ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066920/2025

Interní číslo znalce: 7694-118-25

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 3216/129, vymezeno v bytovém domě Strašnice č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5496/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/51 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 810/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/48 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 320/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
vše zapsáno na LV č. 6163 a LV č. 3686, k.ú. Strašnice, obec Praha

Znalec:	**Ing. Milan Kroupa**
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	**JUDr. Milan Kostohryz, advokát**
	Pavla Švandy ze Semčic 11, 150 00 Praha 5

OBVYKLÁ CENA	**6 982 000 Kč**

Počet stran: 14 a 3 přílohy **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 21.08.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 25.08.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí:
Bytová jednotka č. 3216/129, vymezeno v bytovém domě Strašnice č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5496/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/51 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 810/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/48 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 320/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
vše zapsáno na LV č. 6163 a LV č. 3686, k.ú. Strašnice, obec Praha.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek bude použitý jako podklad pro účely prodeje formou dobrovolné dražby.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.08.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací sdělených zástupcem vlastníka a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 6163, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 22.04.2025
- kupní smlouva o převodu vlastnictví k jednotce ze dne 31.07.2000 s popisem bytu, nebytových prostor a výměrami místností vč. odpovídajících spoluvlastnických podílů na bytovém domě a pozemku

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3686, k.ú. Strašnice, obec Praha pořízený z dálkového nahlížení do KN
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Strašnice, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán hlavního města Prahy
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření

- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)
- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)
- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od objednatele posudku a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje bytů srovnatelných parametrů v lokalitě města Prahy, městská část Strašnice a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru a tvorbě dat postupoval tak, že vycházel z informací předaných od objednatele posudku či vlastníka (např. LV, stavební povolení, ústní sdělení, místní šetření) a dále hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti K_C, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu horší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1, v případě, že oceňovaná nemovitost je lepší, je hodnota koeficientu > 1.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice
Adresa nemovité věci:	Vinohradská 3216/163, 100 00 Praha 10, Strašnice

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6163, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 22.04.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :
Růžková Věra, Libušina 933/3a, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň

oddíl B - nemovitosti :
- jednotka č. 3216/48, jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36 (LV 3686)
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 320/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 320/1643651 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)
- jednotka č. 3216/51, jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36 (LV 3686)
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 810/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 810/1643651 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)
- bytová jednotka č. 3216/129, vymezeno v bytovém domě Strašnice č.p. 3261 na pozemku parc. č. 1292/36
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 5496/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)
  - spoluvlastnický podíl o velikosti 5496/1643651 na pozemku parc.č. 1292/36 (LV 3686)

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Věcné břemeno (podle listiny) pro ČSOB Stavební spořitelna, a.s.

Věcné břemeno (podle listiny) pro pozemek parc.č. 1292/4

oddíl D – poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z informací o stavu jednotky při prohlídce s možností vstupu do bytu a z informací poskytnutých objednatelem posudku. Současně s prohlídkou byl posouzen stavebně technický stav dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby, standard vybavení a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem (průmyslové a skladové areály Tesla Strašnice a Pramen Praha a tenisové dvorce v oblasti Třebešína) patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovicemi a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí. Na území Strašnic není žádné náměstí, přesněji řečeno žádné místo pojmenované jako náměstí. Přirozeným centrem Strašnic je dnes Starostrašnická ulice a okolí stanice metra Strašnická, významnými osami jsou také Průběžná a Černokostelecká ulice a lokálním dopravním a obchodním centrem je též okolí stanice metra Skalka.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č.p. 3216 a tím i bytová jednotka č 3216/129, nebytová jednotka č. 3216/51 a nebytová jednotka č. 3216/48 se nachází v ulici Vinohradská, v Praze 10, městská část Strašnice.

Bytový dům se nachází ve stavebně stabilizované zástavbě bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Parkování je možné v PP bytového domu, kde je možné zakoupit či pronajmout parkovací stání a v omezené míře v okolí domu na veřejné komunikaci. Bytový dům je samostatně stojící objekt skeletové konstrukce a má 3 PP a 20 NP a dle kupní smlouvy byl zkolaudován v roce 1999. Stavebně technický stav bytového domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděné údržbě.

Bytový dům je napojen na rozvody vody, kanalizace, elektro.

Dle Územního plánu hlavního města Prahy se pozemky nachází ve funkčním využití ploch SV-H - plochy všeobecně smíšené.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3216/129 vč. jednotek sklepů č. 3216/48 a č. 3216/51

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3216/129 vč. jednotek sklepů č. 3216/48 a č. 3216/51

Oceňovaná nemovitá věc

Bytová jednotka č. 3216/129 je byt o velikosti 2+kk umístěný v 9.NP budovy a má celkovou užitnou plochu podle zákona č. 72/1994 Sb., 54,96 m^2. Podlahová plocha příslušenství – jednotky č. 3216/48 činí 3,20 m^2 a jednotky č. 3216/51 činí 8,10 m^2.

Dispozice bytu:

název	výměra m^2
pokoj	16,04
Pokoj + kk	27,24
chodba	6,27
koupelna s WC	5,41
celkem	**54,96**
balkon	1,15
sklep č. 3216/48	3,20
sklep č. 3216/51	8,10
příslušenství celkem	12,45

Základy zřejmě betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti, spodní stavba betonová, vrchní stavba železobetonový skelet s vyzdívkou. Střecha plochá, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, dveře dýhované v ocelových zárubních. Vnitřní omítky hladké štukové, jádro zděné. V pokoji s kk a plovoucí podlaha, v ložnici koberec, v chodbě, v koupelně a prostoru kk keramická dlažba. Vytápění a ohřev TUV ústřední dálkové.

Vybavení jednotky: 5 ks topná tělesa, 2 ks míchací baterie, klozet, umyvadlo, vana, ventilátor, schránka dopisní a domácí telefon.

V jednotce není kuchyňská linka, pouze je provedena pouze příprava.

Součástí bytu je jeho veškerá vnitřní instalace, tedy zejména potrubní rozvody vody ohraničené hlavními uzávěry, ventily přívodu teplé a studené vody pro jednotku – byt, elektroinstalace ohraničená elektrickými pojistkami pro jednotku – byt, odpady ohraničené napojením do hlavního odpadního potrubí a samostatným měřičem tepla-´.

Bytová jednotka je napojena na elektro, vodovod, kanalizaci.

Byt v podprůměrném stavu. Stáří domu a jednotky je 26 roků.

Na více místech se nacházejí praskliny omítky/zdí, a to: na zdi v pokoji s kk, v ložnici, v koupelně a v předsíni. V koupelně viditelné stopy po zatečení, v době prohlídky již suché. Obklady u kuchyňského koutu jsou z části odfouknuté.

Pro výpočet porovnávací metodou byla užitná plocha bytu navýšena o polovinu výměry příslušenství a činí: 54,96 +12,45/2 = 61,19

Užitná plocha:	61,19 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej bytu 2+kk 57 m2**
Lokalita:	Praha, Praha 3, Strašnice
Popis:	Hledáte klidné bydlení s dostatkem prostoru a výbornou dostupností v oblíbených Strašnicích? Pak je tento krásný byt 2+kk na adrese Zvěřinova 3429/7 Praha 3, v prestižním projektu Tulipa Třebešín od renomovaného developera, přesně pro vás! Užijte si komfortní bydlení v 6. nadzemním podlaží novostavby, jejíž dokončení proběhlo v roce 2018. Byt nabízí západni orientaci, klid a to i přes ruch města. S celkovou podlahovou plochou 60,4 m2 (užitná plocha bytu 57,2 m2) a prostorným balkonem o velikosti 12,8 m2 získáte dostatek místa pro pohodlný život. Dispozice bytu nabízí: Předsíň (9,0 m2) Obývací pokoj + kk (27,9 m2) Ložnice (15,0 m2) Koupelna (5,3 m2) Z obývacího pokoje i ložnice je přímý vstup

na příjemný balkon o rozloze 12,8 m2, ideální pro ranní kávu nebo večerní relaxaci. V domě je samozřejmě výtah pro vaše pohodlí. Srdcem bytu je moderní, plně vybavená kuchyňská linka, která splní i náročné kulinářské požadavky. Každý kout bytu je promyšlený tak, aby vám nabídl maximální pohodlí a funkčnost. K bytu náleží praktický sklep (3,2 m2), který poskytuje dodatečný úložný prostor, a vlastní parkovací stání, což je v Praze neocenitelná výhoda. Proč si vybrat právě tento byt? Projekt Tulipa Třebešín: Bydlení v kvalitní novostavbě od ověřeného developera, dokončené v roce 2018. Stavba je cihlová (zděná): železobetonový monolitický skelet, vyzdívané vnitřní i vnější stěny (z cihel nebo tvárnic), tepelnou izolaci – tedy chová se jako běžný „cihlový" dům. Prostorný a světlý: Byt s užitnou plochou 57,2 m2 a celkovou podlahovou plochou 60,4 m2 má díky západní orientaci příjemné klima i při vysokých teplotách. Z každého pokoje máte přístup na prostorný balkon (celkem 12,8 m2), což rozšiřuje obytný prostor a nabízí příjemné venkovní posezení. Kompletní vybavení kuchyně: Nemusíte se starat o nic, stačí se nastěhovat a začít vařit. Nízké měsíční náklady: Poplatky včetně fondu oprav činí pouhých 5 200 Kč. Klidná lokalita: I když je byt ve městě, je situován tak, aby nabízel klid a soukromí. Parkovací stání a sklep: Už žádné starosti s hledáním parkování a vždy dostatek úložného prostoru. Centrální dálkové vytápění: Pohodlné a efektivní řešení topení. Lokalita Strašnice, Praha 10, je navíc vyhledávaná pro svou kompletní občanskou vybavenost a výbornou dopravní dostupnost. V okolí naleznete obchody, restaurace, školy a zároveň jste blízko zeleně a míst k relaxaci. Díky blízkosti stanic MHD se snadno a rychle dostanete do centra i do jiných částí Prahy. Nenechte si ujít tuto jedinečnou příležitost a přijďte se přesvědčit na vlastní oči!

Užitná plocha: 57,00 m^2
Zastavěná plocha: 1 994,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez kuch linky	0,95
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 500 000	57,00	184 211	0,80	**147 369**

Název: **Prodej bytu 2+kk 55 m2**
Lokalita: Praha, Praha 10, Strašnice
Popis: Ekorezidence Strašnice je luxusní projekt za skvělé ceny v nádherné lokalitě se skvělou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. Nádherný byt 112 s dispozicí 2+kk a podlahovou plochou 54,7 m2 v projektu Ekorezidence Strašnice. Byt disponuje terasou o velikosti 10,7 m2 a předzahrádkou 37 m2, dále obývacím pokojem spojeným s kuchyňským koutem, ložnicí a koupelnou spojenou s WC. V nabídce máme i spoustu dalších bytů dispozic 1+kk až 3+kk. Více na našich webových stránkách. Bytový dům v ulici Strančická o šesti nadzemních podlažích nabízí celkem 64 moderních bytů s dispozicemi od 1+kk po 3+kk. Každý disponuje buď balkonem, terasou nebo předzahrádkou. Samozřejmostí je dostatek parkovacích stání, ať už vnitřních či venkovních. Tento projekt je díky své cenové dostupnosti vhodný jak pro vlastní bydlení, tak jako výborná investiční příležitost. V okolí je velké množství sportovišť včetně vyhledávaného centra Gutovka se skateparkem, umělou lezeckou stěnou, lanovým centrem, brusliště a mnoha dalšími atraktivními sportovními a hracími prvky.
Užitná plocha: 55,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 295 000	55,00	150 818	0,79	**119 146**

Název: **Prodej bytu 2+1 64 m2**
Lokalita: Praha, Praha 10, Strašnice
Popis: Příjemný byt s výhledem do zeleně ve Strašnicích? Právě pro Vás tu mám zajímavou nabídku. V pátém patře cihlového domu s výtahem, v ulici Černokostelecká na Praze 10, se nachází prostorný byt 21 o velikosti cca 64 m2. Dům je udržovaný, má za sebou kompletní vnitřní rekonstrukci a působí klidným, pevným dojmem. Bytová jednotka Vás přivítá velkorysou předsíní s úložným prostorem, ze které se vchází do dvou samostatných pokojů – světlého obývacího pokoje a ložnice s výhledem do zeleně. Kuchyně je samostatná, příjemně světlá s velkým prostorem pro jídelní část. Koupelna je vybavena vanou a toaleta je zvlášť. Byt je cca 10 let po rekonstrukci a připraven k okamžitému nastěhování. V interiéru byly zachovány původní parketové podlahy, které mohou s lehkým oživením krásně navázat na styl celého prostoru. Díky vyššímu patru, orientaci na východ a jih a výhledu do korun stromů působí celý byt velmi vzdušně a příjemně – světlo sem proudí po celý den. Dispozičně je byt ideální pro páry, jednotlivce i menší rodinu, případně jako investiční příležitost – ať už pro dlouhodobý či střednědobý pronájem. Uspořádání místností je praktické, ale nabízí i potenciál drobných úprav dle Vašich představ. Dům prošel revitalizací – včetně nových stoupaček, výtahu, vstupních dveří a společných prostor. SVJ funguje dobře, okna jsou plastová, vytápění a ohřev vody zajišťuje centrální systém. Náklady na provoz bytu i informace o hospodaření domu Vám ráda zašlu. K bytu náleží sklep a možnost parkování v bezprostředním okolí. Obyvatelé mohou využívat zelený vnitroblok za domem, ideální pro klidný odpočinek mezi stromy. Dopravní dostupnost je výborná – tramvajová zastávka Strašnické divadlo je přímo před domem. V docházkové vzdálenosti najdete obchody, školky, školy i parky. Milovníci přírody ocení Malešický park, Gutovku nebo Park Pod Rapidem.
Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez kuch linky	0,95
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 590 000	64,00	134 219	0,82	**110 060**

Název: **Prodej bytu 2+1 67 m2**
Lokalita: Praha, Praha 10, Strašnice
Popis: Nabízíme velmi pěkný, prostorný byt dispozice 2+1, s balkonem, s podlahovou plochou 67 m2, po částečné rekonstrukci, v lokalitě – ulice Černokostelecká, Praha 10 - Strašnice. Lokalita s velmi dobrou možností parkovat v blízkosti domu – pro rezidenta je cena parkování v modré zóně 1.200 Kč za rok. Byt je umístěn ve 2. patře cihlového bytového domu, je orientovaný jihovýchodním směrem. Dispozice bytu: obývací pokoj, ložnice, kuchyň s kuchyňskou linkou a jídelním stolem a s výstupem na balkon, spíž, koupelna se sprchovým koutem, samostatná toaleta, komora a prostorná předsíň (hala) s úložnými prostory – je zde místo k vybudování šatny. Majitel bytu je připraven byt vyklidit, dle dohody s kupujícím. K bytu patří sklep v suterénu domu. Okna jsou plastová, podlahy tvoří PVC, dlažba, v pokojích jsou parkety. Topení je ústřední dálkové. Byt je v osobním vlastnictví – koupi je možné financovat hypotečním úvěrem. Dům je ve velmi dobrém stavu. V domě jsou k dispozici společné prostory (kolárna, sušárna, …). PENB – třída D. Přímo u domu je zastávka tramvaje, 200 metrů od domu je stanice metra A Skalka.
Užitná plocha: 67,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez kuch linky	0,95
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 280 000	67,00	123 582	0,84	**103 809**

Název: **Prodej bytu 2+kk 64 m2**
Lokalita: Praha, Praha 10, Strašnice
Popis: Nabízíme nový designový byt 2+kk po kompletní rekonstrukci ve standardu novostavby - celkem 64 m2 (60 m2 byt + 4 m2 sklep) . Rekonstrukce dokončena v červnu 2025. Hlavní benefity jednotky: • Nový, neobývaný designový byt po kompletní rekonstrukci ve standartu novostavby • Prestižní lokalita na rozhraní Vinohrad a Strašnic • Revitalizované prostory bytového domu • Skvělá dopravní dostupnost MHD – přímo u stanice metra trasy A Strašnická • Kompletní občanská vybavenost v těsném sousedství (obchody, zdravotní péče, školy, školky, restaurace, služby, úřady). Byt je nový-neobývaný, včetně nové kuchyňské linky se spotřebiči (myčka, trouba, sklokeramická varná deska, digestoř). Praktická dispozice s velkým obývacím pokojem a kuchyňským koutem, odděleným WC a prostornou koupelnou. Byt se nachází v 1. patře, k bytu je prostorná sklepní kóje. Okna obývacího pokoje orientovaná do klidné postranní ulice. Okna ložnice směrem do naprosto tichého vnitrobloku. Orientace východ / západ, byt je velmi tichý a světlý. Bezproblémové parkování přímo před domem v modrých zónách pro rezidenty, vždy dostatek parkovacích míst. Bytový dům je v udržovaném stavu. Dobře fungující SVJ a velmi nízké měsíční poplatky 1910 mkč / měsíc včetně fondu oprav. Tato lokalita má veškerou občanskou vybavenost (školy, školky, obchody, restaurace) a skvělou dopravní dostupnost - přímo u zastávky metra Strašnická, nedaleko zastávek tramvají a autobusů. Naše společnost je majitelem jednotky, zajišťujeme a hradíme i právní servis včetně přípravy smluv. Nemovitost nemá žádné právní vady, věcná břemena, zástavy apod. Uvedené vizualizace zobrazují možné uspořádání vybavení nábytkem. Ve fotogalerii je rovněž virtuální prohlídka bytu, kde je možno si celý byt detailně procházet. Celková rekonstrukce bytu zahrnuje: ? kompletní výměnu elektroinstalačních rozvodů (v mědi) s revizní zprávou ? kompletní

výměnu rozvodů vody a odpadu ? plastová okna s izolačním dvojsklem ? kompletní úprava povrchů stěn (stěrkování, malování) ? nové podlahy – kvalitní vinylové podlahy s nivelizací podkladového povrchu ? podlahové obvodové lišty Krono Original ? nové interiérové dveře s rozetovým kováním a bílými zárubněmi na míru ? dlažba 60x60 Gres Rektifikovaná ? obklad 60x60/60x30 - Rako Betonico šedá ? kompletní rekonstrukce koupelny a toalety ? umyvadlo LAUFEN Pro S + skříňka ? zrcadlo 50x70 s LED svítilnou ? nové WC ? baterie umyvadlová Hansgrohe Logis ? sprchová hadice s hlavicí ? walk in sprchový kout ? kuchyňská linka na míru se spotřebiči (myčka, trouba, 4 sklokeramické plotýnky, digestoř) ? SDK strop s bodovými světly v chodbě, koupelně a WC ? nové vchodové bezpečnostní dveře

Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez kuch linky	0,95
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 999 000	64,00	124 984	0,78	**97 488**

Název: **Prodej bytu 2+kk 66 m2**

Lokalita: Praha, Praha 10, Strašnice

Popis: Nabízíme k prodeji hezký byt 2+kk o celkové výměře 66,5 m2 s možností oddělení kuchyně a úpravou dispozice na 2+1. Byt se nachází v domě se společnou zahradou, o kterou je velice dobře pečováno. Zahrada nabízí grilovací zónu, prostor pro děti a je k dispozici všem vlastníkům domu. K bytu náleží velký zděný sklep o velikosti 12,5 m2. Všechna okna směřují do vnitrobloku, což zaručuje klid a ticho. Byt je orientovaný na sever, takže je v létě příjemně chladný a zároveň má dostatek denního světla, jelikož se nachází ve 3. patře. Byt se prodává vybavený. Kuchyňská linka disponuje vestavěnými spotřebiči – myčkou, lednicí a sporákem. Praktickou výhodou je také oddělená koupelna a toaleta. Společné prostory v domě jsou čisté a dobře udržované. Dům se nachází v klidné ulici Vešinova 7, Praha 10 – Strašnice, jen 5 minut chůze od stanice metra A – Strašnická. V okolí je kompletní občanská vybavenost – supermarkety, menší obchody, restaurace, kavárny, školy, školky, lékárna i pošta. V docházkové vzdálenosti se nachází také park Gutovka s hřišti, sportovišti a lezeckou stěnou. Lokalita nabízí skvělou dopravní dostupnost – kromě metra jsou poblíž i tramvajové a autobusové zastávky a rychlé napojení na Jižní spojku.

Užitná plocha: 66,00 m^2

Zastavěná plocha: 342,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez kuch linky	0,95
K5 Celkový stav - praskliny na zdech	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
8 490 000	66,00	128 636	0,83	**106 768**

Minimální jednotková porovnávací cena	97 488 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	114 107 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	147 369 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**114 107 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	61,19 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**6 982 207 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 3216/129 vč. jednotek sklepů č. 3216/48 a č. 3216/51 6 982 207,- Kč

Porovnávací hodnota	**6 982 207 Kč**

Obvyklá cena	**6 982 000 Kč**

slovy: Šest milionů devět set osmdesát dva tisíc Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitých věcí byl proveden na základě určených kritérií:
Při určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použitý porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí v Praze, městská část Strašnice a v okolí. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů K1 – K7 včetně jejich zdůvodnění.
Obdobné byty jsou srovnatelné z hlediska polohy - lokality, vybavení, možnosti využití, aj. K dispozici byly aktuální údaje o nabídkách k prodeji srovnatelných bytů o výměře 55 m^2 do 67 m^2, tyto nabídkové ceny byly upraveny korekcí.
Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření a byly proto zohledněny v analýze.
Obvyklá cena je určena jako aritmetický průměr upravených jednotkových cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben užitnou podlahovou plochou oceňovaného bytu a následně provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z KN a realitních webových stránek
- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, data jednotlivých nemovitých věcí byla tabelárně zpracovaná
- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení obvyklé ceny
- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase nemovitých věcí:
Bytová jednotka č. 3216/129, vymezeno v bytovém domě Strašnice č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 5496/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/51 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 810/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
a
Jednotka č. 3216/48 jiný nebytový prostor, vymezeno v bytovém domě Strašnice, č.p. 3216 na pozemku parc. č. 1292/36, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 320/1643651 na společných částech domu č.p. 3216 a na pozemku parc.č. 1292/36;
vše zapsáno na LV č. 6163 a LV č. 3686, k.ú. Strašnice, obec Praha.

Obvyklá cena **6 982 000 Kč**

slovy: Šest milionů devět set osmdesát dva tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.
Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných bytů v této lokalitě je na střední úrovni
b) parametry povyšující cenu - umístění domu s dobrou dostupností MHD
- 2 x sklep
c) parametry ponižující cenu - praskliny na zdech na více místech
- pouze příprava pro kuchyňskou linku

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 21.08.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 6 982 000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066920/2025.

V Praze 25.08.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 58/25.

SEZNAM PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 6163, k.ú. Strašnice, obec Praha ze dne 22.04.2025

2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Strašnice, obec Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN

3) fotopříloha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *22.04.2025 13:35:02*

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **731943 Strašnice** List vlastnictví: **6163**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Růžková Věra, Libušina 933/9a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň **286008/065**

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
3216/48	**jiný nebytový prostor**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**320/1643651**
Vymezeno v:				
Budova	**Strašnice, č.p. 3216, byt.dům, LV 3686**			
na parcele	**1292/36, LV 3686**			
Parcela	**1292/36**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1734m2**
3216/51	**jiný nebytový prostor**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**810/1643651**
Vymezeno v:				
Budova	**Strašnice, č.p. 3216, byt.dům, LV 3686**			
na parcele	**1292/36, LV 3686**			
Parcela	**1292/36**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1734m2**
3216/129	**byt**	**památkově chráněné území**	**byt.z.**	**5496/1643651**
Vymezeno v:				
Budova	**Strašnice, č.p. 3216, byt.dům, LV 3686**			
na parcele	**1292/36, LV 3686**			
Parcela	**1292/36**	**zastavěná plocha a nádvoří**		**1734m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  dle článku 2 a 3 smlouvy
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Jednotka: 3216/129, Jednotka: 3216/48, Jednotka: 3216/51

Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 27021/1999.**
POLVZ:1542/1999 **Z-4301542/1999-101**
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno (podle listiny)**
  dle článku 2 a 3 smlouvy
  Oprávnění pro
  Parcela: 1292/34
  Povinnost k
  Jednotka: 3216/129, Jednotka: 3216/48, Jednotka: 3216/51

Typ vztahu

Listina **Smlouva o věcném břemeni V3 27021/1999.**
POLVZ:1542/1999 **Z-4301542/1999-101**
Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru V4 22267/2000.**
POLVZ:1321/2000 **Z-4301321/2000-101**
Pro: **Růžková Věra, Libušina 933/9a, Severní Předměstí, 32300 Plzeň** *RČ/IČO:* **286008/065**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 22.04.2025 13:41:51

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

1292/93
1292/92
1292/115
1292/67
Názovská
1292/102
1292/117
Názovská
1292/103
1292/100
1292/116
1292/105
1292/101
1292/104
1292/106
1294/4
1294/20
1292/5
1294/16
1292/36
1294/1
1294/7
1292/35
1292/54
1294/13
1294/14
1294/2
Vinohradská
1126/4
1288
1287
1286
1284/3
1252
1250
1249/3
Za strašnickou vozovnou