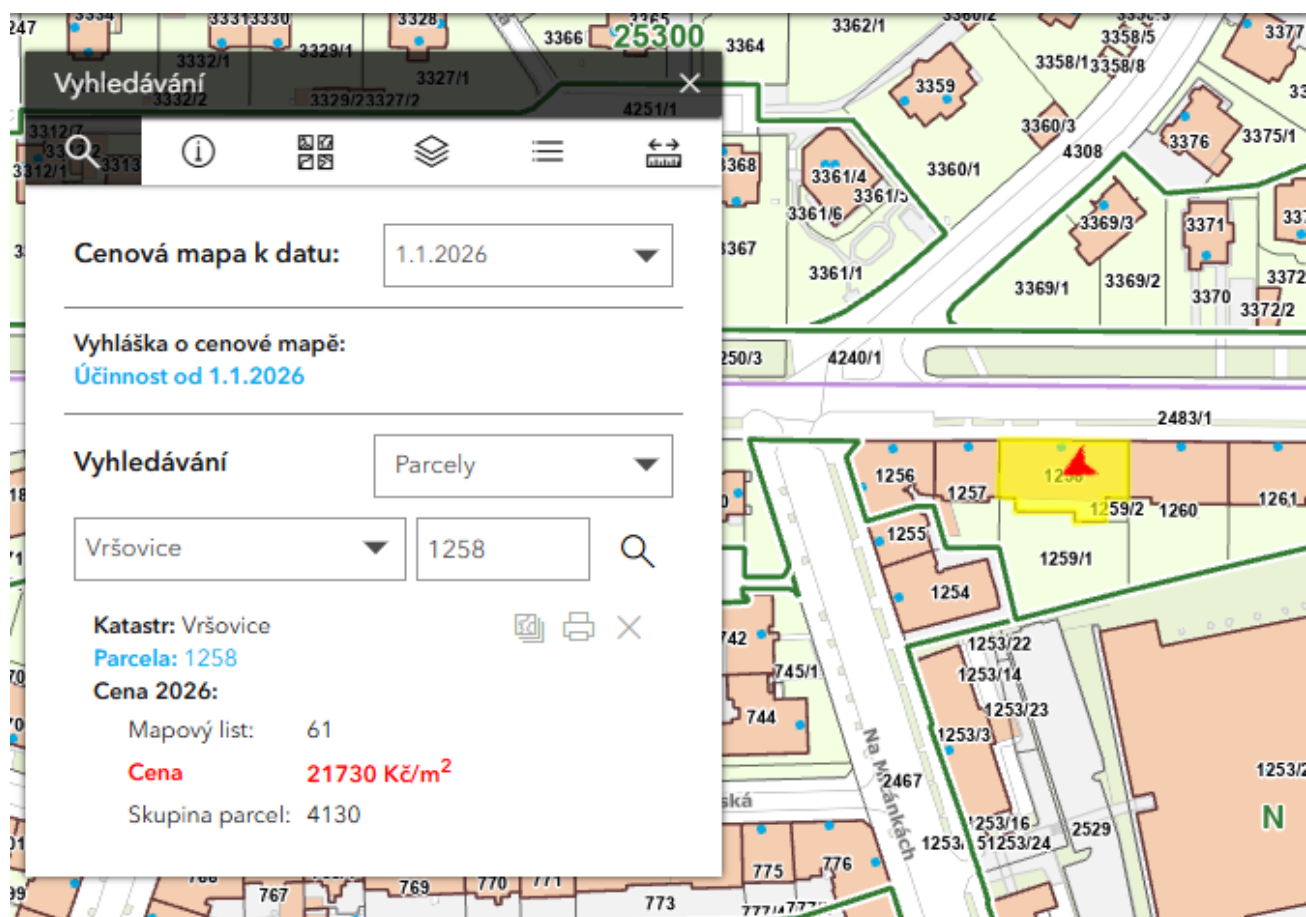
Parcelní číslo:	1258
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9454
Výměra [m ²]:	663
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 946



