

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 6794/2025

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. 459/4 v objektu čp. 459/13, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/2 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4620/2025

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



OBVYKLÁ CENA

5 815 800 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 21.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 23.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 459/4 v objektu čp. 459/13, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/2 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 21.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2022 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. 11684 a 11683 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

pasport bytu <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

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

- 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

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 oblíby. 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 přiřkládaná 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 snížená 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 známé 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, 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

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Konopišťská 459/13, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11684, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11684, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11684, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa Prahy CMP 2025, list vlastnictví LV č. 11684 a 11683.

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 bytovou jednotku charakteru 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 66,80 m² - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Konopišťská v zástavbě bytových domů, která je šikmou komunikací mezi 28.pluku a frekventovanou křižovatkou Ruská- Bělocerkevská a Benešovská. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden a v těsné blízkosti Areál

Vinohradské nemocnice Královské Vinohrady. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum autobusem dvě stanice a malé obchody a služby v ulici 28. pluku. V blízkém okolí se nachází budova soudu pro Prahu 10. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Ruská nebo Bělocerkevská. Nejbližší metro Flora. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné, vyhrazená placená parkovací stání a modré zóny.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou, kde čtvrté podlaží je ustupujícím podlažím v této části využitý jako terasy s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břízlitová, vstupní dveře prosklené nové (s izolačním sklem) s navazující zaoblenou stěnou z luxver. Zádveří uzavřeno původními prosklenými lítacími dveřmi. Okna dřevěná (nová). Vstupy na balkony přístupnými z mezipodesty francouzskými dřevěnými novými dvoukřídlými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové dlažby. Objekt je v udržovaném stavu, postavený v roce 1958. V budově je osm bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 459/4
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1295/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 459/4
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 459/4

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.459/4
Adresa předmětu ocenění:	Konopišťská 459/13 100 00 Praha 10
LV:	11684
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. 459/4

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, kuchyně, spíže, koupelny a WC - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná (nová), na WC původní dřevěné okénko do světlíku. Dveře vstupní původní hladké do ocelové zárubně. Dveře do koupelny a na WC hladké do ocelové zárubně a do spíže otevíravé na klíč, dveře do pokoje a kuchyně hladké prosklené do ocelové zárubně, dveře do pokoje hladké prosklené do dřevěné zárubně. Podlaha v předsíni, kuchyni a koupelně lino, v pokojích parkety, na WC a ve spíži dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn (cca. 2010), na stropní

konstrukci stopy po zatékání. WC vybaveno novou WC mísou kombi a obklady nahrazuje odlupující se latexový nátěr. Kuchyň vybavena plynovým sporákem a plechovým dvoudřezem v oblasti dřezů a plynového sporáku natřené stěny latexem. Předsíň vybavena vestavěnými původními skříněmi. Vytápění kamny na pevná paliva (kamna v obou pokojích a kuchyni), ohřev vody karmou umístěnou v koupelně a k dvou dřezu el. průtokový ohříváč. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	67 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	8,80 *	1,00 =	8,80 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m ²
pokoj:	21,70 *	1,00 =	21,70 m ²
pokoj:	18,40 *	1,00 =	18,40 m ²
kuchyň:	13,60 *	1,00 =	13,60 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,80 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - pokoj severozápad, pokoj a kuchyň jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, 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: Lokální na tuhá paliva - lokální s kamny na tuhá paliva (3x)	I	-0,10
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,02** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 67 let:

$$s = 1 - 0,005 * 67 = \mathbf{0,665}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,507}$$

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

5

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

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	V	0,00

komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,507 = 63\,451,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 66,80 \text{ m}^2 * 63\,451,56 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 4\,358\,091,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 4\,358\,091,72 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1295/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn oceněny 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	1295/2	538	14 810,00	7 967 780,-
Cenová mapa - celkem		538		7 967 780,-

$$\text{Pozemek parc.č. 1295/2 - cena zjištěná celkem} = 7\,967\,780,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 1295/2} = 7\,967\,780,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 7\,967\,780,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 4\,358\,091,72 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 7 967 780,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 668 / 4 682

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$7\,967\,780,- \text{ Kč} * 668 / 4\,682 = 1\,136\,795,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 1\,136\,795,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 459/4 - cena zjištěná} = 5\,494\,887,33 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 459/4

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	66,80 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 > 1. 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:	Vršovická, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1284/13
Popis:	Byt o dispozici 2+1 a podlahové výměře 62 m ² . K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu. Společně s bytem se prodává podíl na 2 nebytových prostorách v přízemí domu, které jsou dlouhodobě pronajaty. Výnos z pronájmu se jednou ročně vyplácí mezi spoluvlastníky. Výnos vám skoro ve 100 % hradí roční náklady na poplatky a energie spojené s užíváním bytu. Umístění bytu je v 6. patře s výtahem. Byt je světlý a vzdušný. Okna směřují na 2 světové strany s krásnými výhledy do širokého okolí. Byt je v původním stavu připravený k rekonstrukci. Při rekonstrukci může být dispozice bytu upravena k vašemu pohodlí. Nabízí se propojení kuchyně s vedlejším pokojem. Vznikl by tak otevřený prostor obývacího pokoje s kuchyňským koutem. V bytě je dále prostorný pokoj, 2x komora a samostatná koupelna a toaleta se zděným jádrem. Okna jsou plastová. Vytápění a ohřev vody je dálkové ústřední. Byt se nachází na Kubánském náměstí. Jedná se o vyhledávanou lokalitu s kompletní občanskou vybaveností a zároveň v pěší vzdálenosti po širším centru. V bezprostřední blízkosti jsou oblíbené restaurace, bistra a kavárny, supermarkety, obchody a služby. V okolí je množství mateřských, základních a středních škol. Přímo na Kubánském náměstí se pořádají oblíbené farmářské trhy. Pro děti a sportovní aktivity je pár minut vzdálený park Gutovka a v krátké dojezdové vzdálenosti MHD pak vyhledávaný park Havlíčkovi Sady (Grébovka). Jednu zastávku tramvají je OC Eden a venkovní a vnitřní

bazén SK Slavia. Přímo na Kubánském náměstí je tramvajová zastávka s množstvím tramvajových linek, které vás dopraví do centra města. Za deset minut tak dojedete na Náměstí Míru. Dvě zastávky tramvají opačným směrem je pak stanice metra linky A, Strašnická. Vlakové nádraží Praha-Vršovice je vzdálené jednu zastávku tramvají. Pro jízdu autem je v blízkosti pražská magistrála. Přes Vršovice vede cyklostezka, která se line převážnou část podél potoka Botiče. Začíná na okraji Prahy v Hostivaři a vede přes Záběhlice, Michli, Vršovice až na Výtoň, na pražskou Náplavku. Koupi bytu vám vřele doporučuji.

Podlaží: 7.NP

Dispozice: 2+1, sklep, spoluvl. podíl na nebyt.j.

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 61,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-70175/2024-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 015 000	61,30	114 437	0,78	89 261

Název: Bajkalská 1172/32, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka 1172/4

Popis: byt 2+1 o velikosti 60 m² se sklepem 4 m², v osobním vlastnictví, ve 2. nadzemním podlaží (1. patro) v ulici Bajkalská, v Praze 10 - Vršovicích. K bytu náleží možnost užívání společné prostorné sušárny a zelení osázeného vnitrobloku s dětským hřištěm. Celá bytová jednotka je v dobrém stavu před rekonstrukcí, s možností předělání na 3+kk, s plastovými okny a skýtá možnost realizace nového majitele. Vytápění je centrální dálkové, plyn zaveden. dispozice jednotky: - kuchyň - 14,3 m² (orientace do klidné ulice Bajkalská) - pokoj 17,4 m² (orientace do zeleně) - pokoj 14,8 m² (orientace do zeleně) - zádveří/chodba 3,1 m² - malá chodba - 0,7 m² - spíž - 0,7 m² - koupelna - 3,9 m² - samostatné WC - 0,9 m². Celý dům je čistý a klidný, s výbornou dostupností MHD (1 minuta chůze na tramvajovou zastávku Kubánské náměstí), veškerá občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti. Nemovitost je v osobním vlastnictví a je možné její nákup financovat prostřednictvím hypotéky, se kterou Vám rádi pomůžeme. Pro bližší informace a osobní prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+1, sklep

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 60,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
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 2.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	60,00	111 667	0,79	88 217

Název: Bělocerkevská 584/25, Vršovice, 10000 Praha 10**Lokalita:** Bytová jednotka č. 584/17

Popis: Hezký byt 2+1 o výměře 62 m² v Praze 10 Vršovicích k prodeji. Krásný světlý byt s vysokými stropy (výška 3,25 m) ve třetím patře cihlového bytového domu s výtahem. Dům je ve velice atraktivní lokalitě nedaleko OC Eden s perfektní dostupností MHD. Bezproblémové spojení s centrem Prahy tramvají, autobusem i vlakem činí tuto lokalitu velice žádanou. Do bytu se vchází přes opravdu prostornou chodbu s vestavěnou skříní. Z chodby je přístup do velkého obývacího pokoje, ložnice a kuchyně. V rekonstruované kuchyni je stylová bílá kuchyňská linka vybavená všemi spotřebiči, na podlaze je nová světlá plovoucí podlaha. Je zde i spižárna. Z kuchyně je také přes terasové dveře přístupný malý balkon o ploše cca 1m². V dalších obytných místnostech jsou původní parketové podlahy, na chodbě dlažba. Dále je z chodby přístupná koupelna a samostatné WC. V celém bytě jsou nová plastová okna. K bytu náleží také sklep o ploše 4 m² v suterénu domu. K dispozici je v domě i kočárkárna. Byt leží ve 3. patře pětipatrového bytového domu v kterém proběhla částečná rekonstrukce, je zde nová střecha, výtah, stoupačky a další. Jedná se o starší udržovaný cihelný dům. Byt prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2022, zejména rozvodů a sociálního zařízení. Orientace oken bytu jsou východním směrem, z ložnice potom severním směrem do parku. Vytápění bytu a ohřev vody je zajištěno podlahovým a stropním topením napojeným na dálkové vytápění. Bytový dům leží v žádané části Praha 10 - Vršovice, v bezprostřední blízkosti autobusové zastávky Bělocerkevská,

