

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 054645/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Karviná Mgr. Pavel Struminský Komorní 4, 717 01 Český Těšín
Číslo jednací:	201 EX 00342/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	U tvrze č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	16.06.2026
Zpracováno ke dni:	16.06.2026
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 19 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 15.07.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 192/19 a pozemku parc. č. 108 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 376.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

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, 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:	Rodinný dům č.p. 192/19
Adresa předmětu ocenění:	U tvrze č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	U tvrze
Katastrální území:	Malešice
Počet obyvatel:	1 397 880

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 16.06.2026. 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. Přítomná osoba prohlídce - paní Hrušková.

Vnitřní rozměry stavby byly zjištěny měřením provedeným při místním šetření. Pro stanovení zastavěné plochy a obestavěného prostoru dle oceňovacího předpisu byly použity venkovní rozměry stavby získané měřením z digitální katastrální mapy. Tyto rozměry nebyly ověřeny geodetickým zaměřením.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hruška Kristián, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/4
Hrušková Pavlína, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/2
Hrušková Rozálie, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 192/19 a pozemek parc. č. 108 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 376.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Základy má pravděpodobně betonové neizolované a objekt je cihlové konstrukce. Stropy jsou keramickobetonové a dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1933.

V roce 2010 proběhla rekonstrukce objektu.

Dispoziční uspořádání objektu je následující: v 1. nadzemním podlaží se nachází jedna garsoniéra, která prošla rekonstrukcí v roce 2010, a dále bytový prostor sestávající ze tří obytných místností, nacházející se v původním stavebně-technickém stavu a prostor chodby a sociálního zařízení, které prošly rekonstrukcí v roce 2010. V podkroví je situován další bytový prostor sloužící k bydlení, který byl rovněž kompletně rekonstruován v roce 2010.

Vady rodinného 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.

Dispozice rodinného domu je dvougenerační.

1. NP		
Ostatní prostory	Sklad	12,00 m ²
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	27,50 m ²
Ostatní prostory	Chodba	13,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	4,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
Podkroví		
Koupelna, WC	WC	6,00 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	41,00 m ²
Pokoj	Pokoj	20,00 m ²
Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
Pokoj	Pokoj	14,00 m ²

Koupelna, WC	Koupelna	6,40 m ²
Ostatní prostory	Chodba	2,00 m ²
Podlahová plocha		207,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		207,90 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem, střešní, dřevěná s dvojsklem. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází rohová vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, koberec

kuchyně: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje plynový kotel.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 205 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený zděným plotem. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
932/1	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Rodinný dům je postaven v širším centru Prahy v městské části Malešice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

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

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdravích ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Blízkost frekventované ulice U tvrze.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené 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 rodinného domu	Typ rodinného domu	řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	1	
	Podsklepení	ne	
	Dům byl postaven v roce	1933	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		objekt	rekonstrukce
		Rok	
		2010	
	Základy	betonové bez izolace	
	Konstrukce	cihlová	
	Stropy	keramickobetonové, dřevěné trámové	
	Střecha	sedlová	
	Krytina střechy	betonová taška	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	štukové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	dvougenerační	
	Typ oken	plastová s dvojsklem, střešní, dřevěná s dvojsklem	
	Koupelna(y)	rohová vana, sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	závěsná toaleta	
	Osvětlovací technika	lustry	
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP	
		Ostatní prostory	Sklad 12,00 m ²
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem 27,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 13,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 4,00 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,00 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,00 m ²

		Pokoj	Pokoj	16,00 m ²
		Podkroví		
		Koupelna, WC	WC	6,00 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	41,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	20,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
		Pokoj	Pokoj	14,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	6,40 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,00 m ²
		Podlahová plocha		207,90 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		207,90 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v domě	plynový kotel			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v domě	plynový kotel			
Podlahy v domě	místnosti: keramická dlažba, laminátová plovoucí podlaha, koberce kuchyně: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba			
Popis stavu	dobrý			

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	205 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	zděný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z

		hlediska sportovního využití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené 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 16.06.2026 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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. Rodinný dům U Tvrze 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	93 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 24):	10 967,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	145,00 m ²
Podkroví:	=	145,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	145,00 m ²	3,20 m
Podkroví:	145,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(145)*(3,20)	=	464,00 m ³
Podkroví a zastřešení:	(145)*(1,00)+(145)*(2,30)/2	=	311,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>775,75 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	145,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	290,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandardní nebo více základních příslušenství standardního provedení, popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 16 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (16 + 15) = \mathbf{0,845}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,845 = \mathbf{0,946}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 10\,967,- \text{ Kč/m}^3 * 0,946 = 10\,374,78 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 775,75 \text{ m}^3 * 10\,374,78 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 8\,531\,129,72 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{8\,531\,129,72 \text{ Kč}}$$

Rodinný dům U Tvrze 19 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{8\,531\,129,72 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 2}$$

Rodinný dům U Tvrze 19 - cena zjištěná

$$= \mathbf{4\,265\,564,86 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek parc. č. 108

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	108	205	12 960,00	2 656 800,-
Cenová mapa - celkem		205		2 656 800,-
Pozemek parc. č. 108 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	2 656 800,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 2
Pozemek parc. č. 108 - cena zjištěná celkem			=	1 328 400,- Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům U Tvrze 19	4 265 565,- Kč
2. Pozemek parc. č. 108	1 328 400,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **5 593 965,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **5 593 970,- Kč**

slovy: Pět milionů pět set devadesát tři tisíc devět set sedmdesát 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.

Rodinný dům U tvrze č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha

U tvrze č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U tvrze č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha	208 m ²	dobrý	205 m ²	sklad v rámci objektu, vícegenerační	vnitřní řadový dům	bezprostřední blízkost vytižené komunikace
1	Soběslavská č.p. 2072/64, Praha, okres Hlavní město Praha	236 m ²	velmi dobrý	229 m ²	garáž, vícegenerační	vnitřní řadový dům	/
2	Nad lukami č.p. 2137/6, Praha, okres Hlavní město Praha	179 m ²	dobrý	369 m ²	garáž, vícegenerační	koncový řadový dům	/
3	Cedrová č.p. 935/1, Praha, okres Hlavní město Praha	160 m ²	velmi dobrý	275 m ²	garáž v rámci objektu, použití nadstandardních technologií	koncový řadový dům	/
4	Jabloňová č.p. 2350/23, Praha, okres Hlavní město Praha	200 m ²	před rekonstrukcí	397 m ²	garáž, sklep, vícegenerační	koncový řadový dům	/
5	Šalvěřová č.p. 275/10, Praha, okres Hlavní město Praha	187 m ²	před rekonstrukcí	427 m ²	sklepy, garáž v rámci objektu, vícegenerační	koncový řadový dům	bezprostřední blízkost vytižené komunikace

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 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Další okolnosti	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	117 754,24 Kč	1	117 754,24 Kč	1.12	1	1.08	1	1.05	1	1.05	1.333584	88 299,08 Kč
2	104 972,07 Kč	1.05	110 220,67 Kč	1	1	1.05	1.05	1.05	1.03	1.05	1.2519714375	88 037,69 Kč
3	103 000,00 Kč	1	103 000,00 Kč	1	1.05	1.1	1	1	1.03	1.05	1.2491325	82 457,23 Kč
4	84 000,00 Kč	1	84 000,00 Kč	1	1	0.95	1.05	1.1	1.03	1.05	1.186675875	70 785,97 Kč
5	80 213,90 Kč	1	80 213,90 Kč	1	1	0.95	1.08	1	1.03	1	1.05678	75 904,07 Kč
Celkem průměr												81 096,81 Kč
Minimum												70 785,97 Kč
Maximum												88 299,08 Kč
Směrodatná odchylka - s												7 667,74 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s												73 429,06 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s												88 764,55 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je shodná s výjimkou vzorku č. 1 – lepší lokalita. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti objektů – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotlivých vzorků. K3 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav vzorků – vzorek č. 4 a 5 je mírně horší, ostatní vzorky jsou mírně lepší či lepší. K4 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti pozemků – cena přepočtena dle poměru velikosti pozemků jednotlivých vzorků. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotlivých vzorků (garáž, podsklepení, technické zázemí, studna atd.), vyjadřuje skutečnost, zda se jedná o vícegenerační bydlení, či využívá nadstandardních technologií. K6 zohledňuje skutečnost, zda se jedná o samostatný rodinný dům či řadový rodinný dům. K7 vyjadřuje bezprostřední blízkost vytižené komunikace.