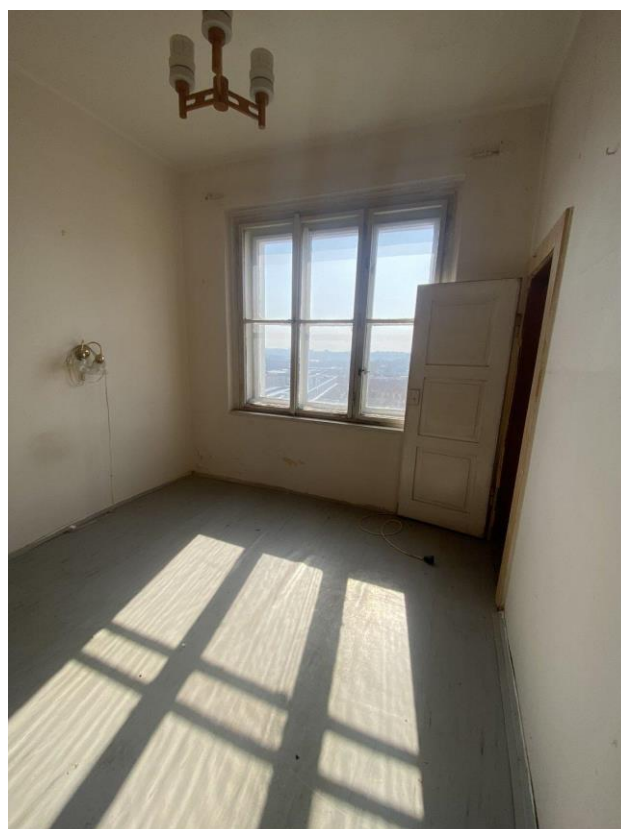
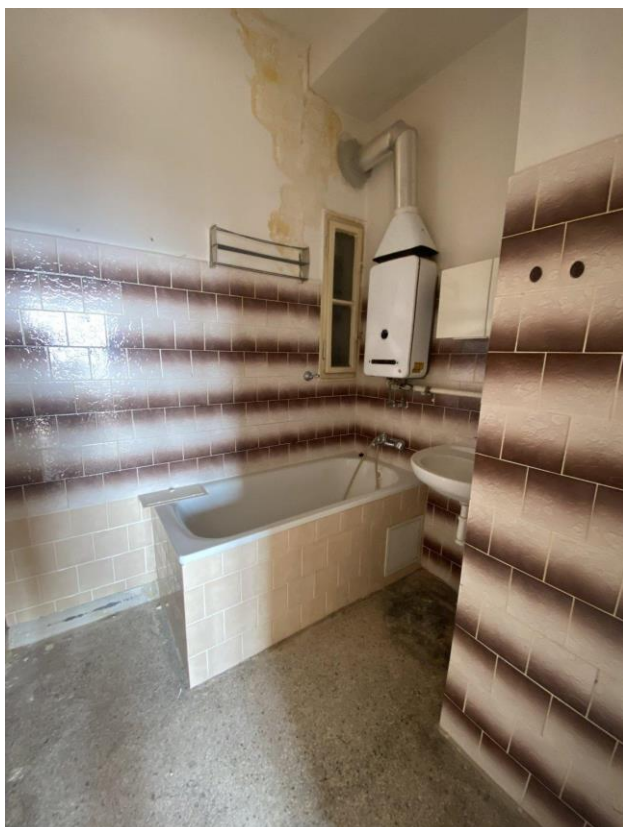
Ortofoto mapa a situace v mapě



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)

