

Analýza ceny nemovité věci



Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci:

- a) bytová jednotka č. [REDACTED] nacházející se v [REDACTED]. NP budovy Vokovice č.p. [REDACTED] – bytový dům postavený na pozemku parc. č. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**bytová jednotka**“),
 - b) spoluvlastnický podíl ve výši [REDACTED] na společných částech budovy Vokovice č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] odvozený od vlastnictví bytové jednotky,
 - c) nebytová jednotka č. [REDACTED] – jiný nebytový prostor nacházející se v [REDACTED] podzemním podlaží budovy Vokovice č.p. [REDACTED] – bytový dům postavený na pozemku parc. č. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**sklep**“),
 - d) spoluvlastnický podíl ve výši [REDACTED] na společných částech budovy Vokovice č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] odvozený od vlastnictví sklepu,
- vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. [REDACTED] pro katastrální území Vokovice, obec Praha a
- e) spoluvlastnický podíl ve výši [REDACTED] na nebytové jednotce č. [REDACTED] – garáži nacházející se v [REDACTED] podzemním podlaží budovy Vokovice č.p. [REDACTED] – bytový dům postavený na pozemku parc. č. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří, se kterým je spojené užívání parkovacího stání č. [REDACTED] (dále jen „**garážové stání**“),
 - f) spoluvlastnický podíl ve výši [REDACTED] z podílu [REDACTED], tj. podíl o velikosti [REDACTED] na společných částech budovy Vokovice č.p. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] a 1282/22 odvozený od vlastnictví garážového stání,

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. [REDAKCE] pro **katastrální území Vokovice**, obec Praha

Budova a pozemek jsou zapsány na LV č. [REDAKCE] v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Vokovice, obec Praha.

(dále společně jen společně „**Nemovitosti**“).

Ocenění bylo provedeno k datu 24.7.2025 na základě stanovení tržní hodnoty. Vypracováno je výlučně z informací poskytnutých objednatelem a na základě fotografické dokumentace, která tvoří přílohu č. 1 tohoto odhadu. Místní šetření nebylo provedeno.

Zhotovitel:	Mgr. Vojtěch Vaněk, realitní makléř
-------------	-------------------------------------

Adresa:	Vaněk Real Estate Na Příkopě 14 110 00 Praha 1
---------	--

Objednatel:	[REDAKCE]
-------------	-----------

Adresa:	[REDAKCE] [REDAKCE] [REDAKCE]
---------	-------------------------------------

TRŽNÍ HODNOTA	17 620 000 Kč
---------------	---------------

Podle stavu ke dni: 24.7.2025

Vyhotoveno: 24.7.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Ocenění nemovitých věcí tržní hodnotou pro účely spoluvlastnického vypořádání.

Metoda ocenění

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti byla zvolena **porovnávací metoda**, která je v realitní praxi běžně využívána a nejlépe odpovídá účelu tohoto ocenění. Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s jinými obdobnými nemovitostmi, které byly nedávno prodány na trhu.

Hodnota nemovitosti se určuje na základě analýzy realizovaných prodejních cen u porovnatelných nemovitostí, přičemž jsou zohledněny klíčové faktory jako lokalita, velikost, technický stav, vybavení či právní a uživatelské aspekty. Výběr porovnávaných nemovitostí vychází z aktuálních dat z trhu – ideálně z prodejů v dané lokalitě nebo blízkém okolí – s důrazem na co nejvyšší podobnost.

Podkladová data pro ocenění pocházejí především z **evidence katastru nemovitostí**, kde jsou dohledatelné skutečně realizované kupní ceny, případně z **profesionálních oceňovacích nástrojů a realitních databází**, které poskytují ověřené informace o uskutečněných transakcích. Díky tomu je možné stanovit hodnotu, která co nejlépe odpovídá reálným podmínkám aktuálního trhu.

Tato metoda je vhodná zejména pro určení tržní hodnoty, protože vychází z konkrétních a relevantních dat a reflektuje chování skutečných kupujících a prodávajících.

POPIS NEMOVITOSTI

Adresa

Katastrální údaje:

kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vokovice

Adresa nemovité věci:

[REDAKCE]

Místopis

Bytová jednotka se nachází v klidné rezidenční lokalitě Praha 6 – Vokovice, na adrese [REDAKCE]. Tato městská část se nachází na severozápadě Prahy a je známá kvalitní občanskou vybaveností, množstvím zeleně a výbornou dopravní dostupností do centra – zejména díky blízkosti stanic metra A (Bořislavka a Nádraží Veleslavín), tramvajovým a

Vojtěch Vaněk | Vaněk Real Estate | Na Příkopě 14, 110 00 Praha 1
+420 606 655 535 | info@vanekrealestate.cz | <https://vanekrealestate.cz>

autobusovým linkám. V okolí se nacházejí školy, obchody, zdravotnická zařízení. V bezprostřední blízkosti se nachází rozlehlé přírodní areály, především přírodní park Divoká Šárka. Lokalita je vyhledávaná pro klidné rodinné bydlení v kombinaci s výborným napojením na městskou infrastrukturu i přírodu.

Vlastnické a evidenční údaje bytové jednotky

██
██

Podklady

Ocenění bylo zpracováno na základě informací poskytnutých během osobní schůzky s objednatelem dne 17. 7. 2025 a na základě fotodokumentace bytové jednotky, která tvoří přílohu č. 1 tohoto odhadu. Osobní prohlídka nemovitosti nebyla realizována.

Během schůzky objednatel ústně poskytl doplňující informace týkající se oceňované bytové jednotky a předal relevantní dokumentaci – mimo jiné listy vlastnictví ke všem oceňovaným nemovitostem, kupní smlouvu, výpočtový list pro rok 2023 a půdorysný plán bytu s uvedením celkové užitné a podlahové plochy.

Při stanovení podlahové plochy zhotovitel vycházel z dokumentu **prohlášení vlastníka o vymezení jednotek v budově**, jehož relevantní část tvoří přílohu č. 2 tohoto odhadu. Dle prohlášení vlastníka činí podlahová plocha bytové jednotky ██████ m². Výměra balkonu, který se do podlahové plochy nezapočítává, činí ██████ m².

Při zpracování ocenění se vycházelo z předpokladu, že poskytnuté informace jsou pravdivé a odpovídají skutečnému stavu nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům č. p. ██████ se nachází v ulici ██████, v blízkosti hlavní třídy Evropská. Okolí tvoří převážně rezidenční zástavba — kombinace novějších bytových domů postavených v posledních třiceti letech a starší panelové výstavby. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost – v blízkosti se nachází základní a mateřská škola, potraviny, drogerie i lékárny. Západně od domu se nachází rozsáhlé plochy zeleně. Zastávka MHD „Červený vrch“ je vzdálena cca 300 m, s přímými spoji ke stanicím metra Nádraží Veleslavín a Bořislavka. Zastávka metra Bořislavka je vzdálena cca 800 m. Cesta do centra Prahy trvá přibližně 20 minut.

Dům má ██████ nadzemních podlaží. V domě je ██████ bytových jednotek. Dům je napojen na městské sítě, vytápění a ohřev vody jsou řešeny centrálně. Výtah je funkční.

Dům byl dokončen a bytové jednotky zkolaudovány v roce ██████. Budova má platný průkaz energetické náročnosti (PENB) s klasifikací C – úsporná.

Oceňovaná bytová jednotka č. [] o dispozici 4+kk se nachází v [] nadzemním podlaží. Celková podlahová plocha činí [] m² + příslušenství: balkon [] a sklepní kóje []. Rozvody vody i elektřiny jsou z roku [].

Bytová jednotka disponuje dvěma samostatnými koupelnami. Větší koupelna je vybavena rohovou vanou, toaletou a dvojicí umyvadel. Menší koupelna obsahuje klasickou vanu, WC a jedno umyvadlo. Obě koupelny pocházejí z roku []; následně došlo k výměně vany v jedné z nich (rok úpravy neuveden).

Kuchyňská linka je pravděpodobně původní z roku [], ve světlém dřevodekoru, osazena vestavnými spotřebiči (elektrická trouba, sklokeramická varná deska, myčka nádobí) a nerezovým dřezem. Pracovní plocha je laminovaná, obklad tvoří skleněná či kovová zástěna. Linka je ve funkčním a zachovalém stavu, s běžnými známkami opotřebení.

K bytové jednotce náleží venkovní terasa přístupná z obytné části. Terasa je částečně krytá, bez úplné ochrany proti dešti. V minulých letech došlo k výměně původní podlahy za nová dřevěná prkna s povrchovou úpravou. Aktuálně je terasa ve velmi dobrém a udržovaném stavu, bez zjevných vad či poškození.

Bytová jednotka je vybavena základním nábytkem a spotřebiči: dvě postele, chladnička, televizor, pračka, sušička a klimatizační jednotka. Součástí bytu jsou také vestavěné skříně umístěné v chodbě a ložnici, dále zabudovaný trezor. Podlahové krytiny (plovoucí podlahy) jsou v zachovalém stavu, odpovídajícím běžnému opotřebení při užívání od roku [].

Okna bytu jsou orientována na jih a východ, což zajišťuje dobré denní osvětlení. Výhled je částečně do okolní zeleně a částečně do městské zástavby, bez výrazně rušivých vlivů.

Ocenění zahrnuje také spoluvlastnický podíl na nebytové jednotce č. [] – garáži umístěné v [] podzemním podlaží budovy. S tímto podílem je spojeno výlučné užívací právo k parkovacímu stání č. [], určenému pro jeden osobní automobil.

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou na nemovitostech evidována následující věcná práva – zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, věcné břemeno chůze a jízdy. Dle informací od objednatelů tato věcná práva neovlivňují hodnotu nemovitostí a nemají vliv na ocenění.

TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Srovnatelné nemovité věci

Vzorek č.	1
Lokalita:	Praha – Vokovice, Tibetská

Vojtěch Vaněk | Vaněk Real Estate | Na Příkopě 14, 110 00 Praha 1
+420 606 655 535 | info@vanekrealestate.cz | <https://vanekrealestate.cz>

Popis z inzerce:

Objevte svět klidného a komfortního bydlení v jednom z nejvyhledávanějších rezidenčních projektů Prahy 6 – [REDAKCE]. Tento výjimečně prostorný byt 4+kk s podlahovou plochou 134 m² a rohovou terasou 19 m² vás okouzlí svou atmosférou, světlem a promyšleným dispozičním řešením. Za bezpečnostními vstupními dveřmi na vás čeká prostorná předsíň, na kterou plynule navazuje chodba se zabudovanou, prosklenou vestavěnou skříní. Ta skýtá maximální prostor pro uložení veškerých potřebností rodinného života. A poté se před vámi otevře srdce bytu - dechberoucí centrální obytný prostor o rozloze 65 m², kde se snoubí obývací pokoj, jídelní část a kuchyň. Představte si ráno, kdy paprsky slunce zaplaví místnost přes rozsáhlé prosklené stěny, zatímco si v klidu vychutnáváte kávu u jídelního stolu nebo na rohové terase s výhledem do zeleně. V odpoledních hodinách se světlo jemně posune a obývací prostor se doslova „otáčí za sluncem“. Vzdušnost, klid a propojení s okolní přírodou vytvářejí jedinečnou atmosféru, kterou si zamilujete. Soukromá zóna bytu je diskrétně oddělena – tři samostatné pokoje nabízí flexibilitu podle vaší aktuální životní fáze. Dětské království, klidná pracovna, nebo elegantní pokoj pro hosty. Hlavní ložnice je navržena jako privátní apartmá – s vlastní koupelnou, toaletou, vestavěnou skříní a dostatkem prostoru k odpočinku. Druhá koupelna se sprchovým koutem a další samostatné WC s technickým zázemím (pračka, sušička) jen podtrhují praktičnost celé bytové jednotky. Dubové parkety v obytných místnostech dodávají bytu útulnost domova a nadčasovou eleganci. Součástí nabídky je i velkorysá garážové parkovací stání o ploše 30 m² – komfortní i pro větší vůz – a sklepní prostor v suterénu. [REDAKCE] ztělesňuje moderní městské bydlení na vysoké úrovni – s 24/7 recepcí, ostrahou, kamerovým systémem a perfektně fungujícím SVJ. A co lokalita? Ulice Tibetská v pražských Vokovicích je synonymem pro klid, zeleň a perfektní dostupnost. Jen pár minut pěšky je stanice metra Bořislavka, v těsné blízkosti najdete přírodní park Divoká Šárka pro procházky i sport, mateřské školy, obchody i kavárny. Lokalita je oblíbená i mezi zahraničními rezidenty díky dostupnosti mezinárodních škol. Skvělé spojení s letištěm i centrem města je dalším z mnoha benefitů. Pokud hledáte domov, který propojuje prostor, světlo, klid a vynikající občanskou vybavenost, jste na správné adrese. Zároveň je atraktivní i jako investice s možností zajištění kompletní správy a pronájmu. Ráda vám tento výjimečný byt představím osobně – a věřím, že si vás získá stejně jako mě...

Použité koeficienty:

Redukce pramene ceny - Použita realizovaná kupní cena	1,00
Lokalita, poloha, přístup	1,00
Dům - typ stavby, stáří, provedení, stav	1,00
Byt - typ, provedení, stav, příslušenství	1,00
Další příslušenství (garáž, sklep, apod.)	1,00
Velikost, umístění, orientace bytu	1,02



Ostatní uvážení zpracovatele ocenění, časový 1,00
odstup prodeje

Cena Kč	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená jedn. cena
K 26.5. 2025	m ²	Kč/m ²		Kč/m ²
19 980 000	134,00	149 104	1,02	152 086

Vzorek č. 2

Lokalita: Praha – Vokovice, Tibetská

Popis z inzerce: Nabízíme velkometrážní byt v posledním patře s velkou terasou a výhledem do Malé Šárky. Plocha bytu 195 m² s dispozicí 6+1 se nachází na jednom podlaží a je doplněná terasou o velikosti 108 m². Bytový dům s parkováním a recepcí najdete v klidné ulici pražských Vokovic na hranici chráněné přírodní rezervace. Na podlaží jsou pouze dva byty. Vstupní hala bytu plynule navazuje na prostornou chodbu, a dále můžete pokračovat do reprezentativního obývacího pokoje, který disponuje hned třemi vstupy na terasu (108 m²). Terasa má převážně západní orientaci a nabízí velmi příjemný výhled do přírody i na město. Obývací pokoj je citlivě propojen s moderně vybavenou kuchyní a jídelnou. Byt má hlavní ložnici s vlastní koupelnou (vana a sprchový kout) a vstupem na terasu. Zbylou částí bytu jsou čtyři další pokoje, pracovna, druhá koupelna s vanou a samostatná toaleta. Interiér bytu je velmi světlý, má vyšší stropy, přiznané trámy a prosklené atrium s panoramatickým střešním oknem. Exkluzivita posledního patra, velké terasy, jednoho podlaží a výhledů může být výzvou k Vašemu snovému bydlení s adresou Praha 6. Nacházíte se u přírodního parku a pár minut chůze ke stanici metra Bořislavka. Součástí bytu je parkování pro dva vozy a sklep. Vokovice nabízí skvělou kombinaci klidného života v blízkosti přírody a všech výhod městské infrastruktury. Lokalita se může pochlubit bezproblémovou dopravní obslužností, ať už volíte cestu vozem nebo MHD. Nedaleko od domu najdete zázemí v moderním obchodním centru Bořislavka, současně také několik školních zařízení. K dalším výhodám patří i rychlé spojení s letištěm Václava Havla. Pro chvíle odpočinku a relaxace máte skoro u domu vstup do parku Divoká Šárka, ideální místo pro procházky nebo sportovní aktivity.

Použité koeficienty:

Redukce pramene ceny - Použita realizovaná 1,00
kupní cena

Lokalita, poloha, přístup	1,00			
Dům - typ stavby, stáří, provedení, stav	1,00			
Byt - typ, provedení, stav, příslušenství	1,00			
Další příslušenství (garáž, sklep, apod.)	0,97			
Velikost, umístění, orientace bytu	1,08			
Ostatní uvážení zpracovatele ocenění, časový odstup prodeje	1,00			
Cena Kč	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená jedn. cena
K 12.5. 2025	m ²	Kč/m ²		Kč/m ²
26 000 000	195,63	132 903	1,05	139 548

Vzorek č.	3
Lokalita:	Praha – Veleslavín, Na okraji 439/44
Popis z inzerce:	Exkluzivně nabízíme k prodeji krásný, prostorný byt o dispozici 4+1 a ploše 121 m² plus sklep a garážové stání (6 m² a 17 m²), který se nachází v prvním patře velmi pěkného domu v ikonickém souboru obytných domů Hvězda, v ulici Křenova, v prestižní čtvrti Veleslavín, Praha 6. Velkolepost a kvalita – to jsou hlavní atributy tohoto bytu. Ke skvělé atmosféře přispívá celý komplex souboru Hvězda, který je dlouhodobě jednou z nejvyhledávanějších adres této čtvrti. Dům se nachází v těsné blízkosti (3 minuty chůze) dopravního uzlu Petřiny (metro, tramvaj, autobus) a krásné Obory Hvězda. Okolí nabízí vysokou kvalitu života pro obyvatele všech věkových kategorií. Bytová jednotka zahrnuje tři obytné pokoje, pracovnu, koupelnu s vanou a toaletou, halu a předsíň. Součástí fotodokumentace je dispoziční plán bytu. Dominantou bytu je prostorná hala, která nabízí samostatný vstup do všech pokojů. Pokoje jsou velké, světlé, s dřevěnými parketami a velkými dřevěnými okny. Z obývacího a dětského pokoje je vstup na balkon o výměře 7 m². Podlahy v kuchyni, koupelně a hale jsou vyrobeny z kvalitní velkoformátové dlažby. Kuchyňská linka byla vyrobena na míru, je vybavena veškerými vestavěnými spotřebiči a nabízí vše, co potřebujete pro dokonalé kulinářské zážitky. Byt prošel moderní rekonstrukcí před deseti lety, při které byly použity pečlivě vybrané materiály – ráda poskytnu podrobné informace. Nábytek na fotodokumentaci je předmětem dohody s majitelem – může v bytě zůstat, nebo naopak bude vše vyklizeno. Vytápění a ohřev vody jsou ústřední. Skvělé hospodaření SVJ s profesionální správcovskou společností přímo v objektu. Na vyžádání ráda zašlu informace o hospodaření, rozpis záloh a služeb. Celý dům je bezbariérový a má výtah. Součástí prodeje je garážové stání o výměře 18 m² (vhodné i pro větší vozy) a sklep. Známy architekt Vladimír Milunič navrhl „Hvězdu“ tak, že se stala

ikonickým architektonickým dílem, které klade důraz na moderní design a inovativní řešení. Budovy jsou charakteristické asymetrickými tvary, výraznými barevnými prvky a velkými prosklenými plochami, což vytváří světlé a vzdušné interiéry. Celý soubor je protkán parkem, který nabízí prostor pro odpočinek v místě. V přízemí domů najdete obchody s veškerými službami, banky, restaurace, potraviny apod., což poskytuje široké možnosti pro rodiny i jednotlivce. Občanská vybavenost čtvrti je kompletní – školy, školky, zdravotnická zařízení, lékárny, menší obchody s potravinami, supermarkety a mnoho specializovaných obchodů, restaurací a kaváren. V místě je také několik sportovních zařízení pro aktivní trávení volného času. V těsné blízkosti se nachází Obora Hvězda, která nabízí krásné prostředí pro pikniky, procházky, běhání nebo cyklistiku. Ráda Vám poskytnu informace o bytě samotném i lokalitě pražského Veleslavína a Petřín.

Použité koeficienty:

Redukce pramene ceny - Použita realizovaná kupní cena	1,00
Lokalita, poloha, přístup	1,00
Dům - typ stavby, stáří, provedení, stav	1,02
Byt - typ, provedení, stav, příslušenství	1,02
Další příslušenství (garáž, sklep, apod.)	1,00
Velikost, umístění, orientace bytu	1,01
Ostatní uvážení zpracovatele ocenění, časový odstup prodeje	1,02



Cena Kč	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená jedn. cena
K 27.2. 2025	m ²	Kč/m ²		Kč/m ²
16 950 000	121,00	140 082	1,07	149 887

Vzorek č.

4

Lokalita:

Praha – Vokovice, Nobelova 811/3

Popis z inzerce:

Dvoupodlažní byt s krásným výhledem do zeleně, terasou, garážovým stáním a 2 sklepy je situován v přízemí moderní budovy s výtahem v Praze 6 – Vokovicích. Atraktivní rezidenční komplex Na Krutci má vlastní 24/7 recepci a bezpečnostní službu, k dispozici dále sportovní centrum a tenisové kurty. Příjemná lokalita je stranou dopravního ruchu, blízko Šáreckého údolí a zároveň v docházkové vzdálenosti stanice metra A Nádraží Veleslavín. Hlavní obytná část se rozkládá na 1. nadzemním podlaží, kde je situován klimatizovaný obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, 2 ložnice, koupelna se

Vojtěch Vaněk | Vaněk Real Estate | Na Příkopě 14, 110 00 Praha 1
+420 606 655 535 | info@vanekrealestate.cz | <https://vanekrealestate.cz>

sprchovým koutem, samostatná toaleta, komora a předsíň. V suterénu, přístupném po vnitřním schodišti, se nalézá pokoj pro hosty a koupelna. Součástí kupní ceny je 1 garážové stání, sklep a sklepní kóje. Byt má dřevěná eurookna, v obytných místnostech je položena laminátová plovoucí podlaha a v koupelnách a na toaletě dlažba. Kuchyňská linka je osazena spotřebiči Siemens. V předsíni a v pokoji pro hosty jsou umístěny vestavěné skříně. Interiér zútulňují tapety a elektricky ovládané závěsy a záclony. Vytápění zajišťuje plynový kotel, v koupelnách je rozvedeno podlahové topení. Poklidná a zároveň skvěle dostupná lokalita nabízí rychlý dojezd jak do centra Prahy, tak na Letiště Václava Havla a na Pražský okruh. Stanice metra i tramvajová zastávka Nádraží Veleslavín jsou vzdáleny 10 minut chůze, v pěší vzdálenosti funguje také mateřská škola, základní škola, obchody, restaurace i kavárny. Místo je perfektním výchozím bodem pro dlouhé procházky či cyklovýlety, v blízkosti funguje tenisová hala a kurty, fotbalové hřiště, golfové hřiště nebo vodní nádrž Džbán vhodná v létě ke koupání a v zimě k bruslení. Podlahová plocha 141,41 m², terasa 39 m², předzahrádka 5,91 m², sklep 5,39 m², sklepní kóje.

Použité koeficienty:

Redukce pramene ceny - Použita realizovaná kupní cena 1,00

Lokalita, poloha, přístup 0,97

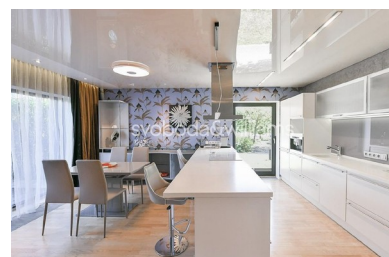
Dům - typ stavby, stáří, provedení, stav 0,98

Byt - typ, provedení, stav, příslušenství 0,95

Další příslušenství (garáž, sklep, apod.) 0,95

Velikost, umístění, orientace bytu 1,02

Ostatní uvážení zpracovatele ocenění, časový odstup prodeje 1,00



Cena Kč	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená jedn. cena
K 4.3. 2025	m ²	Kč/m ²		Kč/m ²
25 200 000	141,41	178 205	0,87	155 038

Vzorek č.

5

Lokalita:

Praha – Vokovice, Ke dvoru 771/7a

Popis z inzerce:

Dovolujeme si Vám nabídnout k prodeji byt v osobním vlastnictví po kompletní vkusné rekonstrukci o velikosti 3kk s terasou 80m² v nádherně zelené lokalitě ve čtvrti Vokovice v blízkosti přírodní rezervace Divoká Šárka, koupaliště

Džbán, sportovního areálu Aritma na Praze 6 v rezidenci Ke Dvoru. Areál nízkopodlažních cihlových domů byl postaven koncem devadesátých let. Byt prošel kompletní rekonstrukcí a má velmi praktickou a příjemnou dispozici. Nachází se ve 2. patře domu bez výtahu. Vstupní hala s vestavěnou skříní a rovněž s komorou nabízí velké množství úložných prostorů a rovněž tak je výhodou samostatný vstup do každé místnosti z haly. Dominantou bytu je krásný prostorný obývací pokoj propojen s moderní kuchyní a jídelnou s orientací na jih se vstupem na terasu 3,5m² s výhledem do přírody na Litovický potok. Ložnice jsou umístěné do vnitrobloku s příjemným výhledem na severní stranu. V celém bytě je jednotná krásná dřevěná podlaha. Koupelna s vanou je velmi vkusně zrekonstruována včetně samostatné toalety. Sklep/komora na patře. Kolárna a kočárkárna k dispozici. Byt se nachází v městské části Vokovice přímo u Metra, tramvaje, sportovního areálu (tenisu, fotbalu, golfu, volejbalu). V okolí se nachází několik mateřských, základních, uměleckých a vysokých škol plus veškerá občanská vybavenost včetně mnoha restaurací. Patří k žádaným lokalitám zejména z důvodu bezpečí, ticha a okolí plné zeleně k relaxaci s perfektní dopravou do centra města metrem, vlakem, tramvají, autobusem a to vše 2 minuty od domu. Areál Ke Dvoru nabízí rovněž velké množství parkovacích míst pro rezidenty, nebo je tu možnost pronájmu parkovacího stání ve velkoplošné garáži. Areál Ke Dvoru je napojen na dálkové vytápění z Teplárny Veleslavin, má perfektní fungující Společenství vlastníků, správce i zahradníka. Měsíční poplatky spojené s bydlením činí vč. FO 6tis Kč v závislosti na počtu osob. Byt k prohlídkám po dohodě a k odkoupení včetně vybavení

Použité koeficienty:

Redukce pramene ceny - Použita realizovaná kupní cena	1,00
Lokalita, poloha, přístup	0,99
Dům - typ stavby, stáří, provedení, stav	1,03
Byt - typ, provedení, stav, příslušenství	1,03
Další příslušenství (garáž, sklep, apod.)	1,05
Velikost, umístění, orientace bytu	0,97
Ostatní uvážení zpracovatele ocenění, časový odstup prodeje	1,02



Cena Kč	Podlahová plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená jedn. cena
K 24.2. 2025	m ²	Kč/m ²		Kč/m ²
12 000 000	80,00	150 000	1,09	163 500

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty

Pro stanovení tržní hodnoty oceňované bytové jednotky byla provedena porovnávací analýza na základě skutečně realizovaných prodejů obdobných bytů v blízkosti oceňovaných nemovitostí. [REDAKCE]

[REDAKCE], ve kterém se nachází i oceňované nemovitosti, 2 realizované prodeje v městské části Vokovice v obdobných projektech, a 1 realizovaný prodej v městské části Veleslavín, která je cenově obdobná městské části Vokovice. Použity byly pouze byty, u kterých byla dohledána kupní cena ze sbírky listin katastru nemovitostí – tedy nikoliv ceny nabídkové. Analyzováno bylo celkem 5 porovnatelných jednotek, což je standardní počet (běžně se používá 3–5 vzorků).

Kupní ceny byly upraveny pomocí korekčních koeficientů zohledňujících rozdíly ve výměře, technickém stavu, umístění bytu, vybavení, rekonstrukcích a dalších faktorech. Po této úpravě se výsledné jednotkové ceny pohybují v rozmezí přibližně **139 500 až 163 500 Kč/m²**, při očištění od extrémů pak mezi přibližně **150 000 a 155 000 Kč/m²**. Průměrná cena vychází na cca **152 000 Kč/m²**.

Na základě této analýzy byla stanovena **tržní hodnota bytu ve výši 17 620 000 Kč**, což odpovídá běžné cenové úrovni obdobných nemovitostí v daném místě a čase.

Minimální jednotková porovnávací cena	139 548 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	152 012 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	163 500 Kč/m ²
Stanovená hodnota	17 620 000 Kč
Jednotková cena	152 001 Kč/m²

Pro úplnost svého odhadu zhotovitel provedl také dva telefonické dotazy týkající se aktuálně nabízených srovnatelných nemovitostí:

- 1) **Tibetská 9** – Bytová jednotka 4+kk, inzerovaná od 27. 6. 2025 (<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-vokovice-tibetska/3940918092>). Byt se nachází v obdobném domě a je srovnatelný jak dispozičně, tak stavem s oceňovanými nemovitostmi. Aktuálně nabízená kupní cena činí 21 900 000 Kč. Z komunikace s makléřkou vyplynulo, že o byt za tuto cenu není zájem a prodávající je ochoten o ceně jednat. Při zmínce o možné ceně nižší o 2 000 000 Kč makléřka uvedla, že i taková nabídka by mohla být akceptována.
- 2) **Nepálská 801** – Bytová jednotka 3+kk, inzerovaná od 31. 1. 2025 (<https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vokovice-nepalska/611721804>) za cenu 19 900 000 Kč. Jednotka i budova jsou srovnatelné s oceňovanými nemovitostmi.

Podle sdělení makléřky nebyl dosud zaznamenán vážnější zájem, přičemž uvedla, že o ceně je možné jednat; konkrétní částky však nebyly diskutovány.

Nabídkové ceny inzerovaných jednotek nebyly do samotného odhadu zahrnuty. Zhotovitel je uvádí pouze pro doplnění kontextu, přičemž z dostupných informací vyplývá, že obě poptávané ceny jsou v současné době nabízeny nad jejich tržní hodnotou. Údaje mohou být využitelné při případné budoucí cenové strategii.

ZÁVĚR

Předmětem analýzy byly nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Vokovice, obec Praha, a to:

- bytová jednotka č. [REDAKCE] umístěná v [REDAKCE] nadzemním podlaží budovy Vokovice č.p. [REDAKCE], postavené na pozemku parc. č. [REDAKCE] – zastavěná plocha a nádvoří,
- spoluvlastnický podíl ve výši [REDAKCE] na společných částech budovy č.p. [REDAKCE] a pozemcích parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE], odvozený od vlastnictví bytové jednotky,
- nebytová jednotka č. [REDAKCE] – jiný nebytový prostor (sklep) v 1. podzemním podlaží téže budovy,
- spoluvlastnický podíl ve výši [REDAKCE] na společných částech budovy a pozemcích, odvozený od vlastnictví sklepu,
- spoluvlastnický podíl ve výši [REDAKCE] na nebytové jednotce č. [REDAKCE] – garáži v 1. podzemním podlaží budovy č.p. [REDAKCE], se kterým je spojeno výlučné užívací právo k parkovacímu stání č. [REDAKCE],
- spoluvlastnický podíl ve výši [REDAKCE] z podílu [REDAKCE], tj. podíl o velikosti [REDAKCE] na společných částech budovy č.p. [REDAKCE] a pozemcích parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] odvozený od vlastnictví garážového stání.

V rámci oceňovacího procesu určení tržní hodnoty byla ke dni 24.7.2025 stanovena tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí ve výši:

17 620 000 Kč

V Praze dne 24.7.2025



Mgr. Vojtěch Vaněk
Vaněk Real Estate
(certifikovaný realitní makléř)

Vojtěch Vaněk | Vaněk Real Estate | Na Příkopě 14, 110 00 Praha 1
+420 606 655 535 | info@vanekrealestate.cz | <https://vanekrealestate.cz>