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

81 096,81 Kč/m²

* 208 m²

= 16 868 136 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

16 868 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

U tvrže č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U tvrže č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha	208 m ²	dobrý	205 m ²	sklad v rámci objektu, vícegenerační	vnitřní řadový dům	bezprostřední blízkost vytížené komunikace
1	Soběslavská č.p. 2072/64, Praha, okres Hlavní město Praha	236 m ²	velmi dobrý	229 m ²	garáž, vícegenerační	vnitřní řadový dům	/
2	Nad lukami č.p. 2137/6, Praha, okres Hlavní město Praha	179 m ²	dobrý	369 m ²	garáž, vícegenerační	koncový řadový dům	/
3	Cedrová č.p. 935/1, Praha, okres Hlavní město Praha	160 m ²	velmi dobrý	275 m ²	garáž v rámci objektu, použití nadstandardních technologií	koncový řadový dům	/
4	Jabloňová č.p. 2350/23, Praha, okres Hlavní město Praha	200 m ²	před rekonstrukcí	397 m ²	garáž, sklep, vícegenerační	koncový řadový dům	/
5	Šalvějová č.p. 275/10, Praha, okres Hlavní město Praha	187 m ²	před rekonstrukcí	427 m ²	sklepy, garáž v rámci objektu, vícegenerační	koncový řadový dům	bezprostřední blízkost vytížené komunikace

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	117 754,24 Kč	1	117 754,24 Kč
2	104 972,07 Kč	1.05	110 220,67 Kč
3	103 000,00 Kč	1	103 000,00 Kč
4	84 000,00 Kč	1	84 000,00 Kč
5	80 213,90 Kč	1	80 213,90 Kč
Minimální hodnota			(případ č.5) 80 213,90 Kč
Maximální hodnota			(případ č.1) 117 754,24 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty			OK 1.47
Střední hodnota			99 037,76 Kč
Medián			110 220,67 Kč
Rozdíl max-min			37 540,34 Kč

Základní cena: 99 037,76 Kč/m²

Úprava ceny: 99 037,76 Kč * 0,8500 = 84 182,10 Kč/m²

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

84 182,10 Kč/m²

* 208 m²

= 17 509 877 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

17 510 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

U tvrže č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Další okolnosti
Oceňovaný objekt	U tvrže č.p. 192/19, Praha, okres Hlavní město Praha	208 m ²	dobrý	205 m ²	sklad v rámci objektu, vícegenerační	vnitřní řadový dům	bezprostřední blízkost vytížené komunikace
1	Soběslavská č.p. 2072/64, Praha, okres Hlavní město Praha	236 m ²	velmi dobrý	229 m ²	garáž, vícegenerační	vnitřní řadový dům	/
2	Nad lukami č.p. 2137/6, Praha, okres Hlavní město Praha	179 m ²	dobrý	369 m ²	garáž, vícegenerační	koncový řadový dům	/
3	Cedrová č.p. 935/1, Praha, okres Hlavní město Praha	160 m ²	velmi dobrý	275 m ²	garáž v rámci objektu, použití nadstandardních technologií	koncový řadový dům	/
4	Jabloňová č.p. 2350/23, Praha, okres Hlavní město Praha	200 m ²	před rekonstrukcí	397 m ²	garáž, sklep, vícegenerační	koncový řadový dům	/
5	Šalvěřjová č.p. 275/10, Praha, okres Hlavní město Praha	187 m ²	před rekonstrukcí	427 m ²	sklepy, garáž v rámci objektu, vícegenerační	koncový řadový dům	bezprostřední blízkost vytížené komunikace

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

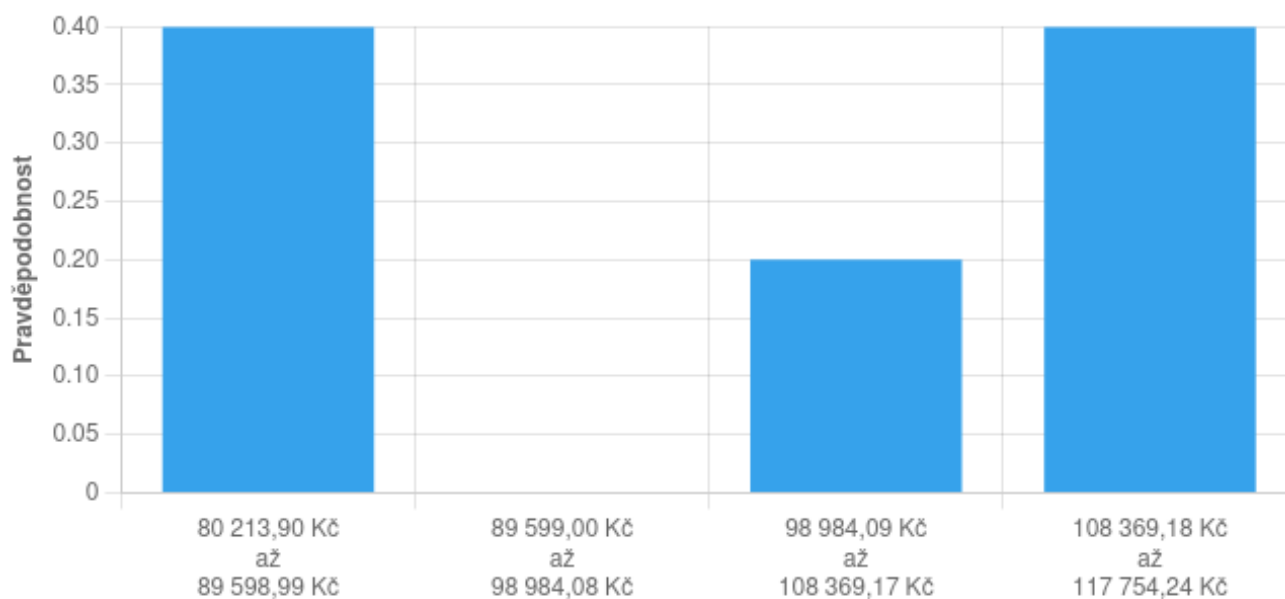
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	117 754,24 Kč	1	117 754,24 Kč
2	104 972,07 Kč	1.05	110 220,67 Kč
3	103 000,00 Kč	1	103 000,00 Kč
4	84 000,00 Kč	1	84 000,00 Kč
5	80 213,90 Kč	1	80 213,90 Kč

Minimální hodnota	(případ č.5)	80 213,90 Kč
Maximální hodnota	(případ č.1)	117 754,24 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.47
Aritmetický průměr		99 037,76 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
80 213,90 Kč	až	89 598,99 Kč	2	0.4
89 599,00 Kč	až	98 984,08 Kč	0	0
98 984,09 Kč	až	108 369,17 Kč	1	0.2
108 369,18 Kč	až	117 754,24 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 80 213,90 Kč/m² do 117 754,24 Kč/m²

* 208 m²

od 16 684 491,00 Kč do 24 492 882,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 16 684 000 Kč do 24 493 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

5 593 970 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

16 868 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

8 434 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

17 510 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

8 755 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 16 684 000 Kč do 24 493 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 8 342 000 Kč do 12 246 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: částečný podíl je hůře obchodovatelný na realitním trhu.

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

7 591 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

7 879 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 7 508 000 Kč do 11 022 000 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 podílu id. 1/2 rodinného domu č.p. 192/19 a pozemku parc. č. 108 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 376.

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

7 591 000,- Kč

Slovy: sedm milionů pět set devadesát jeden tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 15.07.2026

.....
Ing. Lenka Brutovská

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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 054645/2026.

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 pozemku

Parcelní číslo:	108
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	376
Výměra [m ²]:	205
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Malešice [490113] ; č. p. 192; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 108
Stavební objekt:	č. p. 192
Ulice:	U tvrze
Adresní místa:	U tvrze 192/19

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hruška Kristián, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/4
Hrušková Pavlína, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/2
Hrušková Rozálie, U tvrze 192/19, Malešice, 10800 Praha 10	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

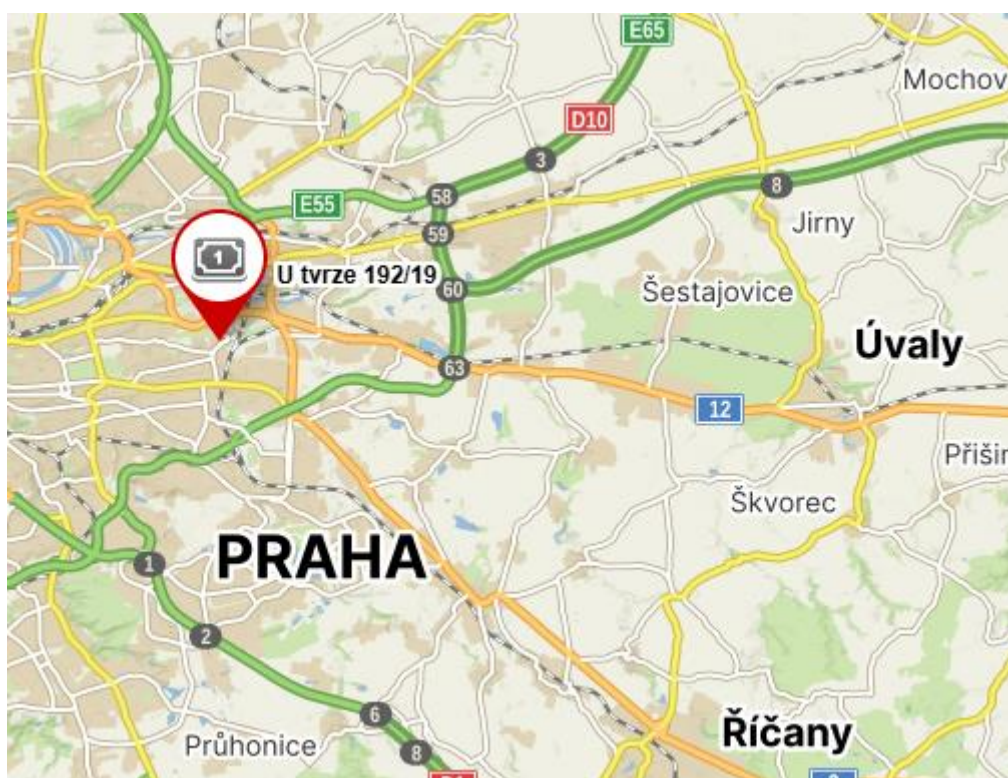
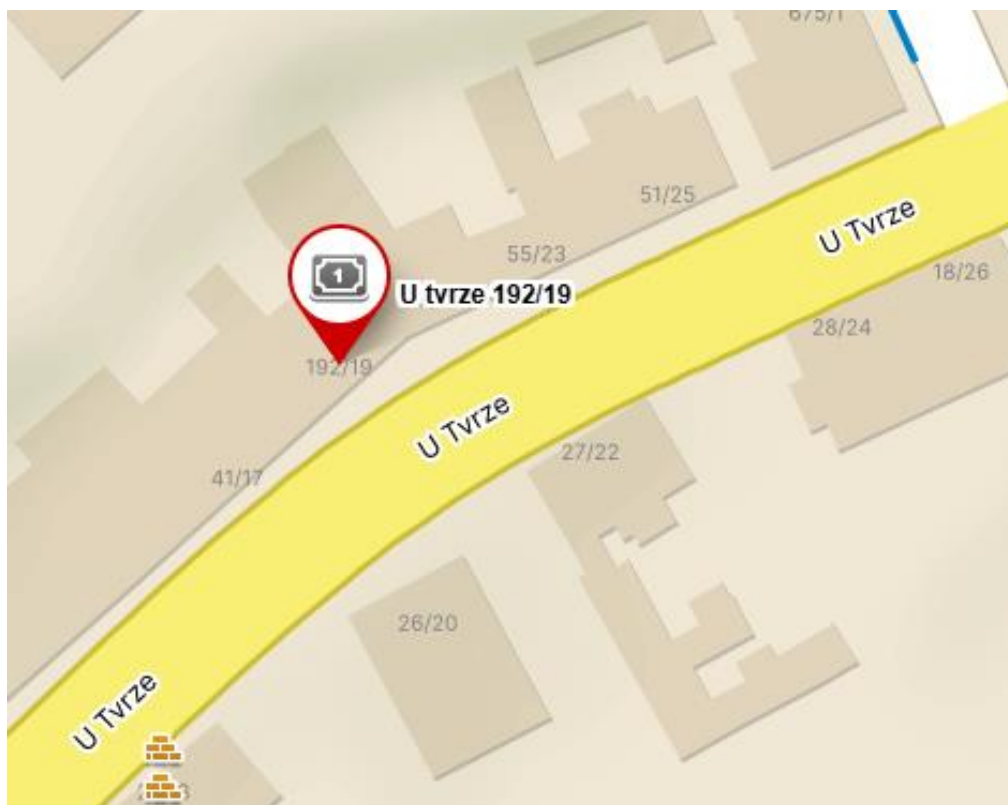
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Hrušková Pavlína

