

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6428/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.1194/21 v objektu čp. 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4618/2025

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

OBVYKLÁ CENA

8 467 200 Kč

Počet stran: 18 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 20.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 21.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1194/21 v objektu čp. 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění 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. Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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. 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9301a 9299 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

VALUO a OctopusPro

<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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

- databáze VALUO

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé. Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku 237/2020 Sb.)

§ 1c, odst. 1 a 2, zákona 237/2020 Sb. zní : (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.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) : Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

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

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. § 1c odst. (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. odst. (2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. 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, OctopusPro 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

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9301, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9301, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9301, podíl 1 / 1

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Bajkalská 1194/22, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy a list vlastnictví č. 9301 a 9299, cenová mapa Prahy CMP 2025, katastrální mapa.

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 podkrovní bytovou jednotku charakteru 1 + 3 o velikosti 115.20 m² dle prohlášení vlastníka. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánského náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je rohový podsklepený s šesti nadzemními podlažími s novým výtahem. Střecha sedlová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené (otevírání na čip) s vnějším obkladem fasády v oblasti vstupu, okna plastová, na chodbách plastová a v šestém podlaží střešní dřevěné, fasáda břízlitová vstupní část s obkladem v oblasti dveří. Zádveří s podlahou z původní dlažby, zadní vstup uzavřen plastovými dvoukřídlými prosklenými dveřmi. Schody teracové a stěny u schodiště natřeny latexem, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasící přístroj nebo hydrant. Vstupy na společné balkony z podest jsou zajištěny plastovými francouzskými dveřmi. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je udržovaný. V budově je 87 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1194/21
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1560/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1194/21
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1194/21

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. Zjištěna 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:	Bytová jednotka č.1194/21
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská 1194/22 100 00 Praha 10
LV:	9301
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. Bytová jednotka č. 1194/21

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka je podkrovním bytem prosvětleným střešními okny a nachází se v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem. (výtah do pátého podlaží). Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 3 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, předsíně, kuchyně, spíže. Okna střešní dřevěná. Dveře do pokojů a kuchyně hladké standardní částečně prosklené do ocelových zárubní. U dveří u jednoho z pokojů prasklá skleněná výplň, dveře do koupelny, spíže a WC hladké s provětrávacími mřížkami do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové

zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni, spíži a předsíni PVC. V koupelně a na WC dlažba. Kuchyň vybavena běžnou obyčejnou linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem s digestoří, proveden keramický obklad k lince. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem, keramické obklady do výšky 2000 mm, v koupelně je umístěn topný žebřík a závěsný plynový kombinovaný kotel s odvodem spalin nad střešní rovinu, kde dochází ve styku se sádkartonem ke srážení vody. WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně zárubně. V předsíni dvě vestavěné skříně. V pokojích jsou přiznané prvky konstrukce krovu a pozednicové stěny jsou pouze ve výšce 640 mm. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem. Objekt byl kolaudován v roce 1950 a a nízko nákladová vestavba odhadem v roce 2005. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební opravy (v oblasti střešních oken ve dvou pokojích a kuchyni stopy po zatékání, modernizaci kuchyně. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	75 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2005
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Pokoj:	31,00 *	1,00 =	31,00 m ²
Pokoj:	31,00 *	1,00 =	31,00 m ²
Pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
Koupelna:	4,80 *	1,00 =	4,80 m ²
WC:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Předsíň:	16,70 *	1,00 =	16,70 m ²
kuchyň:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
spíž:	1,20 *	1,00 =	1,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			115,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná - bloky	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - sever, jih a západ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo a samostatné WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - etážové	III	0,00

9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - výška pozednicových stěn 650 mm I -0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav IV 0,65
- Koeficient pro stavby 20 let po celkové rekonstrukci:
 $s = 1 - 0,005 * (20 + 15) = 0,825$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,825 = 0,531$$

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	-0,03
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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970$$

Index polohy pozemku

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 parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,531 = 66\,455,18 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 115,20 \text{ m}^2 * 66\,455,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,070 = 7\,945\,785,37 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 7\,945\,785,37 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1560/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 61.

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	1560/2	1 419	9 070,00	12 870 330,-
Cenová mapa - celkem		1 419		12 870 330,-

$$\text{Pozemek 1560/2 - cena zjištěná celkem} = 12\,870\,330,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek 1560/2} = 12\,870\,330,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 12\,870\,330,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 7\,945\,785,37 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 12 870 330,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 152 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$12\,870\,330,- \text{ Kč} * 1\,152 / 50\,418 = 294\,073,95 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 294 073,95 Kč

Bytová jednotka č. 1194/21 - cena zjištěná

= 8 239 859,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1194/21

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 115,20 m²

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 a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Žitomířská 599/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Žitomířská 599/38, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Krásný mezonetový podkrovní byt v atraktivní lokalitě na rozhraní Vinohrad a Vršovic v centru města. Byt je vybaven moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči včetně myčky nádobí. V prvním patře bytu se nachází velký obývací prostor s oddělenou kuchyní a skladovou místností na potraviny. Dále je v přízemí chodba a samostatná toaleta. Do druhého patra se dostanete po dubových schodech. Ve druhém patře jsou 3 samostatné ložnice a prostorná koupelna. V obývacím prostoru je možné rozšířit okno a vytvořit tak otevřený prostor nahrazující terasu. Byt je vhodný i jako investice na pronájem. Možnost financování hypotéčním úvěrem, se kterým Vám rádi pomůžeme.
Podlaží:	5.NP + 6.NP
Dispozice:	4+kk
Typ stavby:	zděný s výtahem
Užitná plocha:	100,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno - v řízení	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
10 490 000	100,00	104 900	0,70	73 430

Název: V Olšínách 992/32**Lokalita:** Bytová jednotka č. 992/101

Popis: Pěkně zrekonstruovaný stodvacetimetrový slunný mezonetový byt je umístěn ve 3. patře bytového domu bez výtahu stojícího v Praze 10 – Strašnicích nedaleko parku Gutovka, koupaliště Slavia a stanice metra Strašnická. Ve vstupní úrovni se nachází velkoryse pojatý světlý obývací pokoj s navazující jídelnou a kuchyní, velká ložnice se šatnou, druhá, mezonetová ložnice, koupelna (s vanou, sprchovým koutem, dvojumyvadlem, WC a nikou na pračku a sušičku), samostatná toaleta, předsiň a komora. V podkroví je horní část mezonetové ložnice, úložný prostor a samostatná pracovna přístupná z obývacího pokoje. Byt byl zkolaudován v r. 2000, v r. 2021 proběhla částečná rekonstrukce (nový plynový kotel a koupelny). Podlahy jsou dřevěné, okna plastová a střešní dřevěná. V bytě je možná instalace klimatizace a krbu na dřevo. Dům je udržovaný, bez výtahu. V pěším dosahu je vše potřebné – supermarket, kavárny a cukrárny, lékárna, restaurace, mateřská a základní škola i gymnázium. Bohaté možnosti sportovního vyžití nabízí blízký park Gutovka, zimní stadion Eden, sportovní hala, plavecký bazén, fotbalové i ragbyové hřiště nebo lehkootletický stadion. Kousek od domu je tramvajová zastávka a stanice metra Strašnická je vzdálená 600 m. Podlahová plocha dle aktuálního zaměření 120 m²; v prohlášení vlastníka byt veden jako 74 m².

Podlaží: 4.NP**Dispozice:** 3+kk**Typ stavby:** zděný bez výtahu**Užitná plocha:** 120,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - není	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K8 Redukce pramene ceny - V- 40256/2024-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
11 900 000	120,00	99 167	0,76	75 367

Název: 28.pluku 497/13
Lokalita: Bytová jednotka č.497/11
Podlaží: 6.NP
Dispozice: 3+kk, lodžie 9m2
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 121,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,82
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - lodžie	0,97
K8 Redukce pramene ceny - V- 33274/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
13 000 000	121,20	107 261	0,70	75 083

Název: Pod Rapidem 451/4

Lokalita: Bytová jednotka 451/11

Popis: prostorný byt v osobním vlastnictví 3+1 s užitnou plochou 110 m2 ve 4. patře (bez výtahu) činžovního domu v žádané lokalitě v Praze ve Strašnicích. Dispozici tvoří vstupní chodba, koupelna se sprchovým koutem, vanou a umyvadlem, samostatné WC, obývací pokoj a dva samostatné pokoje. Součástí jednotky je kuchyňská linka se základními elektrospotřebiči, vestavěné skříně v ložnici a v případě zájmu je možné byt přenechat i s kompletním zařízením. V komoře se nachází plynový kotel a topení je etážové. V bytě je rovněž klimatizace. Díky dvojitým plastovým oknům a **zvýšené izolaci stropu** z bytu nebude v zimě unikat teplo a v létě chládek. Věci pohodlně uložíte do sklepa a na půdu s vlastním zamykáním. Dům prošel v roce 2012 rekonstrukcí včetně fasády a střechy. Součástí je také vnitřní společná zahrada.

Podlaží: 5.NP

Dispozice: 3+1, sklep

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon , lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 41680/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 17.7.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
10 149 000	110,00	92 264	0,76	70 121

Minimální jednotková porovnávací cena	70 121 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	73 500 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	75 367 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	73 500 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 467 200 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 1194/21**

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.Obytné prostory	6.NP - 1+3	115	2 604	25 000	300 000	4,50
Celkový výnos za rok:						300 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	115
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			

Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	2 604
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	300 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	285 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	1 200
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	277 800
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	6 173 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	250 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	5 923 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1194/21	8 239 859,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	7 945 785,37 Kč
1.2. Pozemek 1560/2	294 073,95 Kč
	= 8 239 859,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **8 239 859,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **8 239 860,- Kč**

slovy: Osm milionů dvě stě třicet devět tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	8 239 860 Kč
--	---------------------

slovy: Osm milionů dvě stě třicet devět tisíc osm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1194/21	8 467 200,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1194/21	5 923 333,- Kč

Porovnávací hodnota	8 467 200 Kč
Výnosová hodnota	5 923 333 Kč

Obvyklá cena

8 467 200 Kč

slovy: Osm milionů čtyři sta šedesát sedm tisíc dvě stě 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 - zjištěnou cenou, porovnávací metodou a výnosovou metodou. Porovnávací metoda - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, OctopusPro databáze katastrálního úřadu. Cena zjištěná byla použita jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným k oceňovanému majetku. V užití 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. 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 i když ne v takové míře. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, databáze Katastrálního úřadu, databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. 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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1194/21 v objektu 1194/22, ulice Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze srovnatelné lokality a jedná se také o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byla velikost pozemku, lokalita, zastavěnost, využití, dopravní dostupnost, vlastnictví a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda s použitými korekčními koeficienty 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

8 467 200 Kč

slovy: Osm milionů čtyři sta šedesát sedm tisíc dvě stě Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do bytové 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. 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. 4618/2025.

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 6428/2025.

V Praze 21.1.2025



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	1194/21
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1191, 1192, 1193, 1194
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9301
Podíl na společných částech:	1152/50418

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.

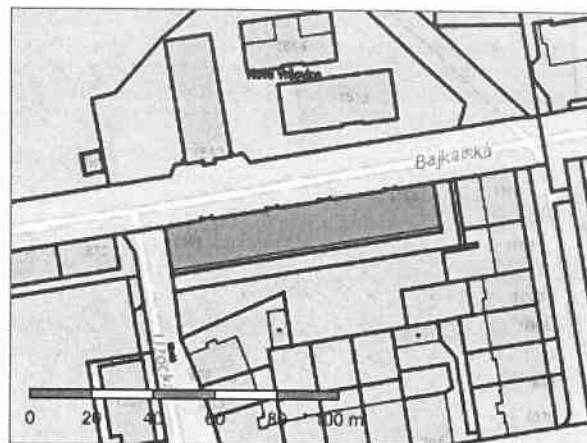
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1560/2
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 9299
 Výměra [m²]: 1419
 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. 1191, 1192, 1193, 1194



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Antošiková Kristýna Ing., Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	337/50418
Barták Karel Ing., Pacholíkova 2206/12, Modřany, 14300 Praha 4	625/50418
Bartíková Jitka, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	289/25209
Benda Martin, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	599/50418
Bláhová Zdenka, Šípková 2013/8, 25101 Říčany	329/50418
Čepková Kateřina, Václavkova 364/22, Dejvice, 16000 Praha 6	133/16806
Derner Štěpán, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Dernerová Ivana, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	133/16806
Doležalová Alena, Jakutská 1196/3, Vršovice, 10000 Praha 10	635/50418
Drbalová Vladimíra Ing., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	575/50418
SJ Drbohlav Ivo a Drbohlavová Veronika	127/16806
<i>Drbohlav Ivo, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Drbohlavová Veronika, V Lukách 1903, 25088 Čelákovice</i>	
Dvořák Daniel Mgr., Solidarity 2784/97, Strašnice, 10000 Praha 10	169/25209
Fauknerová Iveta, Úvalská 1357/28, Strašnice, 10000 Praha 10	133/16806
Fical Jirásková Petra, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	37/5602
Fried Petra Bc., Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	329/50418
Glisníková Lenka, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	665/50418
Goryczka Peter JUDr. MBA, Nad višňovkou 757/23, Ruzyně, 16100 Praha 6	127/16806
MCP Grič Michal a Gričová Andrea	665/50418
<i>Grič Michal, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Gričová Andrea, Priechod 40, 976 11 Selce, Slovensko</i>	

Hamr Martin, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	599/50418
Hildebrand Miloš, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	367/25209
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	4240/25209
Hnilička Roman, Vrbčanská 2074/6, Strašnice, 10000 Praha 10	55/16806
SJ Horáček Jan a Horáčková Tereza, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	589/50418
Hrnčárek Lubomír, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	215/16806
Hronek Tomáš, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
SJ Hurych Daniel Mgr. a Hurychová Renata Mgr., Schnirchova 1253/3, Holešovice, 17000 Praha 7	575/50418
Jakoubek Jiří Ing., Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10	635/100836
Jakoubková Alena Ing., Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	635/100836
Jasenčáková Miroslava, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	665/100836
Jasenčáková Miroslava Ing., J. Zacha 958/16, 25088 Čelákovice	665/100836
SJ Jelínek Jan Ing. a Jelínková Kateřina Ing.	133/16806
<i>Jelínek Jan Ing., Kazašská 1427/4, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Jelínková Kateřina Ing., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
Jiráček Petr, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	215/16806
Kahovcová Alena, č. p. 23, 54443 Kuks	104/8403
Klusáčková Petra, Trávníčkova 1775/27, Stodůlky, 15500 Praha 5	37/5602
Kopča Jan, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	635/50418
Kopecká Zuzana Ing., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/50418
Kopecký Jiří, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	665/100836
Kopecký Martin Ing. Ph.D., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/50418
Kopecký Martin, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	665/100836
Kotas Tomáš Mgr., Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	127/16806
Kotlářová Libuše, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	215/16806
Koudelka Šimon, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	104/8403
SJ Kunc Jaroslav a Kuncová Vladimíra, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	665/50418
Lalák Vladimír, 8. listopadu 340/56, Břevnov, 16900 Praha 6	337/50418
Laňková Zdeňka Ing., Nad úžlabinou 708/1, Malešice, 10800 Praha 10	169/25209
Laštovičková Eva Ing., Sokolovská 1206/171, Libeň, 19000 Praha 9	127/16806
SJ Lukeš David Mgr. a Lukešová Lucie Mgr. Ph.D., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
SJ Lysý Jaroslav a Lysá Jana, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Matějková Jarmila, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Měchura Jiří Ing., Neumannova 2044, 25601 Benešov	329/50418
SJ Meistr Martin a Meistrová Jaroslava, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Meluzín Jiří Mgr., Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	635/50418
Metelec Matěj, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	403/126045

Misterková Růžena, Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	635/50418
Němcová Zdena, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	37/5602
Nindlová Petra, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	215/16806
Nováková Andrea, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	593/50418
SJ Novotný Milan a Novotná Vladimíra, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	575/50418
Pariševski Petra, Srbská 347/2, Dejvice, 16000 Praha 6	599/50418
SJ Pauš Radek MUDr. a Paušová Radka MUDr., č. p. 484, 39403 Horní Cerekev	289/25209
Polanská Pavlína, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	289/25209
Rychlíková Apolena, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	1612/126045
Sankotová Jaroslava, Škvorecká 1931/5, Strašnice, 10000 Praha 10	337/50418
Stejskal Jan Ing., č. p. 197, 37384 Dubné	337/100836
Stejskal Michal Mgr., č. p. 2, 38493 Kvilda	337/100836
Stoinová Elizabeta, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	80/25209
Svoboda Václav, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	331/25209
Špinarová Pavla, Jeseniova 508/25, Žižkov, 13000 Praha 3	133/16806
Špiritovičová Maja Mgr. Ph.D., Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	169/25209
Šteflová Barbora, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	127/8403
SJ Tomeš Luboš a Tomešová Jaroslava	104/8403
<i>Tomeš Luboš, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
<i>Tomešová Jaroslava, Všešary č. ev. 113, 25163 Všešary</i>	
Urbanová Taťána, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Vačkářová Lenka, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	575/50418
Vilímek Martin, Želivecká 2811/6, Záběhlce, 10600 Praha 10	169/25209
Vlček Břetislav, Masarykovo nám. 53/40, 25101 Říčany	589/50418
SJ Vlček Václav Ing. a Vlčková Zdeňka, Bajkalská 1192/18, Vršovice, 10000 Praha 10	403/25209
Vondráčková Jana, Vršovická 1072/85, Vršovice, 10000 Praha 10	37/5602
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	599/50418
Zadražilová Kateřina Ing., U hranic 2118/5, Strašnice, 10000 Praha 10	289/25209
Zajíčková Klára Mgr., Pod vilami 1631/15, Nusle, 14000 Praha 4	289/25209
Zavázalová Jitka, Bajkalská 1194/22, Vršovice, 10000 Praha 10	104/8403
Záveský Václav, Bajkalská 1193/20, Vršovice, 10000 Praha 10	589/50418
Zdražil Otto, Na vršku 1490/17, Smíchov, 15000 Praha 5	127/16806
Zvěřina Jiří MUDr., Bajkalská 1191/16, Vršovice, 10000 Praha 10	329/50418
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	4240/25209

Způsob ochrany nemovitosti

Název

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

Jiné 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 16:00.

šovice

Nove Vršovice

Bajkalská

Vršovická

10 20 30 40 50 m

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1560/2

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 9070 Kč/m²

Skupina: 4258

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:

