

družstevní byty 1kk, Hostivice, Za Mlýnem 1721, 1722, 1724



Posuzované nemovitosti:

Družstevní byty č. 1721/7, 1722/8 a 9, 1724/2 patří do bytového projektu Zahrada v Hostivici. Leží na parcelách parc. č. 1190/38, p.č. 1190/40 a p.č. 1190/41, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané v Katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ, pro obec a k.ú. Hostivice, na LV č. 2165.

Popis stavu nemovitostí:

Bytový projekt Zahrada byl dokončen v roce 2004, v ulici Za Mlýnem se nachází 6 bytových domů a 1 dům je v ulici Čsl. Armády. V každém bytovém domě je 30 bytových jednotek. Posuzované byty s dispozicí 1kk jsou bezbariérové a nalezneme je vždy v 1. nadzemním podlaží. Všechny mají celkovou rozlohu 28,59 m² a předzahrádku o velikosti 22,85 m².

Dispozice bytů:

obytná kuchyň	19,35 m ²
předsíň	3,72 m ²
koupelna + WC	5,52 m ²
předzahrádka	22,85 m ²

Nemovitosti jsou vybaveny kuchyňským koutem, vestavěnou skříní v chodbě a sprchovým koutem v koupelně. Všechny byty jsou byty stavebně upravené pro osoby s omezenou pohyblivostí, což zahrnuje prostornější dveře a chodby, upravené koupelny s madly, níže položené kuchyňské pracovní desky a nízké vypínače.

Z hlavního pokoje je přímý vstup na zahrádku, na kterou navazuje volný prostor/zahrada rozkládající se mezi jednotlivými bytovými domy. V každém patře domu je k dispozici kolárna. Domy jsou zděné, částečně zateplené, vytápění je zajištěno centrální plynovou kotelnou v domě. Energetická třída C. Anuita je splacena. Poplatky za služby a fondu oprav se pohybují kolem 3 000Kč.

Celkový stav všech nemovitostí odpovídá stáří jednotlivých bytových domů, některé byty jsou v lepším některé v horším stavu, ale přes to bude nutná rekonstrukce.

K odhadu ceny nemovitostí jsme vycházeli z prodejních cen srovnatelných bytů v průběhu uplynulých dvou let (do 1/2026) do vzdálenosti 3km od ulice Za Mlýnem, Hostivice. Vzhledem k postupnému přibližování prodejních cen bytů v osobním a družstevním vlastnictví jsme se orientovali i na byty v osobním vlastnictví. Zaměřili jsme se na prodané byty 1kk s výměrou 25m² až 40m² z obcí Hostivice a z Chýně.

V této oblasti se ceny odpovídajících bytů pohybují v rozmezí od 75 000Kč/m² do 160 000Kč/m² v závislosti na výměře podlahové plochy, stáří domu, aktuální stav nemovitosti, obecnou vybavenost a rozloze předzahrádky.

Z nashromážděných informací získaných z cenové mapy, veřejných zdrojů (inzerční weby, inzerce v tištěných médiích) a s ohledem na celkový stav nemovitostí, které jsou vesměs před rekonstrukcí), jsme odhadli cenu výše specifikované nemovitosti okolo ceny 111 000Kč/m² až 123 000Kč/m².

K tomuto cenovému rozpětí jsme připočítali cenu předzahrádky, která se pohybuje mezi 20 000Kč/m² a 22 000Kč/m² (při výměře bytu 29m² byl zvolen koeficient 0,18 vůči vnitřní podlahové ploše).

Celková odhadovaná cena nemovitostí by se tak měla pohybovat v rozmezí od 3 750 000Kč do 4 100 000Kč.

Tento tržní odhad je poplatný době, kdy byl vyhotoven a nenahrazuje odborný odhad nemovitosti, který se vyhotovuje k potřebám bankovního úvěru.

V Hostivici 15.4. 2026

Mgr. Kamila Janischová
doma Reality s.r.o.

