ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 076468/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 2316/23
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:	Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	08.09.2026
Zpracováno ke dni:	08.09.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

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

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 21.09.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu id. 1/2 bytové jednotky č. 469/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 534/77610 na společných částech budovy č.p. 469/40 a pozemku parc. č. 806/217 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 1494.

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

výpis z katastru nemovitostí, 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, 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. 469/18
Adresa předmětu ocenění:	Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Počernická
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 08.09.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská.

Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Místní šetření bylo provedeno pouze formou vnější obhlídky oceňovaného objektu.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Ficenc Patrik, V. Volfa 1321/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	1/2
Ficencová Lucie, Počernická 513/56, Malešice, 10800 Praha 10	1/2

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 469/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 534/77610 na společných částech budovy č.p. 469/40 a pozemku parc. č. 806/217 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 1494.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 7 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

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

Objekt byl postaven na základě údajů uvedených v KN v roce 1970.

Informace o provedených rekonstrukcích objektu nebyly zjištěny. Dle místního šetření bylo nicméně zjištěno, že objekt je zateplen a v minulosti prošel určitou revitalizací.

Místní šetření bylo provedeno pouze formou vnější obhlídky oceňovaného objektu. Znalci nebyl umožněn vstup do interiéru jednotky ani do navazujících prostor, a proto nebylo možné ověřit skutečný stavebně-technický stav vnitřních konstrukcí a vybavení.

Údaje o výměrách a základních charakteristikách nemovité věci byly převzaty z údajů vedených v katastru nemovitosti a z prohlášení vlastníka.

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 7. podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

Bytová jednotka		
Kuchyně	Kuchyně	8,89 m^2
Pokoj	Pokoj	13,98 m^2
Pokoj	Pokoj	18,77 m^2
Ostatní prostory	Předsíň	7,29 m^2
Koupelna, WC	Koupelna	1,94 m^2
Koupelna, WC	WC	0,86 m^2
Příslušenství	Sklep	1,63 m^2
Příslušenství	Lodžie	3,23 m^2

Bytová jednotka	
Podlahová plocha	51,73 m^2
Podlahová plocha vč. příslušenství	56,59 m^2

Okna jsou plastová s dvojsklem.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Vady bytové jednotky:

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

Stav bytové jednotky je s ohledem na skutečnost, že nebylo provedeno místní šetření jejího interiéru, hodnocen jako průměrný (dobrý). Vzhledem k absenci prohlídky vnitřních prostor nebylo možné ověřit jejich skutečný stavebně-technický stav ani zjistit rozsah případných rekonstrukcí, modernizací či jiných úprav. Z tohoto důvodu nelze stav jednotky blíže specifikovat a jeho hodnocení je provedeno pouze v obecné rovině.

Popis pozemku a lokality

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

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě a přes obecní pozemek.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
957	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 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 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 panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	7
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1970
	Základy	železobetonové izolované
	Konstrukce	panelová
	Stropy	železobetonové monolitické
	Střecha	rovná
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější 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	2+1
	Podlaží bytové jednotky	7
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem

	Popis místností a rozměry v m²	Bytová jednotka Kuchyně — Kuchyně — 8,89 m² Pokoj — Pokoj — 13,98 m² Pokoj — Pokoj — 18,77 m² Ostatní prostory — Předsíň — 7,29 m² Koupelna, WC — Koupelna — 1,94 m² Koupelna, WC — WC — 0,86 m² Příslušenství — Sklep — 1,63 m² Příslušenství — Lodžie — 3,23 m² Podlahová plocha — 51,73 m² Podlahová plocha vč. příslušenství — 56,59 m²
	Elektřina	230V a 400V
	Vodovod	vodovod
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

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 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 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 08.09.2026 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. 469/18

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	56 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	118 797,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Podlahová plocha:	51,73 *	1,00 =	51,73 m^2
Lodžie:	3,23 *	0,70 =	2,26 m^2
Sklep:	1,63 *	0,80 =	1,30 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			55,29 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
Koeficient pro stáří 56 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 56 =$ **0,720**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}770 =$ **0,770**

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 $ZCU = ZC * I_V = 118\,797{,}-$ Kč/m^2 * 0,770 = 91 473,69 Kč/m^2
$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55{,}29$ m^2 * 91 473,69 Kč/m^2 * 1,000 * 1,060= 5 361 035,14 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 361 035,14 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc. č. 806/217

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	469/40	1 496	6 000,00	8 976 000,-
Cenová mapa - celkem		1 496		**8 976 000,-**

Pozemek parc. č. 806/217 - cena zjištěná celkem = 8 976 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc. č. 806/217	=	8 976 000,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**8 976 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 5 361 035,14 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 8 976 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 534 / 77 610
Hodnota spoluvlastnického podílu:
8 976 000,- Kč * 534 / 77 610 = 61 759,88 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	61 759,88 Kč
Bytová jednotka č. 469/18 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**5 422 795,02 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Bytová jednotka č. 469/18 - cena zjištěná	=	**2 711 397,51 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka č. 469/18		2 711 398,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 680 517,57 Kč	
1.2. Pozemek parc. č. 806/217	30 879,94 Kč	
	= 2 711 398,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: 2 711 398,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 711 400,- Kč

slovy: Dva miliony sedm set jedenáct tisíc čtyři sta 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. 469/18

Bytová jednotka č. 469/18,Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	lodžie, sklep	výtah
1	Nad vodovodem č.p. 2030/59, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Nad vodovodem č.p. 487/65, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	výtah
3	Hřibská č.p. 2035/10, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklepní koje	výtah
4	Počernická č.p. 349/79, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	balkon, sklep	výtah
5	Pod strání č.p. 2163/25, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep, komora na patře	výtah

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	128 826,92 Kč	1	128 826,92 Kč	1	1	1	1	0.97	1	0.97	132 811,26 Kč
2	143 846,15 Kč	1	143 846,15 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	130 769,23 Kč
3	157 260,00 Kč	1	157 260,00 Kč	1	1	1	1.1	1	1	1.1	142 963,64 Kč
4	130 769,23 Kč	1	130 769,23 Kč	1	1	1	1	1	1	1	130 769,23 Kč
5	161 627,91 Kč	1	161 627,91 Kč	1	1.04	1	1.1	1.02	1	1.16688	138 512,88 Kč

Celkem průměr	135 165,25 Kč
Minimum	130 769,23 Kč
Maximum	142 963,64 Kč
Směrodatná odchylka - s	5 390,10 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	129 775,15 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	140 555,35 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. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o panelové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – vzorek č. 1 a 4 je shodný, ostatní vzorky jsou lepší. K5 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, terasa, komora, sklep, sklepní koje, garáž nebo garážové stání, zahrádka apod.). KN hodnotí další okolnosti – výtah v bytovém domě.

