

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7203/2025

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. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4623/2025

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



OBVYKLÁ CENA

5 048 160 Kč

Počet stran: 18 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 27.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 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

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7146, 7145 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

vymezení jednotek v budově- prohlášení vlastníka budovy

<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.

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 prodejkách 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 známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Ruská 1238/172, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7146, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 7146, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 7146, 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. 7146 a 7145.

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 o velikosti 50,90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší

nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

Objekt je zděné konstrukce s dodatečně provedeným zateplením bez výtahu, podsklepený dvěma podlažími s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží je půdním prostorem, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou (s valbami) a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Předmětný obytný soubor tvoří tři funkčně spojené objekty, každý se samostatnými vstupy. Vstup do objektu je ze severní strany domu přes betonové předsazené schůdky plastovými ze dvou třetin prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Okna plastová, schody teracové se stěnami ošetřenými latexovým nátěrem, podlahy teracové dlažby. Zádveří u zadního vstupu je uzavřeno plastovými prosklenými dveřmi a zadní vstup plastovými prosklenými dveřmi. Objekt je betonové montované konstrukce, zateplený. Ve 2.PP se nachází sklepní kóje a další společné části domu. 1.PP vystupuje do ulice Ruská mírně nad terén (úroveň chodníku) a na jižní straně, kde je situovaná oceňovaná bytová jednotka je úroveň podlahy vysoko nad terén. Vytápění objektu z centrálního zdroje. Dům je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech (Netolický).

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1238/19
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1238/19
- 2. Výnosová hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

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.1238/19
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1238/172 100 00 Praha 10
LV:	7146, 7145
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. 1238/19

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží bytového domu podsklepeného dvěma podlažími s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří půdní prostor. Vzhledem k osazení bytového domu do svažitého terénu je dostatečná výška parapetních stěn nad terén. Objekt je zděné konstrukce se zateplením bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+1 a sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, sklepa a spíže dle vymezení jednotek v budově. Okna plastová. Dveře dřevěné rámové do ocelových zárubní a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni a kuchyni lino, v koupelně, WC, sklepě a spíži původní dlažba, v pokoji parkety. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn původní. WC samostatné s WC mísou s

nádržkou umístěnou v technickém prostoru, provedeny jsou keramické obklady stěn původní. Kuchyň vybavena původní linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře, provedeny jsou keramické obklady k lince původní. Vytápění dálkové ústřední s TUV - radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je v původním stavu základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsín:	11,40 *	1,00 =	11,40 m ²
pokoj:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,5 *	1,00 =	1,50 m ²
kuchyň:	13,70 *	1,00 =	13,70 m ²
sklep v bytě:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,90 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná zateplená	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: 1.PP nebo 5.NP a vyšší bez výtahu - 1.PP (zvýšené) bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep v bytě 1,5 m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
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 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,549$$

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

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

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: Okrajové části obce	III	-0,05
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 - špatné parkovací možnosti,	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,01

dobrá dostupnost centra obce		
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 125 151,- Kč/m² * 0,549 = 68 707,90 Kč/m²
 CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,90 m² * 68 707,90 Kč/m² * 1,000 * 1,000 = 3 497 232,11 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 497 232,11 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou 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	1621/16	222	14 810,00	3 287 820,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/30	166	14 810,00	2 458 460,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/6	697	14 810,00	10 322 570,-
Cenová mapa - celkem		1 085		16 068 850,-

Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6 - cena zjištěná celkem = 16 068 850,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6 = 16 068 850,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 16 068 850,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 497 232,11 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 16 068 850,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 090 / 315 650

Hodnota spoluvlastnického podílu:

16 068 850,- Kč * 5 090 / 315 650 = 259 117,52 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 259 117,52 Kč

Bytová jednotka č. 1238/19 - cena zjištěná = 3 756 349,63 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1238/19

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO 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 podlaží, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vršovická 866/3, Praha 10, Vršovice
Lokalita:	Bytová jednotka č. 866/13
Popis:	Krásný prvorepublikový byt pod vinohradem v širším centru Prahy. Pohodlné stylové bydlení pro single, pár, ale i mladou rodinu bez nutnosti dalších investic. Skvělá dispozice s velkou kuchyní, ve které se dá pohostit parta přátel, ložnicí, do které se vejde i pracovní kout (nebo dětská postýlka), a množstvím úložných prostor na všechny vaše nezbytnosti a sezónní věci. Jako přímí majitelé nabízíme byt 2kk v osobním vlastnictví o velikosti 52 metrů. Po vstupu do bytu přes bezpečnostní dveře se ocitnete ve velkorysé předsíni (8 m) s velkými vestavěnými skříněmi a vstupem do ložnice (17 m), hlavní obytné místnosti s kuchyní (24 m) a na WC s malým umyvadlem. Vstup do koupelny s vanou je pak z kuchyně. Celková rekonstrukce zahrnující nové rozvody, koupelnu, WC, kuchyni a podlahy proběhla v roce 2015. Byt se nachází ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) velmi dobře udržovaného činžovního domu z roku 1932. K bytu náleží nová sklepní kóje a možnost dalšího úložného prostoru na společné půdě. Výtah je v mezipatře. Byt má vysoké stropy a třídlíná okna na jih v obou obytných místnostech. Díky tomu je velmi světlý a vzdušný. Na podlaze pokojů jsou zrenovované původní parkety a prkenná podlaha, v celém bytě jsou také zrepasované původní dveře. Vytápění a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem v koupelně. Kuchyně je vybavena indukční varnou deskou, elektrickou troubou, myčkou, sušičkou prádla, digestoří, čističkou vzduchu a starší lednicí, v koupelně je pračka. Byt se prodává nově vymalovaný a zařízený nábytkem, který lze v případě zájmu v bytě ponechat. Vršovice jsou příjemná a

bezpečná rezidenční čtvrť v širším centru Prahy.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 52,00 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	0,85
K7 podlaží - lepší	0,96
K8 balkon, lodžie - není	1,00
K9 redukce pramene ceny - V-67856/2024-101	1,00
K10 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 15.11.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 000 000	52,00	134 615	0,71	95 577

Název: Slovinská 765/15, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 765/3

Popis: útulný byt 2+kk, 51 m² v centru Vršovic, ul. Slovinská. Byt je situován ve zvýšeném přízemí cihlového domu po rekonstrukci. Má dva samostatné neprůchozí pokoje, koupelnu s vanou a karmou na ohřev teplé vody, samostatnou toaletu a komoru. Vpravo hned za vstupními dveřmi je komora, vedle ní toaleta. Vlevo je vstup do ložnice. Kuchyňská linka je oddělena od předsíně cihlovou ustupující příčkou. Za linkou je vpravo prostorný obývací pokoj, vlevo vstup do koupelny. V bytě jsou nová dřevěná špaletová okna, bezpečnostní dveře. V ložnici je plovoucí podlaha, v obývacím pokoji jsou původní parkety, v ostatních prostorách je keramická dlažba. Byt je vytápěn plynovými vafkami. K bytu je k užívání sklepní kóje 5 m² v suterénu domu. Dům z roku 1933 je po rekonstrukci fasády, střechy, stoupaček, vchodových dveří a schránek. Vstup do domu je na čip. Je situován v levé horní části Čechova náměstí, v centru Vršovic, s neopakovatelnou atmosférou, úplnou občanskou vybaveností.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep 5m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 50,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

K7 podlaží - lepší			0,98	
K8 balkon, lodžie - není			1,00	
K9 redukce pramene ceny - V- 67427/2024-101			1,00	
K10 prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	50,60	132 411	0,77	101 956

Název: Na louži 960/15, Vršovice, 10100 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 960/

Popis: prostorný byt 2+kk o velikosti 53,3 m² nacházející se ve stále oblíbenější lokalitě pražských Vršovíc. Bytová jednotka je součástí pěti podlažního bytového domu na rohu ulic Přípotoční a Na Louži. Nabízí výhled od zeleně, která je součástí nově zrekonstruovaného a oploceného dětského hřiště. Byt disponuje prostornou vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory, obývacím pokojem s kuchyňským koutem a své místo si zde najde i malý jídelní stůl. Z nadstandardně veliké ložnice se pak vstupuje přímo do koupelny. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohou přizpůsobit svému vkusu a představám. Ostatně velikost ložnice si o to přímo říká. Okna bytu směřují na jih. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 5m²

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,99

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,95

K4 Výtah - není 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,95

K7 podlaží - lepší 0,96

K8 balkon, lodžie - není 1,00

K9 redukce pramene ceny - V-58328/2024-101 1,00

K10 prodej el. aukcí 0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
k 7.10.2024	53,00	118 679	0,84	99 690
6 290 000				



Zdroj: Katastrální úřad

Název: V Olšinách 1032/64, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 1032/9

Popis: byt 1+1, užitná plocha bytu 46 m², v osobním vlastnictví (lze financovat hypotečním úvěrem). Nachází se v 2. podlaží ze 4. Byt je po částečné rekonstrukci. Nová kuchyňská linka, vyzděná koupelna a WC. Na podlaže je dlažba a parkety. K bytu náleží sklep. K dispozici uzavřený vnitroblok s parkovou úpravou o výměře cca 5 tisíc m². Cihlový dům je po částečné rekonstrukci (rekonstruovaná střecha,

nové vchody, plastová okna, vyměněné stoupačky).

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 1+1, sklep

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - horší 1,01

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,90

K4 Výtah - není 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,95

K7 podlaží - lepší 0,96

K8 balkon, lodžie - není 1,00

K9 redukce pramene ceny - V- 70055/2024-101 1,00

K10 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]
5 650 000	46,00	122 826	0,81	99 489

Minimální jednotková porovnávací cena	95 577 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	99 178 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	101 956 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	99 178 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m ²

Výsledná porovnávací hodnota	5 048 160 Kč
-------------------------------------	---------------------

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8

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	1.PP - 1+1	51	4 244	18 000	216 000	4,50

Celkový výnos za rok:**216 000**

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 244
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	216 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	205 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	800
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 800
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	198 400
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	4 408 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 258 889

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1238/19	3 756 350,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 497 232,11 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6	259 117,52 Kč
	<u> </u>
	= 3 756 350,- Kč

Zjištěná cena - celkem:**3 756 350,- Kč**

slovy: Tři miliony sedm set padesát šest tisíc tři sta padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**3 756 350 Kč**

slovy: Tři miliony sedm set padesát šest tisíc tři sta padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1238/19	5 048 160,- Kč
---------------------------------	----------------

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1034/8	4 258 889,- Kč
--------------------------------	----------------

Porovnávací hodnota**5 048 160 Kč****Výnosová hodnota****4 258 889 Kč****Obvyklá cena****5 048 160 Kč**

slovy: Pět milionů čtyřicet osm tisíc jedno sto šedesát 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 placené databáze již prodaných nemovitostí VALUO, OctopusPro databáze katastrálního úřadu. 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 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. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 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

5 048 160 Kč

slovy: Pět milionů čtyřicet osm tisíc jedno sto šedesát 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítím výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4623/2025.

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 7203/2025.

V Praze 27.1.2025



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	1238/19
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1237, 1238, 1239
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7146
Podíl na společných částech:	5090/315650

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Zvěřená 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: 1621/6 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 7145

Výměra [m²]: 697

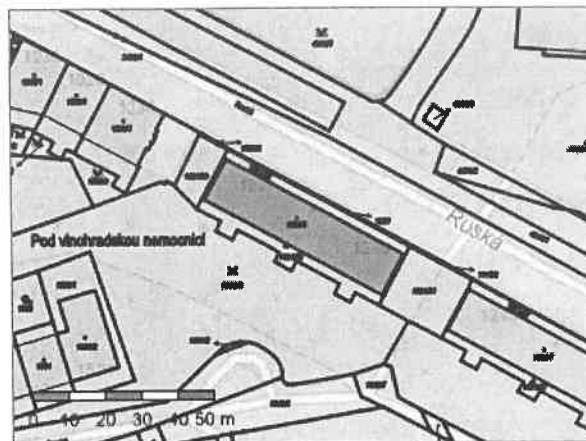
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1237, 1238, 1239



Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Viktorie, soukromý svěřenský fond	633/31565
Vlastnické právo	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykast Ladislav Ing., Na výsluní 129, Vysoká Lhota, 25722 Čerčany	629/31565
SJ Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJ Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/94695
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/31565
Havelka Petr, Holubova 2505/28, Smíchov, 15000 Praha 5	736/94695
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvicová Aneta Ing., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klikorková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJ Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga	831/31565

Kočí Lubomír Ing., Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3

Kočová Olga, Bílenice 40, 34201 Žihobce

SJ Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	83/12626
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJ Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565
SJ Kühnel Roman a Kühnelová Šárka Ing., Jiráskova 446, 25092 Šestajovice	593/31565
Maceček Pavel, č. p. 833, 75651 Zašová	607/31565
SJ Mazal Lubomír a Mazalová Kamila, České družiny 1944/25, Dejvice, 16000 Praha 6	829/31565
Mixová Věra, Piškova 1956/32, Stodůlky, 15500 Praha 5	626/31565
Mojžíšková Zdeňka, Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	83/12626
Mrňáková Hana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Novotná Jana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	414/31565
Olejníková Jana, Kloknerova 2214/6, Chodov, 14800 Praha 4	54/6313
Polcar Josef, Švabinského 291/63, Chodov, 14900 Praha 4	54/6313
Polcar Miroslav, č. p. 152, 51204 Mříčná	54/6313
SJ Ponec Robert Prof. RNDr. DrSc. a Poncová Eva Mgr., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Rovňanková Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	627/31565
Růžicková Veronika, Žitná 657/13, Nové Město, 11000 Praha 1	584/31565
Ryznar Olga, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565
Selvek Róbert Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	528/31565
Sichová Hana Ing., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	587/31565
Sincek Kristýna, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Sincek Nikola, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Skripkin Andrey, Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10	128/31565
SJ Sucharda Marek Ing. a Suchardová Hana Ing., Ovinecká 518/20, Holešovice, 17000 Praha 7	627/31565
SJ Szabó Michael a Szabóová Jitka, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	6/295
Šmigolová Helena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	423/31565
Šolínová Tatjana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	166/6313
Tichá Dana, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	618/31565
Tomanová Eva, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Tomková Eva MUDr., S. K. Neumanna 257/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	616/31565
SJ Tykal Pavel a Tykalová Eva Mgr. LL.M.	421/31565
<i>Tykal Pavel, Velflíkova 1427/2, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
<i>Tykalová Eva Mgr. LL.M., Evropská 615/44, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
Tykalová Karolína, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565

Týmalová Kristýna, Pod strojírny 552/7, Vysočany, 19000 Praha 9	412/31565
Vrabcová Alice Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Zimmermann Petr, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	808/31565
Svěřenský správce	Podíl
Fousková Kateřina, Barvířská 221, 50713 Železnice	633/31565
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1096/31565

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

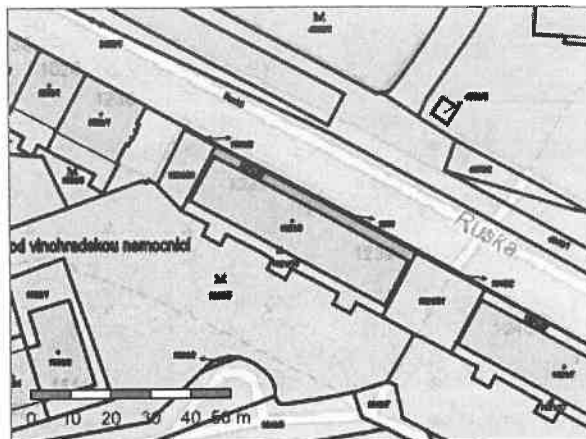
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1621/30</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7145</u>
Výměra [m ²]:	166
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Viktorie, soukromý svěřenský fond	633/31565
Vlastnické právo	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykast Ladislav Ing., Na výsluní 129, Vysoká Lhota, 25722 Čerčany	629/31565
SJ Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJ Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/94695
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/31565
Havelka Petr, Holubova 2505/28, Smíchov, 15000 Praha 5	736/94695
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvicová Aneta Ing., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klikorková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJ Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga	831/31565
Kočí Lubomír Ing., Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3	

Kočová Olga, Bilenice 40, 34201 Žihobce

SJ Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	83/12626
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJ Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565
SJ Kühnel Roman a Kühnelová Šárka Ing., Jiráskova 446, 25092 Šestajovice	593/31565
Maceček Pavel, č. p. 833, 75651 Zašová	607/31565
SJ Mazal Lubomír a Mazalová Kamila, České družiny 1944/25, Dejvice, 16000 Praha 6	829/31565
Mixová Věra, Piškova 1956/32, Stodůlky, 15500 Praha 5	626/31565
Mojžíšková Zdeňka, Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	83/12626
Mrňáková Hana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Novotná Jana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	414/31565
Olejníková Jana, Kloknerova 2214/6, Chodov, 14800 Praha 4	54/6313
Polcar Josef, Švabinského 291/63, Chodov, 14900 Praha 4	54/6313
Polcar Miroslav, č. p. 152, 51204 Mříčná	54/6313
SJ Ponec Robert Prof. RNDr. DrSc. a Poncová Eva Mgr., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Rovňanková Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	627/31565
Růžičková Veronika, Žitná 657/13, Nové Město, 11000 Praha 1	584/31565
Ryznar Olga, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565
Selvek Róbert Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	528/31565
Sichová Hana Ing., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	587/31565
Sincek Kristýna, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Sincek Nikola, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Skripkin Andrey, Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10	128/31565
SJ Sucharda Marek Ing. a Suchardová Hana Ing., Ovinecká 518/20, Holešovice, 17000 Praha 7	627/31565
SJ Szabó Michael a Szabóová Jitka, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	6/295
Šmigolová Helena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	423/31565
Šolínová Tatjana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	166/6313
Tichá Dana, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	618/31565
Tomanová Eva, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Tomková Eva MUDr., S. K. Neumanna 257/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	616/31565
SJ Tykal Pavel a Tykalová Eva Mgr. LL.M.	421/31565
<i>Tykal Pavel, Velflíkova 1427/2, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
<i>Tykalová Eva Mgr. LL.M., Evropská 615/44, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
Tykalová Karolína, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565

Týmalová Kristýna, Pod strojírny 552/7, Vysočany, 19000 Praha 9	412/31565
Vrabcová Alice Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Zimmermann Petr, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	808/31565
Svěřenský správce	Podíl
Fousková Kateřina, Barvířská 221, 50713 Železnice	633/31565
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1096/31565

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

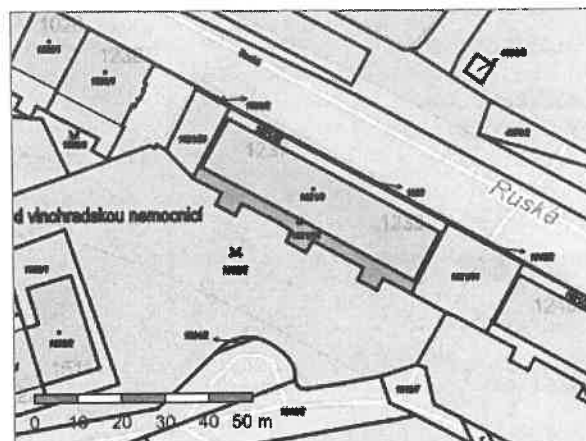
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1621/16</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>7145</u>
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Spravovaný svěřenský fond	Podíl
Viktorie, soukromý svěřenský fond	633/31565
Vlastnické právo	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykast Ladislav Ing., Na výsluní 129, Vysoká Lhota, 25722 Čerčany	629/31565
SJ Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJ Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/94695
Havelka Jiří, Ke skalce 497/8, Stodůlky, 15500 Praha 5	368/31565
Havelka Petr, Holubova 2505/28, Smíchov, 15000 Praha 5	736/94695
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvicová Aneta Ing., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klikorková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJ Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga	831/31565
<i>Kočí Lubomír Ing., Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3</i>	

Kočová Olga, Bílenice 40, 34201 Žihobce

SJ Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	83/12626
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJ Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565
SJ Kühnel Roman a Kühnelová Šárka Ing., Jiráskova 446, 25092 Šestajovice	593/31565
Maceček Pavel, č. p. 833, 75651 Zašová	607/31565
SJ Mazal Lubomír a Mazalová Kamila, České družiny 1944/25, Dejvice, 16000 Praha 6	829/31565
Mixová Věra, Píškova 1956/32, Stodůlky, 15500 Praha 5	626/31565
Mojžíšková Zdeňka, Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	83/12626
Mrňáková Hana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Novotná Jana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	414/31565
Olejšníková Jana, Kloknerova 2214/6, Chodov, 14800 Praha 4	54/6313
Polcar Josef, Švabinského 291/63, Chodov, 14900 Praha 4	54/6313
Polcar Miroslav, č. p. 152, 51204 Mříčná	54/6313
SJ Ponec Robert Prof. RNDr. DrSc. a Poncová Eva Mgr., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Rovňanková Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	627/31565
Růžičková Veronika, Žitná 657/13, Nové Město, 11000 Praha 1	584/31565
Ryznar Olga, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565
Selvek Róbert Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	528/31565
Sichová Hana Ing., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	587/31565
Sincek Kristýna, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Sincek Nikola, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Skripkin Andrey, Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10	128/31565
SJ Sucharda Marek Ing. a Suchardová Hana Ing., Ovinecká 518/20, Holešovice, 17000 Praha 7	627/31565
SJ Szabó Michael a Szabóová Jitka, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	6/295
Šmigolová Helena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	423/31565
Šolínová Tatjana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	166/6313
Tichá Dana, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	618/31565
Tomanová Eva, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Tomková Eva MUDr., S. K. Neumanna 257/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	616/31565
SJ Tykal Pavel a Tykalová Eva Mgr. LL.M.	421/31565
<i>Tykal Pavel, Velflíkova 1427/2, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
<i>Tykalová Eva Mgr. LL.M., Evropská 615/44, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
Tykalová Karolína, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565

Týmalová Kristýna, Pod strojírny 552/7, Vysočany, 19000 Praha 9	412/31565
Vrabcová Alice Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Zimmermann Petr, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	808/31565
Svěřenský správce	Podíl
Fousková Kateřina, Barvířská 221, 50713 Železnice	633/31565
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	1096/31565

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

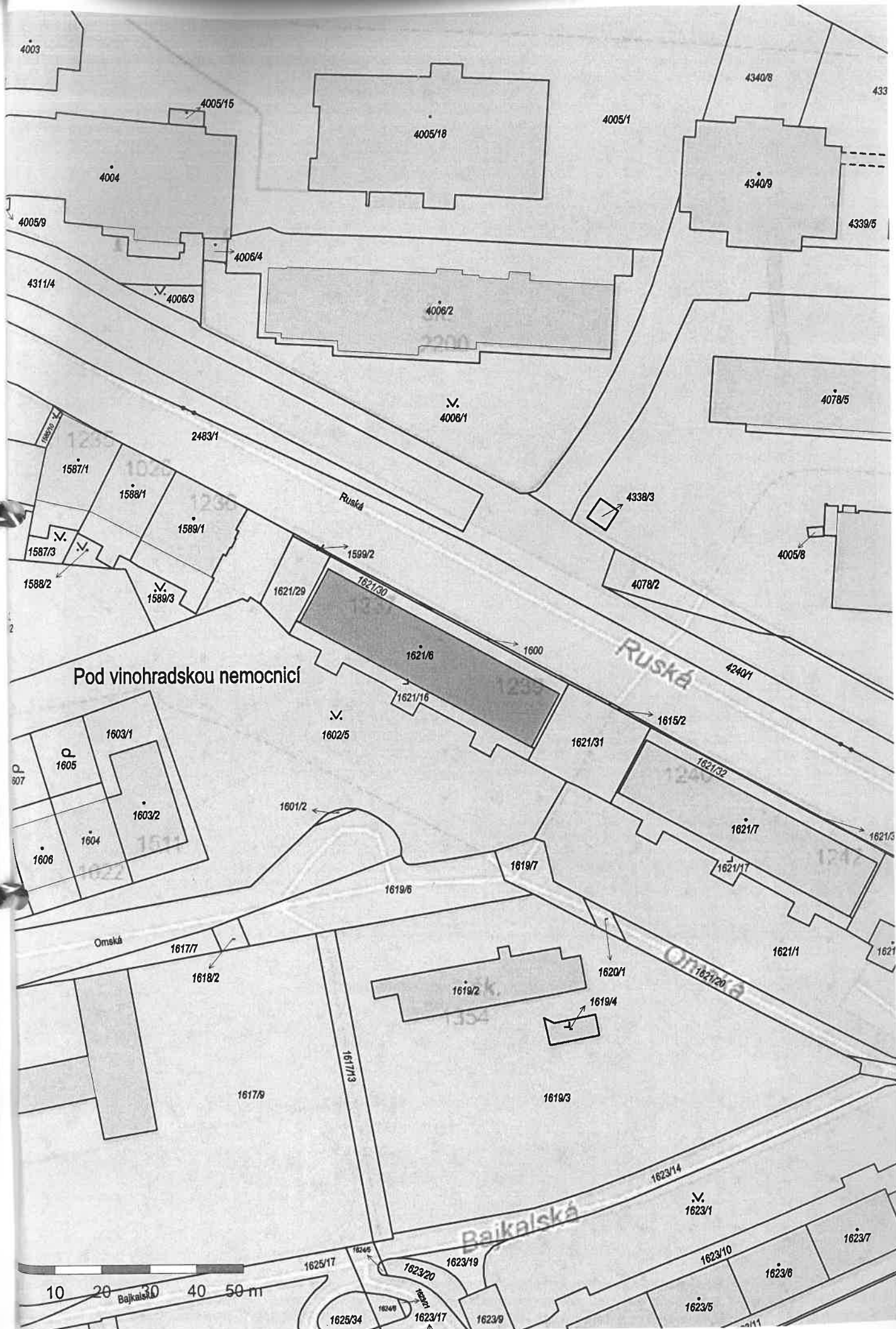
Typ

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.



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1621/6

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4257

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:

