ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 32858/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.1056/12 v objektu čp. 1056/9, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1286 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4670/2025

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

Ing. Dagmar MARVANOVÁ znalec v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady specializace oceňování nemovitostí

OBVYKLÁ CENA	2 455 150 Kč

Počet stran: 19 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 14.4.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 16.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 1056/12 v objektu čp. 1056/9, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1286 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

Prohlídka byla provedena za přítomnosti pana Ježka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný 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. 12255 a 12254 ze dne 15.4.2025
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2025
katastrální mapa
prohlášení vlastníka budovy
databáze Katastrální úřad, VALUO
realitní portál
databáze OctopusPro
Prohttps://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/Instituce-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

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

Obvyklá cena je definovaná v§2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.
Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenu.Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích

stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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. V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.
Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím. Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.370/2024 Sb. (§1a - §1b)
Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.
Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající 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:	Konopišťská 1056/9, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11904, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11904, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11904, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 12255 a 12254, katastrální mapa a cenová mapa pozemků 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

Oceňovaná nebytová jednotka - ateliér o velikosti 35,0 m^2 dle prohlášení vlastníka umístěná v prvním podzemním podlaží bytového domu. Objekt je situovaný v ulici Konopišťská v zástavbě bytových domů, která je šikmou komunikací mezi 28.pluku a frekventovanou křižovatkou Ruská- Bělocerkevká a Benešovská. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden a v těsné blízkosti Areál Vinohradské nemocnice Královské Vinohrady a Obvodní soud - Justiční areál Na Míčankách. Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum autobusem dvě stanice a malé obchody a služby v ulici 28. pluku. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu v ulici Ruská nebo Bělocerkevská. Nejbližší metro Flora, vlak stanice Eden (trasa Praha Hlavní nádraží - Benešov). Parkovací možnosti v přilehlých ulicích - placené a modré zóny ve večerních hodinách malokapacitní.
Bytový dům s předzahrádkou ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími, kde čtvrté podlaží je ustupující (terasy) bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní obložena pásky, včetně soklové části, vstupní dveře dřevěné prosklené s nadsvětlíkem, okna plastová. Schody teracové, podlahy teracová dlažba. Objekt je v původním stavu s běžnou údržbou, postavený v roce 1958. V budově je jedenáct bytových jednotek a jeden nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1056/12

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1056/12

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka 1056/12

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:	Nebytová jednotka č.1056/12
Adresa předmětu ocenění:	Konopišťská 1056/9 100 00 Praha 10
LV:	12255
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. Nebytová jednotka č. 1056/12

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží podlaží bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. (poslední podlaží ustupující). Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou. Nebytová jednotka sestává z místnosti ateliéru, předsíně, kuchyně a koupelny s WC - dle vymezení jednotek. Okno ateliéru plastové umístěné částečně do anglického dvorečku, okna (z kuchyně a koupelny) do světlíku dřevěné jednoduché. Dveře do ateliéru dřevěné rámové prosklené do dřevěné zárubně, dveře do koupelny plné hladké. Vstupní dveře dřevěné částečně prosklené, z interiéru prosklení zakryté. Podlaha v ateliéru dřevotřískové desky bez finální vrstvy, v předsíni a kuchyni teraco, v koupelně s WC dlažba (70 léta). Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a WC mísou kombi. Provedeny jsou keramické obklady stěn v oblasti vany a umyvadla. Kuchyňka bez vybavení (přívod vody a odkanalizování pro dřez),

provedeny jsou keramické obklady stěn. Vytápění ústřední s litinovými tělesy (koupelna, ateliér a kuchyňka). Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně. V předsíni schody (3 výšky) teracové. V ateliéru pod stropní konstrukcí vedení topení s uzavíracími ventily. V ateliéru projevující se vlhkost stěn, v rohové části ve stěně s oknem přecházející do plísně. Nebytová jednotka vyžaduje stavební úpravy a to především z hlediska vlhkosti stěn, modernizaci a dovybavení kuchyňky. Nebytová jednotka v době prohlídky nevyužívána. Objekt jako celek odpovídá stáří udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

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 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: Vlivy zvyšující cenu - možnost využití k bydlení (rekolaudace)	III	0,20
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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,449}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	V	0,00

parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice tramvaje před domem	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - ateliér	IV	0,08
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

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$

Koeficient **pp = I_T * I_P = 1,681**

Podlahové plochy nebytového prostoru	**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Ateliér:	21,00 * 1,00 =	21,00 m^2
kuchyň:	4,40 * 1,00 =	4,40 m^2
předsíň:	5,70 * 1,00 =	5,70 m^2
koupelna s WC:	3,90 * 1,00 =	3,90 m^2
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		35,00 m^2

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasybez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá, dlažba (terasy)	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	85
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové s projevující se vlhkostí	P	15
8. Úprava vnějších povrchů	obklady z ker. pásků a kabřince	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	dřevěné rámové prosklenédo dřevěných zárubní, hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastové a do světlíku dřevěná jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	dřevotřískové desky	P	60
14. Povrchy podlah	teraco a dlažba	S	40
15. Vytápění	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100

17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC mísa	S	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	85	1,00	5,87
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,90	15	0,46	0,48
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	60	0,46	0,86
14. Povrchy podlah	S	3,10	40	1,00	1,24
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					86,11
Koeficient vybavení K_4:					**0,8611**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m^2]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8611
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m²]	=	**21 423,60**
Plná cena: 35,00 m² * 21 423,60 Kč/m²	=	**749 826,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 67 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 43 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 67 / 110 = 60,9 %

Koeficient opotřebení: (1- 60,9 % / 100)	*	0,391
Nákladová cena CJ_N	=	**293 181,97 Kč**
Koeficient pp	*	1,681
Cena CJ	=	**492 838,89 Kč**
Nebytová jednotka č. 1056/12 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=	**492 838,89 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č.1286

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1286	358	14 810,00	5 301 980,-
Cenová mapa - celkem		358		**5 301 980,-**

Pozemek parc.č.1286 - cena zjištěná celkem	=	**5 301 980,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č.1286	=	5 301 980,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	**5 301 980,- Kč**
Nebytová jednotka č. 1056/12 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství	=	**492 838,89 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 5 301 980,- Kč
Spoluvlastnický podíl: 350 / 6 659

Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 301 980,- Kč * 350 / 6 659	+	278 674,43
Nebytová jednotka č. 1056/12 - cena zjištěná	=	**771 513,32 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1056/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	35,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.
Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu, VALUO, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.
K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 vybavení, K6 velikost - m^2 užitné plochy (daná rozmezím) K7 podlaží, K8 balkon, K9 redukce pramene ceny - zdroj.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Milíčova 516/10, Žižkov, 13000 Praha 3**
Lokalita:	Nebytová jednotka - ateliér č. 516/102
Popis:	Suterénní nebytová jednotka s využitím jako ateliér, kancelář či jako prostor pro službu. Suterénní jednotka o velikosti 33,4 m2 má dispozici 2+kk, sestává ze vstupní haly, dvou pokojů orientovaných do ulice přičemž v jednom z pokojů je hotová příprava na kuchyňskou linku. Je zde také připraven přívod na pračku a připojený elektrický bojler na ohřev vody a topení. Dále je zde prostorná koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V celé jednotce je položeno podlahové topení. Je zde také nainstalována rekuperace, která zajišťuje příjemnou výměnu vzduchu bez potřeby větrání okny což pomáhá eliminaci prachu. Celá budova prošla kompletní rekonstrukcí, včetně elektrických rozvodů a stoupaček. Rekonstrukce domu byla dokončena v roce 2023. Milíčova ulice je přímo napojena na hlavní ulici Seifertova což zajišťuje skvělou dostupnost do centra. Žižkov se v posledních letech dynamicky rozvíjí a nabízí také mnoho hezkých kaváren, sportovního vyžití, je zde mnoho obchodů a v blízkosti také například školy. K jednotce je nebyt. jednotka sklepní kóje .
Podlaží:	1.PP
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	zděný
Užitná plocha:	33,40 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,93
K6 Velikost - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 77197/2024-101	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.12.2024	[m^2]	Kč/m^2	Kc	[Kč/m^2]
3 370 000	33,40	100 898	0,70	**70 629**

Název: **Jičínská 1617/31, Praha 3 Žižkov**
Lokalita: Vršovice
Popis: Jednotka č. 1617/25, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1617, část obce Žižkov, na parcele 1632/1 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 440/17578. Jedná se o jiný nebytový prostor charakteru 2+kk o velikosti 44 m^2 umístěný v prvním nadzemním podlaží. Prostory využívané jako kancelářské prostory. Plastová okna zabezpečeny mříží. Nebytová jednotka v dobrém stavu po rekonstrukci.
Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 44,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - horší	1,03
K6 Velikost - menší	1,01
K7 Podlaží - lepší	0,95
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 70334/2024-101	1,00

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.11.2024	[m^2]	Kč/m^2	Kc	[Kč/m^2]
3 000 000	44,00	68 182	0,91	**62 046**

Název: **Holandská 755/19, Praha 10, Vinohrady**
Lokalita: Ateliér
Popis: Ateliér je umístěný ve zvýšeném podzemním podlaží (parapet oken nad úrovní chodníku 30 cm) zděného objektu se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. V nebytové jednotce je ateliér, ateliér s kuchyňskou linkou, předsíň, WC a koupelna. Podlahy PVC a dlažba. Koupelna vybavena sprchou a umyvadlem. Vytápění

WAW. Stavebně technický stav průměrný po drobných stavebních úpravách.

Podlaží: zvýšené 1.PP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 42,20 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Katastrální úřad

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,98
K6 Velikost - větší	1,01
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Zdroj nabídky - V- 68343/2024-101	1,00

Cena [Kč] k 18.11.2024	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m^2]
3 100 000	42,20	73 460	0,89	**65 379**

Název: **Prodej komerční nemovitosti 43 m2**
Lokalita: Veleslavínská 47, Praha - Veleslavín
Popis: Prodej ateliéru – 43 m2, suterén, Praha 6 – Veleslavín
Hledáte prostor pro podnikání nebo investici v žádané lokalitě??Nabízíme k prodeji Ateliér č. 102 (43 m2) v suterénu projektu Rezidence Veleslavínská 47, jen pár kroků od metra Nádraží Veleslavín.

Všestranné využití:
ubytování (např. krátkodobé pronájmy)?, masérna / sauna / wellness?, salon krásy nebo kadeřnictví?, kancelář / zázemí pro podnikání
Jednotka je oficiálně zapsána jako ateliér v katastru nemovitostí.

Technické info:
Plocha: 43 m2
Umístění: suterén
Okno do vnitrobloku – možnost vybudovat anglický dvorek pro světlo a ventilaci
Stav: Shell & Core – připravené rozvody vody, kanalizace, elektřiny i internetu

Podlaží: 1.PP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 43,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: Sreality

K1 Lokalita - lepší (v těsné blízkosti metra)	0,90
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - horší	1,05

K6 Velikost - větší			1,01	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 Balkon, lodžie - není			1,00	
K9 Zdroj nabídky - v nabídce			0,95	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 900 000	43,00	90 698	0,91	**82 535**

Minimální jednotková porovnávací cena	62 046 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	70 147 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	82 535 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**70 147 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**2 455 145 Kč**

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka 1056/12

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro ocenění byla použita částka, za kterou je ateliér pronajat - smluvní nájemné. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedeni do pronajímatelného stavu). V našem případě se jedná o řešení projevující se vlhkosti stěn.

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.	Ostatní prostory	Ateliér 1.PP	35	2 360	6 884	82 608	6,00
Celkový výnos za rok:						**82 608**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	35
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^2*rok)	2 360
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	82 608
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	82 608
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 000

Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	76 508
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 275 133
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**1 125 133**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1056/12	1 028 500,43 Kč	571 856,40 Kč
Celkem:	**1 028 500,43 Kč**	**571 856,40 Kč**

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1056/12 771 513,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 771 513,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 771 510,- Kč

slovy: Sedm set sedmdesát jedna tisíc pět set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 771 510 Kč

slovy: Sedm set sedmdesát jedna tisíc pět set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. Nebytová jednotka č. 1056/12 2 455 145,- Kč
2. Výnosová hodnota
2.1. Nebytová jednotka 1056/12 1 125 133,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 455 145 Kč**
Výnosová hodnota	**1 125 133 Kč**

Obvyklá cena	2 455 150 Kč
slovy: Dva miliony čtyři sta padesát pět tisíc jedno sto padesát 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 - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 370/2024 Sb.). Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro. 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 z katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze VALUO , OctopusPro a realitního portálu byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Vzorek použitý z realitního portálu byl přepočten koeficientem redukce pramene ceny. 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 jejích výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena nemovitosti - nebytové jednotky - ateliéru č. 1056/12 v objektu čp. 1056/9, ulice Konopišťská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1286 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané z porovnatelné lokality a jedná se kromě jednoho vzorku 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, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně a to i vzhledem k situaci na trhu, který v současné době mírně stagnuje. 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	**2 455 150 Kč**
slovy: Dva miliony čtyři sta padesát pět tisíc jedno sto padesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4670/2025.

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 32858/2025.

V Praze 16.4.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1056/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	ateliér
Budova:	č. p. 1056
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12255
Podíl na společných částech:	350/6659

Vlastníci, jiná 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

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

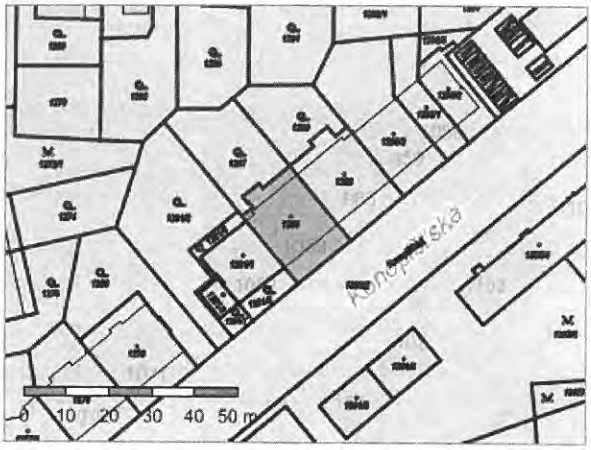
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.04.2025 11:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1286
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	12254
Výměra [m²]:	358
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. 1056



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bláhová Šemberová Helena, Dolánky 18, 50713 Dřevěnice	887/6659
Drucker David, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	701/6659
SJ Fritz Robert a Fritzová Elen, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	564/6659
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	350/6659
SJ Mac Petr Ing. a Mac Radlinskaja Olga	362/6659
Mac Petr Ing., U vršovického nádraží 159/12, Vršovice, 10100 Praha 10	
Mac Radlinskaja Olga, Slovinská 751/9, Vršovice, 10100 Praha 10	
Malý Vít, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	812/6659
Mlejnek Vlastimil, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	508/6659
Ouporová Zuzana, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	887/6659
Řezbová Michaela, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	227/6659
Šimůnek Antonín Ing., Moskevská 697/72, Vršovice, 10100 Praha 10	508/6659
Šturma David, Růžová 235, 25229 Lety	362/6659
Vindiš Daniela, Konopišťská 1056/9, Vršovice, 10000 Praha 10	491/6659
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	350/6659

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

cela nemá evidované BPEJ.

ezení vlastnického práva

ozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

cné břemeno (podle listiny)

é zápisy

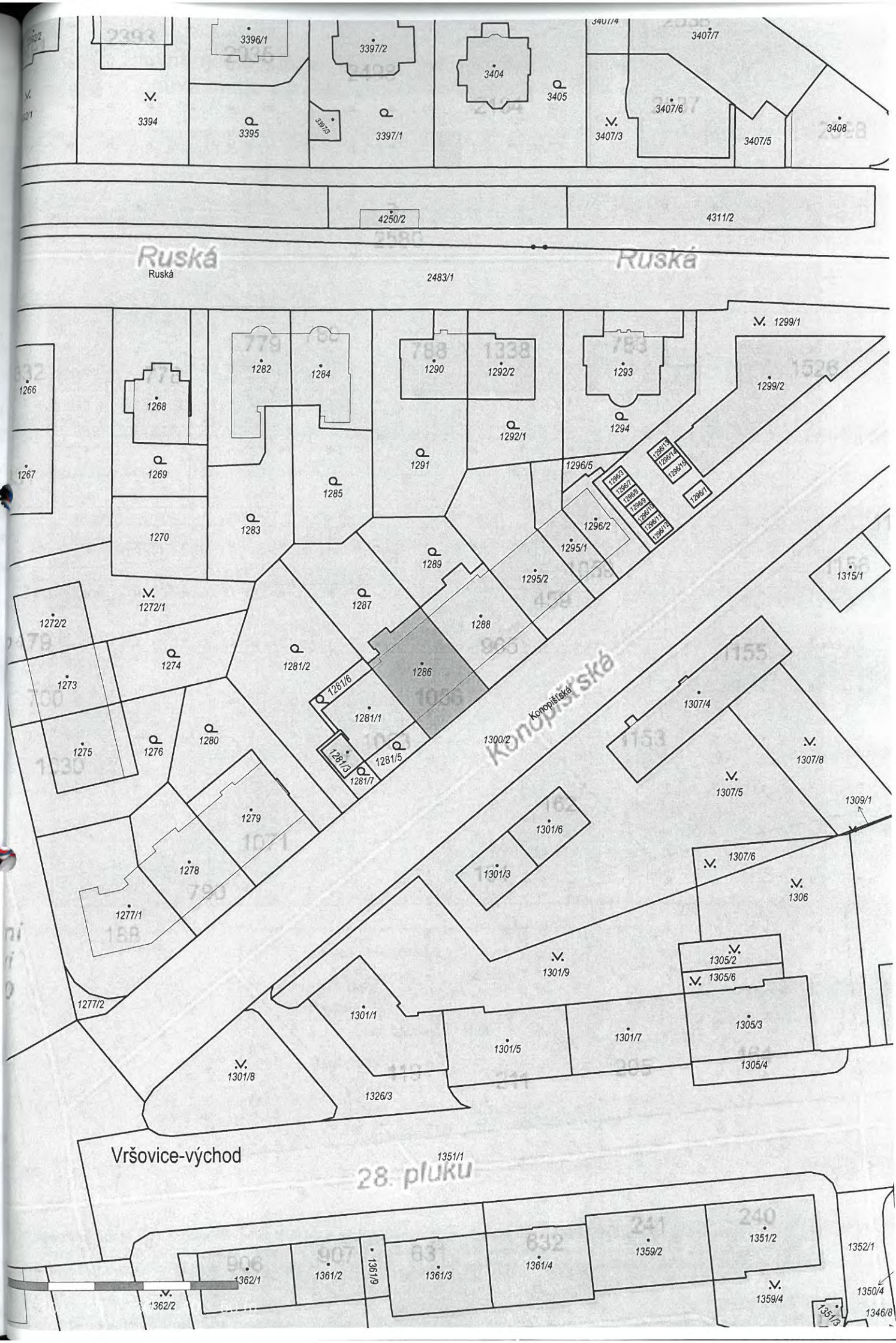
ozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

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

emovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město ahu, Katastrální pracoviště Praha

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.04.2025 11:00.

2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální


Ruská
Ruská
Ruská
Konopišťská
Vršovice-východ
28. pluku
3396/1
3397/2
3404
3405
3407/7
3394
3395
3397/3
3397/1
3407/3
3407/6
3407/5
3408
4250/2
4311/2
2483/1
1299/1
1299/2
1266
1268
1282
1284
1290
1292/2
1293
1294
1267
1269
1291
1292/1
1296/5
1285
1283
1270
1296/2
1295/1
1289
1295/2
1315/1
1272/1
1287
1288
1272/2
1274
1281/2
1286
1273
1281/6
1307/4
1281/1
1300/2
1307/8
1275
1276
1280
1281/3
1281/5
1281/7
1307/5
1309/1
1279
1301/6
1307/6
1278
1301/3
1306
1277/1
1301/9
1305/2
1305/6
1277/2
1301/1
1305/3
1301/5
1301/7
1305/4
1301/8
1326/3
1351/1
1362/1
1361/2
1361/9
1361/3
1361/4
1359/2
1351/2
1352/1
1362/2
1359/4
1350/4
1351/3
1346/8

PRA HA
PRA GUE
PRA GA
PRA G

Hlavní město Praha
Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2025

Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1286

Cena 2025

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m^2

Skupina: 4251

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

1.1.2025

Vytištěno dne: 15.04.2025

Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví: ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí

Ing. Dagmar MARVANOVÁ
znalec v oboru ekonomika
odvětví: ceny a odhady
specializace oceňování nemovitostí