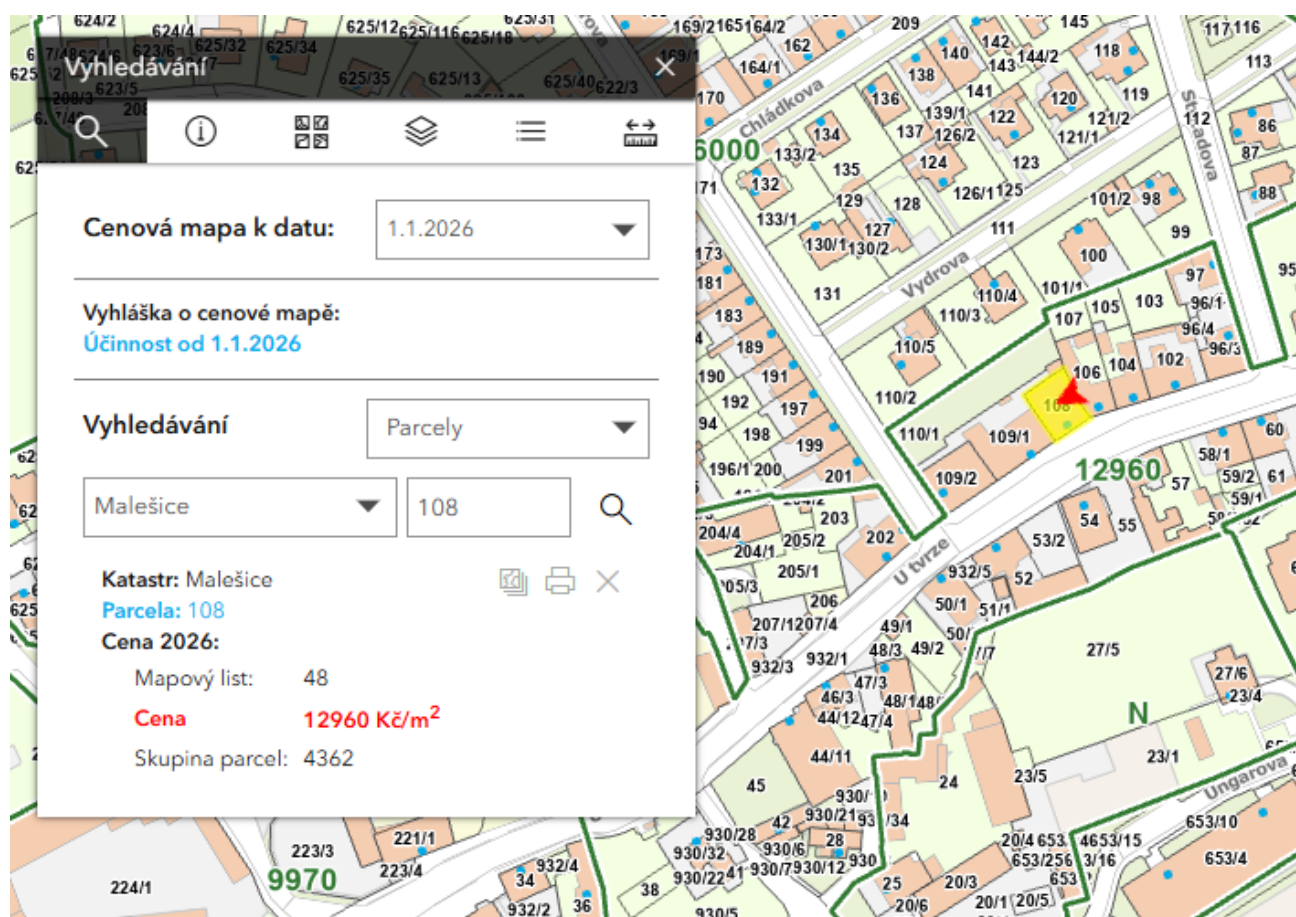
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-42230/2026](#); [Z-29391/2026](#)

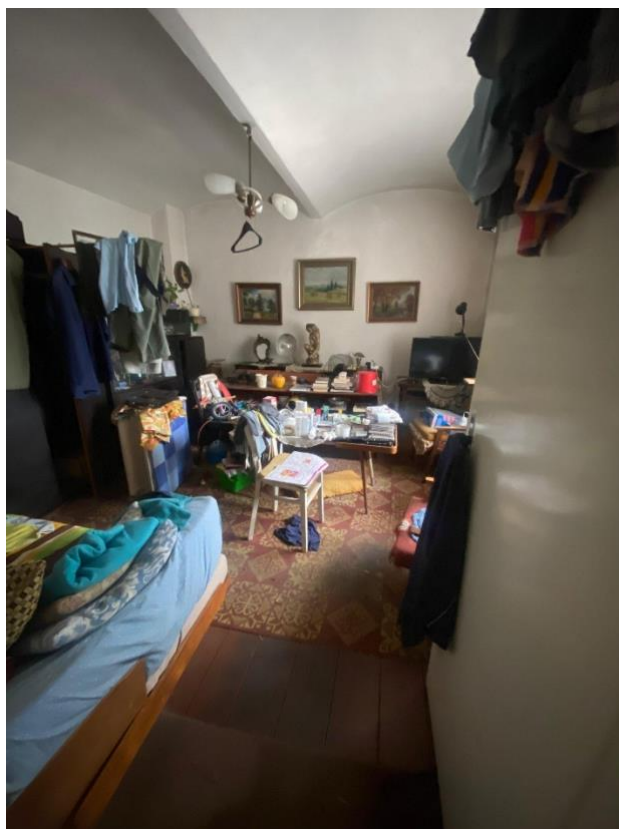
Ortofoto mapa a situace v mapě

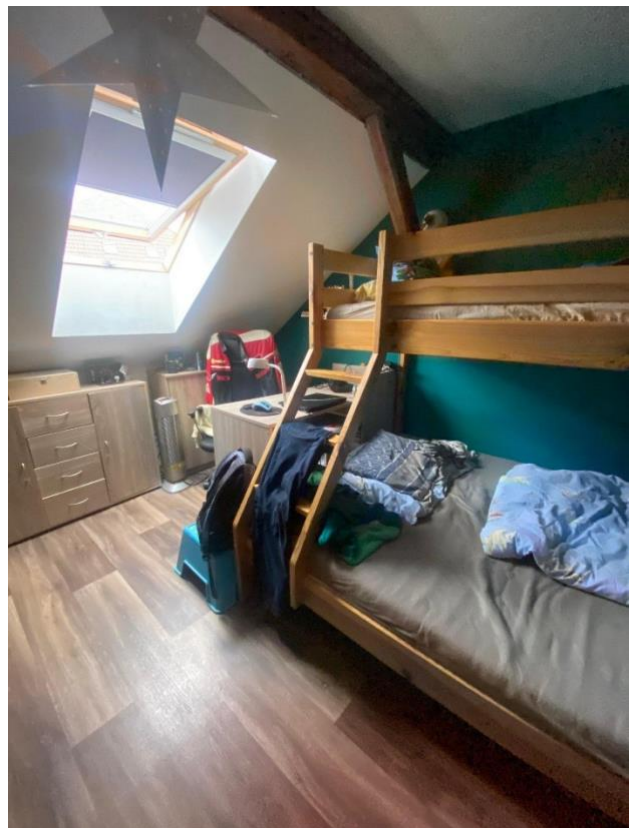
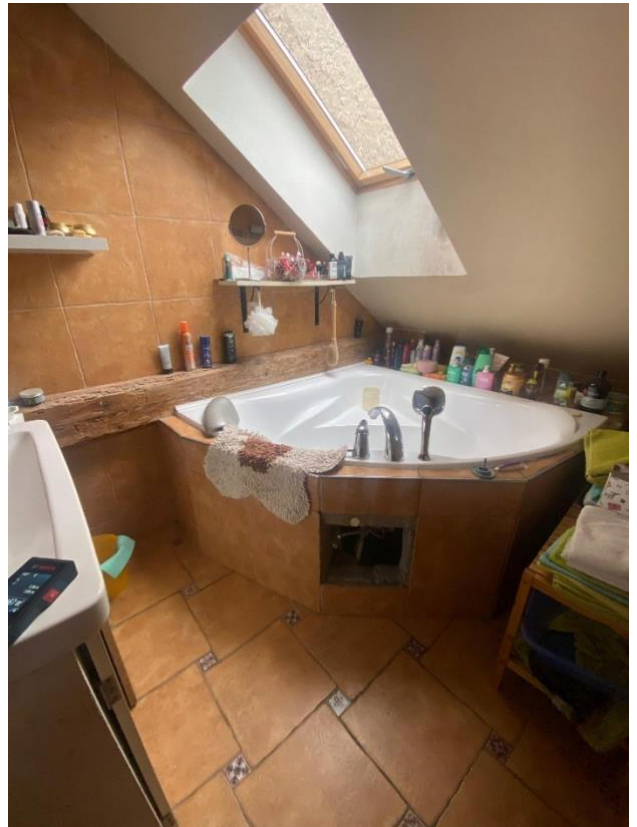


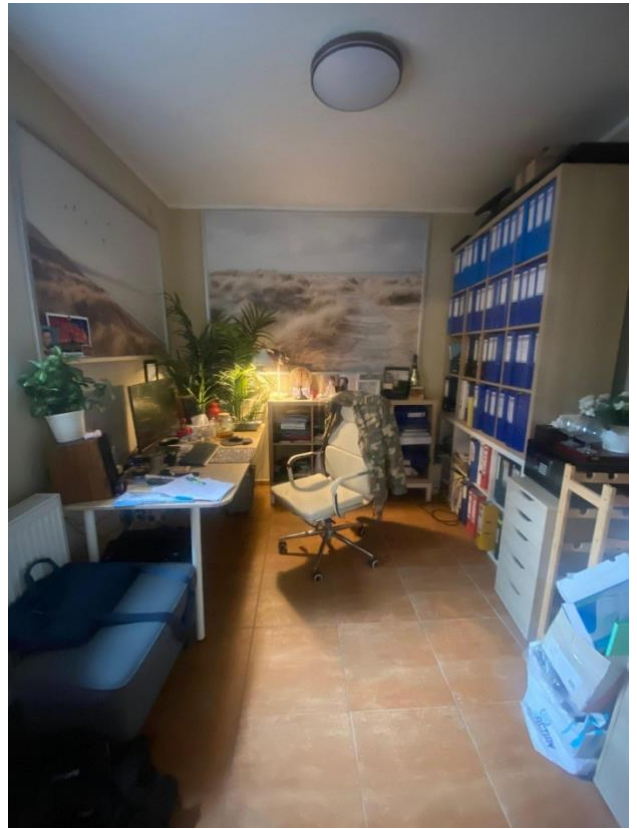
Výřez z cenové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

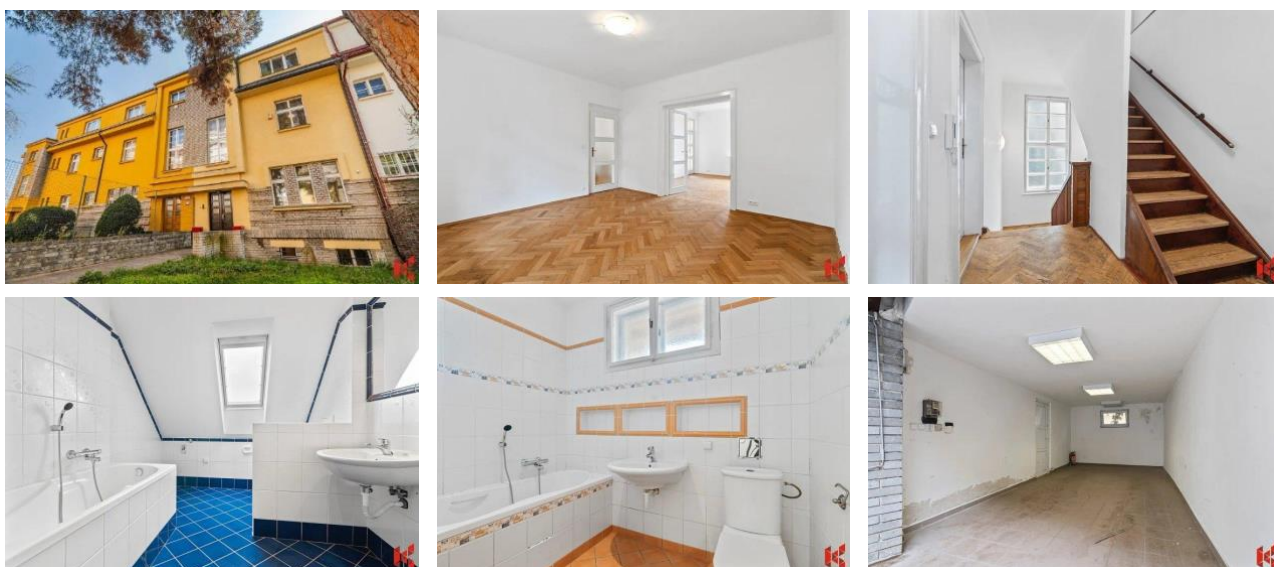
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

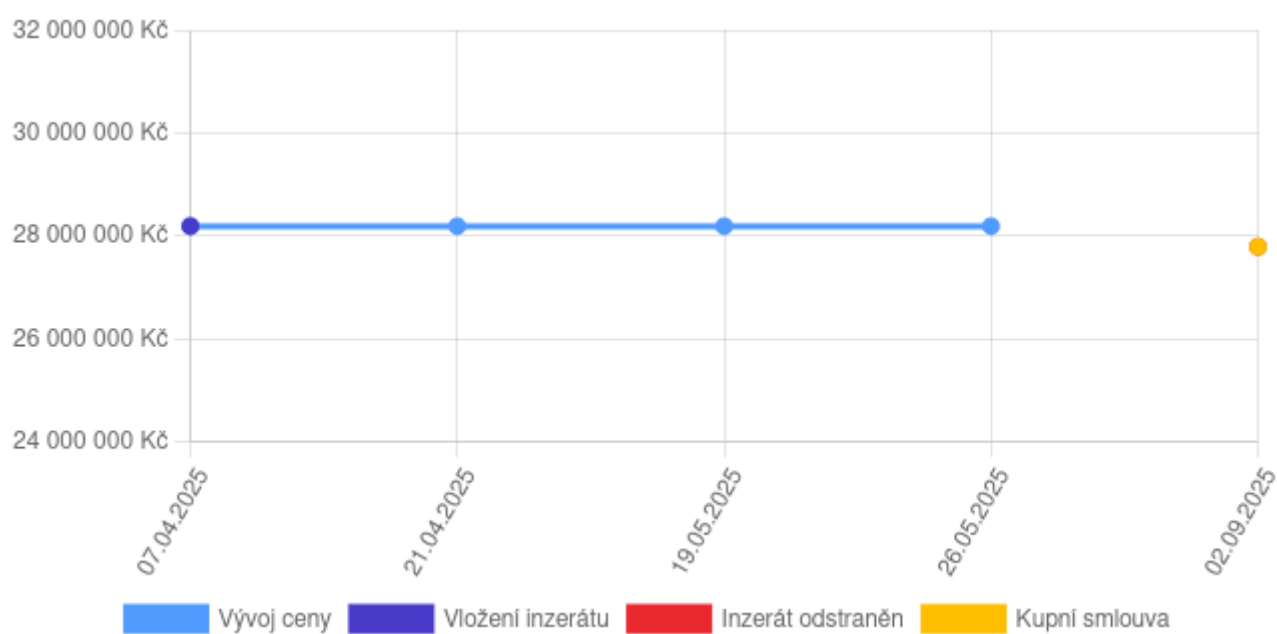
Lokalita	Soběslavská č.p. 2072/64, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	27 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.09.2025	Číslo řízení	V-56096/2025-101
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	4
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	229 m ²
Užitná plocha	236 m ²	Podlahová plocha	236 m ²
Plocha zahrady	72 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Typ objektu	Patrový

Je vaším snem mít vlastní dům na Vinohradech? Unikátní prodej rodinného domu v klidné části Vinohrad s výhledem do zeleně, perfektní občanskou vybaveností a pár kroků od metra. Tento dům vám nabízí jak možnost rodinného života, tak perfektní investiční příležitost s možností až čtyř bytových jednotek. Pokud Vás tato nemovitost zaujala, čtěte dál! Před 15ti lety prošel dům významnou renovací, kdy byla vyměněna původní střecha za měděnou, voda byla udělána v plastu a v rámci celého domu byla udělána nová elektroinstalace. V minulých letech dům sloužil jako mateřská školka a nájemce dispozici upravil na aktuální 7+1, které tvoří:- přízemí: pokoj s krbem směřovaný na sever do předzahrady do ulice Soběslavská, pokoj a kuchyně situované do zahrady s jižní orientací- 1.patro: pokoj směřovaný na sever do předzahrady v ulici Soběslavská, pokoj s balkonem a koupelna s vanou a toaletou situované do zahrady s jižní orientací- podkroví: pokoj s vestavěnou prosklenou skříní směřovaný na sever do předzahrady v ulici Soběslavská, pokoj a koupelna situované do zahrady s jižní orientací- půda- suterén v přízemní úrovni: pokoj s přístupem na zahradu, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, technická místnost, kuchyňka Co Vám dům může nabídnout:- vila z roku 1947- užitná plocha 236 m²- pozemek 229 m²- aktuální dispozice 7+1- garáž s pohodlným vjezdem přímo z ulice Soběslavská- nová střecha, voda a elektroinstalace- původní dřevěná masivní podlaha, která je ve skvělé kondici- dvoukřídlé dveře do pokojů- krb ve spodní části domu- nový plynový kotel, který vytápí celý dům- velkokapacitní ohřívač vody (bojler)- dům je napojen na městskou kanalizaci a vodovod, elektřinu, plyn- 3x koupelna a toaleta- dvoukřídlá okna- jižní orientace- variabilita domu s možností předělání na bytové jednotky- zabezpečovací systém- možnost financovat jednoduše hypotékou- cena včetně provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků Je málo tak praktických lokalit pro bydlení jako Vinohrady. Jednak pár minut od domu je stanice metra a tak se dostanete kamkoliv jednoduše. Pak Vinohrady jsou lokalitou s vysokou úrovní všech obchodů a služeb, které jsou pro spokojený městský život očekávány. V okolí máte hned několik kvalitních škol a školek. Kousek od domu je poliklinika a Vinohradská nemocnice. Na nákupy můžete vyrazit do obchodního centra Flora a nebo do nespočtu menších obchůdků v okolí. Stejně tak to máte blízko do oblíbených kaváren a restaurací. Neváhejte mě kontaktovat pro více informací a prohlídku.

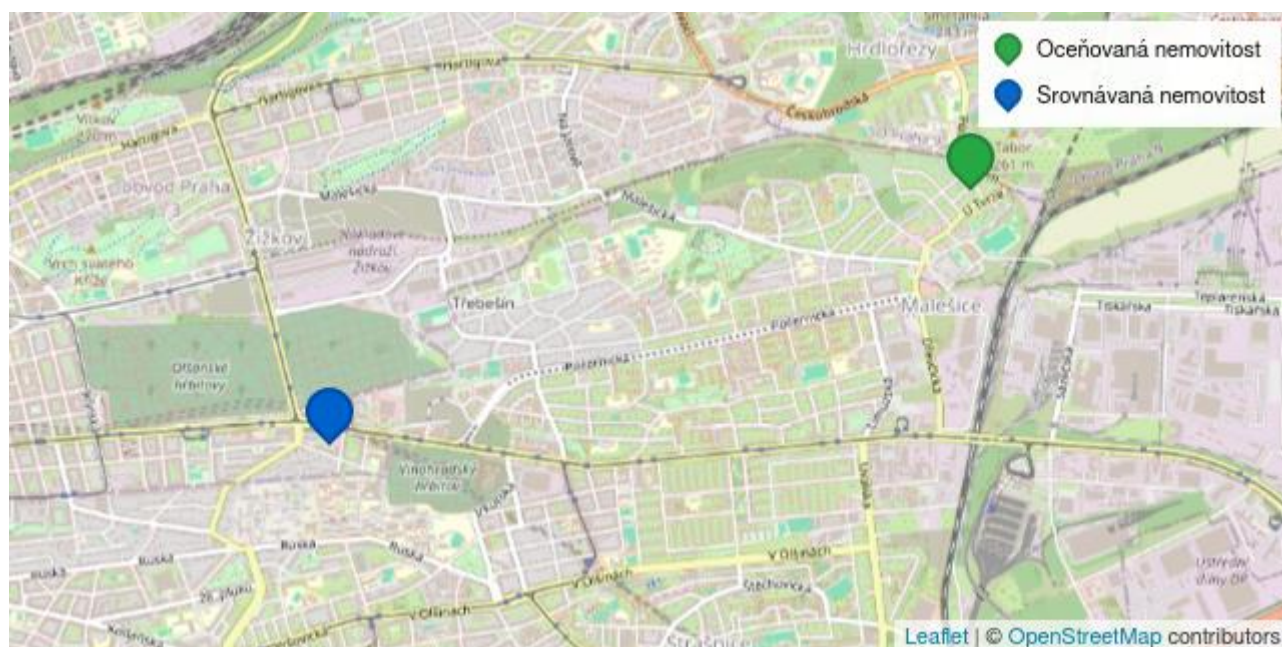
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



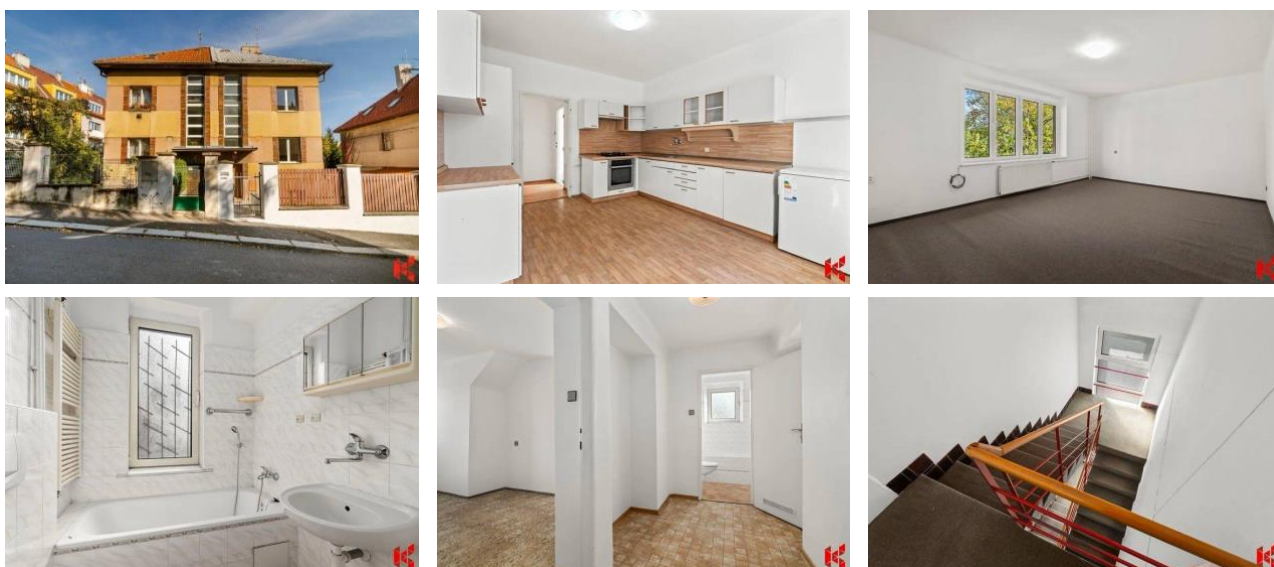
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

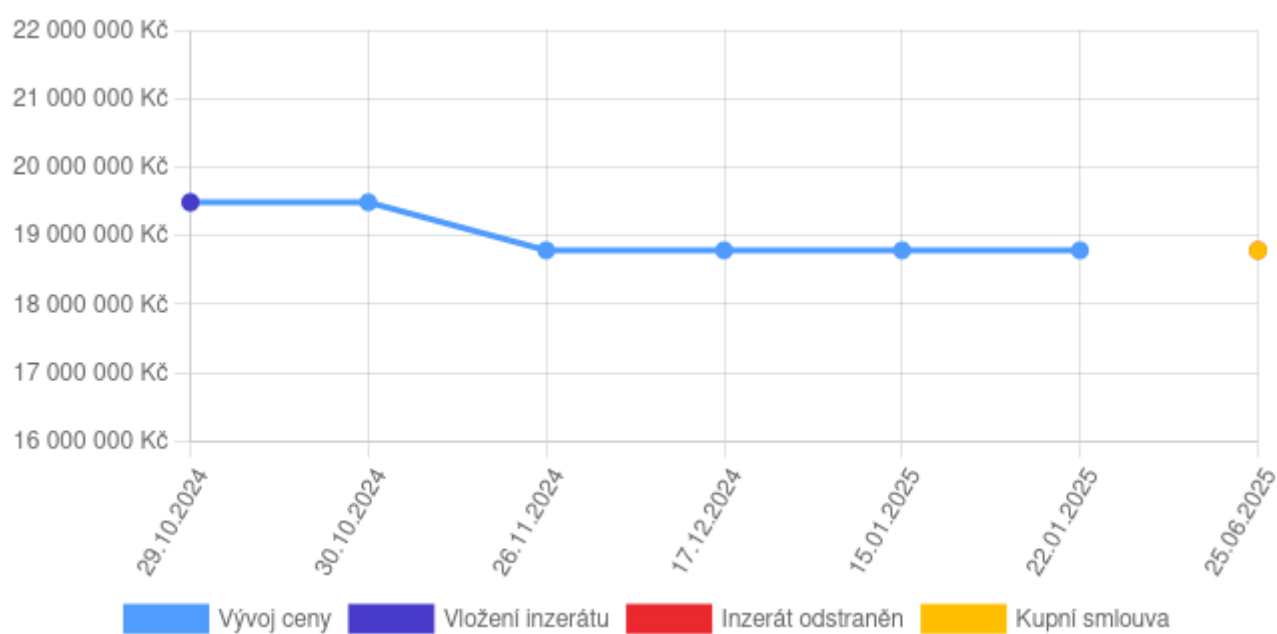
Lokalita	Nad lukami č.p. 2137/6, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	18 790 000 Kč
Právní účinky ke dni	25.06.2025	Číslo řízení	V-40657/2025-101
Poznámka k ceně	vč provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	369 m ²
Užitná plocha	179 m ²	Plocha zahrady	182 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Typ objektu	Patrový

V opravdu výjimečné, pražské lokalitě Žižkov – Jarov nabízíme zajímavý, funkcionalistický, rohový rodinný dům s obrovským potenciálem. Dům má tři byty + přízemní prostory s možností vybudování dalšího bytu, či studia. Nechybí ani vlastní garáž, předzahrádka a pěkná zahrada. Hlavní místnosti všech bytů mají výhled do zahrad, až k vrchu Třešňovka. Dům v katastru Žižkova se nachází téměř v centru hlavního města, a přitom v klidné, zcela tiché ulici, plné zahrad a zeleně. Jeho velkým potenciálem je jeho uspořádání. Je vhodný jak pro investory (možnost až čtyř bytů), tak pro rodinné bydlení ve vyšším standardu. Rovněž je možné dům využít ke komerčním účelům, jako je například lékařské ordinace, kanceláře, sídlo firmy, či třeba školka. Neméně vhodná se nabízí i kombinace příjemného bydlení s komerčními prostorami přímo v domě. Dům má vyměněná okna a velmi podrobně zpracované vyhodnocení stavu nemovitosti, včetně cen následných oprav. Co Vám tedy můžete slíbit? - velmi příjemné bydlení - investičně zajímavou nemovitost na Žižkově v sousedství Jarova - dům v klidné části centra - přízemní prostory se vstupem na zahradu s prádelnou, dvěma technickými místnostmi a vlastní toaletou - v 1. patře byt 1+1 s koupelnou, komorou a předsíní s vestavěnými skříněmi (56 m²) - v 2. patře byt 1+1 s koupelnou, komorou a předsíní s vestavěnými skříněmi (56 m²) + balkon - v 3. patře útulný podkrovní byt 2 místnosti, předsíň, koupelna (35,8 m²) - samostatnou prostornou garáž - vlastní zahradu s hojně plodící broskvoní - předzahrádku, kterou je možné přebudovat na parkovací místa - orientaci východ – západ - jih - suché, světlé místnosti - pohodlné, ekonomické vytápění celého domu plynovým kotlem - odborné prověření nemovitosti - genia loci . cena včetně provize, právního servisu, bezpečné úschovy a všech poplatků - je možné financovat hypotékou Rozsáhlou občanskou vybavenost a infrastrukturu Žižkova je radost popisovat. Není snad nic, co byste zde postrádali. Co ale zdaleka není v centru samozřejmostí je klid, ticho, zeleň. Přímo z oken vyšších pater vidíte až na koruny stromů vrchu Třešňovka. Sportovci jistě ocení blízkost víceúčelové sportovní haly a sokolovny či napojení na cyklostezku. Veškeré nákupy, vzdělávací a volnočasové aktivity jsou zde na dosah. Co najdete v okolí domu. - tramvajová zastávka Kněžská Luka 360 m, autobusová zastávka Balkán 200 m - poliklinika na Jarově 700 m - školy i školky - napojení na cyklostezku pouhých pár metrů od domu - park u Kněžské louky - park Krejčárek - kulturní vyžití - sportovní vyžití - veškeré výhody centra hlavního města - ticho a klid - spousta zeleně Zdá se Vám naše nabídka zajímavá? Neváhejte nás kontaktovat, rádi Vám dopřejeme osobní prohlídku. Věřte, že stojí za to.

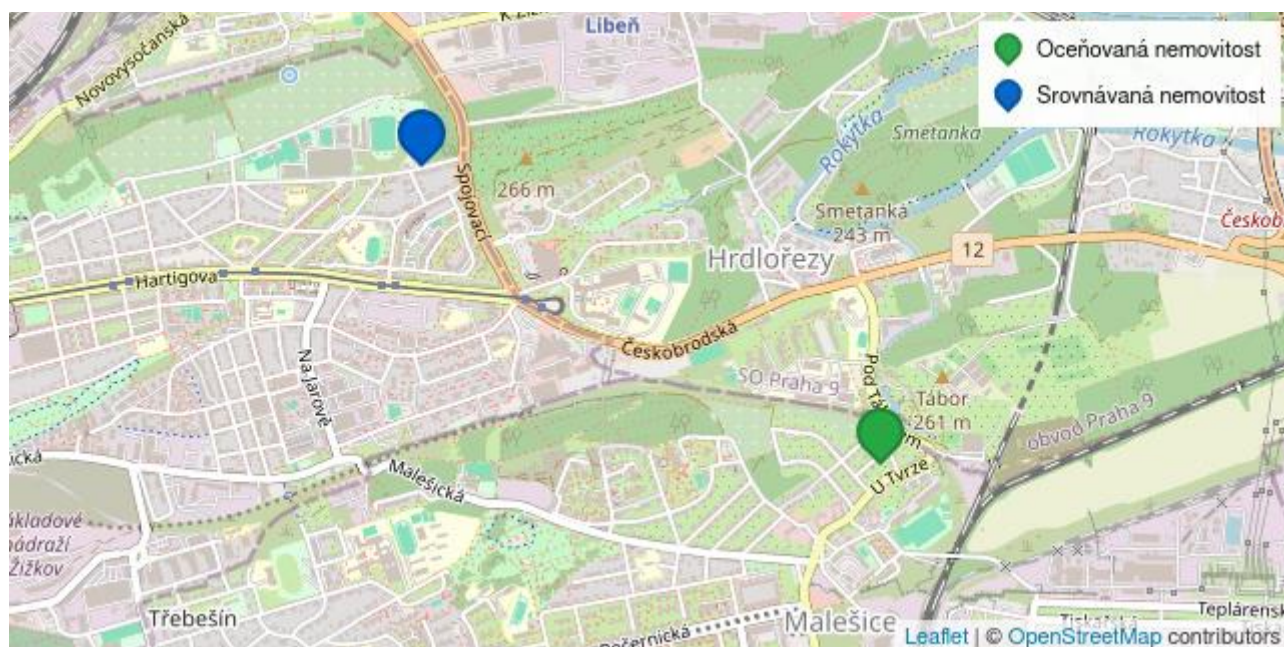
2. Fotodokumentace



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)

Lokalita	Cedrová č.p. 935/1, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena	16 480 000 Kč
Poznámka k ceně	včetně právního servisu a provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ano
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	Stav objektu	Velmi dobrý
Konstrukce	Cihlová	Rok výstavby	2006
Rok rekonstrukce	2024	Plocha pozemku	275 m ²
Užitná plocha	160 m ²	Podlahová plocha	160 m ²
Plocha zahrady	194 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Dálnice, Silnice, Autobus, Vlak	Typ objektu	Přízemní

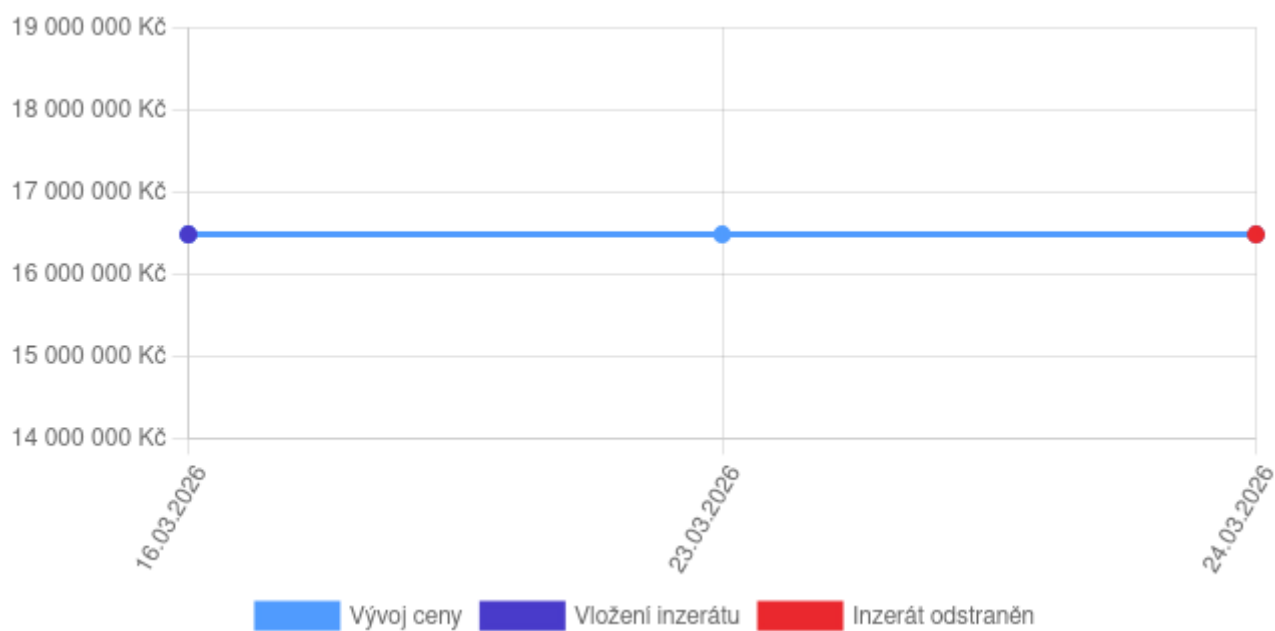
Prodej v rámci řízení číslo V-27695/2026-101

Nabízím k prodeji moderní koncový řadový dům o dispozici 4+kk v klidné a žádané rezidenční lokalitě Praha 9 – Hloubětín, v ulici Cedrová. Tento pečlivě udržovaný dům z roku 2007 s užitnou plochou 160 m² prošel v posledních letech zásadními inovacemi, včetně kompletní výměny střešní izolace (2024) a vnější revitalizace oken (2023), a nabízí tak špičkové bydlení bez nutnosti dalších okamžitých investic. K nemovitosti náleží pozemek o celkové rozloze 275 m², jehož dominantou je krásná, profesionálně udržovaná zahrada o výměře 194 m² s vířivkou, zastřešeným posezením a praktickým vlastním bočním vstupem z ulice. Dispozice domu je chytrě rozdělena do tří podlaží. Srdcem domova je druhé nadzemní podlaží se světlým obývacím pokojem, moderním kuchyňským koutem a přímým vstupem rovnou na zahradní terasu (7 m²). Ve třetím podlaží se nachází klidová zóna se dvěma ložnicemi, pracovním a vkusně zrekonstruovanou koupelnou (2024) s prostorným walk-in sprchovým koutem. Absolutní komfort zde v letních měsících zajišťuje zánovní prémiová klimatizace Daikin. Přízemí domu tvoří vstupní hala, technická místnost s místem pro pračku a sušičku a plně integrovaná garáž, na kterou navazuje další vlastní venkovní parkovací stání. Po technické stránce je dům ve vynikající kondici s prokazatelnou historií údržby. Vytápění a ohřev vody spolehlivě řeší kondenzační plynový kotel Protherm s nepřímotopným zásobníkem z roku 2021. Celý dům disponuje nadstandardní stínící technikou včetně elektrických předokenních žaluzií, vnitřních rolet a zrcadlových bezpečnostních fólií pro maximální soukromí. Průkaz energetické náročnosti budovy (PENB) se aktuálně vypracovává, proto v souladu se zákonem uvádíme prozatím třídu G. Právní stav nemovitosti je naprosto bezchybný – stávající hypoteční úvěr bude v rámci prodejního procesu současnými majiteli kompletně doplacen. Dům tak bude převeden zcela čistý, bez zástavních práv. Na míru zhotovený vestavěný nábytek je součástí kupní ceny, přičemž ohledně ponechání ostatního vybavení je možná individuální dohoda. Lokalita Hloubětín je ideální pro rodiny hledající bezpečné zázemí, přátelské sousedské vztahy a přírodu doslova za humny. Údolí meandrující řeky Rokytka a síť cyklostezek se nachází jen pár minut od domu. Zároveň nepřicházíte o městský komfort, pouhých 500 metrů od domu se nachází zastávka autobusu MHD. Vzhledem k rozsahu informací obsahuje tento inzerát pouze základní přehled a výběr fotografií. Pro více podrobností, rozsáhlou fotogalerii a 3D virtuální prohlídku prosím vyplňte kontaktní formulář níže. Obratem Vám zašlu odkaz na kompletní webové stránky nemovitosti a možné termíny osobních prohlídek. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

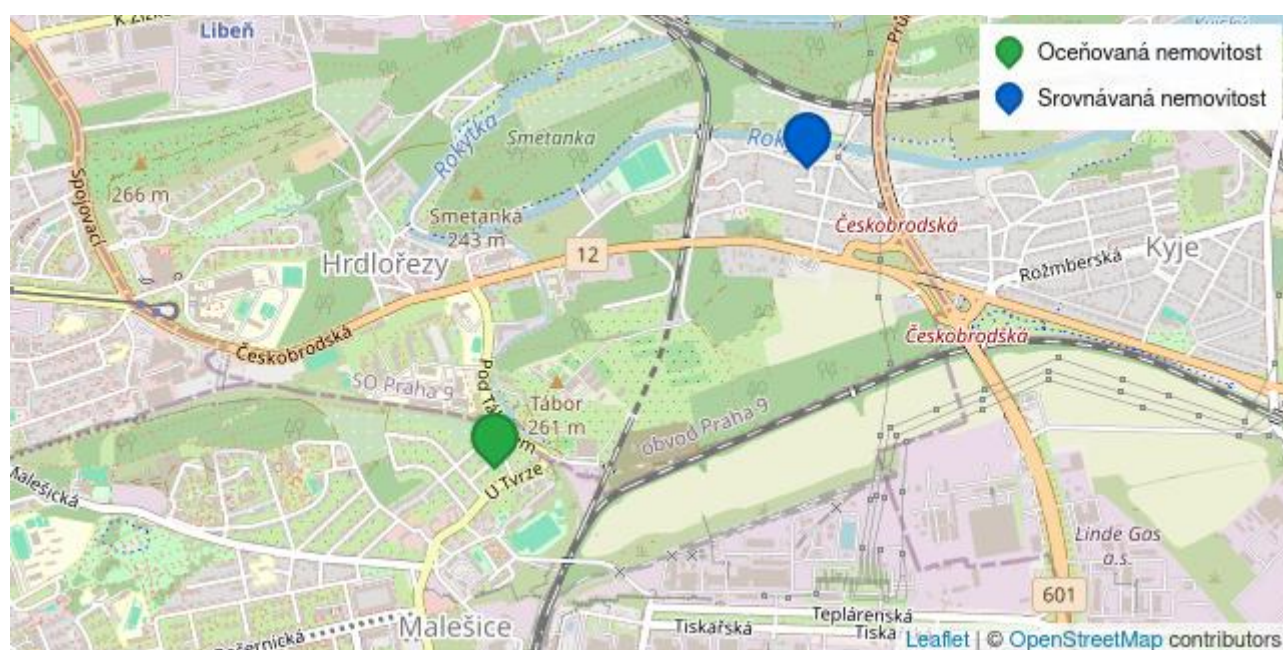
2. Fotodokumentace



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	Jabloňová č.p. 2350/23, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	16 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	20.05.2026	Číslo řízení	V-34775/2026-101
Poznámka k ceně	9 800 Kč včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	50 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	3	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	397 m ²
Užitná plocha	250 m ²	Podlahová plocha	200 m ²
Plocha zahrady	270 m ²	Vytápění	Plynový kotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Dálnice	Typ objektu	Patrový

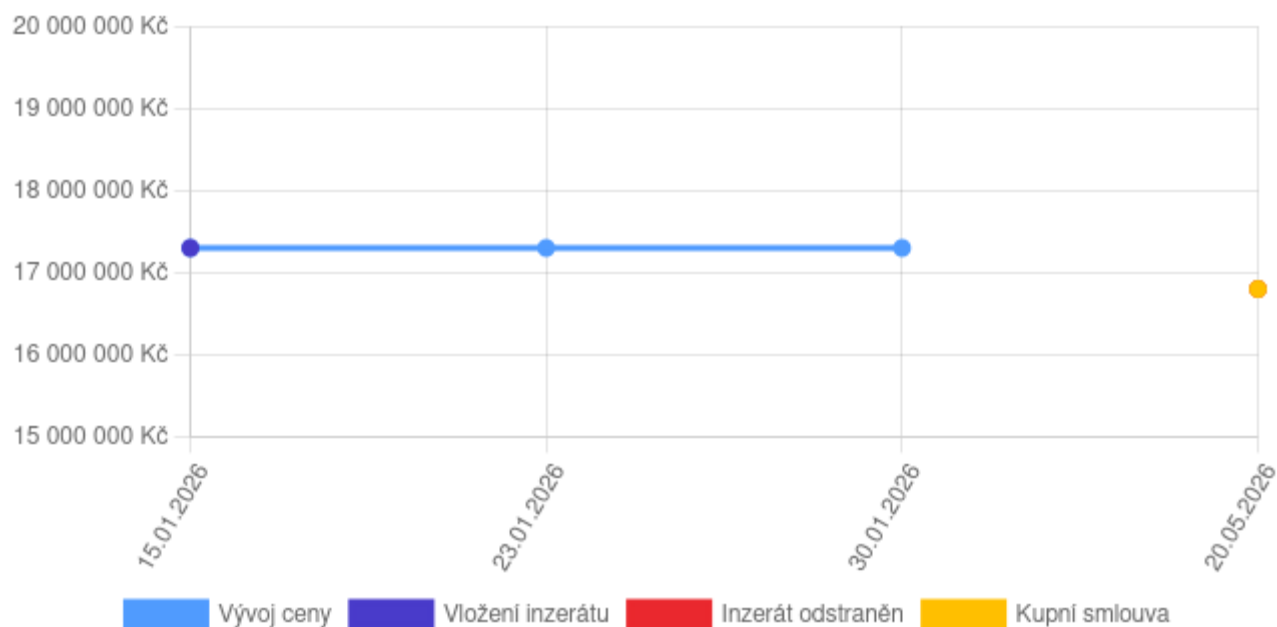
Exkluzivně nabízíme k prodeji dům 2 x 3+1 s podlahovou plochou 200 m², 20 m² garáž, 50 m² sklep, Praha 10 - Záběhlice, ul. Jabloňová. Rodinný dům se zahradou v srdci Zahradního Města. Exkluzivně nabízíme k prodeji prostorný řadový rodinný dům v klidné a vyhledávané části Prahy. Dům o celkové podlahové ploše cca 200 m² je v současnosti rozdělen na dvě samostatné bytové jednotky 3+1. Dispozice však umožňují variabilní řešení, dům lze upravit na prostorově velkorysý domov pro početnější rodinu. Jednotka v přízemí je určena k rekonstrukci a nabízí prostor pro realizaci vlastních představ o moderním bydlení. Byt v patře prošel renovací v nultých letech a je ihned obývatelný. Obývací pokoj má situovaný v podkroví, což interiéru dodává vzdušnost, dostatek světla a příjemnou atmosféru. K domu náleží sklep o výměře cca 50 m², garáž cca 20 m², předzahrádka 64 m² a především krásná, klidná zahrada ve vnitrobloku o velikosti 206 m², která poskytuje dostatek soukromí, prostoru pro dětské hry i rodinné posezení. Zahradní Město je dlouhodobě oblíbenou lokalitou pro rodiny s dětmi. V pěší dostupnosti se nachází mateřské a základní školy, hřiště, obchody, zdravotnická zařízení i sportoviště. Výborná dopravní dostupnost MHD i vlakem zajišťuje rychlé spojení do centra Prahy. Okolí plné zeleně, parků a klidných ulic vytváří příjemný genius loci a bezpečné prostředí pro rodinný život. Nemovitost je ideální volbou pro rodinné bydlení nebo kombinaci vlastního bydlení a investice. Pokud vás dům zaujal, ozvěte se nám, rádi vás provedeme! Třída G - Mimořádně nehospodárná – Energetický štítek budovy (PENB) nebyl dodán.

2. Fotodokumentace

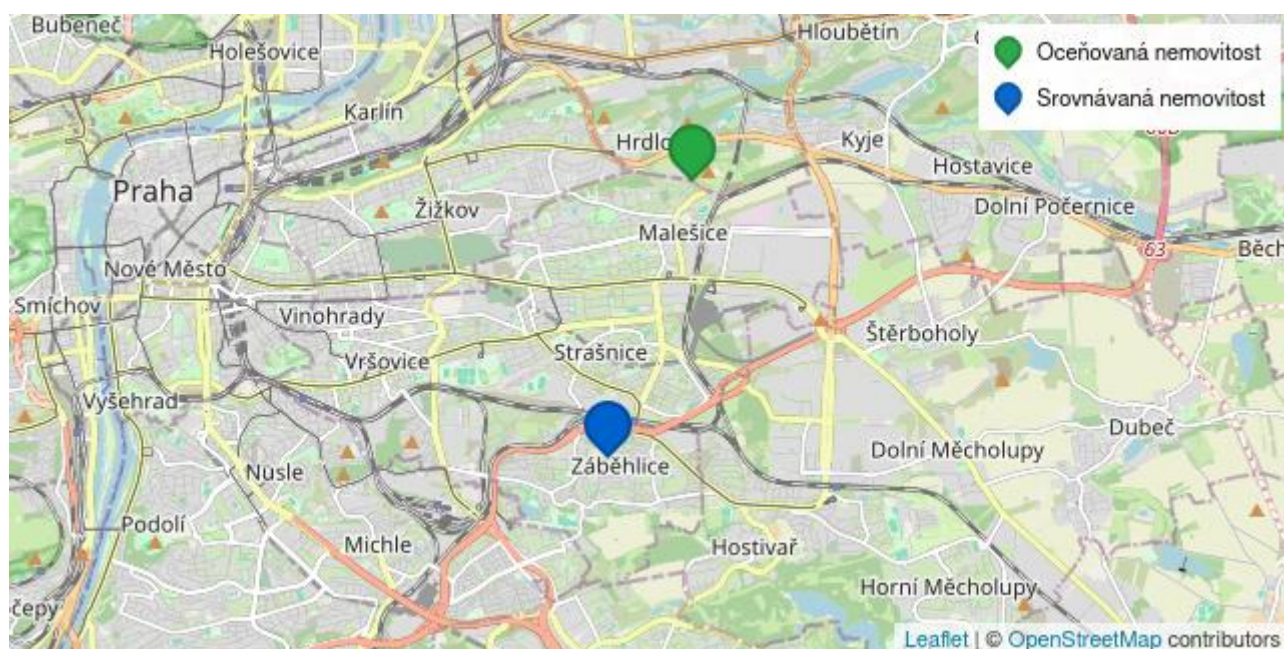




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Šalvějová č.p. 275/10, Praha, okres Hlavní město Praha	Cena dle KS	15 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.04.2026	Číslo řízení	V-23821/2026-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ne
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	2	Přípojky	Ano
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	427 m ²
Užitná plocha	187 m ²	Vytápění	Elektrokotel
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

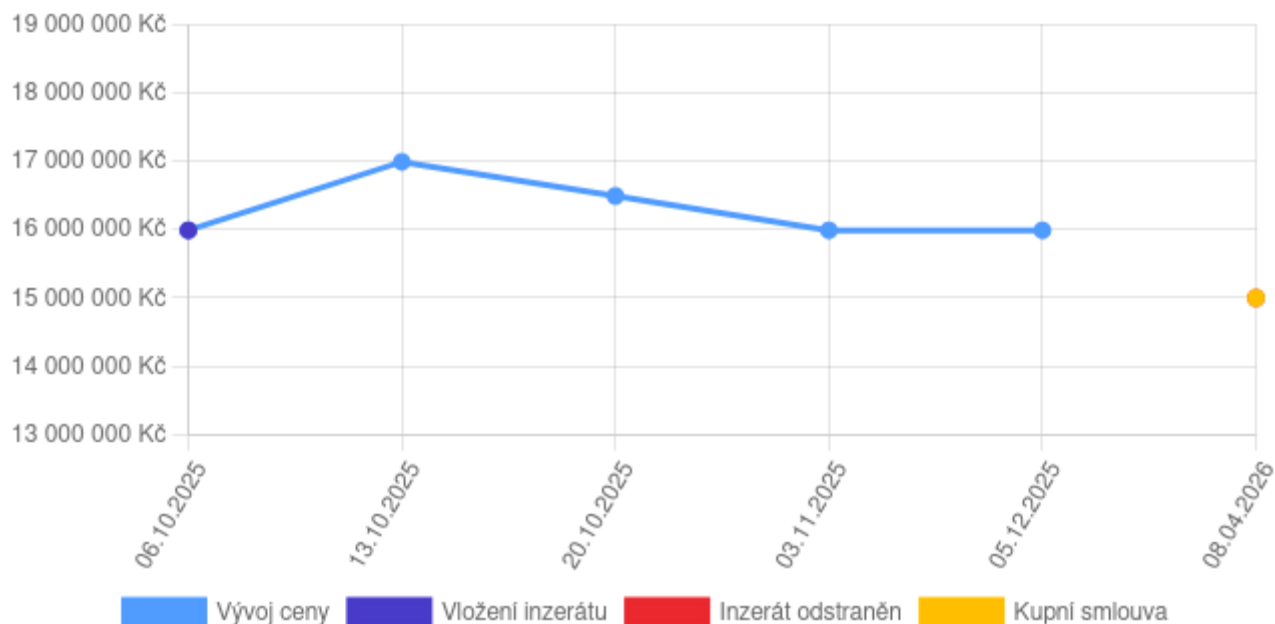
Nabízíme k prodeji prvorepublikovou vilu v atraktivní lokalitě Prahy 10 – Záběhlce, v části Zahradní Město. Tento dům z 30. let 20. století je určen ke kompletní rekonstrukci a představuje výjimečnou investiční příležitost – díky svému dispozičnímu řešení, velikosti a umístění je ideální pro vícegenerační rodinné bydlení nebo vytvoření reprezentativní vily. Dům se nachází na pozemku o celkové výměře 427 m² a má tři podlaží – suterén, přízemí a první patro. V současné době disponuje užitnou plochou 187 m² a dispozicí 5+1, včetně dvou garáží. V suterénu se nachází sklepy a garáž (celkem 44 m²), v přízemí je vstupní hala se schodištěm, kuchyně se spíží, dvě prostorné obytné místnosti a koupelna. V patře jsou tři další pokoje, druhá koupelna s WC, menší kuchyňka a terasa. Podkroví (cca 83 m²) je v současnosti nevyužité a nabízí možnost vestavby dalších obytných prostor. Dům je v dobré kondici po technické stránce – do střechy nezatéká, je v pořádku a plně funkční. Ani do sklepů a garáží v podzemí nezatéká, všechny prostory jsou suché. Díky tomu je rekonstrukce domu usnadněna a nový majitel může rozvíjet potenciál vily bez nutnosti zásadních stavebních zásahů v těchto částech. Na hranici pozemku je navíc k dispozici přípojka plynu. Nemovitost se nachází v klidné rezidenční zástavbě s vynikající dopravní dostupností a kompletní občanskou vybaveností – v docházkové vzdálenosti jsou školy, školky, obchody, zdravotní zařízení i zastávky MHD. Díky své poloze, rozloze a stavu je tato vila ideální volbou pro rodiny, které hledají místo s tradicí, klidem a dobrou dostupností do centra města. Dle územního plánu se dům nachází v zóně OB, určené pro bydlení. Energetický štítek zatím nebyl dodán, uvádíme proto třídu G. Rádi vám pomůžeme také s financováním – náš hypoteční specialista vám zdarma a nezávazně připraví nabídky napříč bankami do 48 hodin. Pracujeme i o víkendech, a proto můžete mít vše vyřešené ještě před podpisem rezervace. Pokud hledáte domov, který kombinuje prvorepublikový charakter s možností rekonstrukce dle vlastních představ, pak právě tato vila může být vaším novým začátkem. Prohlídky jsou možné i o víkendech. Těším se na vás.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