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

135 165,25 Kč/m^2

* 52 m^2

= 7 028 593 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 029 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 469/18,Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	lodžie, sklep	výtah
1	Nad vodovodem č.p. 2030/59, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Nad vodovodem č.p. 487/65, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	výtah
3	Hřibská č.p. 2035/10, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklepní koje	výtah
4	Počernická č.p. 349/79, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	balkon, sklep	výtah
5	Pod strání č.p. 2163/25, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep, komora na patře	výtah

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	128 826,92 Kč	1	128 826,92 Kč
2	143 846,15 Kč	1	143 846,15 Kč
3	157 260,00 Kč	1	157 260,00 Kč
4	130 769,23 Kč	1	130 769,23 Kč
5	161 627,91 Kč	1	161 627,91 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	128 826,92 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	161 627,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.25
Střední hodnota		144 466,04 Kč
Medián		157 260,00 Kč
Rozdíl max-min		32 800,99 Kč

Základní cena: 144 466,04 Kč/m^2

Úprava ceny: 144 466,04 Kč * 0,9500 = 137 242,74 Kč/m^2

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

137 242,74 Kč/m^2

* 52 m^2

= 7 136 622 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

7 137 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 469/18,Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Počernická č.p. 469/40, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	lodžie, sklep	výtah
1	Nad vodovodem č.p. 2030/59, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	sklepní koje	výtah
2	Nad vodovodem č.p. 487/65, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep	výtah
3	Hřibská č.p. 2035/10, Praha, okres Hlavní město Praha	53 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklepní koje	výtah
4	Počernická č.p. 349/79, Praha, okres Hlavní město Praha	52 m^2	panelová	dobrý	balkon, sklep	výtah
5	Pod strání č.p. 2163/25, Praha, okres Hlavní město Praha	43 m^2	panelová	velmi dobrý	lodžie, sklep, komora na patře	výtah

Vyloučení extrémní hodnoty

Výpočet relace č.1

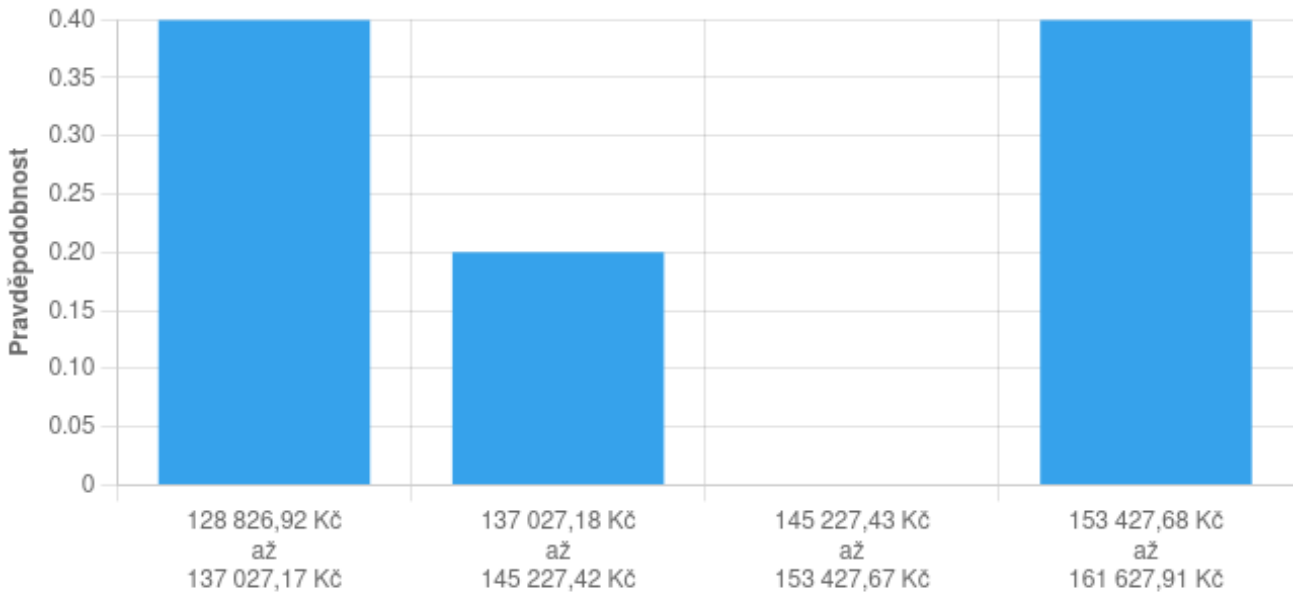
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	128 826,92 Kč	1	128 826,92 Kč
2	143 846,15 Kč	1	143 846,15 Kč
3	157 260,00 Kč	1	157 260,00 Kč
4	130 769,23 Kč	1	130 769,23 Kč
5	161 627,91 Kč	1	161 627,91 Kč

Minimální hodnota	(případ č.1)	128 826,92 Kč
Maximální hodnota	(případ č.5)	161 627,91 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty	OK	1.25
Aritmetický průměr		**144 466,04 Kč**

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
128 826,92 Kč	až	137 027,17 Kč	2	0.4
137 027,18 Kč	až	145 227,42 Kč	1	0.2
145 227,43 Kč	až	153 427,67 Kč	0	0
153 427,68 Kč	až	161 627,91 Kč	2	0.4

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 128 826,92 Kč/m^2 do 161 627,91 Kč/m^2

* 52 m^2

od 6 699 000,00 Kč do 8 404 651,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 6 699 000 Kč do 8 405 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu – cena podílu id. 1/2

2 711 400 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

7 029 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

3 514 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

7 137 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

3 568 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 6 699 000 Kč do 8 405 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

od 3 350 000 Kč do 4 202 000 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

3 163 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky ÚZSVM

3 211 000 Kč

Výsledná cena podílu dle metodiky MFČR

od 3 015 000 Kč do 3 782 000 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 bytové jednotky č. 469/18, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 534/77610 na společných částech budovy č.p. 469/40 a pozemku parc. č. 806/217 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Malešice na listu vlastnictví č. 1494.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 163 000,- Kč

Slovy: tři miliony jedno sto šedesát tři tisíce 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 21.09.2026

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.09.23 09:50:35 +02'00'

Ing. Lenka Brutovská
Digitálně podepsal Ing. Lenka Brutovská
Datum: 2026.09.22 12:36:51 +02'00'

.....
Ing. Lenka Brutovská

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.09.23 09:50:24 +02'00'

.....
Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček
Digitálně podepsal Ing. Zdeněk Mazáček
Datum: 2026.09.22 12:23:34 +02'00'

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

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 076468/2026.

