

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7741/2025

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. 946/2 v objektu čp. 946/88b, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4624/2025

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

OBVYKLÁ CENA

2 668 400 Kč

Počet stran: 17 a 6 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. 946/2 v objektu čp. 946/88b, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 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. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9455 a 9454 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

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.

- placené databáze VALUO, OctopusPro

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 prodejkch 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 přikládáná 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 opotřebené 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: Ruská 946/88b, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9455, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9455, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9455, podíl 1 / 1

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

Adresa nemovité věci : Ruská 946/88b, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, výpis z Katastrálního úřadu LV č. 9454 a 9455, katastrální mapa, schema jednotky z prohlášení vlastníka, prohlášení vlastníka, cenová mapa Prahy CMP 2025.

Místopis

Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10. Sousedí na severu a severozápadě s Královskými Vinohrady, na východě se Strašnicemi, na jihovýchodě s Michlí a na jihozápadě s Nuslemi.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 24,20 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská. Jedná se o zástavbu bytových domů. V sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, bytové domy a zástavba činžovními vilami a blízkém okolí Heroldovy sady. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská ve vzdálenost 230 m, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru; nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách (modré zóny a placená stání).

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se šesti nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu a svody z plastu. Okna plastová a dřevěná špaletová, vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s nadsvětlíkem otevíravé na čip, schody teracové, podlahy chodeb a mezipodest teracové. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Zádveří domu uzavřeno dřevěnými renovovanými lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Fasáda domu v dobré stavu ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v polovině padesátých letech. V prvním podlaží nebytová jednotka - restaurace.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 946/2
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1258

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 946/2
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 946/2

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. 946/2
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 946/88b 100 00 Praha 10
LV:	9455
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. 946/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží zděného objektu. Objekt je dvoupodlažně podsklepen a má šest nadzemních podlaží, bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, předsíně, spíže, WC - dle vymezení jednotek v budově. Skutečný stav - předsíň, pokoj, sprcha, WC a pokoj s KK. Okno dřevěné špaletové. Dveře na WC a do sprchy (ze spíže) dřevěné rímové do dřevěné zárubně otevíravé na klíč, dveře do pokoje s kk dřevěné rámové částečně prosklené do dřevěné zárubně. Vstupní dveře dřevěné rámové do dřevěné zárubně s mechanickou bezpečnostní závorou. Podlaha v pokoji dřevotřískové desky (lokálně narušené a lino, podlaha v předsíni lino a podlaha ve sprše a WC dlažba. Koupelna nahrazena sprchou umístěnou ve spíži

- sprchová vanička obezděná a provedeny jsou keramické obklady stěn. WC vybaveno WC mísou kombi a umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn v oblasti stoupaček vybourané. Kuchyňský kout umístěný pod dřevěným vestavěným patrem na spaní vybaven linkou (opotřebovanou) s nerez dřezem a zabudovaným dvouvaříčem s digestoří. Provedeny jsou keramické obklady k lince. Kuchyňský kout uzavírá jednoduchý barový pult z desky podepřené nerez podpěrrou. Vytápění WAW (pokoj 1 ks) a ohřev vody boilerem umístěným zavěšením na WC. Stavebně technický stav bytové jednotky : vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	84 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
pokoj:	18,60 *	1,00 =	18,60 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			24,20 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - sprcha ze spíže, umyvadlo , WC s umyvadlem	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	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = 0,750$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = 0,507$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,507 = 63\,451,56 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{CB}_P &= PP * ZCU * I_T * I_P = 24,20 \text{ m}^2 * 63\,451,56 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 1,070 = 1\,675\,874,99 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,675\,874,99 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1258

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	1258	663	21 730,00	14 406 990,-
Cenová mapa - celkem		663		<u>14 406 990,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 1258 - cena zjištěná celkem} = 14\,406\,990,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 1258} = 14\,406\,990,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 14\,406\,990,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,675\,874,99 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 14 406 990,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 242 / 25 176

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$14\,406\,990,- \text{ Kč} * 242 / 25\,176 = 138\,484,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 138\,484,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 946/2 - cena zjištěná} = 1\,814\,359,72 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 946/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 24,20 m²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Sportovní 823/14, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika		
Lokalita:	Bytová jednotka 1+kk		
Popis:	Byt 1 kk s vysokými stropy o velikosti 21 m ² , v ulici Sportovní, Praha 10 - Vršovice. Byt je v osobním vlastnictví a nevážnou na něm žádné nedoplatky. Byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží cihlového domu, dům prošel celkovou rekonstrukcí a zateplením. V bytě je pokoj 16 m ² s velkým oknem po rekonstrukci s výhledem do klidného a udržovaného dvora a s vestavěným patrem na spaní o velikosti 7 m ² , vstupní předsíň a samostatná koupelna se sprchou a WC. V bytě jsou dřevěné podlahy, ohřev vody a vytápění je řešeno plynovým kotlem. Obchod s potravinami je hned za rohem, dobré parkování. V blízkosti domu je tramvajová zastávka (30 m).		
Podlaží:	3.NP		
Dispozice:	1+kk		
Typ stavby:	zděný s výtahem		
Užitná plocha:	21,00 m ²		
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		0,97	
K7 Balkon, lodžie - není		1,00	
K8 Redukce pramene ceny - prodáno - v řízení		1,00	
K9 Prodej el. aukcí		0,98	

Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 3.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 999 000	21,00	142 810	0,85	121 389

Název: Seifertova 351/73, Žižkov

Lokalita: Bytová jednotka č. 351/7

Popis: Bytová jednotka umístěna ve druhém nadzemním podlaží bytového šestipodlažního domu z roku 1945. Bytová jednotka charakteru 1+kk o velikosti 23m² (pokoj, koupelna s WC a předsíňka). Bytová jednotka vyžadující rekonstrukci.

Podlaží: 6.NP

Dispozice: 1+0

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 23,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší 0,99

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - horší 1,05

K4 Výtah - není 1,00

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - horší 1,00

K7 Balkon, lodžie - není 1,00

K8 Redukce pramene ceny - V-71843/2024-101 1,00

K9 Prodej el. aukcí 0,98



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	23,00	100 000	1,02	102 000

Název: Na louži 1307/21, Vršovice, 10100 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 1307/8

Popis: Jedná se o samostatnou bytovou jednotku o dispozici 1+0 o velikosti 35,60 m². Bytová jednotka prošla nákladnou a kvalitní rekonstrukcí – sádkartonové podhledy, omítky, podlahy, keramické obklady, sanita, rozvody vody, elektřiny, topení. Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží a sestává se z pokoje, předsíně, koupelny a WC. Okna v bytové jednotce jsou plastová, vytápění ústřední. Výměry: Předsíň 6,1 m², koupelna 2,80 m², WC 1,20 m², pokoj 25,50 m². Bytový dům, kde se nabízená bytová jednotka nachází je situovaný v řadové zástavbě bytových domů při ulici Na Louži. Občanská vybavenost je dobrá, v docházkové vzdálenosti jsou drobné prodejny – ulice Moskevská a Vršovická, nákupní centrum Eden se nachází tři stanice tramvají. Zastávka tramvaje 280 m v ulici Vršovická a autobus v ulici Moskevská 240 m. Dopravní dostupnost – tramvají k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 1+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 36,00 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 - větší	1,01
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon,lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-52323/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 9.9.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 900 000	36,00	136 111	0,79	107 528

Název: Na dolínách 1276/43, Nusle, 14000 Praha 4**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1276/21

Popis: byt 1+kk o celkové ploše 23,4 m², nacházející se na prestižní adrese v ulici Na dolínách, v klidné části městské čtvrti Podolí, Praha 4, poblíž Vyšehradu. Byt se nachází v prvním patře velmi dobře udržovaného činžovního domu z roku 1936. V bytě je předsíň, koupelna s WC a vanou, pokoj s kuchyňskou linkou a šatna. Okna pokoje jsou do klidného vnitrobloku. Vytápění je řešeno centrálně, společným plynovým kotlem. V domě je nový rozvod datových kabelů. Je možno využít společnou kolárnu/kočárkárnu a také prádelnu v suterénu domu. Parkování je bezproblémové přímo na ulici před domem. Nemovitost se nachází v oblasti s výbornou dopravní dostupností. Stanice metra C (Pražského povstání) je 3 minuty od domu, autobusová zastávka MHD (Na Klikovce) je takřka před domem a umožňuje rychlé a pohodlné spojení s centrem i dalšími částmi Prahy.

Podlaží: 2.NP**Dispozice:** 1+kk**Typ stavby:** zděný bez výtahu**Užitná plocha:** 23,40 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - velmi dobrý	0,80
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Balkon,lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-69372/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 21.11.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	23,40	161 966	0,68	110 137

Minimální jednotková porovnávací cena

102 000 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	110 264 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	121 389 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	110 264 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	24,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 668 389 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotkas č. 946/2

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 + 0 - 1.NP	24	6 446	13 000	156 000	4,50
Celkový výnos za rok:						156 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	24
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	6 446
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	156 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	148 200
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	141 700
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	

Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)	Kč	3 148 889
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu	Kč	600 000
Výnosová hodnota	Cv Kč	2 548 889

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 946/2	1 814 360,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 675 874,99 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1258	138 484,73 Kč
	<u>= 1 814 360,- Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: **1 814 360,- Kč**

slovy: Jeden milion osm set čtrnáct tisíc tři sta šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	1 814 360 Kč
--	---------------------

slovy: Jeden milion osm set čtrnáct tisíc tři sta šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 946/2	2 668 389,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 946/2	2 548 889,- Kč

Porovnávací hodnota	2 668 389 Kč
Výnosová hodnota	2 548 889 Kč

Obvyklá cena	2 668 400 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Dva miliony šest set šedesát osm tisíc čtyři sta Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - bylo provedeno porovnávací metodou, výnosovou metodou podpůrně a cenou zjištěnou. Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí katastrálního úřadu, OctopusPro a Valuo. 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, databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci (realizované prodeje), 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. 946/2 v objektu čp. 946/88b, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1258 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty a všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

2 668 400 Kč

slovy: Dva miliony šest set šedesát osm tisíc čtyři sta 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.

Znalečné účtuji dokladem č. 4624/2025.

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 7741/2025.

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	946/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 946
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9455
Podíl na společných částech:	242/27878

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: 1258 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 9454

Výměra [m²]: 663

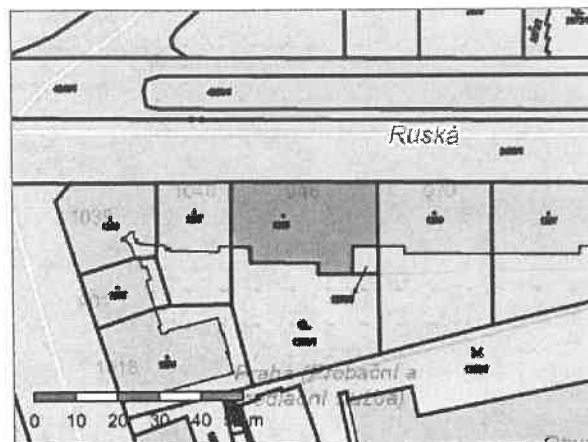
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 946



Vlastníci, jiní oprávnění

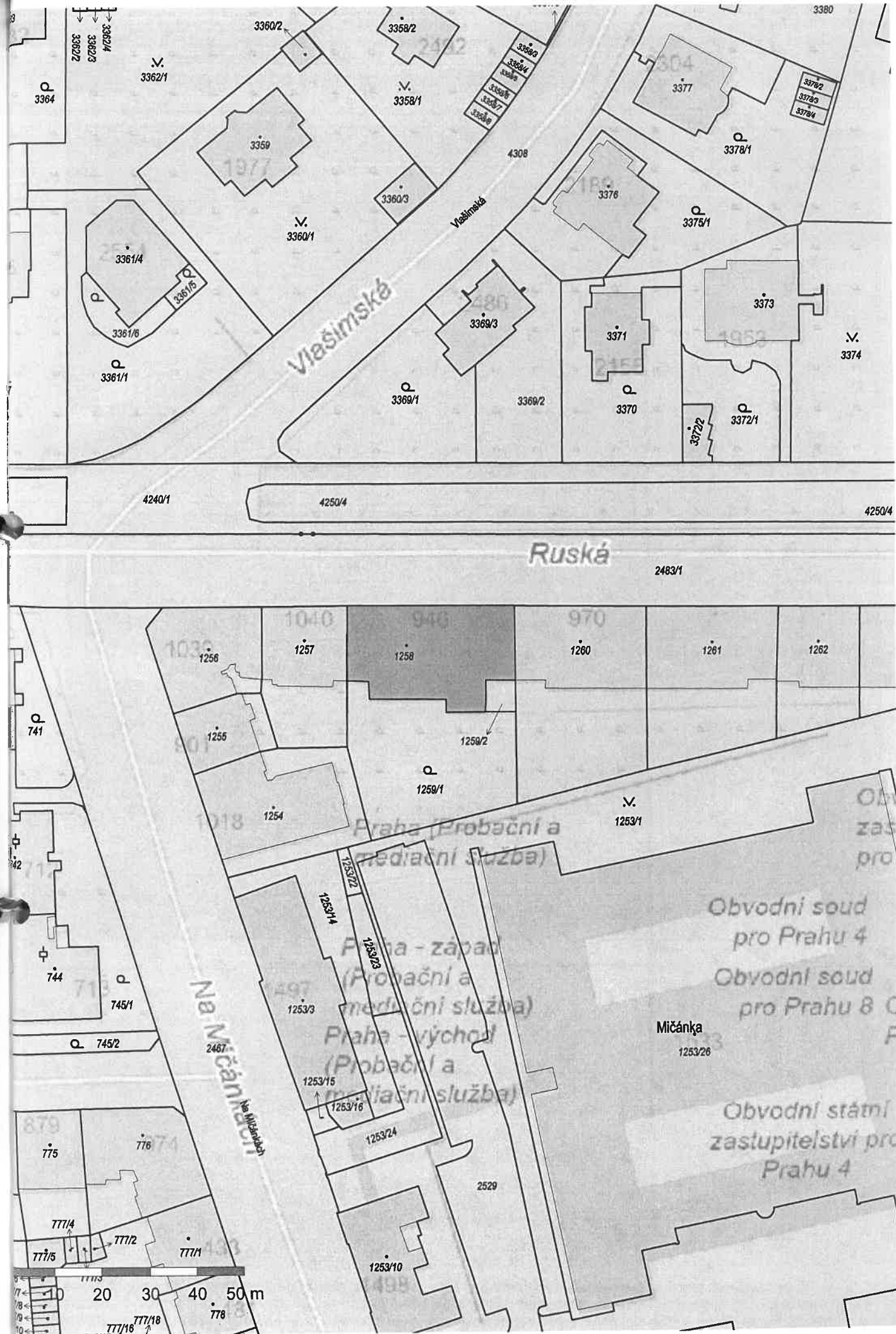
Vlastnické právo	Podíl
Allanurov Batyr, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	507/27878
Apetaurová Terezie Aurora, Sadová 59, 25228 Černošice	268/13939
SJ Baresch Gottfried a Baresch Jana	268/13939
<i>Baresch Gottfried, Kaasgrabeng 120, 1190 Wien, Rakousko</i>	
<i>Baresch Jana, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
Baroňová Sýkorová Lucie, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	268/13939
Brož Vladan Mgr., U akademie 366/11, Bubeneč, 17000 Praha 7	237/13939
Černovská Tereza, č. p. 210, 47112 Volfartice	109/13939
Čížková Daniela, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
Dejlová Alena Ing., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	260/13939
Doan Ngoc Liem, Matúškova 786/10, Háje, 14900 Praha 4	1755/27878
Dvořák Štěpán Ing., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	268/13939
Firulev Sergej Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	268/13939
Frydecký Jiří, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	237/13939
Hášová Kateřina, č. p. 12, 39131 Meziříčí	1/53
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	621/13939
SJ Hošek Miroslav a Hošková Stella MUDr., Na Hůře 154, 25101 Tehov	140/13939
SJ Hüberli Tobias Wendelin a Hüberli Adéla, Zahradní 412, 28144 Zásmyky	651/27878
Jiroutová Eva, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	482/13939
Klein Tomáš Ing., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	359/13939
Kleknerová Dagmar, Tachovská 1348/1, Bolevec, 32300 Plzeň	3/530
SJ Konvalinka Martin RNDr. a Konvalinková Veronika Mgr., Vondroušova 1201/61, Řepy, 16300 Praha 6	305/27878

Křivanová Eva, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	260/13939
Křížek Miroslav Ing. PhD., LL.M, 28. pluku 914/45, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
SJ Kubiš Kamil Ing. arch. a Kubišová Eva Ing., U plynárny 1584/69a, Michle, 14000 Praha 4	268/13939
Kubišta Patrick, Pernerova 413/4, Karlín, 18600 Praha 8	77/27878
Kučerová Věra Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	237/13939
Kvantík Andrej Bc., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	317/27878
Kvasnová Martina, K sídlišti 1728/31, Nusle, 14000 Praha 4	499/27878
Levá Hana, Tachovská 1348/1, Bolevec, 32300 Plzeň	3/530
Levko Štěpán, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	260/13939
Maříková Eva, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	2/265
Masopustová Dagmar, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	507/55756
Masopustová Jaroslava, J. Bendy 1349/9, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	507/55756
Pleštil Tomáš, Řešovská 519/1, Bohnice, 18100 Praha 8	260/13939
Pochmanová Alice, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
Pokorná Jitka RNDr., Ruprechtická 2273/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	115/13939
Polanská Eva Mgr., Strachovská 637, 39301 Pelhřimov	123/13939
Pražanová Dana Ing., Lipnická 1447, Kyje, 19800 Praha 9	99/27878
Rozhoňová Sofya Ing., Matoušova 1354/16, Smíchov, 15000 Praha 5	337/27878
Smrčka Štěpán Ing., Vinohradská 1465/73, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/53
Sobola Martin, Haškova 2180/44, Žďár nad Sázavou 6, 59101 Žďár nad Sázavou	260/13939
Sucharda Martin, č. p. 450, 51236 Horní Branná	643/27878
Synovec Oldřich Ing., Dubeckého 743/2, Dubeč, 10700 Praha 10	531/27878
Tampier Filip Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	417/13939
Tippllová Bojana Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
SJ Tomiczek Roland Ing. a Tomiczková Kristýna Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	963/27878
Trefilová Irena, U Kavalírky 463/2, Košíře, 15000 Praha 5	237/13939
Ulbrichtová Michaela, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	905/27878
Ursíny Marek, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	285/13939
Vlček Miloslav Ing., č. p. 221, 27801 Zlončice	36/13939
SJ Voves Pavel Ing. a Vovsová Leona, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1002/13939
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	268/13939
Žikovská Alice, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	237/13939
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	621/13939

Způsob ochrany nemovitosti

Křivanová Eva, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	260/13939
Křížek Miroslav Ing. PhD., LL.M, 28. pluku 914/45, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
SJ Kubiš Kamil Ing. arch. a Kubišová Eva Ing., U plynárny 1584/69a, Michle, 14000 Praha 4	268/13939
Kubišta Patrick, Pernerova 413/4, Karlín, 18600 Praha 8	77/27878
Kučerová Věra Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	237/13939
Kvantík Andrej Bc., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	317/27878
Kvasnová Martina, K sídlišti 1728/31, Nusle, 14000 Praha 4	499/27878
Levá Hana, Tachovská 1348/1, Bolevec, 32300 Plzeň	3/530
Levko Štěpán, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	260/13939
Maříková Eva, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	2/265
Masopustová Dagmar, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	507/55756
Masopustová Jaroslava, J. Bendy 1349/9, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	507/55756
Pleštil Tomáš, Řešovská 519/1, Bohnice, 18100 Praha 8	260/13939
Pochmanová Alice, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
Pokorná Jitka RNDr., Ruprechtická 2273/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	115/13939
Polanská Eva Mgr., Strachovská 637, 39301 Pelhřimov	123/13939
Pražanová Dana Ing., Lipnická 1447, Kyje, 19800 Praha 9	99/27878
Rozhoňová Sofya Ing., Matoušova 1354/16, Smíchov, 15000 Praha 5	337/27878
Smrčka Štěpán Ing., Vinohradská 1465/73, Vinohrady, 12000 Praha 2	1/53
Sobola Martin, Haškova 2180/44, Žďár nad Sázavou 6, 59101 Žďár nad Sázavou	260/13939
Sucharda Martin, č. p. 450, 51236 Horní Branná	643/27878
Synovec Oldřich Ing., Dubeckého 743/2, Dubeč, 10700 Praha 10	531/27878
Tampier Filip Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	417/13939
Tipplová Bojana Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1/53
SJ Tomiczek Roland Ing. a Tomiczková Kristýna Mgr., Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	963/27878
Trefilová Irena, U Kavalírky 463/2, Košíře, 15000 Praha 5	237/13939
Ulbrichtová Michaela, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	905/27878
Ursíny Marek, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	285/13939
Vlček Miloslav Ing., č. p. 221, 27801 Zlončice	36/13939
SJ Voves Pavel Ing. a Vovsová Leona, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	1002/13939
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	268/13939
Žikovská Alice, Ruská 946/88, Vršovice, 10000 Praha 10	237/13939
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	621/13939

Způsob ochrany nemovitosti



**Katastrální území**

Název: Vrsovice

Parcela

Číslo parcely: 1258

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 4130

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:

