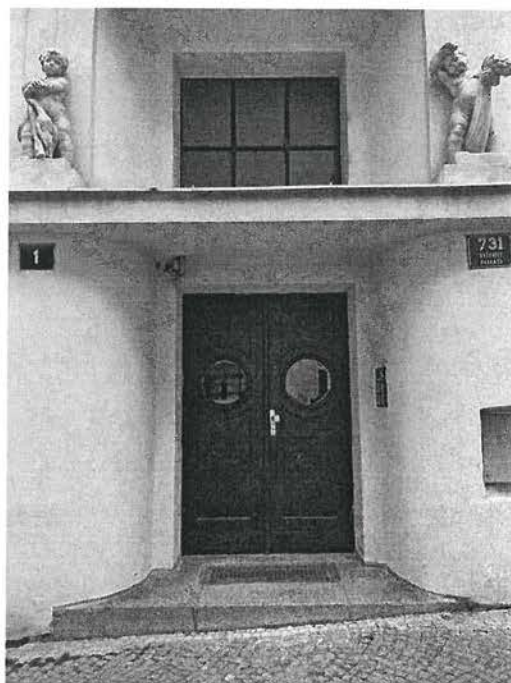


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7102/2025

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. 731/20 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4622/2025

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

OBVYKLÁ CENA

3 889 000 Kč

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

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 26.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 731/20 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 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 25.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11678 a 11677 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

prohlášení vlastníka budovy

databáze katastrálního úřadu

<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 - 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.

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 přikládaná 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 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 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: Na Spojce 731/1, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11678, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11678, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11678, podíl 1 / 1

Na LV č.11678 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Praha 10

Adresa nemovité věci : Na Spojce 731/1, Praha 10

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

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. 11667 a 11678.

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 1 + 1 umístěnou ve čtvrtém nadzemním podlaží o velikosti 39,10 m² s balkonem o velikosti 3,40 m², který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky (ze společných částí domu k výhradnímu užívání) - dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici Na Spojce a Oblouková jako rohový dům. Jedná se o zástavbu řadových bytových domů. V blízkém okolí se nachází převážně bytová zástavba, náměstí Svatopluka Čecha, koohinor a objekty úřadu městské části Praha 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 a tramvaj v Minské, 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 má dvě podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z mědi a pozinkovaného plechu. Fasáda objektu v dobrém stavu ošetřena nátěrem. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídlé s kruhovými okénky (otevíravé na čip), chodbové dveře tzv. lítací původní dřevěné prosklené uzavírající zádveří se vstupním schodištěm. Okna špaletová původní a nová. Schody kamenné, podlahy teracové. Na mezipodestách vstupy na balkon dřevěnými původními prosklenými dveřmi a po stranách dřevěná jednoduchá okna. Na mezi podestách hasicí přístroj. Objekt je v původním stavu udržovaný. Objekt byl postaven mezi třicátým a čtyřicátým rokem. V budově je 30 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 731/20
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1150

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 731/20
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 731/20

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.731/20
Adresa předmětu ocenění:	Na Spojce 731/1 100 00 Praha 10
LV:	11678
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. 731/20

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém podlaží podlaží zděného podsklepeného (2.PP) bytového domu s pěti nadzemními podlažími, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny s WC a lodžie k výhradnímu užívání ze společných částí domu - dle prohlášení vlastníka budovy. Okna dřevěná špaletová, okno z koupelny a WC dřevěné jednoduché. Dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře na WC hladké do ocelové zárubně a dveře do koupelny posuvné vyrobené z klasického křídla v dřevěném pojezdu, dveře do lodžie dřevěné zdvojené prosklené. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně dvoukřídla z interiéru polstrované koženkou a opatřeny bezpečnostním pavoukem (křížem). Podlaha v pokoji plovoucí laminátová podlaha (lokálně narušená) na

parkety, v kuchyni PVC na desky, v předsíni, koupelně a WC dlažba (tzv. kůže). Kuchyň vybavena plynovým sporákem bez linky a bez dřezu, provedeny jsou keramické obklady k lince. Koupelna vybavena sprchou z vyzděné vaničky, umyvadlem na keramické noze a odděleným WC s WC mísou kombi. Provedeny jsou obklady stěn dlažbou (kůže). Vytápění 1 ks WAW v pokoji a 1 ks v kuchyni, ohřev vody el. boilerem zavěšeným na WC. Stavebně technický stav vyžaduje drobné stavební úpravy a opravy, modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	88 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koefficient dle typu podlahové plochy

kuchyň:	14,70 * 1,00 =	14,70 m ²
pokoj:	13,70 * 1,00 =	13,70 m ²
předsíň:	3,70 * 1,00 =	3,70 m ²
Koupelna s WC:	7,00 * 1,00 =	7,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		39,10 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 - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihozápad	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna se sprchou, umyvadlem a WC samostatné přístupné z koupelny	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 elektřinu nebo plyn - WAW 2 ks, ohřev vody boilerem	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace, chybí kuch. linka	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 stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,770 = \mathbf{0,622}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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	0,02
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 125 151,- Kč/m² * 0,622 = 77 843,92 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 39,10 m² * 77 843,92 Kč/m² * 1,000 * 1,080 = 3 287 193,05 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 287 193,05 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1150

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn 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	1150	459	17 450,00	8 009 550,-
Cenová mapa - celkem		459		8 009 550,-

Pozemek parc.č. 1150 - cena zjištěná celkem = **8 009 550,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1150 = 8 009 550,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **8 009 550,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 287 193,05 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 8 009 550,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 391 / 16 434

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 009 550,- Kč * 391 / 16 434 = 190 564,32 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 190 564,32 Kč

Bytová jednotka č. 731/20 - cena zjištěná = **3 477 757,37 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 731/20

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	39,10 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 Katastrálního úřadu a 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, K9 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Moskevská 449/40
Lokalita:	Bytová jednotka č. 449/3
Popis:	Byt 1+1 - 40 m ² , který se nachází ve 2. podlaží cihlového domu přímo na nově vybudované pěší zóně na Moskevské ulici u Vršovického náměstí, Praha 10. Jedná se o velmi útulný a kompletně vybavený byt s vestavěným patrem na spaní a Francouzským oknem orientovaným na JIH do udržovaného vnitrobloku. Na podlahách jsou plovoucí podlahy v kombinaci s dlažbou, kuchyňská linka je vybavena myčkou, el. varnou deskou a el. troubou, digestoří a lednicí s mrazákem. Koupelna je vybavena pračkou a vanou. Vytápění a teplou vodu zajišťuje plynový kondenzační turbo kotel. V bytě je spousta úložných prostor. Dům je po kompletní rekonstrukci - Fasáda, okna, inženýrské sítě, nový výtah, vstup na čip, střecha a společné prostory.
Podlaží:	2.NP
Dispozice:	1+1
Typ stavby:	zděný s výtahem
Užitná plocha:	40,00 m ²

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
K6 Vybavení - lepší	0,83
K7 Balkon, lodžie - není	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V- 51703/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 490 000	40,00	137 250	0,70	96 075

Název: K louži 731/1, Vršovice**Lokalita:** Bytová jednotka č. 731/10

Popis: byt v OV, který právě prošel kompletní rekonstrukcí. Byt se nachází v atraktivní lokalitě Prahy 10 - Vršovice v ulici K Louži s výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností. U domu jsou autobusové zastávky Koh-I-Noor a tramvajová zastávka Bohemians. V okolí se nachází mateřské a základní škola, gymnázium, zdravotnická zařízení, obchody a veškeré služby. Nákupní centrum Eden a Fakultní nemocnice je v docházkové vzdálenosti. Světlý byt o dispozici 2+kk o velikosti 43 m² se nachází v 2.NP cihlového domu s výtahem. Byt je orientován na jihovýchod. K bytu náleží nově zrekonstruovaný sklep o velikosti 5 m². K domu náleží prostorná a udržovaná zahrada, kterou je možné využívat. Byt právě prošel kompletní rekonstrukcí, která zahrnuje nové dřevěné podlahy, novou dlažbu a obklady, nové rozvody elektřiny, vody, odpadu a další. V jednotce se nachází obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem vybavený novou linkou a prvotřídními spotřebiči od značky Gorenje v ceně. Tyto spotřebiče jsou kryty prodlouženou pětiletou zárukou. V bytě se nachází samostatný pokoj, který je možný využít jako ložnice. Dále je k dispozici moderní koupelna se sprchovým koutem a WC. Rozšířená chodba poskytuje dostatečné úložné prostory.

Podlaží: 2.NP**Dispozice:** 2+kk, sklep 5m²**Typ stavby:** zděný s výtahem**Užitná plocha:** 42,70 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
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V- 54941/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 550 000	42,70	129 977	0,76	98 783

Název: Rostovská 16/20, Vršovice, 10100 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 16/

Popis: slunný byt 1+1 o celkové ploše 41 m², nacházející se ve 3. patře ze čtyř, cihlového domu v klidné části Prahy 10 - Vršovicích. Dispozice: prostorná kuchyň se spíží, pokoj, koupelna s vanou a toaletou, předsíň. V bytě proběhla částečná zdražila rekonstrukce, kompletní rozvody vody a odpadů, štuky stěn a stropů, vinylová podlaha v kuchyni, dlažba v koupelně a předsíni. Vytápění bytu zajišťují Wawky, teplou vodu karma. Dveře mají bezpečnostní zámek. Budova je dobře udržovaná, včetně společných prostor a podzemního podlaží. Nemovitost je situována v klidné části Vršovic, mezi oblíbeným parkem Grébovka a Vršovickým náměstím.

Podlaží: 4.NP

Dispozice: 1+1

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 41,13 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	0,90
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon, lodžie - není	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-69892/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 720 000	41,13	139 071	0,73	101 522

Název: Černomořská 454/12

Lokalita: Bytová jednotka č. 454/11

Popis: byt 2+kk, 44m², ve 3.patře BEZ výtahu, v klasickém činžovním domě v ulici Černomořská v nadmíru populární lokalitě Vršovic, v těsném sousedství Vinohrad. Byt se nachází ve 3.patře bez výtahu. Byl kompletně rekonstruován v roce 1984, od té doby dodnes užíván a udržován. V roce 1995 byl byt modernizován na ústřední vytápění a ohřev vody vlastním plynovým kotlem. Kotel byl letos na jaře vyměněn za zcela nový zn. Buderus. Byt má vstupní předsíňku, koupelnu se sprchou a WC, a dále vpravo směrem do dvora obytnou kuchyň (možno zde udělat zcela klidnou ložnici) a vlevo směrem do ulice na západ pokoj (možno zde udělat kuchyňský kout). Má skvělý potenciál pro renovaci podle vlastních představ. Dům je z roku cca 1930. Nemá výtah.

Podlaží: 4.NP

Dispozice: 2+kk

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 43,62 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výťah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 Balkon, lodžie - není	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-68564/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 145 000	43,62	140 876	0,72	101 431

Minimální jednotková porovnávací cena	96 075 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 453 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	101 522 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 453 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 888 612 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Bytová jednotka č. 731/20**

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.

Analýza tržního nájemného**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	4.NP - 1+1 + lodžie	39	4 910	16 000	192 000	4,50
Celkový výnos za rok:						192 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	39
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 910
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	192 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	182 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 200
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	174 200
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	3 871 111
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	450 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 421 111

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 731/20	3 477 757,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 287 193,05 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1150	190 564,32 Kč
	<u>= 3 477 757,- Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: 3 477 757,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 477 760,- Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta sedmdesát sedm tisíc sedm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 3 477 760 Kč

slovy: Tři miliony čtyři sta sedmdesát sedm tisíc sedm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 731/20	3 888 612,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 731/20	3 421 111,- Kč

Porovnávací hodnota
Výnosová hodnota

3 888 612 Kč
3 421 111 Kč

Obvyklá cena

3 889 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set osmdesát devět tisíc 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 již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu 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 historie realitní inzerce katastru nemovitostí - placené databáze Valuo, OctopusPro 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. 731/20 v objektu čp. 731/1, ulice Na Spojce, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1150 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, 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. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

3 889 000 Kč

slovy: Tři miliony osm set osmdesát devět tisíc 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. 4622/2025.

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 7102/2025.

V Praze 26.1.2025



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	731/20
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 731
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11678
Podíl na společných částech:	391/16434

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: 1150
 Obec: Praha [554782]
 Katastrální území: Vršovice [732257]
 Číslo LV: 11677
 Výměra [m²]: 459
 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. 731



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Aigner Zdeněk, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	248/8217
Babický Martin, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	194/8217
Baláková Jarmila, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	511/16434
Budínová Petra, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	24/913
Bukáček Milan, Oblouková 943/38, Vršovice, 10100 Praha 10	91/5478
SJ Bureš Karel a Burešová Vendulka	49/1826
<i>Bureš Karel, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Burešová Vendulka, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
Čelechovská Barbora, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	455/16434
Žernošková Radka Ing., Michálkovická 2031/109a, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava	425/16434
Fazekašová Darina, Budimír 40, 04443 Vajkovce, Slovenská republika	206/8217
Havlíková Kamila Mgr., Mokrého 172, Vodňany I, 38901 Vodňany	23/913
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2867/16434
Hronová Gabriela, Na rovnosti 2696/22, Žižkov, 13000 Praha 3	91/5478
Kípet Ondřej Ing., Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	509/16434
SJ Kotnauer Ladislav a Kotnauerová Květoslava, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	269/8217
Krobski Łukasz Kamil Mgr., Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	349/16434
Kyllar Václav, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	487/16434
Mandlík Petr, Na spojení 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	499/16434
MCP McDaniel Thompson Hargraves a McDaniel Eva Ing., 3466/1 Čárského, 841 04 Bratislava-Karlova Ves, Slovenská republika	190/8217
SJ Nguyen Xuan Hiep a Dinh Thi Nhieu, Neapolská 326, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10	155/2739

Plesníková Michaela, Egrešová 8188/2, Vrakuňa, 82107 Bratislava, Slovenská republika	23/913
Přečil Adam Ing., Faltysova 1498/14, Zbraslav, 15600 Praha 5	232/8217
Restaurace na Spojce 731/32, s.r.o., Hnězdenská 767/4a, Troja, 18100 Praha 8	115/1494
Skopalová Eva, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	206/8217
SJ Straka Bedřich a Straková Jana, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	661/16434
Sůva Tomáš, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	379/16434
Trličíková Jana, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	445/16434
Urban Jan, U Ladronky 508/4, Břevnov, 16900 Praha 6	254/8217
SJ Urban Bohdan a Urbanová Jitka, Školní 1929, 26301 Dobříš	16/913
Zíková Yvona, Na spojce 731/1, Vršovice, 10100 Praha 10	173/5478
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	2867/16434

Účel 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

Jiné zápisy

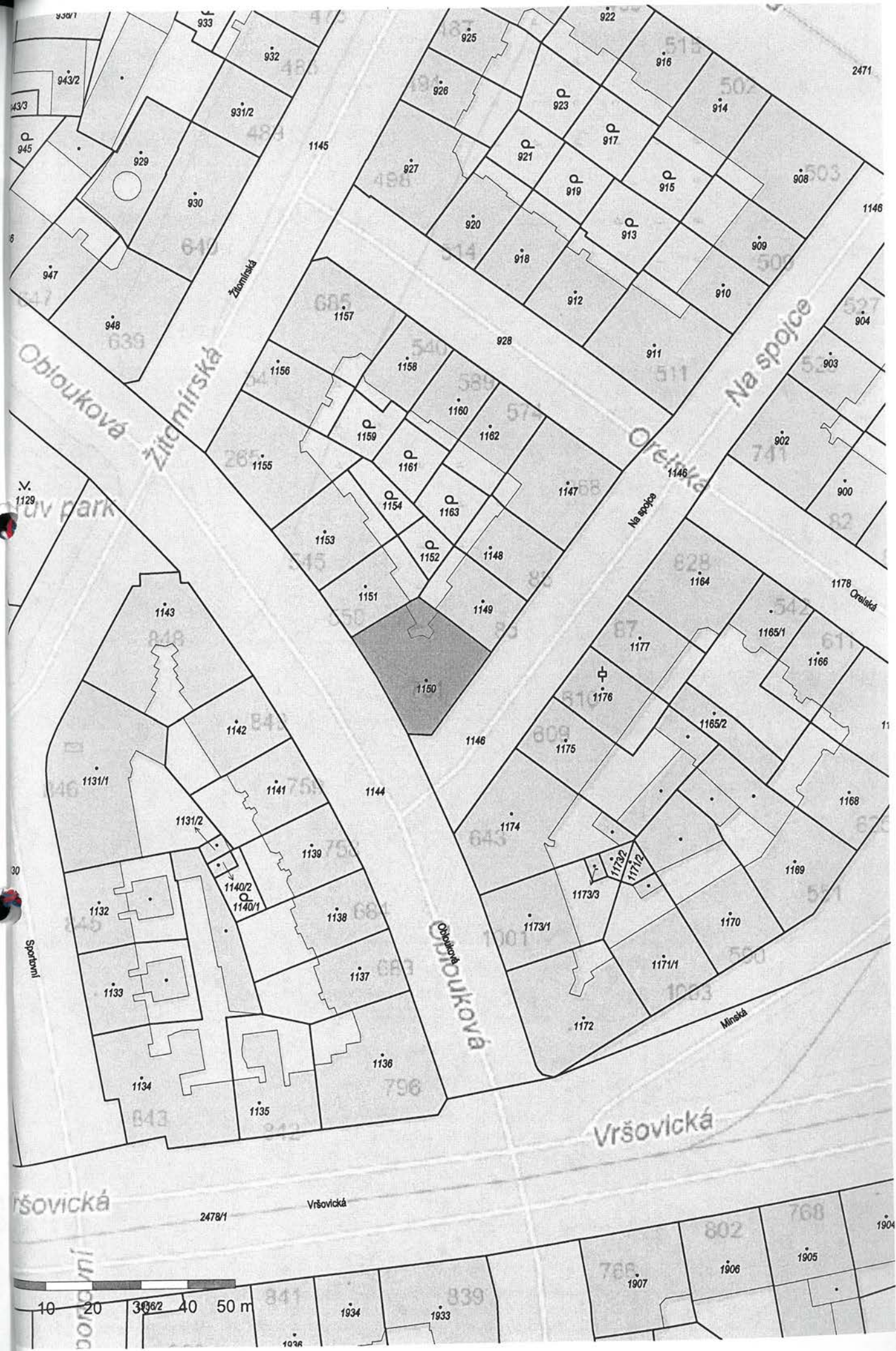
Typ

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: 1150

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4146

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:

