

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 10470/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 773/23 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10



Číslo posudku v evidenci znalce: 4639/2025

Zadavatel: Městská část Praha 10, IČ: 00063941
Vinohradská 3218/169
100 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	2 526 400 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 4.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 5.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 773/23 v objektu čp. 773/8, ulice Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 4.2.2025 za přítomnosti pana Ostrýta.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11553 a 11552 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 370/2024 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 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. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z

ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice

Adresa nemovité věci: Minská 773/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11553, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11553, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11553, podíl 1 / 1

Na LV č.11553 jsou uvedeni jako vlastníci :

Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

Svěřená správa

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice

Adresa nemovité věci : Minská 773/8, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 11553 a 11552, katastrální mapa, schema jednotky z prohlášení vlastníka, prohlášení vlastníka, cenová mapa Prahy CMP 2025.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými

Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou nebytovou jednotku umístěnou v podzemním podlaží o velikosti 53,60 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Minská, která je spojnici mezi ulicí Vršovickou a Moskevskou. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a bývalé objekty úřadu městské části Prahy 10. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Vršovická a Moskevská malé obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden dvě stanice tramvají. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Vršovická tramvaj v Minské před domem, Vršovické nebo Moskevské. Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je s dvěma podzemními podlažími a pěti nadzemními podlažími s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v pořádku s provedeným nátěrem. Vstupní dveře původní ošetřené, chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené ošetřené. Schody kamenné, podlahy teracové. Lodžie přístupné ze společného schodišťového prostoru prosklenými dřevěnými dveřmi s izolačním sklem. Okna plastová špaletová. Objekt je v dobrém stavu udržovaný. Objekt byl postaven a kolaudován v roce 1912. V budově je 21 bytových a 5 nebytových prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 773/23

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 773/23

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka 773/23

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěná a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.773/23
Adresa předmětu ocenění:	Minská 773/8 100 00 Praha 10
LV:	11553
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

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. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 773/23

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podsklepeného (2.PP) pětipodlažního zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka sestává ze dvou místností - kluboven, spíže, koupelny, WC a předsíně - dle prohlášení vlastníka. Skutečný stav - předsíň, koupelna, WC, chodbička a dvě klubovny. V době prohlídky nebytová jednotka nevyužívána. Okna plastová špaletová s vnějším křídlem zaskleným izolačním sklem. Okna jsou opatřena mřížemi a parapetní stěna je o výšce 1600 mm (nad chodníkem okno umístěno od 100 mm do 250 mm). Okno v koupelně a WC dřevěné jednoduché (do světlíku). Dveře do místností dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěných zárubní, dveře do koupelny a WC dřevěné rámové do dřevěných zárubní (otevírávé klíčem) dveře mezi předsíní a chodbičkou chybí pouze dřevěná zárubeň. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně neudržované. Podlahy v předsíni a chodbičce lino, v koupelně a WC novější dlažba, v obou místnostech klubovny jekor na betonovou

podlahu. Koupelna vybavena sprchovou vanou a umyvadlem, WC samostatné s mísou kombi a s umyvadlem. Provedeny jsou keramické obklady stěn na WC 1600 mm a v koupelně do výšky zárubní. V jedné z kluboven železný dřez a vestavěná skříň. Vytápění přímotopy (tělesa v klubovnách a předsíní) v koupelně infrazářič. Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. V předsíní a chodbičce úložný prostor pod stropní konstrukcí. Stavebně technický stav : v nebytové jednotce byly provedeny stavební úpravy hygienického zázemí (WC a koupelna) a to v roce 2010. Nebytová jednotka je v základním udržovaném stavu s lokálně projevující se vlhkostí stěn v rohové části předsíně. Jednotka je zapsána v listu vlastnictví jako jiný nebytový prostor.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,183$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností	V	0,00

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - zastávka tramvaje před domem	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,160$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,372$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koefficient dle typu podlahové plochy
Jiný nebytový prostor:	53,60 * 1,00 = 53,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	53,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné odpovídající plným cihlám tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	trámové polospalné,	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné a vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové plné a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová špaletová s vnějším křídlem s izol. sklem	N	100
14. Povrchy podlah	jekor, dlažba a lino	S	100
15. Vytápění	přímotopy	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	samostatný dřež	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprchová vana, umyvadlo a samostatné	S	100

24. Výtahy	WC		
25. Ostatní	výtah	S	100
26. Instalační pref. jádra	mříže	S	100
		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,31
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9831

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9831
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	24 458,88
Plná cena: 53,60 m ² * 24 458,88 Kč/m ²	=	1 310 995,97 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 105 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 105 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 210 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 105 / 210 = 50,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 50,0 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,500
=	655 497,99 Kč
*	1,372
=	899 343,24 Kč

Nebytová jednotka č. 773/23 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 899 343,24 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 1181

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 60.

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	1181	432	17 450,00	7 538 400,-
Cenová mapa - celkem		432		7 538 400,-

Pozemek parc.č. 1181 - cena zjištěná celkem = 7 538 400,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 1181 = 7 538 400,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 7 538 400,- Kč

Nebytová jednotka č. 773/23 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 899 343,24 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 7 538 400,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 536 / 13 975

Hodnota spoluvlastnického podílu: $7 538 400,- \text{ Kč} * 536 / 13 975$ + 289 129,33

Nebytová jednotka č. 773/23 - cena zjištěná = 1 188 472,57 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 773/23

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 53,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných

prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 využití, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží, K8 redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Kodaňská 648/18 Praha 10 - Vršovice

Lokalita: Nebytová jednotka 648/2

Popis: Nebytová jednotka ve skvělé a žádané lokalitě Vršovic ul. Žitomířská jen pár kroků od Vršovického náměstí a vyhlášených parků na Vinohradech. o velikosti 47 m²/ v katastru nemovitostí vedeno jako jiný nebytový prostor/ v -1 podlaží tj suterén, kdy okna bytu jsou cca 10 cm nad úrovní chodníku. Koupelna se sprchovým koutem, samostatná kuchyně, prostorný pokoj a ložnice. Dále jsou zde 2 komory, kdy 1 sousedící se sklepem vykazuje známky vlhkosti. Je třeba opravit. K bytu dále náleží sklepní koje cca 3 m². Vytápění elektrickými panely. Volné ihned. Vhodné jako kancelář, eshop popř na služby.

Podlaží: 1.PP

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,85

K4 Využití - lepší 0,95

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,95

K7 Podlaží - srovnatelné 1,00

K8 Redukce pramene ceny - V- 32298/2024-101 1,00

K9 Prodej el.aukcí 0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	47,00	63 830	0,75	47 873

Název: Jičínská 1617/31, Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1617/25

Popis: Jednotka č. 1617/25, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1617, část obce Žižkov, na

parcele 1632/1 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 440/17578. Jedná se o jiný nebytový prostor charakteru 2+kk o velikosti 44 m² umístěný v prvním nadzemním podlaží. Prostory využívané jako kancelářské prostory. Plastová okna zabezpečeny mřížemi. Nebytová jednotka v dobrém stavu po rekonstrukci.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - lepší	0,98
K8 Redukce pramene ceny - V- 70334/2024-101	1,00
K9 Prodej el.aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	44,00	68 182	0,76	51 818

Název: Biskupcova 1510/58, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1510/102,

Popis: Jednotka č. 1510/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1510, 1511, 1512, část obce Žižkov, na parcele 3959 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 846/30151. Nebytová jednotka ve zděném bytovém domě umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží. Plastová okna opatřená mřížemi cca 30cm nad terénem. Vytápění WAW. Jednotka využívaná jako sklad s kanceláří s příslušenstvím a je v průměrném stavebně technickém stavu.
 zvýšené 1.PP

Podlaží: zvýšené 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 84,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Využití - lepší	0,99
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-53931/2024-101	1,00
K9 Prodej el.aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 17.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 900 000	84,60	46 099	0,94	43 333

Název: Praha, Praha 3, Žižkov

Lokalita: Prodej nebytového prostoru 72 m²

Popis: Nebytový prostor v suterénu 71,8 m² – bývalý kryt civilní ochrany, Praha 3 – Žižkov. Tento nebytový prostor, původně sloužící jako kryt civilní ochrany, nabízí díky svému unikátnímu charakteru a poloze v suterénu široké možnosti využití pro různé podnikatelské i kreativní aktivity. Tento prostor je veden jako dílna nebo provozovna. Je ideální volbou pro ty, kteří hledají netradiční prostor bez oken s robustní konstrukcí a vysokou mírou bezpečnosti. Dispozice a vlastnosti: • Čtyři místnosti, dvě vstupní chodby a koupelna/umývárna • Rozloha: 71,8 m² • Výška stropu: 256 cm • Stálá teplota kolem 20 °C • Napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu • Výtah v domě • Prostor je vhodný k rekonstrukci • Parkování možné před domem na modré zóně. Možnosti využití: • Skladové prostory: Stabilní teplotní podmínky pro uskladnění materiálu, zboží či dokumentů • Únikové hry: Autentická atmosféra prostoru přímo vybízí k vytvoření zážitkového centra • Servisní dílna: Pro opravy či jiné technické práce • Datové centrum: Stabilní podmínky a bezpečná lokalita pro technologické zařízení • Bezpečnostní sklad • Dobrá investice v širším centru Prahy. Poloha: Nachází se v žádané lokalitě Prahy 3 – Žižkov s výbornou dostupností: • Centrum Prahy: 7 minut autem nebo 15 minut tramvají • Metro: Nejbližší stanice metra je Želivského • V okolí je kompletní občanská vybavenost, včetně obchodů, restaurací a dalších služeb. Tento prostor nabízí jedinečnou příležitost realizovat vaše podnikatelské plány nebo kreativní vize. Součástí nabídky jsou vizualizace ve dvou stylech, které vám pomohou představit si potenciál tohoto místa.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 72,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98	Zdroj: : www.sreality.cz
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00	
K3 Stavebně technický stav - horší	1,15	
K4 Využití - horší	1,05	
K5 Velikost - větší	1,03	
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00	
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00	
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95	
K9 Prodej el.aukcí	0,98	

Cena [Kč] k 4.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	72,00	40 278	1,13	45 514

Minimální jednotková porovnávací cena	43 333 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47 135 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51 818 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	47 135 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 526 436 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Nebytová jednotka 773/23**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Ostatní prostory	1.PP	54	3 022	13 500	162 000	6,50
Celkový výnos za rok:						162 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	54
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 022
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	162 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	153 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	146 600
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 255 385
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	120 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 135 385

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 773/23	1 600 125,30 Kč	944 627,32 Kč
Celkem:	1 600 125,30 Kč	944 627,32 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 773/23	1 188 473,- Kč
--------------------------------	----------------

Zjištěná cena - celkem: **1 188 473,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 188 470,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát osm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 188 470 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát osm tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 773/23	2 526 436,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka 773/23	2 135 385,- Kč

Porovnávací hodnota	2 526 436 Kč
Výnosová hodnota	2 135 385 Kč

Obvyklá cena	2 526 400 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony pět set dvacet šest tisíc čtyři sta Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 370/2024 Sb.). Vzorčky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro a realitního portálu .

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze VALUO , OctopusPro a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Jeden vzorek použitý z realitního portálu byl přepočten koeficientem redukce pramene ceny. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil- kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba -kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - nebytové jednotky č. 773/23 v objektu čp. 773/8 v ulici Minská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1181 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a okolí a jedná se kromě jednoho vzorku o již realizované prodeje. Vzorčky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny . Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány i když v menší míře. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

2 526 400 Kč

slovy: Dva miliony pět set dvacet šest tisíc čtyři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4639/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 10470/2025.

V Praze 5.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	773/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	Č. p. 773
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11553
Podíl na společných částech:	536/13975

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1181 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257] 

Číslo LV: 11552

Výměra [m²]: 432

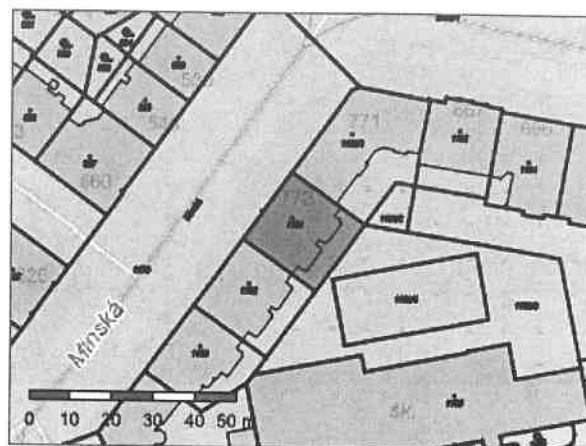
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 773



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chyba Jaroslav Ing., Trnkovo náměstí 1112/3, Hlubočepy, 15200 Praha 5	563/13975
Čálková Michaela, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	79/2795
Červený Čeněk, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	7/215
Hlatky Vladimír, Tetínská 331/4, Radlice, 15000 Praha 5	564/13975
Hlava Petr, Jaroslava Haška 604, 58401 Ledec nad Sázavou	79/2795
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1543/13975
Kábrt Ondřej, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	92/2795
Kithierová Eva MUDr., Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	802/13975
SJ Kliner Jiří a Klinerová Jana	587/13975
<i>Kliner Jiří, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Klinerová Jana, č. p. 19, 28163 Vlkančice</i>	
Kölblová Kateřina, Válkova 1173, 39301 Pelhřimov	459/27950
Krameš Martin, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	798/13975
Kubíčková Simona, č. p. 118, 59101 Radostín	466/13975
Kukuľa Róbert Ing., Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	89/2795
Masopust Daniel Bc., Vocolova 474/11, Vinohrady, 12000 Praha 2	461/13975
Matasová Linda, U Mlýnského kanálu 699/20, Karlín, 18600 Praha 8	427/13975
Odrzilová Yvona, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	92/2795
Peterková Binderová Dita Ing., Mládeže 397/2, Břevnov, 16900 Praha 6	452/13975
Pleschnerová Lenka, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	7/215
SJ Schmid Robert a Schmidová Alžběta, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	778/13975
Smrž Josef, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	453/13975

Společenství vlastníků jednotek Minská 773/8, Praha 10, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	859/13975
Šícha Jaroslav, V Zahradách 224, 25101 Světlice	112/2795
Šulc Zdeněk Bc., Palackého 66, 39301 Pelhřimov	459/27950
Vernerová Iveta, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	569/13975
Vosecký Martin, Minská 773/8, Vršovice, 10100 Praha 10	569/13975
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1543/13975

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

chráněná značka geodetického bodu

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

liné zápisy

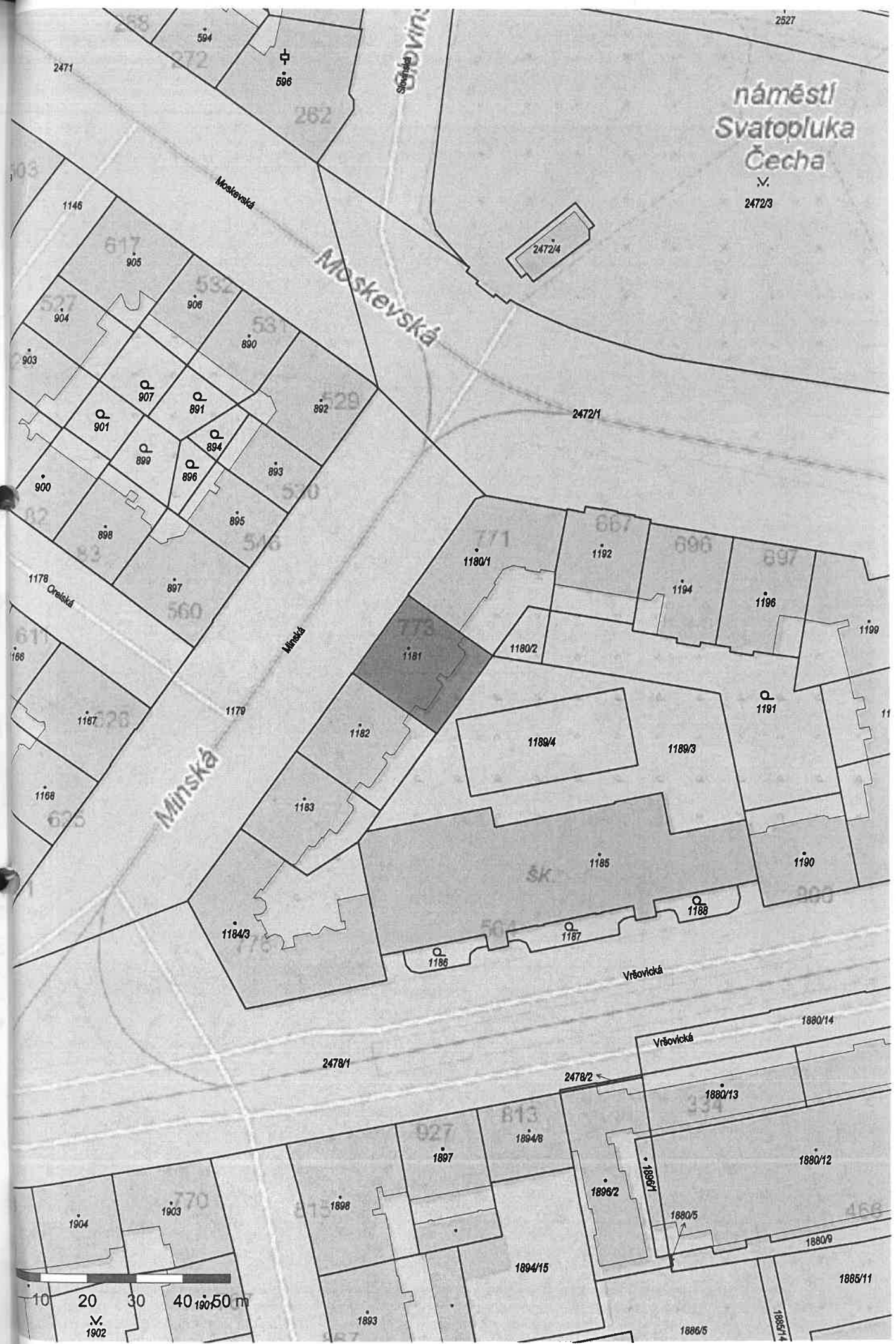
Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) 📍

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 08:00.



náměstí
Svatopluka
Čecha

2472/3

Moskevská

Minská

Vršovická

0 10 20 30 40 50 m
1902

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1181

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4147

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