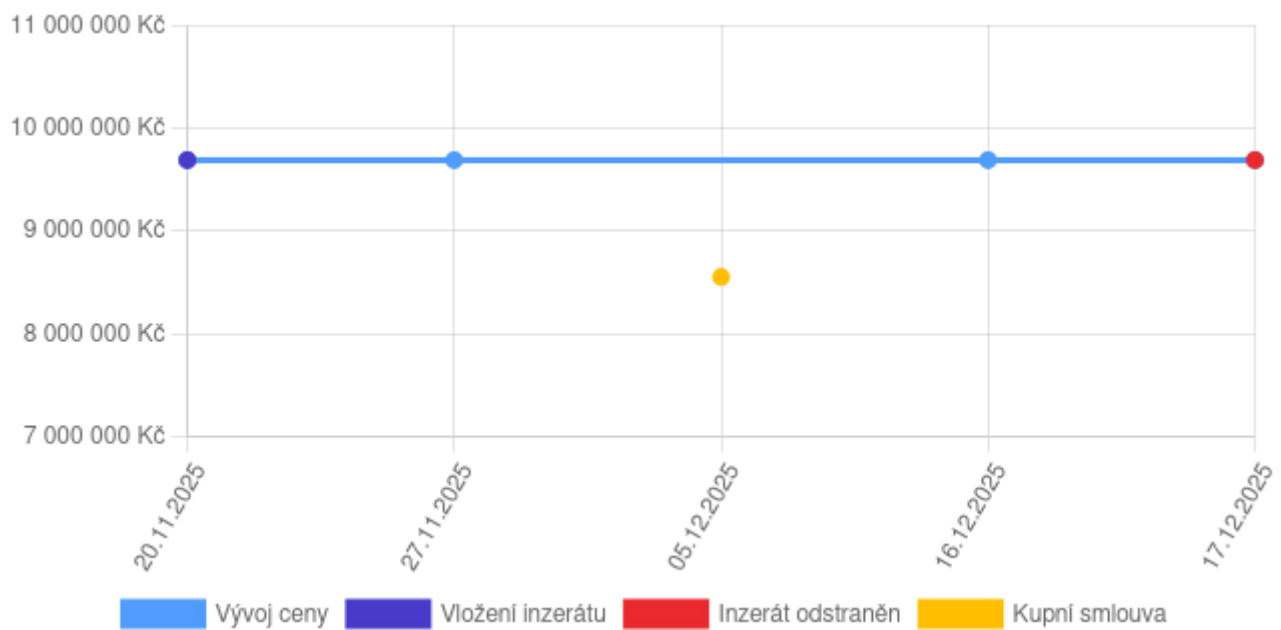
Lokalita	Konopišťská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	8 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	05.12.2025	Číslo řízení	V-78511/2025-101
Poznámka k ceně	vč. právního servisu a provize RK	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	67 m ²
Podlahová plocha	67 m ²	Dispozice	2+1
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v cihlovém domě ve vyhledávané lokalitě na hranici katastrálních území Vršovic a Vinohrad v ul. Konopišťské. Byt je určen k rekonstrukci, což poskytuje skvělou příležitost upravit si interiér zcela podle vlastních představ. Dispozice zahrnuje prostornou předsiň se vstupy do všech místností, koupelnu s vanou a umyvadlem, samostatné WC a dva neprůchozí pokoje, které zajišťují dostatek soukromí a komfortní bydlení. Budova se nachází v klidné ulici s možností parkování přímo u domu V docházkové vzdálenosti je veškerá občanská vybavenost včetně školek, škol a sportovních zařízení. Významnou výhodou je blízkost Vinohradské nemocnice a obchodního centra Eden. Lokalita nabízí nejen výbornou dopravní dostupnost – autobusy a tramvaje s rychlou návazností na metro, ale také dostatek zeleně v okolí. Nedaleké parky a upravené městské plochy poskytují příjemné místo k odpočinku i aktivnímu trávení volného času. Prohlídky je možné domlouvat od 15.12.2025.

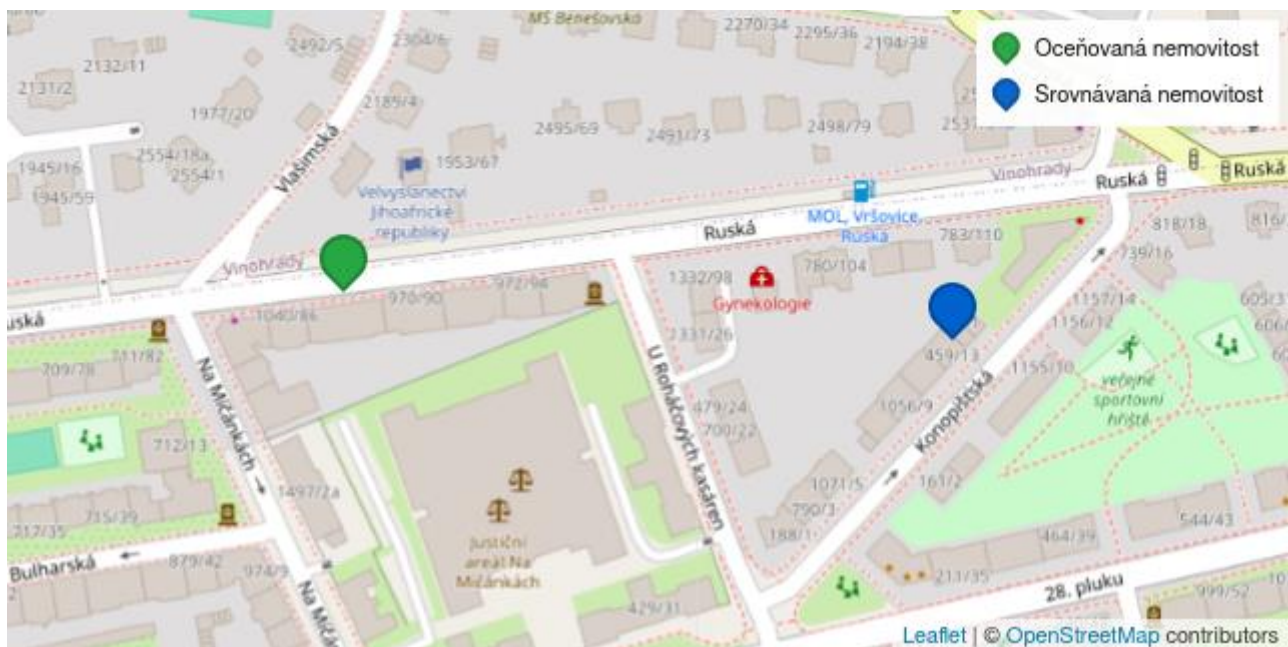
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



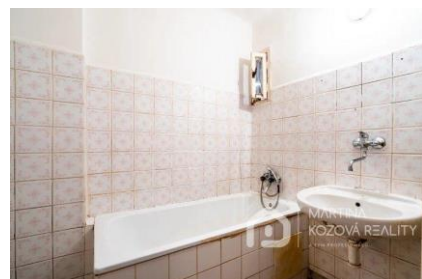
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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, Vlák		

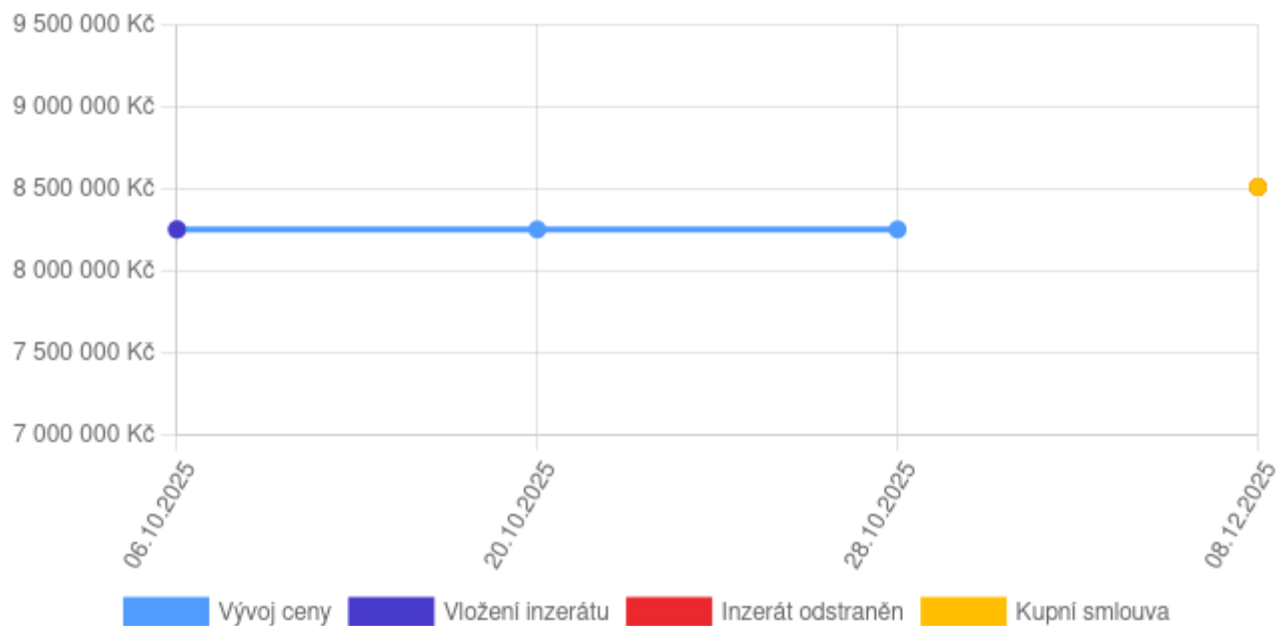
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní rekonstrukci a proto se tak stává skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají prostor pro úpravy dle vlastních představ a přání. Přestavba a modernizace bytu mohou být základem pro vytvoření útulného domova, který splní všechny požadavky na komfortní bydlení. Byt je bez právních závad a zatížení, tudíž je možné financovat prostřednictvím hypotéky, kterou vám ráda zprostředkuji s exkluzivní sazbou. Měsíční poplatky cca 4.480,-Kč + fond oprav 1.336,-Kč + elektrika 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

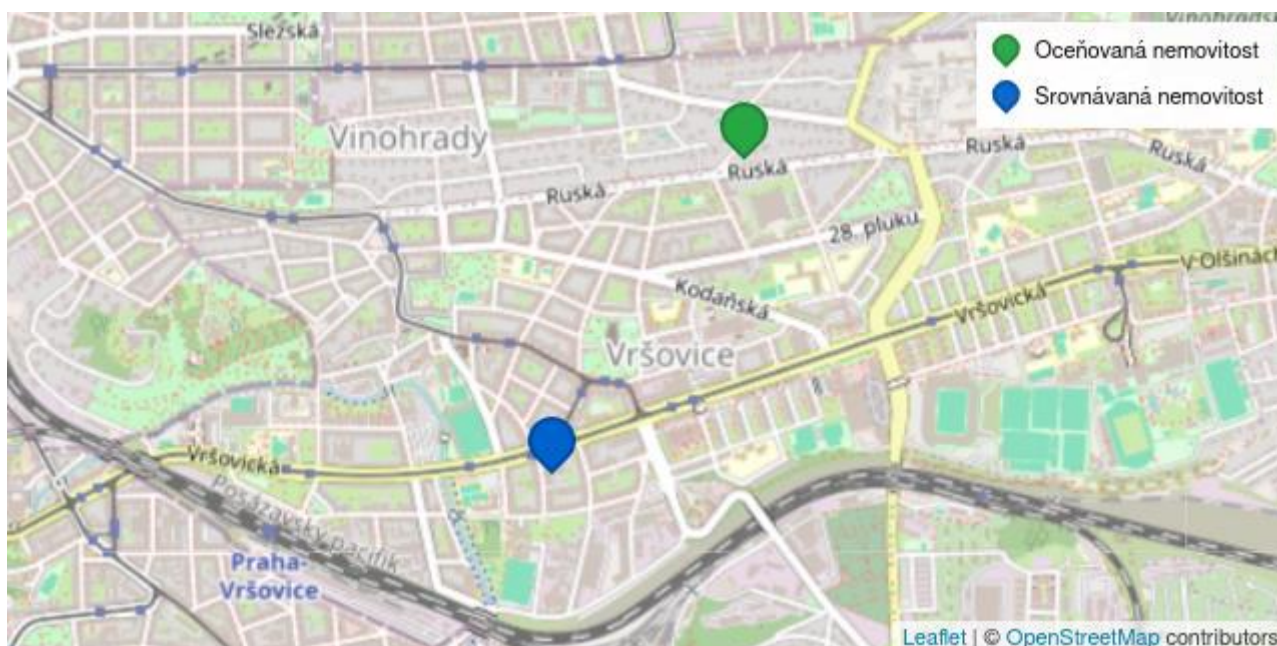




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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

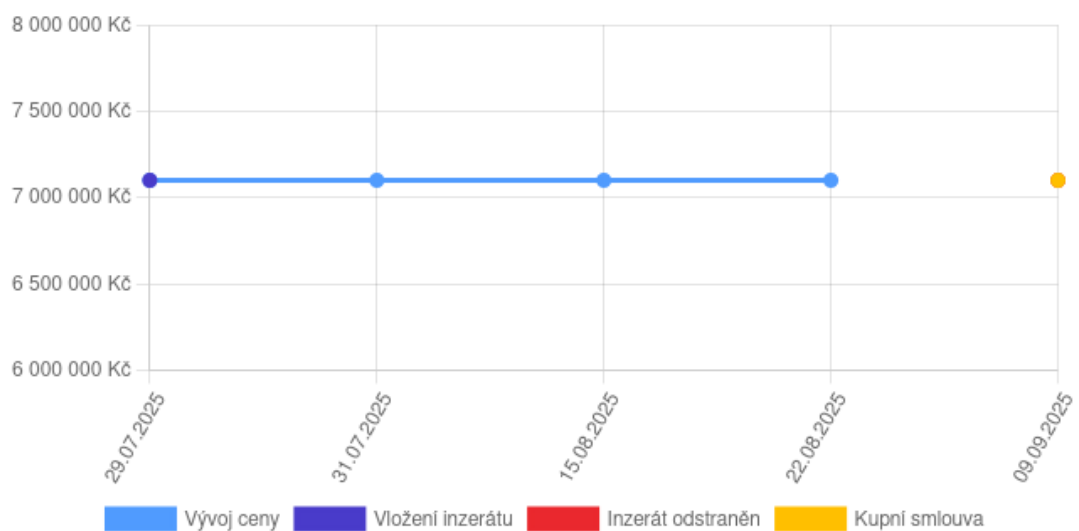
Byt 2 + kk s balkonem a sklepem v 1.PP. Dispozice bytu – kuchyně (9,5 m²), obývací pokoj (18,6 m²), pokoj (14 m²), předstíň (4,9 m²), koupelna s vanou (2 m²), samostatné WC (0,9 m²), sklep (1,3 m²). Součástí bytu je vybavená kuchyňská linka (plynový sporák, el.trouba, myčka). V koupelně pračka. V předstíni a v průchodu do kuchyně jsou vestavěné úložné prostory. Byt je částečně zařízený. Obývací pokoj se vstupem na balkon, orientace do ulice Na Hroudě. Druhý pokoj – vestavěná skříň, orientace do klidného vnitrobloku. Pokoje mohou být průchozí. Dům v současné době prochází revitalizací společných prostor. Vynikající dopravní spojení do centra, v docházkové vzdálenosti veškerá občanská vybavenost, zeleň v okolí i ve vnitrobloku. Vnitroblok je pouze pro obyvatele přilehlých domů, je pod uzavřením. Měsíční poplatky za služby pro 1 osobu činí cca 1.800,- Kč + elektřina a plyn. Poplatky SVJ (fond oprav, správa, pojištění, apod.) cca 2.000 Kč/měs.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

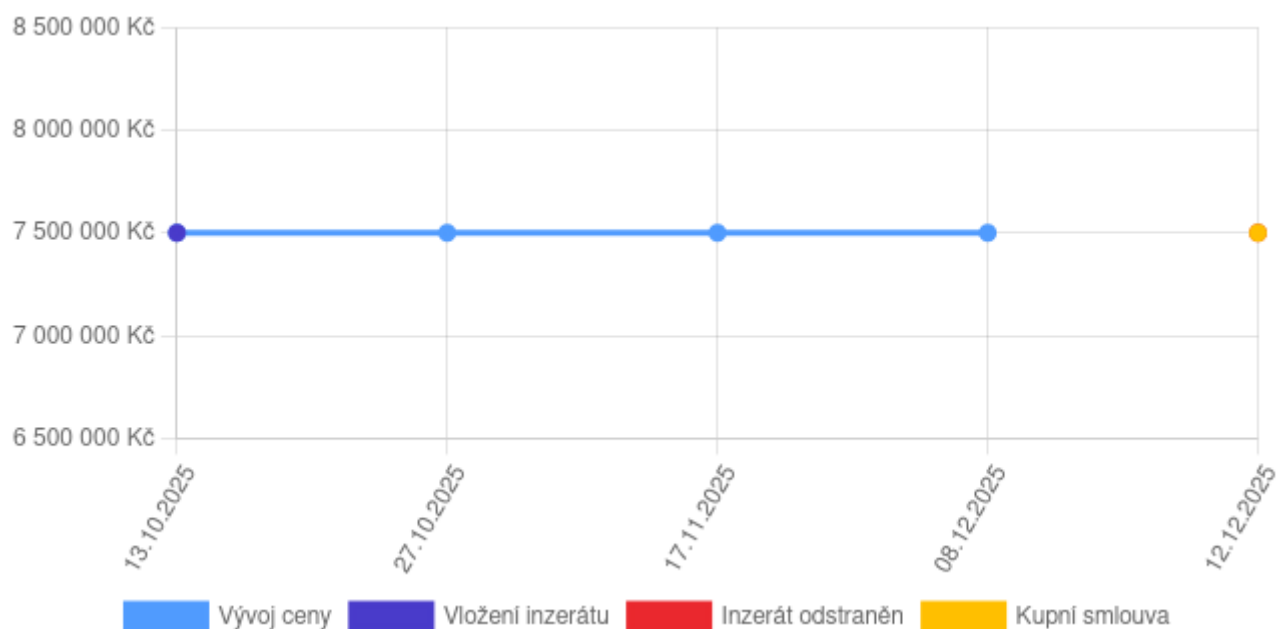
Lokalita	Ruská č.p. 946/88, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	7 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	12.12.2025	Číslo řízení	V-80358/2025-101
Vlastnictví	Osobní	Vybaveno	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Plocha sklepa	2 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	5
Energetický štítek (PENB)	D - Méně úsporná	Stav	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Užitná plocha	54 m ²
Podlahová plocha	52 m ²	Dispozice	2+kk
Vytápění	Plynový kotel	Podlaží bytu	4
Poloha nemovitosti	Centrum obce		

Nabízím k prodeji osobní byt 2+kk o celkové ploše 54 m² situovaný v cihlové budově ve velmi dobrém stavu. Nemovitost se nachází ve čtvrtém patře z celkových pěti podlaží a je určena pro ty, kteří hledají útulné a praktické bydlení. Byt je nevybavený, což umožňuje jeho novému majiteli snadno přizpůsobit interiér vlastním představám a potřebám. K bytu je rovněž přidělena sklepní místnost o ploše 2,5 m², která nabízí dodatečný prostor pro uskladnění věcí. Parkování je možné na ulici před domem. V budově bohužel není k dispozici výtah (bude realizován v průběhu r. 2026), proto doporučuji zvážit potřebu přístupnosti předem. Majitele lze kontaktovat prostřednictvím zpráv na komunikační platformě. V případě zájmu rád poskytnu další informace a domluvím prohlídku nemovitosti. I am offering for sale a 2+kk personal apartment with a total area of 54 m², located in a brick building in good condition. The property is situated on the fourth floor out of a total of five floors and is intended for those seeking cozy and practical living. The apartment is unfurnished, allowing the new owner to easily tailor the interior to their own ideas and needs. Additionally, there is an allocated cellar room with an area of 2.5 m², which offers extra storage space. Parking is available on the street in front of the building. Unfortunately, there is no elevator in the building (it will be installed during 2026), so I recommend considering accessibility needs in advance. The owner can be contacted through messages on the communication platform. If interested, I am happy to provide further information and arrange a viewing of the property.

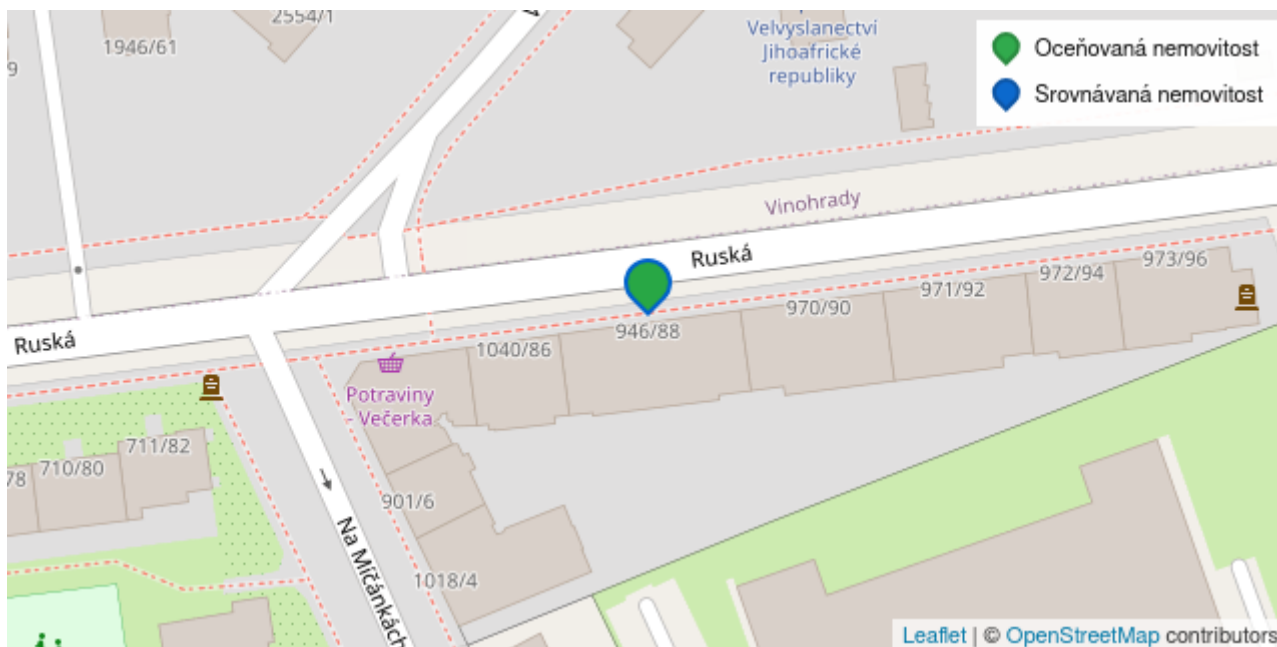
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



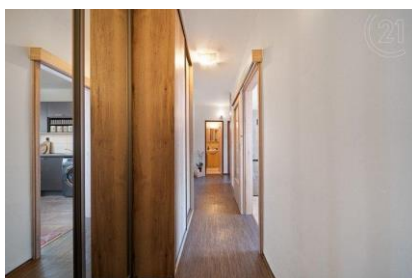
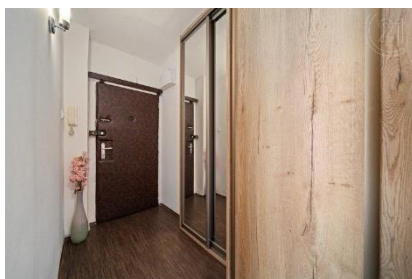
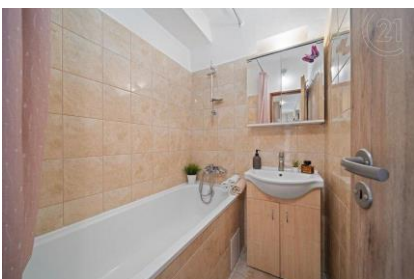
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

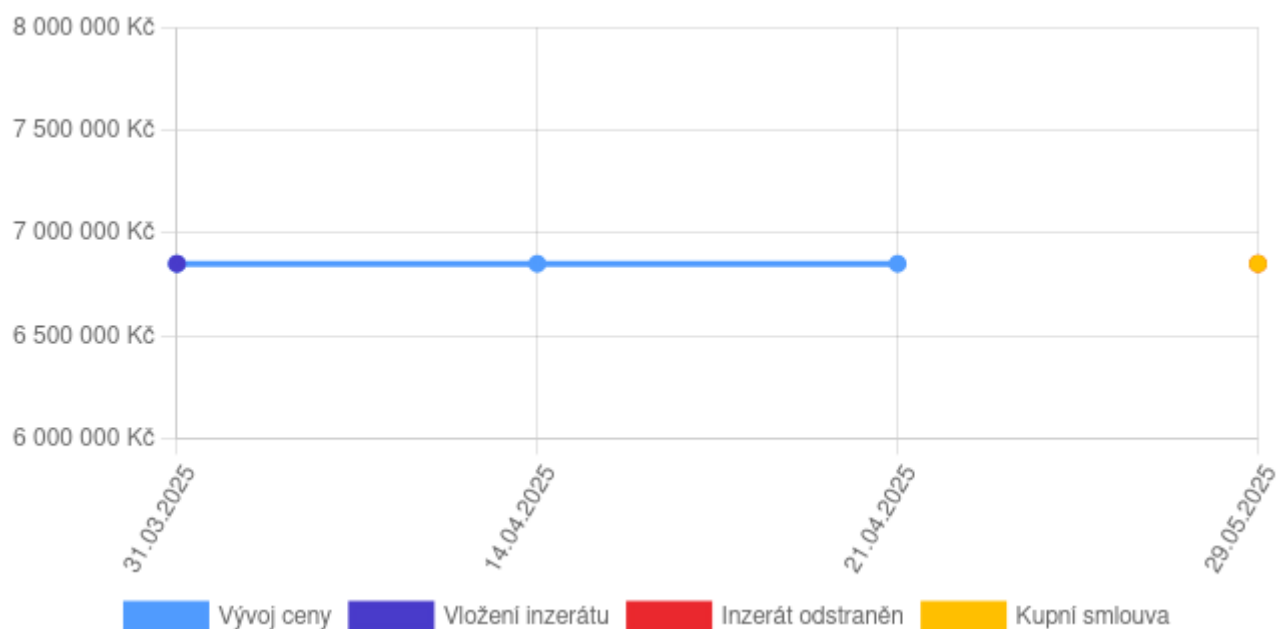
Lokalita	Mrštíkova č.p. 2461/5, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	6 850 000 Kč
Právní účinky ke dni	29.05.2025	Číslo řízení	V-33873/2025-101
Poznámka k ceně	včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	5
Elektrína	230V	Energetický štítek (PENB)	E - Nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Podlahová plocha	50 m ²
Dispozice	2+kk	Podlaží bytu	4
Dostupnost dopravy	Vlak, Silnice		

Chcete bydlet na prestižní adrese, kde si můžete vychutnat ranní kávu s výhledem na východ slunce? Tento zrekonstruovaný byt 2+kk na Vinohradech je přesně to, co hledáte. Přípravený k okamžitému nastěhování, bez starostí a s atmosférou, která vás bude bavit. Co vám tento byt nabízí? Dřevěná okna s trojskly, která zajistí nejen dostatek světla, ale i příjemné odhlučnění, takže vás rušit nebude nic. Nové elektrické rozvody v mědi, které zaručují bezpečnost a spolehlivý chod domácnosti. Vestavěné úložné prostory na míru, díky kterým bude v bytě vždy pořádek a vše na svém místě. A samozřejmě – skvělou dispozici 2+kk, která je ideální pro ty, kdo ocení útulný prostor, kde každý centimetr je využitý na maximum. A co lokalita? Pomezí Vinohrad a Vršovic je proslulé svou živou atmosférou, výbornými restauracemi, parky a skvělou dostupností do centra. Na dosah máte Gutovku a další parky – ideální pro relax po náročném dni. Milovníci kvalitních surovin si přijdou na své na farmářských trzích na Kubánském náměstí, které se konají třikrát týdně. To vše ještě umocňuje výborná dostupnost metra a tramvají, které vás do centra dovezou za 15 minut. Žádné zbytečné zácpy! Pokud hledáte místo s pohodlím, šarmem a skvělou dostupností, je tohle váš nový domov. Neváhejte a domluvte si prohlídku – takový byt se opravdu jen tak nevidí. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