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	**469/18**
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	1494
Podíl na společných částech:	534/77610

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Ficenc Patrik, V. Volfa 1321/7, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	1/2
Ficencová Lucie, Počernická 513/56, Malešice, 10800 Praha 10	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Ficencová Lucie

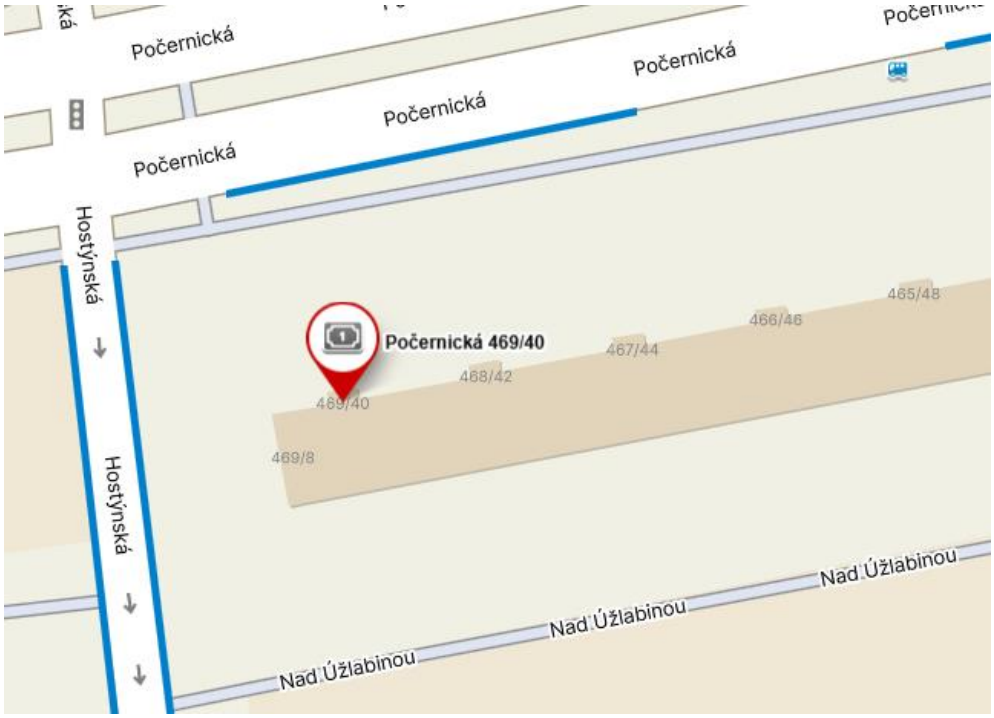
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	806/217
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Malešice [732451]
Číslo LV:	648
Výměra [m^2]:	1496
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. 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469

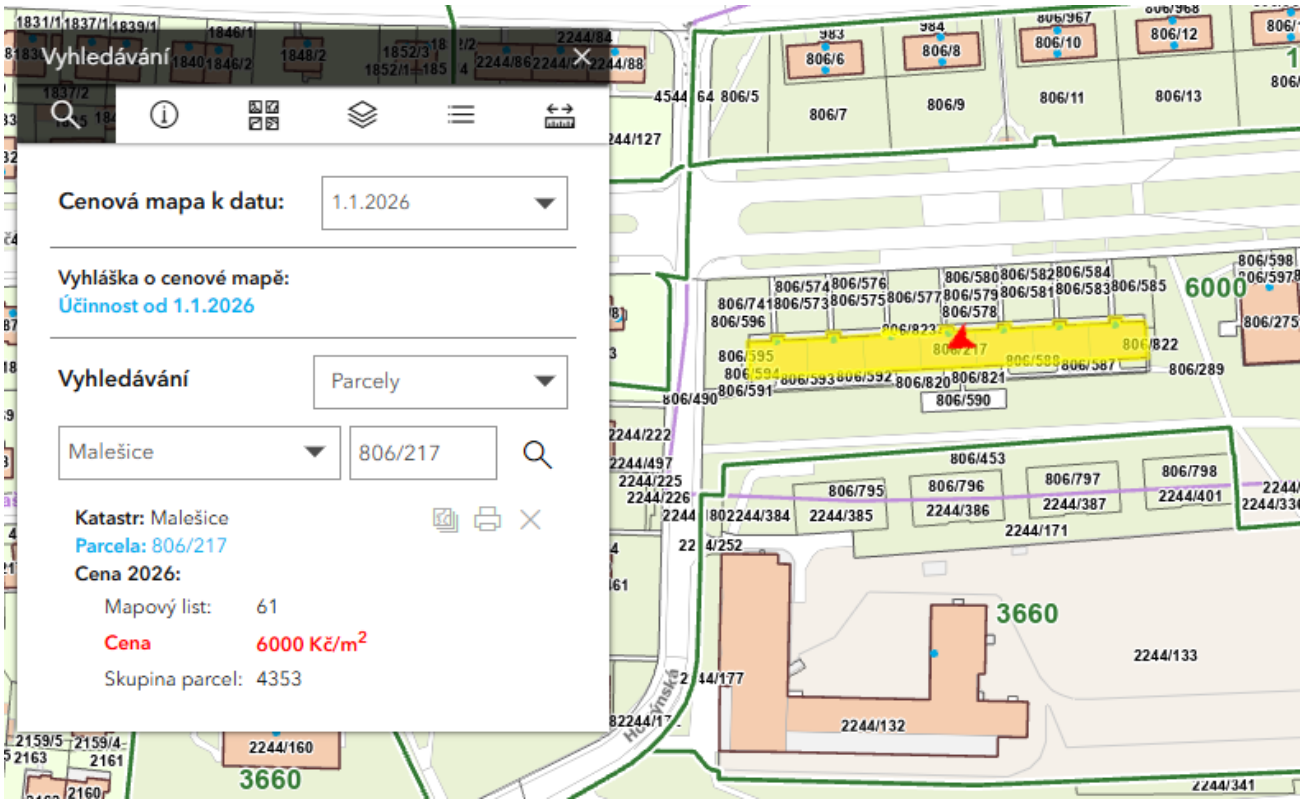


Ortofoto mapa a situace v mapě





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	Nad vodovodem č.p. 2030/59, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	6 699 000 Kč
Právní účinky ke dni	08.10.2025	**Číslo řízení**	V-64421/2025-101
Poznámka k ceně	Vč. provize RK a kompletního právního servisu	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	3 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	5
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	D - Méně úsporná
Plyn	Individuální	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Panelová	**Užitná plocha**	52 m^2
Podlahová plocha	52 m^2	**Dispozice**	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	2
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	**Příjezdová cesta**	Asfaltová

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout bytovou jednotku o dispozici 2+1, situovanou do druhého nadzemního podlaží domu, který prošel většinovou revitalizací. Byt je v původním udržovaném stavu a disponuje dvěmi neprůchozími pokoji, předsíní, kuchyní, koupelnou se sprchovým koutem a samostatnou toaletou. V prvním podzemním podlaží je k dispozici sklepní kóje. Okolí nabízí nadstandardní občanskou vybavenost, mj. školky, školy, gymnázia, průmyslové školy, výborné napojení na MHD v dostupnosti metra trasy A Strašnická a Želivského. Pro volnočasový aktivity můžete využít rozlehlý revitalizovaný Malešický park s dětskými hřišti, upravenými cestami nebo vyčleněnými plochami pro Vaše čtyřnohé mazlíčky. Možnost financování koupě za pomocí hypotéčního úvěru, s jehož zajištěním Vám velmi rádi pomohou naši finanční specialisté. Prohlídkový den čtvrtek 4.09.2025 od 16.00 - 19.00 a v případě zájmu mě neváhejte kontaktovat. Děkuji a těším se na setkání s Vámi. :-)

2. Fotodokumentace





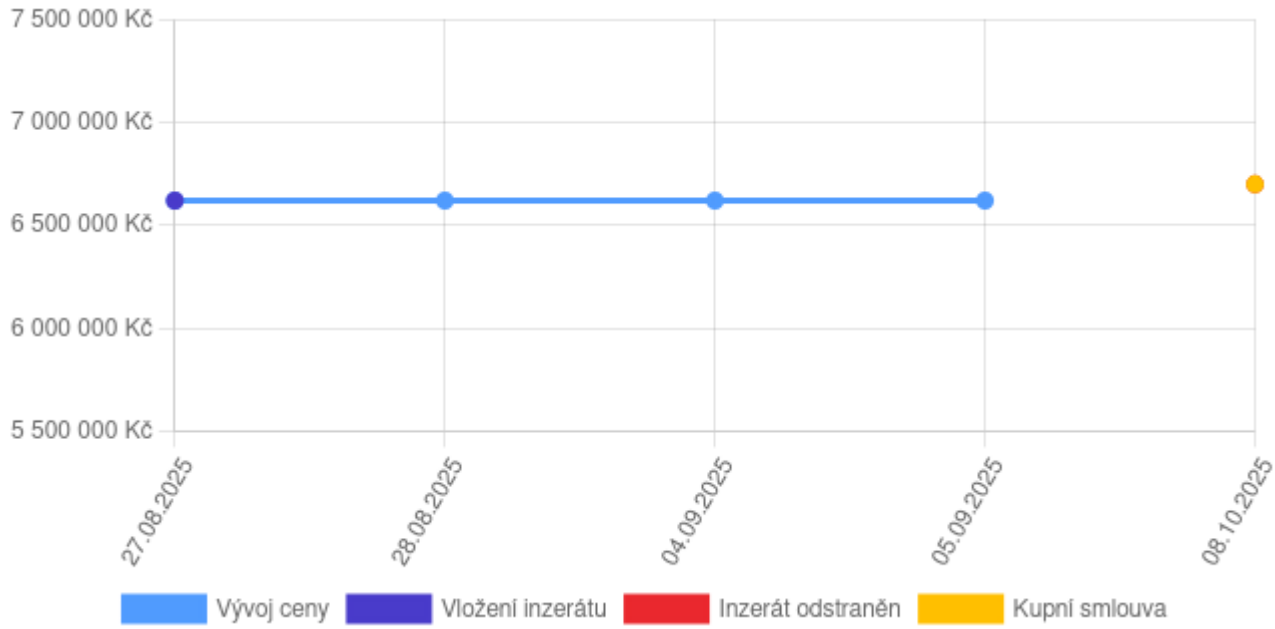




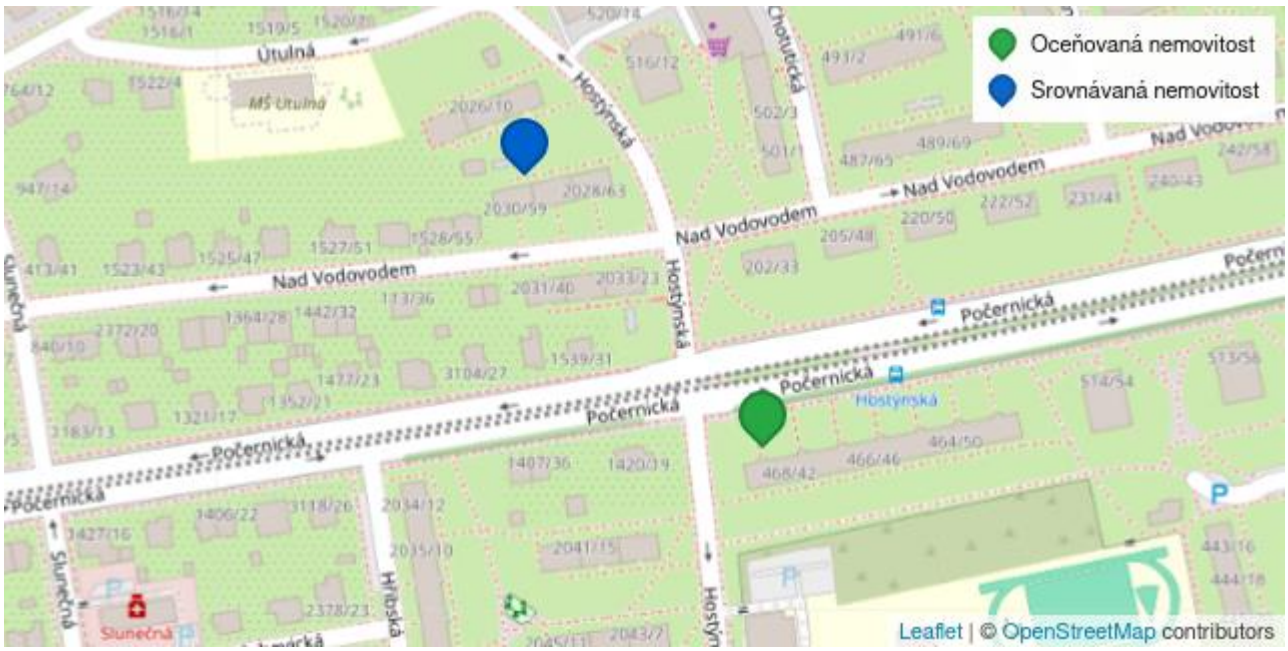




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



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 vodovodem č.p. 487/65, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	7 480 000 Kč
Právní účinky ke dni	31.03.2026	**Číslo řízení**	V-21815/2026-101
Poznámka k ceně	Vč. provize RK a právního servisu.	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ano	**Sklep**	Ano
Plocha sklepa	2 m^2	**Balkón**	Ano
Plocha balkónu	3 m^2	**Počet nadzemních podlaží domu**	5
Lodžie	Ano	**Plocha lodžie**	3 m^2
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	C - Úsporná
Plyn	Plynovod	**Stav**	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	**Podlahová plocha**	52 m^2
Dispozice	2+1	**Podlaží bytu**	4

REZERVOVÁNO! Hledáte bydlení v klidné městské části, a přesto pouhých pět minut od stanice metra Želivského? Hledáte útulný světlý byt s výhledem ze zasklené lodžie, kde si můžete vychutnat kávu po celý rok, a s ložnicí, ze které je výhled do otevřeného vnitrobloku se vzrostlou zelení? Tento dvoupokojový byt s celkovou užitnou plochou 57 m2 se nachází ve třetím patře bytového domu na pomezí Strašnic a Malešic, v blízkosti nové čtvrti Hagibor. Samotná užitná plocha bytu činí 52 m2, lodžie má 3 m2 a kola či lyže si můžete uložit do sklepa o výměře 2 m2. Zasklená lodžie umožňuje díky praktickému řešení s posuvnými bloky regulovat teplotu v bytě a opticky zvětšuje obytný prostor. Nedávnou rekonstrukcí bytového jádra vzniklo moderní bydlení, které esteticky doplňují původní dřevěné parkety. Byt je ihned obyvatelný a další úpravy již můžete plánovat podle svého vkusu a preferencí. Bytový dům je zateplený a má nová okna, díky čemuž mají byty nízké náklady na vytápění a také příspěvky na provoz domu jsou nízké. Pro dvě osoby činí měsíční zálohy necelých 5000 Kč, včetně elektřiny. V okolí jsou k dispozici veškeré základní služby, obchody, mateřská i základní škola a také Malešický park ideální k venčení pejsků nebo k posezení u pikniku s přáteli. První kolo prohlídek proběhlo v termínu 30. 1. 31. 1. 2026. V případě, že nedojde k podpisu rezervační smlouvy, bude vypsáno druhé kolo. více

2. Fotodokumentace

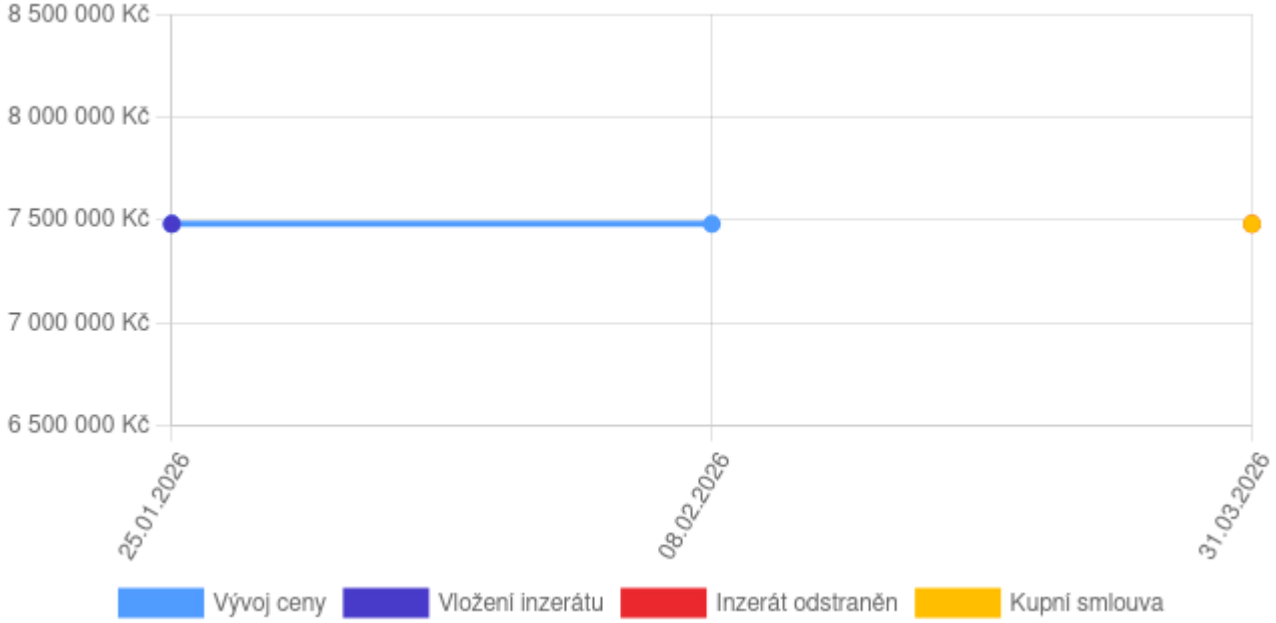




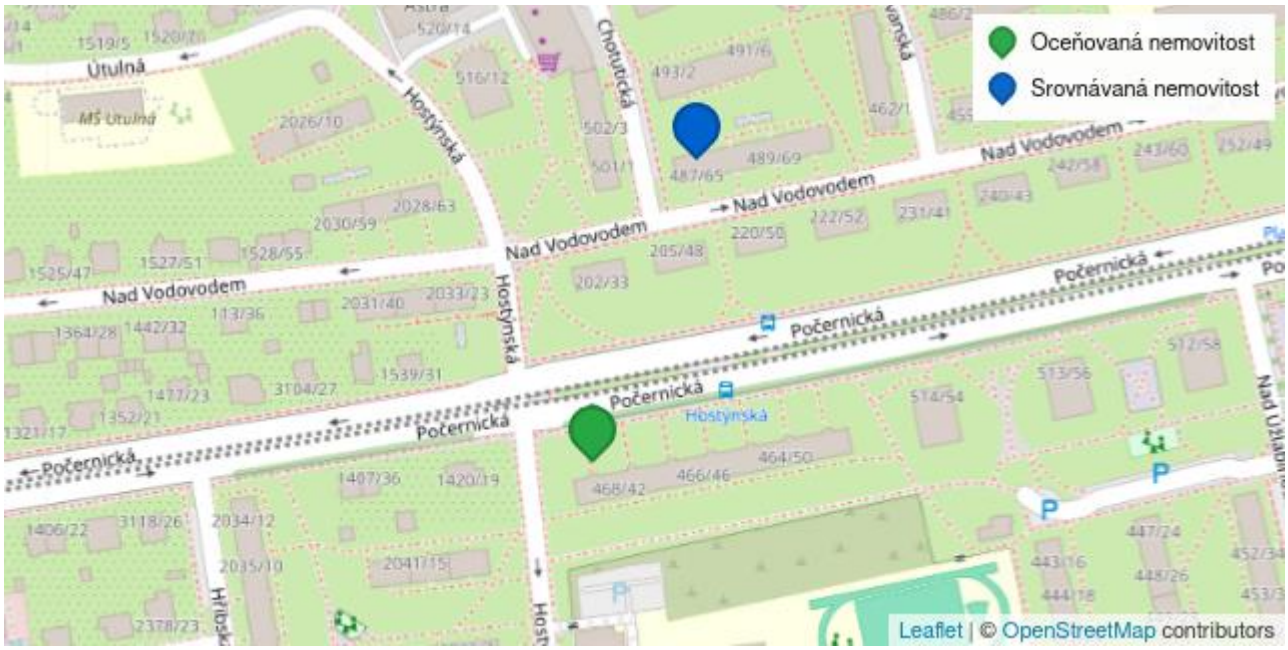




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

Lokalita	Hřibská č.p. 2035/10, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	8 334 780 Kč
Právní účinky ke dni	05.05.2026	**Číslo řízení**	V-30890/2026-101
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ne	**Sklep**	Ano
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	3 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	6	**Výtah**	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Stav objektu**	Velmi dobrý
Konstrukce	Panelová	**Užitná plocha**	53 m^2
Podlahová plocha	53 m^2	**Dispozice**	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	3

Nabízíme k prodeji atraktivní, světlý a dispozičně velmi dobře řešený byt v klidné vedlejší ulici v lokalitě Praha 10 – Strašnice, o dispozici 2+1 a výměře 53 m² s lodžií (3m²), v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 3. nadzemním podlaží domu po revitalizaci (střecha, zateplení, vstupy na čipy) s výtahem, situovaného v klidné rezidenční lokalitě plné zeleně s příjemnou atmosférou, s dobře fungujícím a hospodařícím sdružením vlastníků jednotek, tomu odpovídají i velmi nízké poplatky - 2 300,-Kč/m. Dispozice bytu je prakticky členěna na dva samostatné neprůchozí pokoje. Ložnice je orientována na východ společně s kuchyní a pokoj s lodžií na západ. Dále je zde kuchyně s jídelním prostorem, koupelna s vanou a samostatná toaleta. Kuchyň je velkorysá co se úložných prostor i pracovních ploch týče. Velkou výhodou kuchyně je rovněž okno poskytující dostatek světla a umožňující odvětrávání. Z jednoho z pokojů vedou dvoukřídlé dveře na zasklenou lodžii, která poskytuje prostor k odpočinku s výhledem do okolní zeleně, i k pěstování rostlin. Dostatek úložných prostor zajišťují vestavěné skříně v ložnici i vstupní chodbě. Zajímavostí je prakticky řešené odvětrávání koupelny, které zajišťuje efektivní odvod vlhkosti a rovněž přivádí do koupelny přirozené denní světlo. K bytu náleží také sklepní kóje. Byt prošel kvalitní rekonstrukcí zahrnující nové rozvody, podlahy, koupelnu, nastěhování bez nutnosti dalších investic, což z ní činí ideální volbu jak pro vlastní kuchyňskou linku i plastová okna. Nemovitost je připravena k okamžitému bydlení, tak i jako zajímavou investiční příležitost. Lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost v docházkové vzdálenosti (školy, školky, obchody, zdravotnická zařízení), výbornou dopravní dostupnost do centra města a zároveň dostatek možností pro aktivní odpočinek i relaxaci v okolí. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat. Uvedené výměry jsou orientační. Veškeré zveřejněné údaje obsažené v tomto inzerátu mají pouze informativní charakter a nejsou nabídkou ve smyslu § 1731 nebo § 1732 občanského zákoníku, ani se nejedná o veřejný příslib dle § 1733 občanského zákoníku.

2. Fotodokumentace

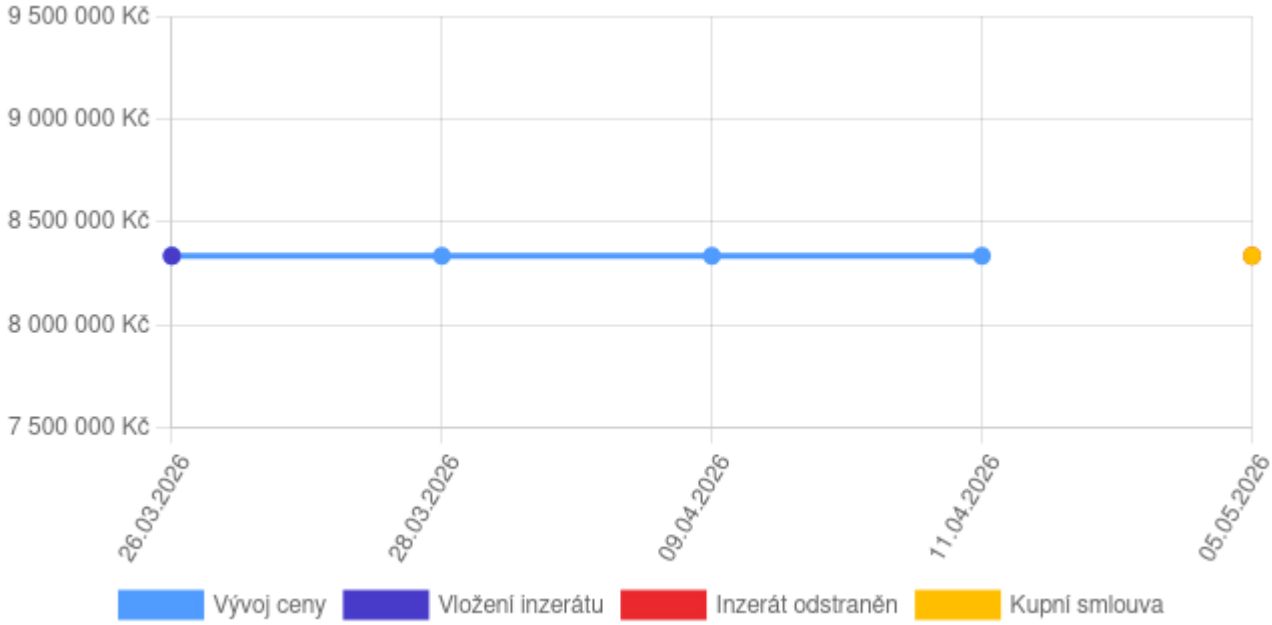









3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

Lokalita	Počernická č.p. 349/79, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	6 800 000 Kč
Právní účinky ke dni	10.06.2026	**Číslo řízení**	V-40338/2026-101
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Částečně
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ne
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	3 m^2
Balkón	Ano	**Plocha balkónu**	3 m^2
Výtah	Ano	**Elektřina**	230V
Plyn	Plynovod	**Stav**	Dobrý
Konstrukce	Panelová	**Užitná plocha**	52 m^2
Podlahová plocha	52 m^2	**Dispozice**	2+1
Vytápění	Ústřední vytápění	**Podlaží bytu**	3
Příjezdová cesta	Asfaltová		

Nabízíme k prodeji hezký byt 2+1 o celkové ploše 58 m², který se nachází v žádané lokalitě, v Malešicích, ul. Počernická. Tento byt je situován v 3. patře panelového domu s výtahem a jeho stav je hodnocen jako dobře udržovaný původní stav. Byt je částečně vybaven a disponuje balkonem o ploše 3 m².Jednotka je ideální investiční nemovitost, ale nabízí dostatečný komfort a prostor i pro bydlení vlastní. Díky osobnímu vlastnictví a exkluzivnímu zastoupení máte jistotu bezproblémového převodu. K dispozici je také sklep, který nabízí další úložný prostor o ploše 3 m². Panelová stavba zajišťuje dobrou tepelnou a zvukovou izolaci, což přispívá k příjemné atmosféře v bytě.Provozní náklady Vám sdělí makléř, který je kontaktní osobou u tohoto inzerátu.Pokud Vás byt zaujal, neváhejte nám napsat nebo zavolat a rádi Vám vše ukážeme osobně.

2. Fotodokumentace





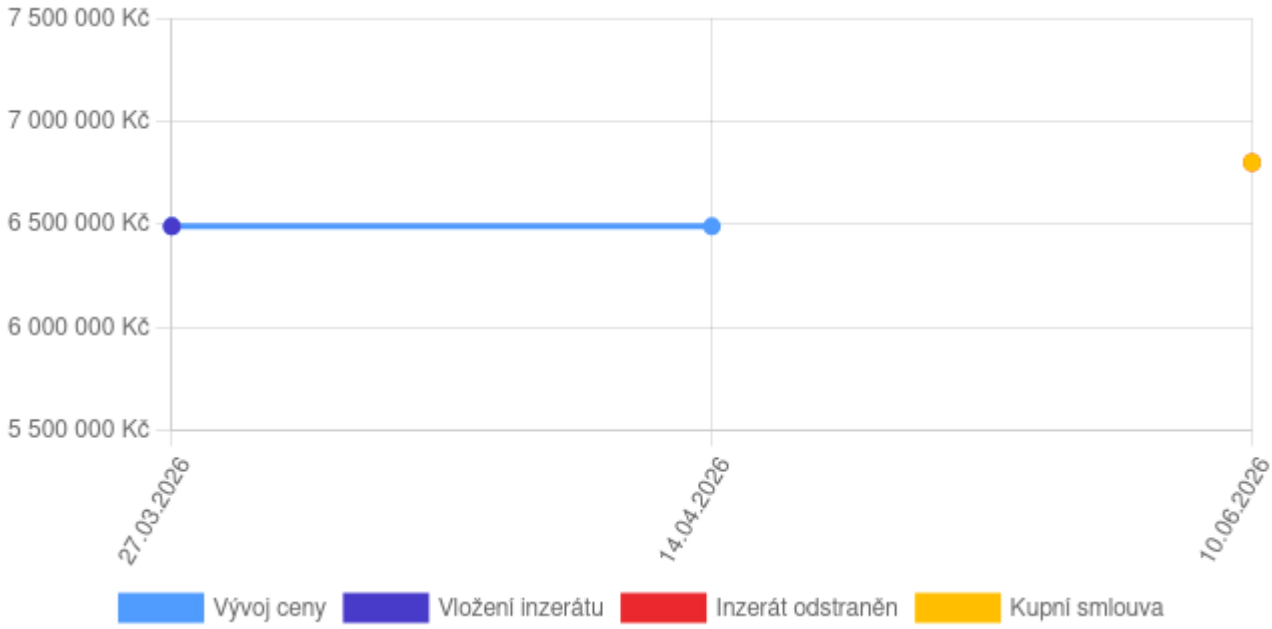








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

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

Lokalita	Pod strání č.p. 2163/25, Praha, okres Hlavní město Praha	**Cena dle KS**	6 950 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.05.2026	**Číslo řízení**	V-34023/2026-101
Vlastnictví	Osobní	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ano
Garáž	Ne	**Parkovací místo**	Ano
Sklep	Ano	**Plocha sklepa**	2 m^2
Počet nadzemních podlaží domu	5	**Lodžie**	Ano
Plocha lodžie	3 m^2	**Výtah**	Ano
Energetický štítek (PENB)	C - Úsporná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Velmi dobrý	**Konstrukce**	Panelová
Užitná plocha	43 m^2	**Podlahová plocha**	43 m^2
Dispozice	2+kk	**Vytápění**	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	**Příjezdová cesta**	Asfaltová

Byt je ústně rezervovaný.. Děkujeme za pochopení. Nabízíme k prodeji velmi příjemný světlý byt o dispozici 2+kk s podlahovou plochou 43 m and sup2; a zasklenou lodžií, který se nachází v 5. patře zrenovovaného zatepleného panelového domu s výtahem v ulici Pod Strání, Praha 10 Strašnice, v klidné rezidenční části s množstvím zeleně a výbornou dostupností do centra. Stanice metra Skalka je vzdálena pouhé 4 minuty chůze, Dispozice a vybavení: obývací pokoj s kuchyňským koutem, plynový sporák, lednice samostatná ložnice koupelna se sprchovým koutem a pračkou samostatné WC předsíň s úložnými prostory - vestavěná zrcadlová skříň zasklená lodžie s příjemným výhledem plastová okna se žaluziemi na podlahách jsou plovoucí podlahy a dlažba. k bytu náleží také sklepní kóje v suterénu domu a komora na patře přímo vedle bytu, která poskytuje další praktický úložný prostor. zateplený panelový dům renovovaná střecha, rozvody a společné prostory dobře fungující SVJ,, výnos domu pronájmu z nebytových prostor snižuje Fond Oprav (975Kč za r.2025) parkování je možné mimo modré zóny z druhé strany domu Lokalita Strašnice patří mezi dlouhodobě vyhledávané velmi stabilní rezidenční lokality Prahy s poptávkou po nájmech díky kombinaci zeleně, občanské vybavenosti a výborné dopravní dostupnosti. V docházkové vzdálenosti se nachází: metro A Skalka sportovně relaxační park Gutovka sportovní areál TJ Solidarita poliklinika supermarket Billa školy a školky Odhadované nájemné při investičním využití 17 500 18 500 Kč / měsíc plus, dle kvality dalšího vybavení. Energetická náročnost PENB: třída C úsporná., vytápění: centrální, automatické dálkové odečty. Měsíční náklady: SVJ (včetně vody a tepla) 4 182 Kč Energie (elektřina plyn) 1 072 Kč CELKEM 5 254 Kč / měsíc Budeme se těšit na prohlídku.

2. Fotodokumentace



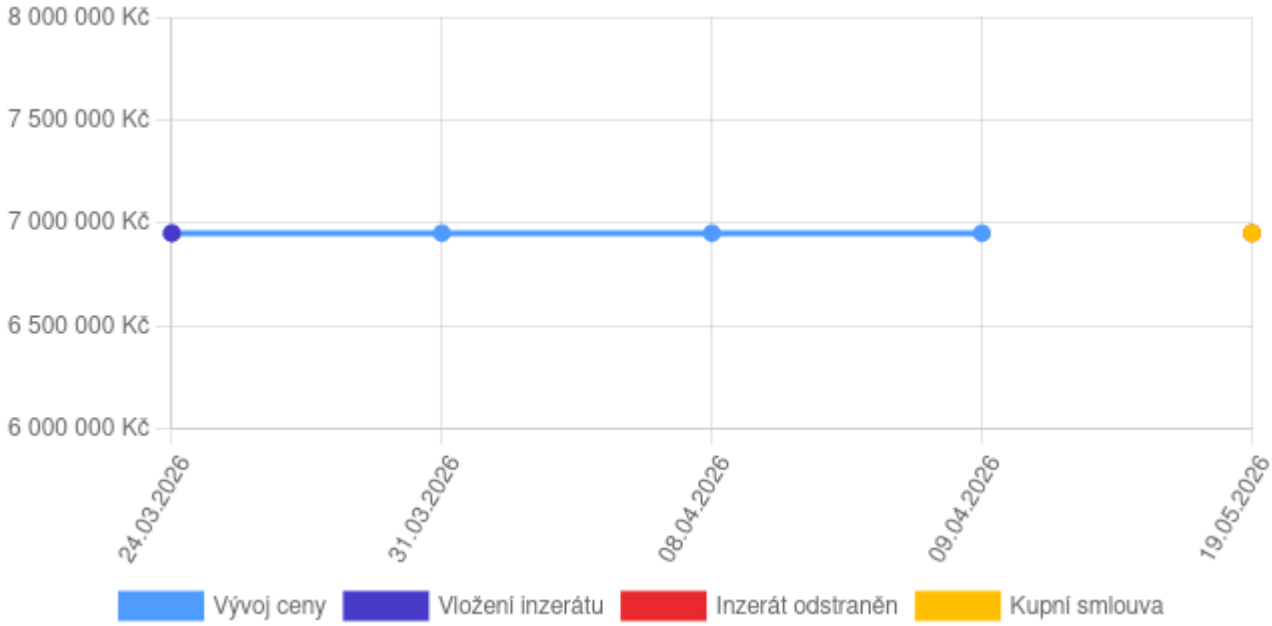








3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