Podlaží: 4.NP**Dispozice:** 2+1, balkon 1m² a sklep 4m²**Typ stavby:** zděný s výtahem**Užitná plocha:** 62,60 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Vybavení - lepší			0,86	
K7 balkon, lodžie - balkon			0,99	
K8 redukce pramene ceny - V- 66431/2024-101			1,00	
K9 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 500 000	62,60	119 808	0,70	83 866

Název: Bulharská 1062/25, Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 1062/2

Popis: Byt o dispozici 2+1 (reálně 64m) se sklepem (3,5m) je v lokalitě Praha 10 – Vršovice v cihlovém činžovním domě na souběhu ulic Tolstého a Bulharská. Velkou výhodou je i možnost využívat velký a tichý vnitroblok. Byt má velkou vstupní chodbu, které poskytuje dost místa pro úložné prostory, a to nejen na zemi ale i výše, protože celý byt má vysoké stropy. Z ní se dostaneme do kuchyně s vlastní špajzkou nebo do velkého obývacího pokoje, ze kterého projdeme do ložnice s malým trezorem ve zdi. V bytě najdeme i koupelnu a samostatné WC. Na podlahách je dlažba a v obou pokojích parkety. K dispozici je ústřední topení, elektřina (220V) i plyn. Byt je v dobrém původním stavu, s plastovými okny. V případě zájmu se může okamžitě pronajmout nebo vám poskytne možnost si ho přizpůsobit vašim představám a požadovaným standardům. Byt je umístěn ve zvýšeném přízemí, ale už při prvním pohledu z oken si všimnete, že jste díky zelené sklonité předzahrádce tak vysoko a daleko od ulice, že jste na úrovni prvního patra protějšího domu. Vstup do domu je na čip.

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 2+1, sklep 4m²

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 61,94 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V-60605/2024-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 690 000	61,94	124 152	0,70	86 906

Minimální jednotková porovnávací cena	83 866 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 063 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	89 261 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	87 063 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	66,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 815 808 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 459/4

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 pronajímáných 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	2.NP - 2+1	67	3 413	19 000	228 000	4,50
Celkový výnos za rok:						228 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	67
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 413
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	228 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	216 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	210 300
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	4 673 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	300 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 373 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 459/4	5 494 887,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	4 358 091,72 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1295/2	1 136 795,61 Kč
	= 5 494 887,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **5 494 887,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 494 890,- Kč**

slovy: Pět milionů čtyři sta devadesát čtyři tisíc osm set devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	5 494 890 Kč
--	---------------------

slovy: Pět milionů čtyři sta devadesát čtyři tisíc osm set devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 459/4	5 815 808,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 459/4	4 373 333,- Kč

Porovnávací hodnota	5 815 808 Kč
Výnosová hodnota	4 373 333 Kč

Obvyklá cena	5 815 800 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Pět milionů osm set patnáct tisíc osm set 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, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmů. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze nemovitostí VALUO, OctopusPro placené databáze katastrálního úřadu, 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 historie realitní inzerce a katastru nemovitostí, Valuo a realitního portálu 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

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 459/4 v objektu čp. 459/13, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1295/2 na katastrálním území Vršovice.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. 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.

Obvyklá cena

5 815 800 Kč

slovy: Pět milionů osm set patnáct tisíc osm set 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. 4620/2025.

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 6794/2025.

V Praze 23.1.2025



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	459/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 459
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11684
Podíl na společných částech:	668/4682

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
ověřená 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: 1295/2 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 11683

Výměra [m²]: 538

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. 459



Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Svěřenský fond ROXEN, svěřenský fond	334/2341
Vlastnické právo	Podíl
MCP Droege Günter Dieter a Droege Eva	334/2341
<i>Droege Günter Dieter, Hermann-Gitter-Strasse 13, 65195 Wiesbaden, Spolková republika Německo</i>	
<i>Droege Eva, Kovriginova 1684/1, Braník, 14700 Praha 4</i>	
Fegler Daniel, Konopištská 459/13, Vršovice, 10000 Praha 10	225/4682
Feglerová Lucie, Konopištská 459/13, Vršovice, 10000 Praha 10	225/4682
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1179/4682
Paták Miroslav Ing., Hartigova 2395/194, Žižkov, 13000 Praha 3	443/4682
Pecka Jiří a Pecková Eva, Konopištská 459/13, Vršovice, 10000 Praha 10	637/4682
SJ Žáček Jan a Žáčková Veronika, Konopištská 459/13, Vršovice, 10000 Praha 10	637/4682
Svěřenský správce	Podíl
Matolínová Eva, U smaltovny 1432/27, Holešovice, 17000 Praha 7	334/2341
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1179/4682

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

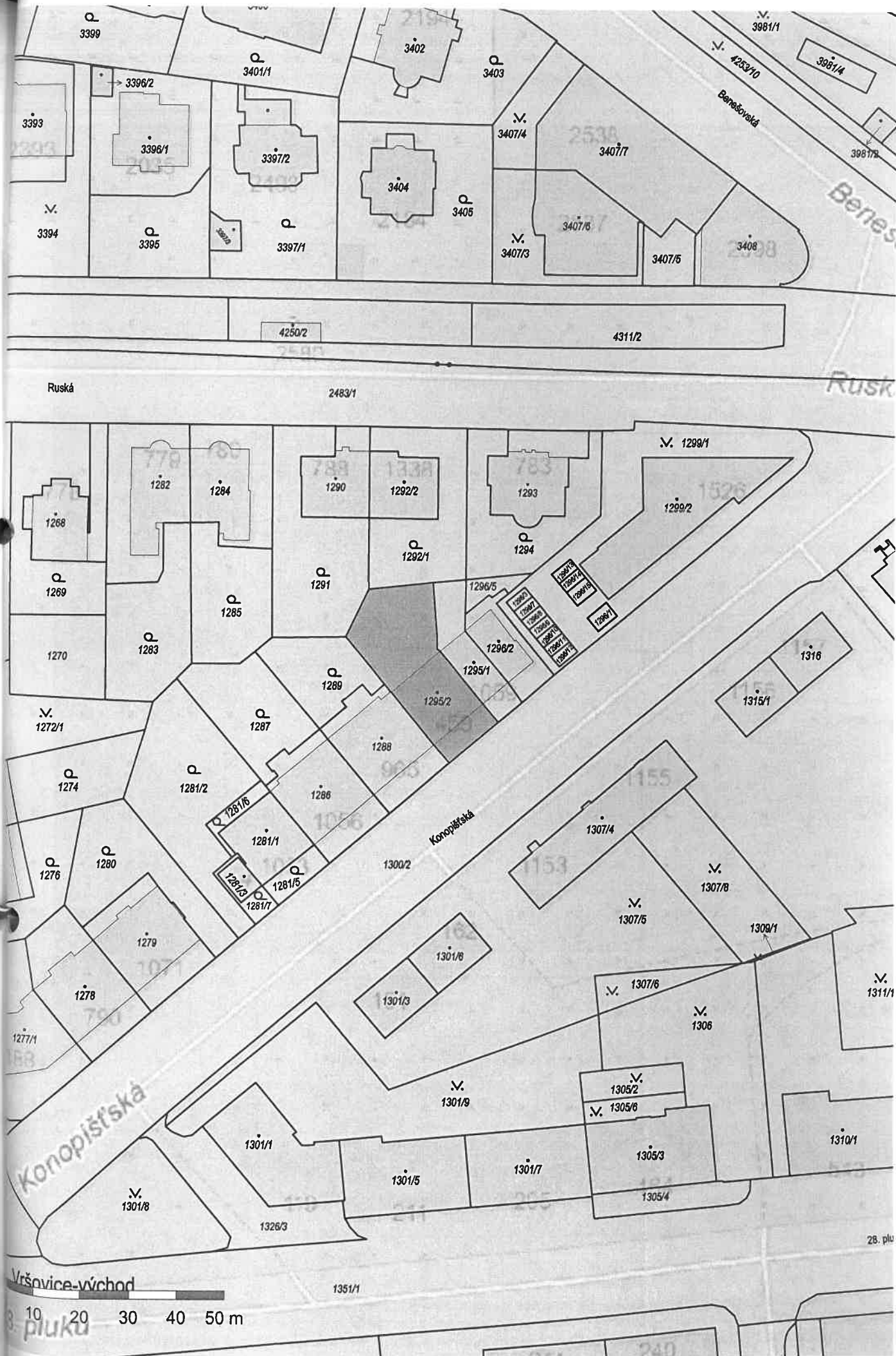
Typ

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.




Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1295/2

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4251

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:

