ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 025192/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
Číslo jednací:	/
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:	Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha, bytová jednotka č. 723/10
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	23.03.2026
Zpracováno ke dni:	23.03.2026
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 15 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. 723/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 709/61269 na společných částech budovy č.p. 723/6 a pozemku parc. č. 1846/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11897.

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 prodejích, 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. 723/10
Adresa předmětu ocenění:	Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Jerevanská
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 23.03.2026. 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 přejaty 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. 723/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 709/61269 na společných částech budovy č.p. 723/6 a pozemku parc. č. 1846/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11897.

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 6 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá 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 břízolitové 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 1998.

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 3+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	7,10 m^2
Pokoj	Pokoj	20,10 m^2
Pokoj	Pokoj	17,00 m^2
Pokoj	Pokoj	12,50 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	9,10 m^2
Koupelna, WC	WC	1,00 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	3,30 m^2
Ostatní prostory	Spíž	0,80 m^2
Podlahová plocha		70,90 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství		70,90 m^2

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

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: prkenná podlaha, vlýsky, lino
koupelna, wc: keramická dlažba

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 zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa chybí, ohřev vody je řešen dálkově.

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, přičemž v minulosti proběhla pouze základní rekonstrukce koupelny a WC. Tato dílčí úprava však nemá zásadní vliv na celkový technický stav bytu, který je i nadále nutné posuzovat jako před rekonstrukcí.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2523/1	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	6
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1998
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	břízolitové
	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	3+1
	Podlaží bytové jednotky	5
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené

	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m²	Bytová jednotka Kuchyně — Kuchyně — 7,10 m² Pokoj — Pokoj — 20,10 m² Pokoj — Pokoj — 17,00 m² Pokoj — Pokoj — 12,50 m² Ostatní prostory — Předsíň — 9,10 m² Koupelna, WC — WC — 1,00 m² Koupelna, WC — Koupelna — 3,30 m² Ostatní prostory — Spíž — 0,80 m² Podlahová plocha — 70,90 m² Podlahová plocha vč. příslušenství — 70,90 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	chybí
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: prkenná podlaha, vlýsky, lino koupelna, wc: keramická dlažba
	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 23.03.2026 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 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 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Bytová jednotka č. 723/10

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	28 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	134 290,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Podlahová plocha:	70,90 *	1,00 =	70,90 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,90 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient pro stáří 28 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 28 =$ **0,860**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}860 =$ **0,782**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,060**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 134 290,- Kč/m^2 * 0,782 = 105 014,78 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,90 m^2 * 105 014,78 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 7 892 280,78 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 7 892 280,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 1846/2

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	1846/2	1 280	14 810,00	18 956 800,-
Cenová mapa - celkem		1 280		**18 956 800,-**

Pozemek parc. č. 1846/2 - cena zjištěná celkem = 18 956 800,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 1846/2	=	18 956 800,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**18 956 800,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 7 892 280,78 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 18 956 800,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 709 / 61 269
Hodnota spoluvlastnického podílu:
18 956 800,- Kč * 709 / 61 269 = 219 366,58 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	219 366,58 Kč

Bytová jednotka č. 723/10 - cena zjištěná = **8 111 647,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 723/10		8 111 647,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 892 280,78 Kč	
1.2. Pozemek parc. č. 1846/2	219 366,58 Kč	
	= 8 111 647,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: **8 111 647,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **8 111 650,- Kč**

slovy: Osm milionů jedno sto jedenáct tisíc šest set padesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 723/10

Bytová jednotka č. 723/10,Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
1	Konopišťská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	78 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklep	výtah
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m^2	cihlová	velmi dobrý	lodžie, balkon, sklep	bez výtahu

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci 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	1.01	1	1	1	0.95	0.9595	132 998,37 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč	1	1.01	1	1	1.03	1	1.0403	122 094,52 Kč
3	148 076,92 Kč	1	148 076,92 Kč	1	0.99	1	1.12	1.03	1	1.142064	129 657,29 Kč
4	125 352,11 Kč	1	125 352,11 Kč	1	1	1	1	1.06	1	1.06	118 256,71 Kč
5	118 268,82 Kč	1	118 268,82 Kč	1	0.94	1	1	1.06	0.95	0.94658	124 943,29 Kč

Celkem průměr	125 590,04 Kč
Minimum	118 256,71 Kč
Maximum	132 998,37 Kč
Směrodatná odchylka - s	5 870,28 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	119 719,77 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	131 460,32 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 redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná u všech vzorků. 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. 3 je lepší, ostatní vzorky jsou shodné. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.). KN hodnotí další okolnosti – skutečnost, zda bytový dům disponuje výtahem.

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

125 590,04 Kč/m^2

* 71 m^2

= 8 916 893 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 917 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 723/10,Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
1	Konopišťská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	78 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklep	výtah
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m^2	cihlová	velmi dobrý	lodžie, balkon, sklep	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	148 076,92 Kč	1	148 076,92 Kč
4	125 352,11 Kč	1	125 352,11 Kč
5	118 268,82 Kč	1	118 268,82 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	118 268,82 Kč
Maximální hodnota	(případ č.3)	148 076,92 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.25
Střední hodnota		129 264,94 Kč
Medián		127 611,94 Kč
Rozdíl max-min		29 808,10 Kč

Základní cena: 129 264,94 Kč/m^2

Úprava ceny: 129 264,94 Kč * 0,9500 = 122 801,69 Kč/m^2

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

122 801,69 Kč/m^2

* 71 m^2

= 8 718 920 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

8 719 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 723/10,Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Jerevanská č.p. 723/6, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	bez příslušenství	výtah
1	Konopišťská č.p. 459/13, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	velmi dobrý	bez příslušenství	bez výtahu
2	Oblouková č.p. 1254/6, Praha, okres Hlavní město Praha	67 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
3	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	78 m^2	cihlová	dobrý	sklep	výtah
4	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	71 m^2	cihlová	před rekonstrukcí	balkon, sklep	výtah
5	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	93 m^2	cihlová	velmi dobrý	lodžie, balkon, sklep	bez výtahu

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

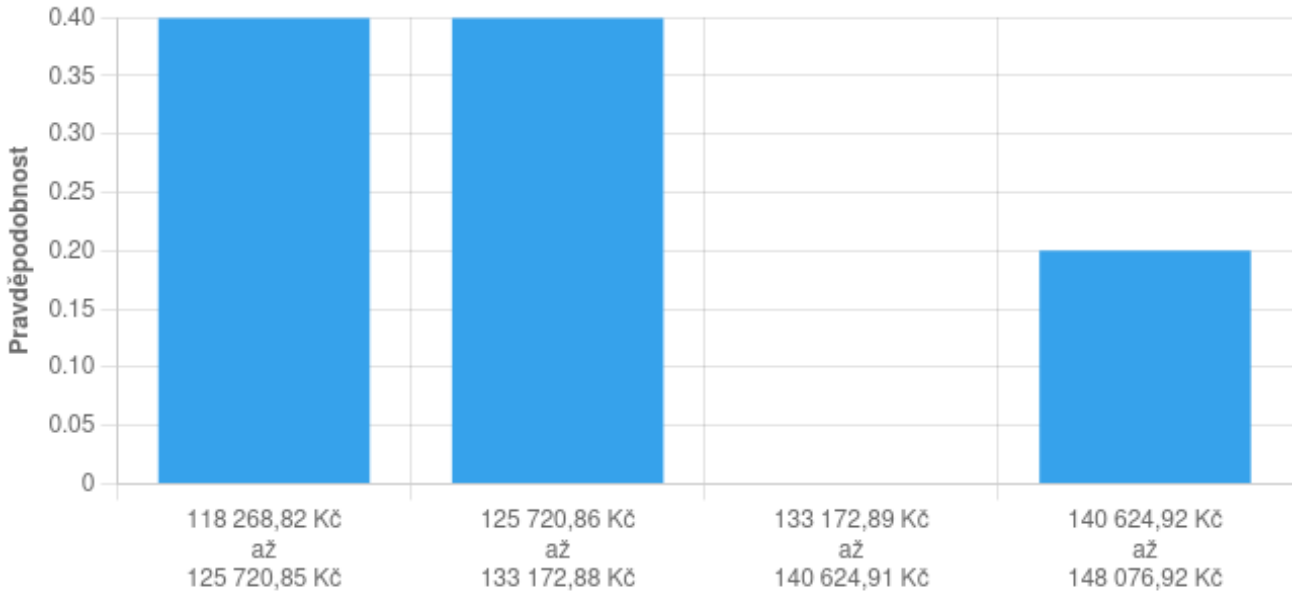
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	127 611,94 Kč	1	127 611,94 Kč
2	127 014,93 Kč	1	127 014,93 Kč
3	148 076,92 Kč	1	148 076,92 Kč
4	125 352,11 Kč	1	125 352,11 Kč
5	118 268,82 Kč	1	118 268,82 Kč
Minimální hodnota		(případ č.5)	118 268,82 Kč

Maximální hodnota	(případ č.3)	148 076,92 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.25
Aritmetický průměr		**129 264,94 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
118 268,82 Kč	až	125 720,85 Kč	2	0.4
125 720,86 Kč	až	133 172,88 Kč	2	0.4
133 172,89 Kč	až	140 624,91 Kč	0	0
140 624,92 Kč	až	148 076,92 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 118 268,82 Kč/m^2 do 133 172,88 Kč/m^2

* 71 m^2

od 8 397 086,00 Kč do 9 455 274,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 8 397 000 Kč do 9 455 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

8 111 650 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

8 917 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

8 719 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 8 397 000 Kč do 9 455 000 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. 723/10, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 709/61269 na společných částech budovy č.p. 723/6 a pozemku parc. č. 1846/2 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11897.

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

8 900 000,- Kč

Slovy: osm milionů devět set tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 24.03.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.03.25 09:42:49 +01'00'

Ing. Lenka Brutovská
Digitálně podepsal Ing. Lenka Brutovská
Datum: 2026.03.25 10:11:04 +01'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.03.25 09:42:39 +01'00'

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.03.24 21:10:41 +01'00'

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 025192/2026.

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	**723/10**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 699, 702, 723, 727, 740
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11897
Podíl na společných částech:	709/61269

Vlastníci, jiná 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

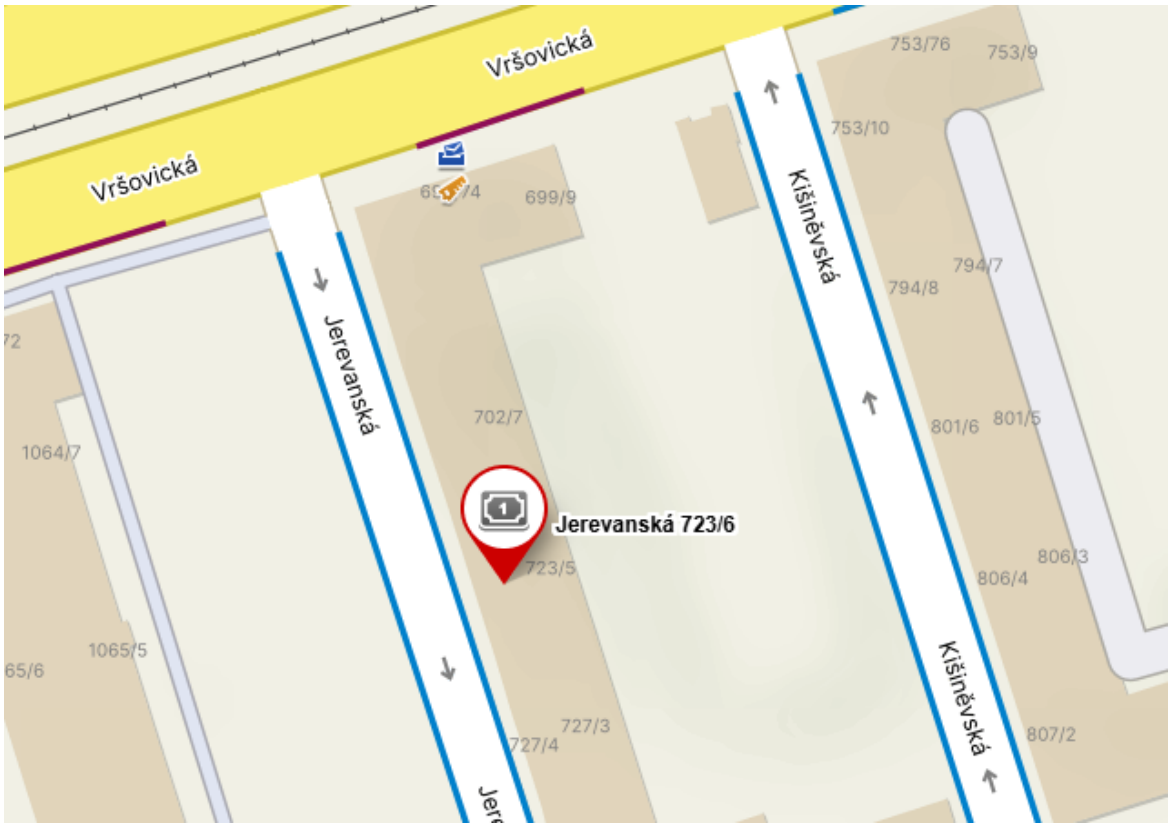
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

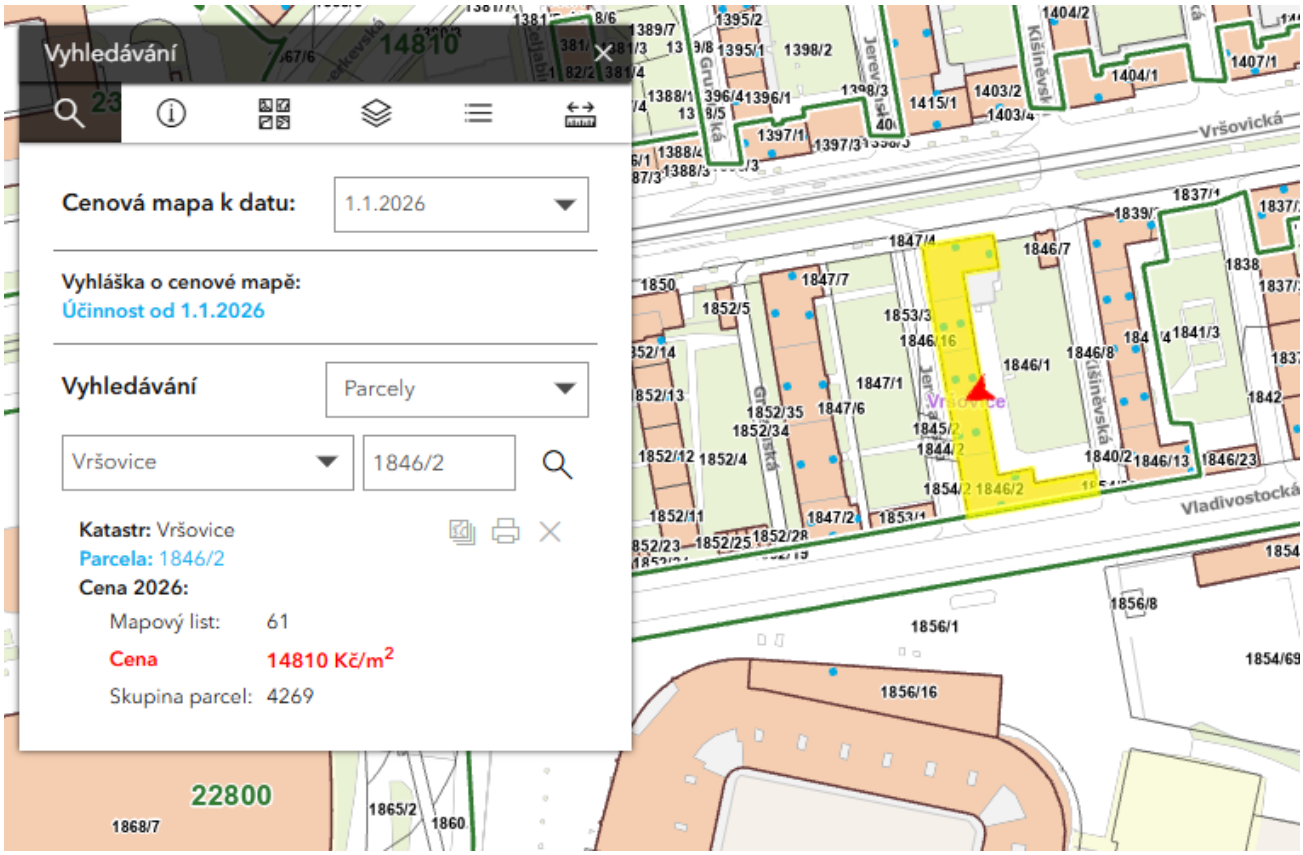
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1846/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11896
Výměra [m^2]:	1280
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. 699, 702, 723, 727, 740

Ortofoto mapa a situace v mapě



Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

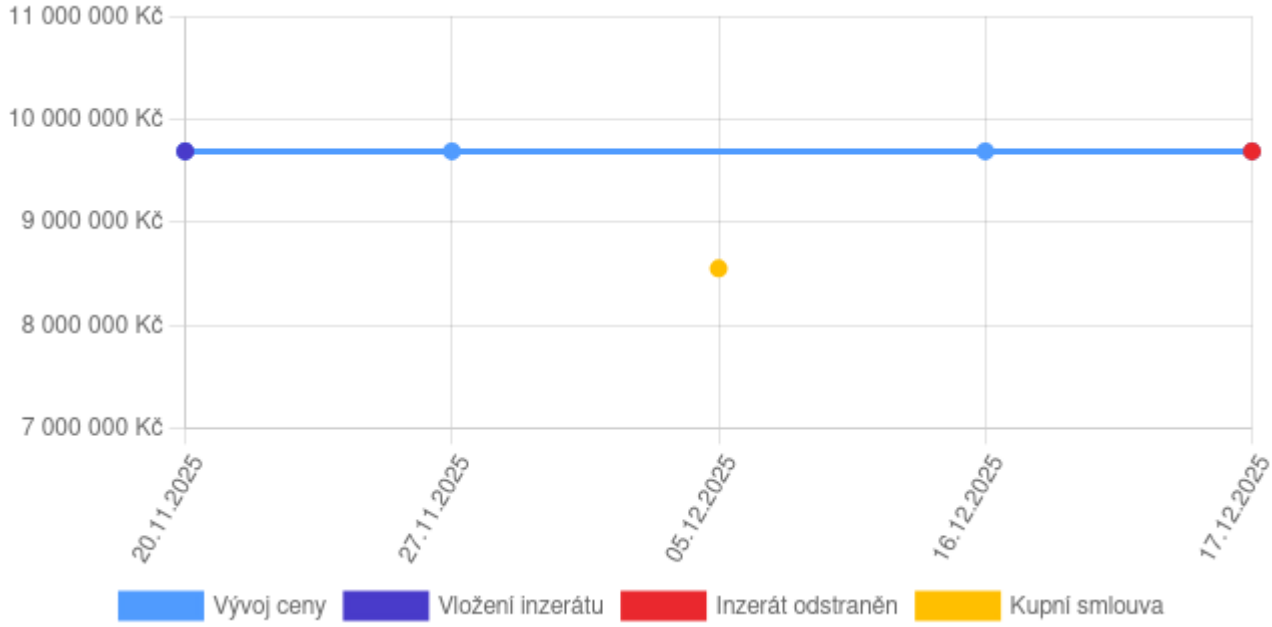
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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 předsíň 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

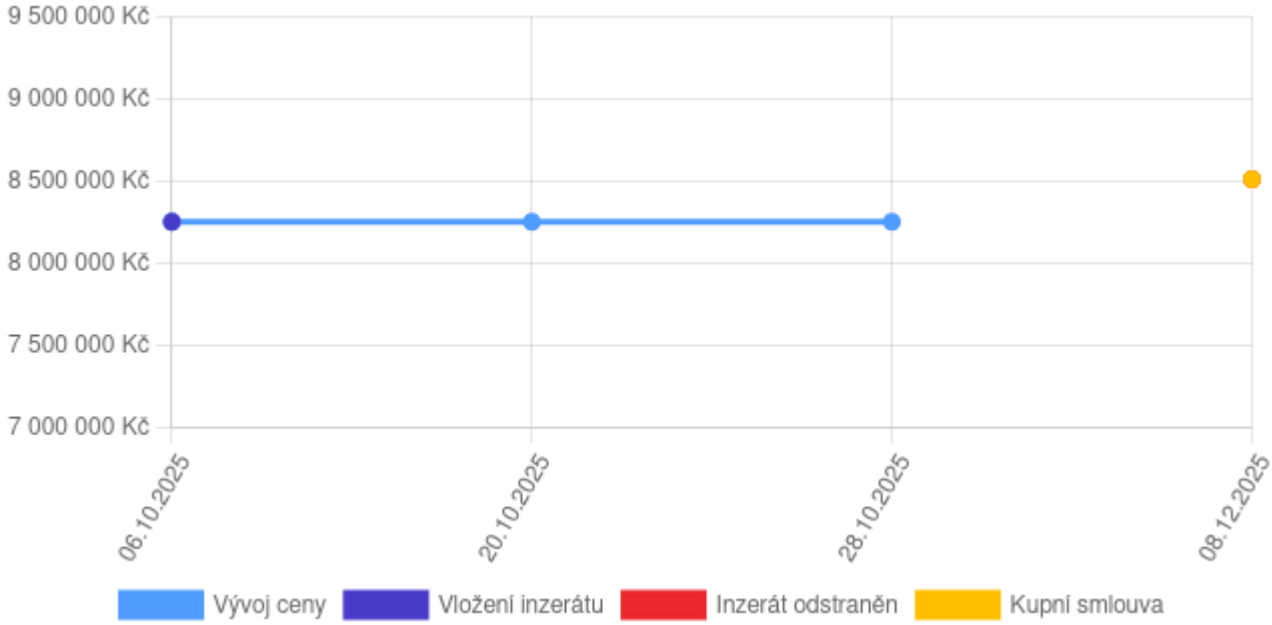
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

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 nehospodárná	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	**Užitná plocha**	69 m^2
Podlahová plocha	67 m^2	**Dispozice**	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	6
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice, Vlak		

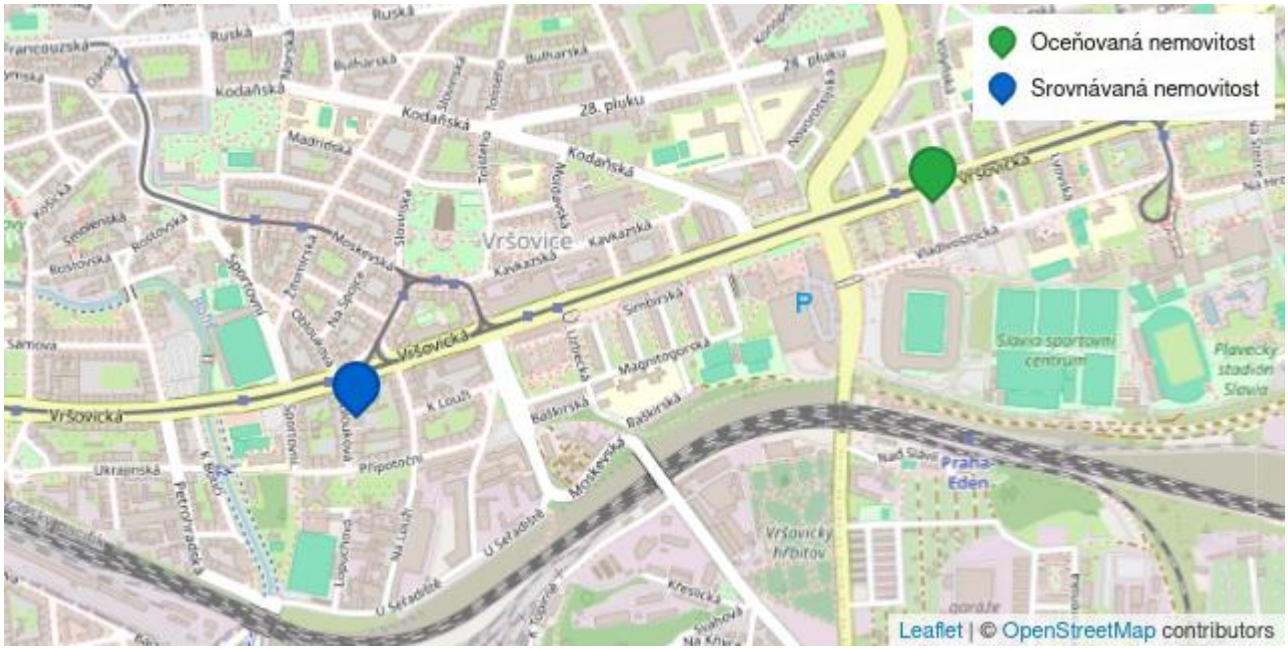
ÚSTNĚ REZERVOVÁNO. Představuji k prodeji byt o dispozici 2 + 1, ve Vršovicích na ulici Oblouková, Praha 10. Tento cihlový byt, umístěný ve 6. patře sedmipodlažního objektu, nabízí celkovou plochu 69 m² (sklep 2m²) a užitnou plochu 67 m². Nemovitost je v osobním vlastnictví a ve stavu, který si žádá kompletní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

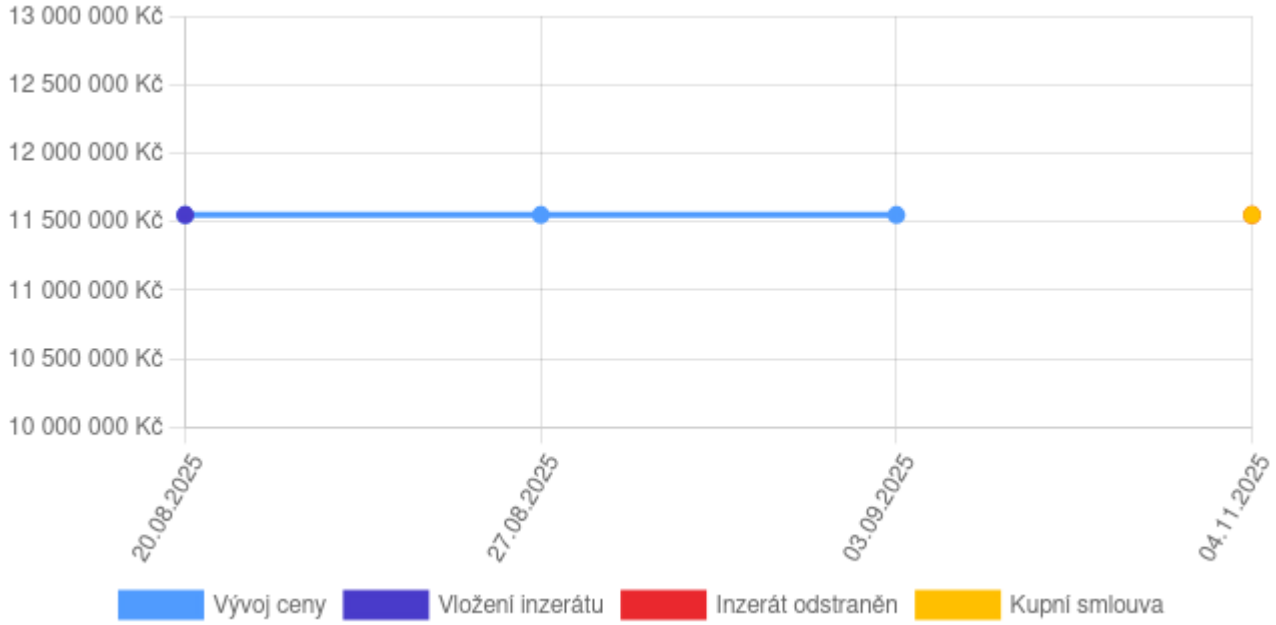
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	11 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	04.11.2025	**Číslo řízení**	V-70688/2025-101
Poznámka k ceně	vč. provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků. včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Vybaveno	Částečně	**Počet nadzemních podlaží domu**	7
Výtah	Ano	**Energetický štítek (PENB)**	E - Nehospodárná
Stav	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	82 m^2	**Podlahová plocha**	78 m^2
Dispozice	3+1	**Podlaží bytu**	4
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

Stylový byt 3+1 v nádherné části Vršovic. Nabízíme exkluzivní byt o výměře 77,6 m², situovaný ve 3. patře skvěle spravovaného domu v jedné z nejžádanějších lokalit Prahy. Tento světlý a prostorný byt okouzlí nejen milovníky architektury, ale i každého, kdo hledá bydlení s duší. Vysoké stropy, parketové podlahy, světlé místnosti, originální prvky a výhledy do klidné vršovické ulice dělá krásný pocit z bydlení. Co vám můžeme nabídnout: ✓ dispozici 3+1 ✓ výměra 77,6m² + další 4m² sklep ✓ 3. patro (4. NP) s výtahem ✓ velkorysé dispozice ✓ prostorná vstupní hala ✓ velké místnosti orientované na východ ✓ možnost dalších dispozičních úprav ✓ eleganci a praktičnost ✓ koupelna s vanou ✓ samostatné WC ✓ parketové podlahy ✓ špaletová okna ✓ bezpečnostní dveře ✓ plynový kotel na vytápění a ohřev vody ✓ pečlivě udržovaný dům ✓ cena včetně bezpečné úschovy, provize, právního servisu a všech poplatků ✓ možnost jednoduše financovat hypotékou ✓ prodávající si vyhrazuje právo na výběr kupujícího dle vlastních kritérií Jak se bydlí ve Vršovicích? Opravdu skvěle. ✓ na procházky, s pejskem nebo s dětmi na hřiště můžete vyrazit do Heroldových sadů nebo do Grébovky ✓ na skvělou kávu to máte pár kroků do legendárních podniků jako je Café V lese, Café Jen, The FLAT cafe nebo Tvoje máma nebo na jídlo můžete zaskočit do Mistro, Jam and Co. a KRO Vršovice ✓ veškeré nákupy vyřídíte v nespočtu obchodů v Moskevské ulici nebo na Vinohradech ✓ v okolí najdete také poštu, školy, školku, plavecký stadion, kino Pilotů, Vzlet - Vršovickou kulturní křižovatku, Vršovické divadlo Mana a prostě vše co od dobrého života ve městě očekáváte ✓ a pokud byste přece jen potřebovali jet mimo Vršovice, na zastávce tramvaje nebo autobusu jste za pár minut Zaujala Vás tato nabídka? Rádi Vás uvítáme na prohlídce, neváhejte nás kontaktovat.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

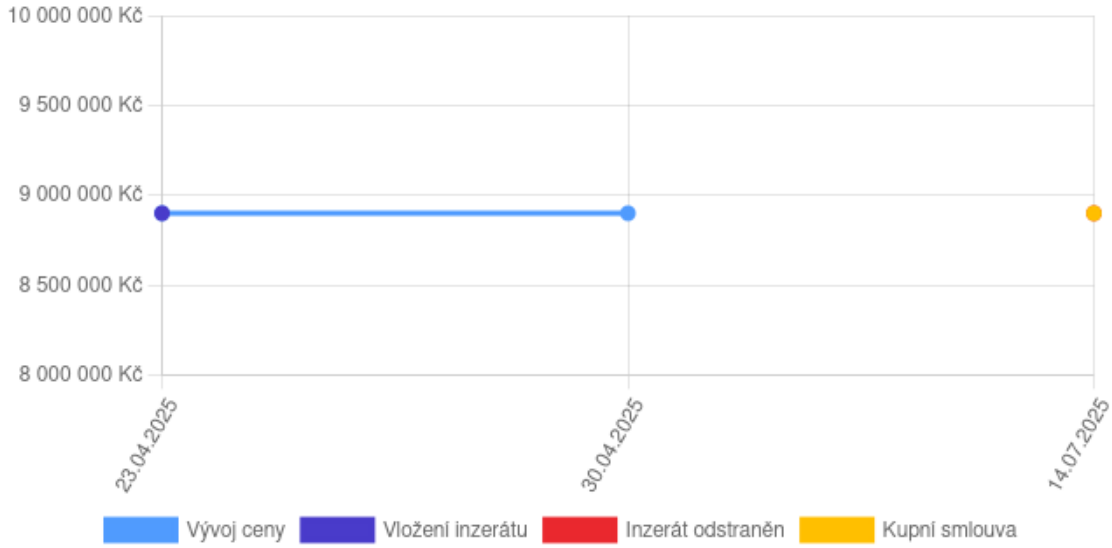
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	náměstí Svatopluka Čecha č.p. 1356/8, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	8 900 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.07.2025	**Číslo řízení**	V-44701/2025-101
Vlastnictví	Osobní	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	2 m^2
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	2 m^2
Stav	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	71 m^2	**Dispozice**	3+1
Podlaží bytu	3		

Prodej bytu 3+1 v atraktivní lokalitě Vršovic na nám. Svatopluka Čecha.Dispozice bytu a jeho výhodyByt 3+1 v osobním vlastnictví se šatnou a balkonem o velikosti 70,1 m2 se nachází ve 3. nadzemním podlaží (2.patro) s výtahem. K bytu patří i sklep o 2 m2.Byt je v původním stavu určený k celkové rekonstrukci.Dispozice bytu nabízí: vstupní chodbu se vstupy do jednotlivých pokojů, kuchyně, toalety a koupelny.Na podlaze jsou převážně zachovalé parkety. V koupelně je menší vana, umyvadlo a prostor pro pračku, WC je samostatné.Teplo, teplá voda a studená voda jsou zajištěny dálkově. Dům je napojen na plyn.Udržovaný cihlový dům z roku 1970 – 12 bytových jednotek, 6 nadzemních podlaží, klidné prostředí.Výborná dopravní dostupnost – Tramvajová zastávka Čechovo náměstí je pouhých 150 m od domu, odkud se snadno dostanete do centra města. Autobusovou zastávku najdete pouhých 200 m od domu.Dům se nachází v oblasti s výbornou občanskou vybaveností. Ve vnitrobloku naleznete mateřskou školu s velikou zahradou.Občanská vybavenost na dosah – Vršovice patří mezi nejžádanější čtvrti díky široké nabídce obchodů, restaurací, škol a sportovišť.Parkování na ulici před domem.Bytová jednotka je v osobním vlastnictví a její koupi lze financovat hypotečním úvěremProvizi neplatíte!!!

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

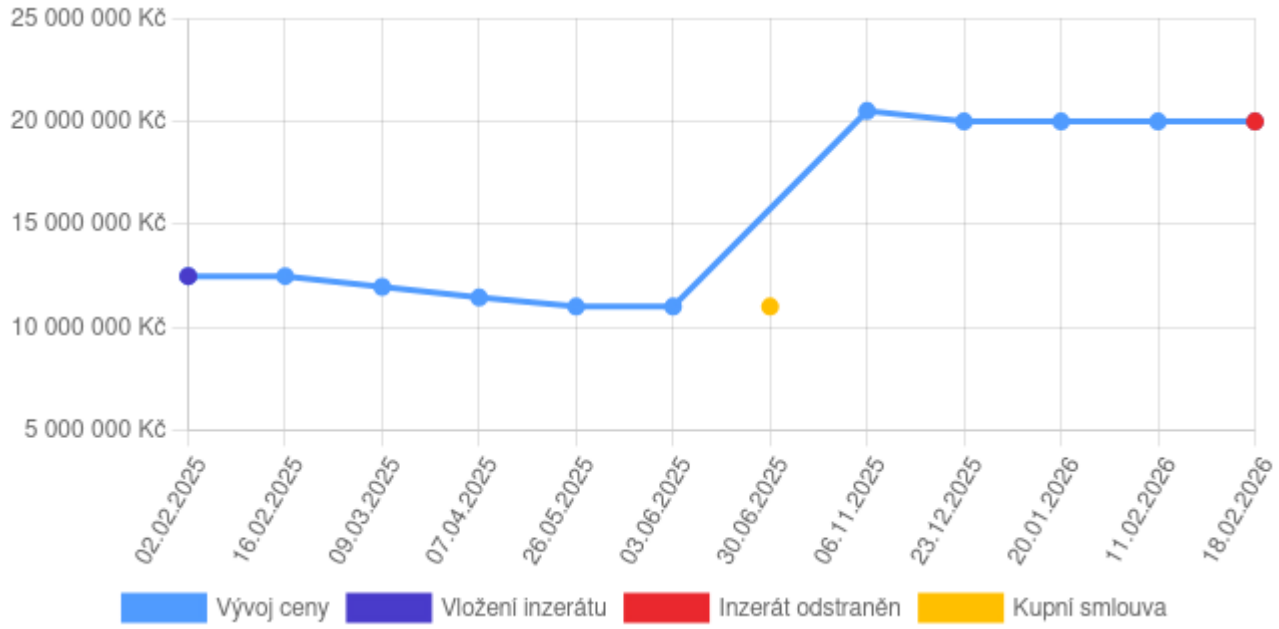
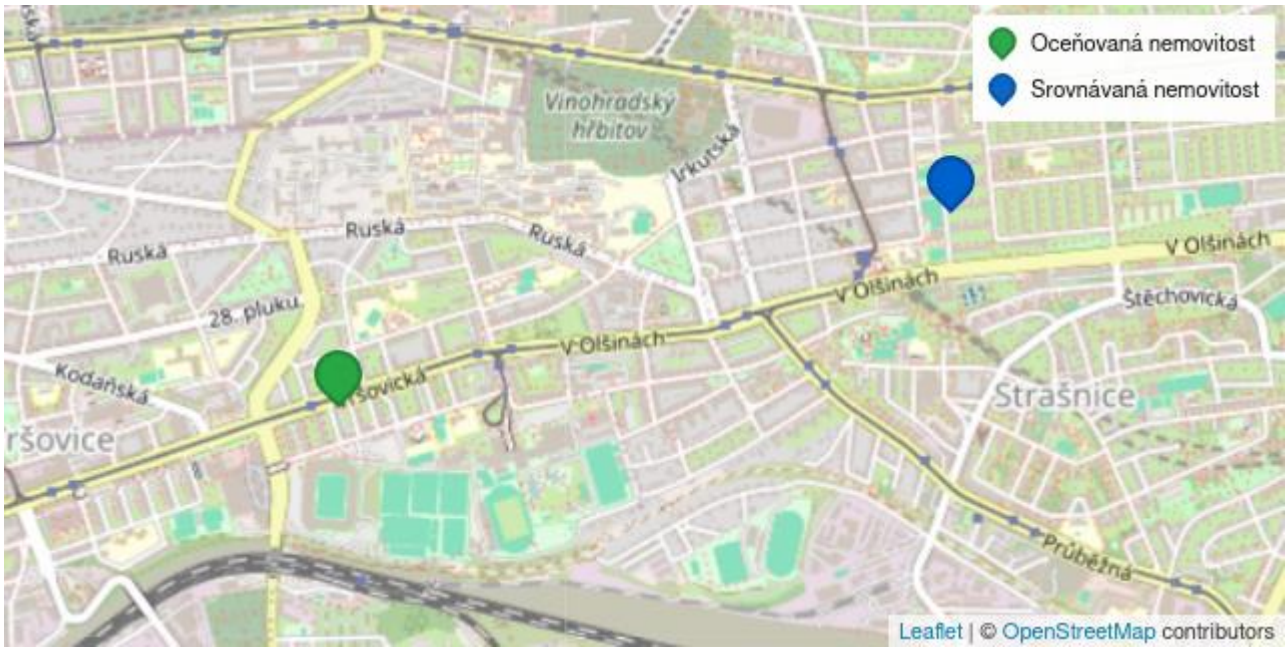
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Bečvářova č.p. 209/4, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	10 999 000 Kč
Právní účinky ke dni	30.06.2025	**Číslo řízení**	V-41692/2025-101
Poznámka k ceně	| včetně provize	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	8 m^2
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	4 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	3	**Lodžie**	Ano
Plocha lodžie	5 m^2	**Výtah**	Ne
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Stav objektu	Dobrý	**Konstrukce**	Cihlová
Užitná plocha	102 m^2	**Podlahová plocha**	93 m^2
Dispozice	3+1	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	1	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Dálnice, Silnice		

Tento nádherný byt 3+1 se nachází v 1. podlaží s výtahem a zaujme vás na první pohled svou světlostí, vysokými stropy a krásnými detaily, které mu dodávají osobitý charakter. Prostor působí nesmírně vzdušně a harmonicky – velká okna propouštějí denní světlo po celý den, díky čemuž byt působí teple a pozitivně. Obývací pokoj je ideálním místem pro odpočinek i setkávání, navazuje na klidnou ložnici a útulný koutek s balkonem do vnitrobloku, kde si můžete vychutnat ranní kávu nebo večerní sklenku vína. Celý byt působí velmi příjemně – kombinuje styl, eleganci a pohodu, kterou dnes v centru města najdete jen zřídka. Karlín patří mezi nejvyhledávanější pražské čtvrti – nabízí množství kaváren, restaurací, parků i kulturního života. A navíc je metro Křižíkova doslova pár kroků od domu, takže do centra se dostanete během pár minut. Tento byt je ideálním místem pro všechny, kteří hledají světlý, stylový a klidný domov v jedné z nejhezčích pražských lokalit.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení