

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 36905/2025

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. 1912/15 v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2849/5, 2849/6, 2849/7, 2845/15 a 2845/16 na katastrálním území Strašnice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4677/2025

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



OBVYKLÁ CENA	222 445 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 18 a 15 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2025

Vyhotoveno: V Praze 29.4.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č.1912/15 v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice.

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 dne 26.4.2025.

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. 15163 a 19419 ze dne 18.4.2025
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- cenová mapa Prahy CMP 2025
- katastrální mapa
- znalecký posudek č. 3102-6.12/2018
- vymezení jednotek v budově
- placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <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/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

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 prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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, nabídky realitních kanceláří 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. Strašnice

Adresa nemovité věci: Kružberská 1912/9, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 15163, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 15163, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 15163, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 15163 a 19419, katastrální mapa, prohlášení vlastníka budovy.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí. Bytový dům se nachází v ulici Kružberská mezi ulicemi Slapská a Kružberská v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách na katastrálním území Strašnice.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o nebytovou jednotku umístěnou v suterénu bytového domu - sklad o velikosti 17.30 m². Objekt je situovaný v ulici Kružberská v zástavbě bytovými domy v sousedství se zástavbou vilových objektů v blízkosti hlavní komunikace V Olšinách. Lokalita je poměrně dobře dostupná dopravními prostředky MHD - autobus stanice Dobročovická 250 m nebo Donatellova 321 m a metro Skalka 609 m a Strašnická 1,2km.

Objekt je podsklepený s pěti nadzemními podlažími typové železobetonové konstrukce s plochou střechou, zateplený. Vstupní dveře dvoukřídle hliníkové prosklené, okna plastová, podlahy dlažby a betonová mazanina. Osazeny jsou hydranty a hasící přístroje. Vytápění a ohřev TUV centrální - budova napojena topným kanálem STK z výměňkové stanice. Bytový dům je užíván od roku 1965 a je v dobrém stavebně technickém stavu - provedeno bylo zateplení obvodového pláště a výměna oken za plastová, ochranné nástřiky stěn schodiště.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 1912/15

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

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. 1912/15
Adresa předmětu ocenění:	Kružberská 1912/9 100 00 Praha 10
LV:	15163
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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. 1912/15

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží podsklepeného objektu s pěti nadzemními podlažími montované betonové plošné konstrukce se zateplením bez výtahu. Nebytová jednotka mírně vystupuje nad úroveň chodníku a její okno je orientované do ulice Kružberská (sever). Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - skladu. Přístup do nebytové jednotky je přes společnou uzavřenou chodbu hladkými dveřmi s provětrávací mřížkou. Okno malých rozměrů plastové z interiéru přepásované ocelovou páskou, dveře vstupní rámové z jedné třetiny vyplněné mřížkou do ocelové zárubně. Podlaha z betonové mazaniny ošetřené nátěrem, který vykazuje opotřebení. Vytápění jedním litinovým radiátorem - odpojeno. Proveden je rozvod elektro povrchově vedený (1 světlo a jeden vypínač umístěný na stěně společné chodby). Pod stropní konstrukcí staré vedení vzduchotechniky, vedení teplé a studené vody, kanalizace a plynu pro celý objekt. Po stěně vede kanalizační stoupačka a plyn, kde je umístěn hlavní uzávěr

pro dům. Objekt byl kolaudován v roce 1965. Stavebně technický stav nebytové jednotky je v původním minimálně udržovaném stavu. Objekt jako celek je v dobrém stavebně technickém stavu udržovaný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - přístup k sítím, hlavní uzávěr plynu pro dům	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup k potrubním vedením- plyn, včetně uzávěru, kanalizace a vedení vzduchotechniky pod stropní konstrukcí voda	I	-0,10
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

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,026$

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: 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 - modré zóny a placené parkování	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá	III	0,02

dostupnost centra obce - autobus stanice Dobročovická 250 m nebo Donatellova 321 m a metro Skalka 609 m a Strašnická 1,2km		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koefficient } pp = I_T * I_P = 1,077$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
sklad:	17,30 *	1,00 = 17,30 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		17,30 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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonové montované + zateplení	S	100
3. Stropy	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení s probarvenou omítkou	N	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	železobetonové,	S	100
11. Dveře	rámové do ocel. zárubně z 1/3 prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	malé plastové okno	S	100
14. Povrchy podlah	betonová mazanina	P	100
15. Vytápění	litinový odpojený radiátor	P	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod		C	100
19. Vnitřní kanalizace		C	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy		C	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	N	2,90	100	1,54	4,47
9. Vnitřní obklady keramické	C	1,30	100	0,00	0,00
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,20	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,20	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,90	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,66
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7066

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7066
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/m ²]	=	17 608,48
Plná cena: 17,30 m ² * 17 608,48 Kč/m ²	=	304 626,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 56 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 44 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 56 / 100 = 56,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 56,0 % / 100)

* 0,440

Nákladová cena CJ_N
 Koeficient pp
 Cena CJ

=	134 035,75 Kč
*	1,077
=	144 356,50 Kč

Nebytová jednotka č. 1912/15 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 144 356,50 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 62.

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	2849/6	210	6 000,00	1 260 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/5	210	6 000,00	1 260 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	2849/7	226	6 000,00	1 356 000,-
ostatní plocha	2845/15	405	6 000,00	2 430 000,-
ostatní plocha	2845/16	150	6 000,00	900 000,-
Cenová mapa - celkem		1 201		7 206 000,-

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16 - cena zjištěná celkem

= 7 206 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemky parc.č. 2849/5-2849/7, 2845/16 a 2845/16

= 7 206 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 7 206 000,- Kč

Nebytová jednotka č. 1912/15 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství

= 144 356,50 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 7 206 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 173 / 15 219

Hodnota spoluvlastnického podílu: 7 206 000,- Kč * 173 / 15 219

+ 81 913,27

Nebytová jednotka č. 1912/15 - cena zjištěná

= 226 269,77 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 17,30 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, databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozmezím), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny, K9 omezení - umístění rozvodů pro celý bytový dům s uzávěrem plynu.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Augustinova 2069/4, Praha 4				
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 2069/301				
Popis:	Nebytový prostor - jiný nebytový prostor - sklep umístěný v podzemním podlaží panelového domu. Bytový dům z roku 1990. Jedná se o místnost skladu bez příslušenství s umístěnými rozvody pro bytový dům.				
Podlaží:	1.PP				
Typ stavby:	panelový s výtahem				
Užitná plocha:	16,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - lepší	0,98				
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00				
K3 Stavebně technický stav - horší	1,05				
K4 Využití - srovnatelné	1,00				
K5 Velikost - srovnatelná	1,00				
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00				
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00				
K8 Redukce pramene ceny - V-6581/2025-101	1,00				
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - srovnatelné	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 31.1.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
50 000	16,00	3 125	1,03	3 219	



Zdroj: OctopusPro

Název:	Uzbecká 1412/2, Praha 10				
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 1412/129				
Popis:	Jednotka č. 1412/129, jiný nebytový prostor - sklad s WC v budově č.p. 1411, 1409, 1410, 1412, část obce Vršovice, na parcele 1873/8 Vršovice, podíl na				

společných částech domu a pozemku 3250/793650. Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými závazky a právy, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: panelový s výtahem

Užitná plocha: 32,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - lepší	0,95
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 77265/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 20.12.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
640 000	32,50	19 692	0,69	13 587

Název: Bajkalská 673/12, Vršovice, 10000 Praha 10

Lokalita: Vršovice

Popis: Jednotka č. 673/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 673, část obce Vršovice, na parcele 1542/5 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 355/8297 umístěná v podzemním podlaží. V nebytové jednotce hygienické zázemí. Dům i nebytová jednotka v dobrém stavu.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 35,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - lepší	0,95
K5 Velikost - větší	1,02
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-46783/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Cena [Kč] k 13.8.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 050 000	35,50	29 577	0,65	19 225

Název: Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice

Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, v dobrém stavu bez vybavení.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 8,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 76651/2024-101	1,00
K9 Omezení - přístup k umístěným inž. sítím pro dům - není	0,90



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
166 000	8,30	20 000	0,77	15 400

Minimální jednotková porovnávací cena	3 219 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 858 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 225 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	12 858 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	17,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	222 443 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

V analýze tržního nájemného byly použity tři shodné vzorky z databáze realitních kanceláří snižené o koeficient, který koriguje, že se jedná o nabídkové ceny. Vzhledem k tomu, že nebyly dohledány další porovnatelné nebytové jednotky této velikosti shodné s podmínkou přístupnosti byl použit redukční koeficient redukčním koeficientem 0,90.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha	nájem	nájem	nájem	míra kapit.
			[m ²]	[Kč/m ² /rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]

1.Skladovací prostory	1.PP sklad	17	1 249	1 800	21 600	6,00
Celkový výnos za rok:					21 600	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	17
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 249
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	21 600
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	20 520
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	250
Pojištění		Kč/rok	800
Opravy a údržba		Kč/rok	2 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 050
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	14 470
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	241 167

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 1912/15	386 539,97 Kč	215 949,02 Kč
Celkem:	386 539,97 Kč	215 949,02 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 1912/15 226 270,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 226 270,- Kč

slovy: Dvě stě dvacet šest tisíc dvě stě sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 226 270 Kč

slovy: Dvě stě dvacet šest tisíc dvě stě sedmdesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

222 443,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 1912/15

241 167,- Kč

Porovnávací hodnota	222 443 Kč
Výnosová hodnota	241 167 Kč

Obvyklá cena

222 445 Kč

slovy: Dvě stě dvacet dva tisíc čtyři sta čtyřicet pět 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 a porovnávací metodou. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze již prodaných nemovitostí 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 minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro 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. Pro porovnání byly použity čtyři vzorky již prodaných nemovitostí. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

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 nebytové jednotky č.1912/15 v objektu čp. 1912/9 a 1913/11, ulice Kružberská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 2845/15, 2845/16, 2849/5, 2849/6 a 2849/7 na katastrálním území Strašnice. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně a to především s ohledem na případné zpřístupnění s ohledem na umístění rozvodů. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky (realizované) jsou upraveny korekčními koeficienty. 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

222 445 Kč

slovy: Dvě stě dvacet dva tisíc čtyři sta čtyřicet pět 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4677/2025.

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 36905/2025.

V Praze 29.4.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1912/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1912, 1913
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15163
Podíl na společných částech:	173/15219

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 18.04.2025 09:00.

**15. Nebytová jednotka č. 1912/15 – způsob využití – sklad v 1. P.P.
Celková výměra jednotky je 17,30 m²**

název místnosti	plocha
sklad	17,30 m ²
celkem	17,30 m²

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 17,30 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky. Součástí jednotky jsou dále vnitřní instalace, vnitřní rozvody vody, plynu, odvody odpadních vod a vnitřní rozvody tepla a teplé užitkové vody kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu o velikosti 173/15219.

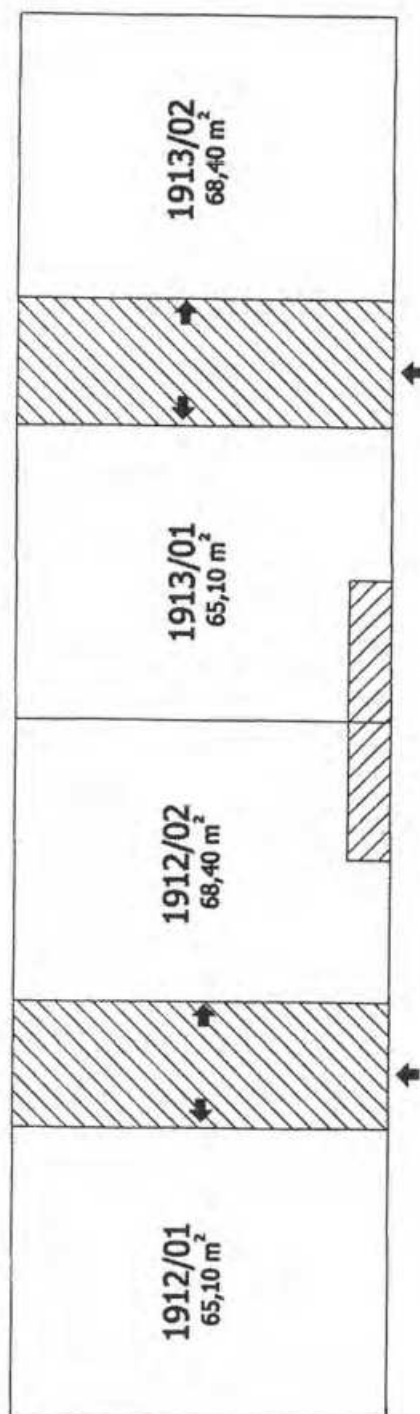
1.P.P
Kružberská 9

Kružberská 11



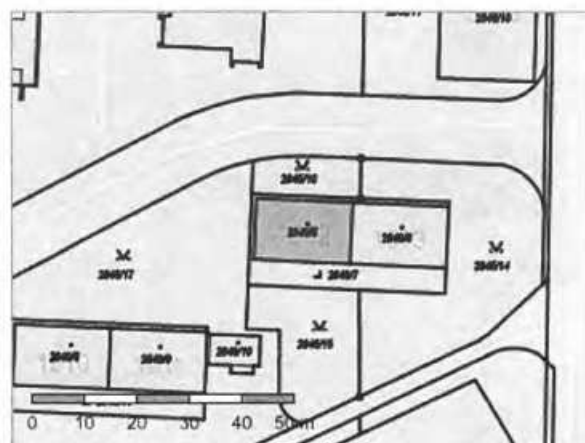
1.N.P
Kružberská 9

Kružberská 11



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2849/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15162
Výměra [m ²]:	210
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. 1912, 1913



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benada Ivo, č. p. 2, 78825 Branná	521/15219
Čabrnochová Radka, Tomkova 666, 27801 Kralupy nad Vltavou	493/15219
Chvalina Vladislav, Pávovské náměstí 216, Kyje, 19800 Praha 9	217/5073
Duba Radek, Znojemská 4769/127, 58601 Jihlava	493/15219
Ferina Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	46/801
Janišová Irena, Hrdličkova 2205/7, Chodov, 14800 Praha 4	163/5073
Jirmusová Věra, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Koska Josef, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Kaňkovský Ondřej Thiam, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Klusáček Jan, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Konečný Matěj a Konečná Ingrid, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Křivánková Klepáčová Hana, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Kuta Libor Ing., Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Látal Patrik, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Látalová Lada, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Libus Petr MUDr. a Libusová Pavlína Mgr., Kyjovská 1243, 58001 Havlíčkův Brod	493/15219
Mádr Jaroslav a Mádrová Jaroslava, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Michalec Vladimír a Michalcová Jana Ing., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Mráz Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	217/5073
Mrázek Jiří Ing. MBA, Okružní 577, Měšice, 39156 Tábor	493/15219
Netušil Miloslav Ing. a Netušilová Alena, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073

Potůžníková Gisela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Puchmertl Václav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Studená Marcela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Šírl Miroslav, Zahradní 410, 25203 Řitka	163/5073
Šleis Martin, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Vlach Vojtěch RNDr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
Vlachová Lenka Mgr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
Vondráček Martin, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	172/15219
51 Vondráček Martin a Vondráčková Iveta, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
Vyčichlová Soňa, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	46/801

Účinnost 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 18.04.2025 09:00.

informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2849/6</u> ☐
Město:	<u>Praha [554782]</u> ☐
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>15162</u>
Výměra [m ²]:	210
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1912, 1913



lastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benada Ivo, č. p. 2, 78825 Branná	521/15219
Čabrnochová Radka, Tomkova 666, 27801 Kralupy nad Vltavou	493/15219
Chvalina Vladislav, Pávovské náměstí 216, Kyje, 19800 Praha 9	217/5073
Duba Radek, Znojemská 4769/127, 58601 Jihlava	493/15219
Ferina Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	46/801
Janišová Irena, Hrdličkova 2205/7, Chodov, 14800 Praha 4	163/5073
Jirmusová Věra, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Joska Josef, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Kaňkovský Ondřej Thiam, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Klusáček Jan, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Konečný Matěj a Konečná Ingrid, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Křiváňková Klepáčová Hana, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Kuta Libor Ing., Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Látal Patrik, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Látalová Lada, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Libus Petr MUDr. a Libusová Pavlína Mgr., Kyjovská 1243, 58001 Havlíčkův Brod	493/15219
Mádr Jaroslav a Mádrová Jaroslava, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Michalec Vladimír a Michalcová Jana Ing., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Mráz Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	217/5073
Mrázek Jiří Ing. MBA, Okružní 577, Měšice, 39156 Tábor	493/15219
Netušil Miloslav Ing. a Netušilová Alena, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073

9.27

Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Václav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Marcela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Miroslav, Zahradní 410, 25203 Řitka	163/5073
Martin, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Vojtěch RNDr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
Mgr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
Martin, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	172/15219
Martin a Vondráčková Iveta, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
Soňa, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
veřejná správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	46/801

Úslob 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 18.04.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2849/7
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	19419
Plocha [m ²]:	226
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Působ využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benada Ivo, č. p. 2, 78825 Branná	52100/1521900
Čabrnachová Radka, Tomkova 666, 27801 Kralupy nad Vltavou	49300/1521900
Chvalina Vladislav, Pávovské náměstí 216, Kyje, 19800 Praha 9	65100/1521900
Čerina Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	68400/1521900
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	9/89
Janišová Irena, Hrdličkova 2205/7, Chodov, 14800 Praha 4	48900/1521900
Jirmusová Věra, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	24650/1521900
Joska Josef, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	24650/1521900
Kaliba Jindřich, Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10	24450/1521900
Kalibová Monika Mgr., Kazašská 1426/6, Vršovice, 10100 Praha 10	24450/1521900
Kaňkovský Ondřej Thiam, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	52100/1521900
Klusáček Jan, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	52100/1521900
SJ Konečný Matěj a Konečná Ingrid, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Křivánková Klepáčová Hana, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	48900/1521900
Kuta Libor Ing., Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	52100/1521900
Látal Patrik, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	24650/1521900
Látalová Lada, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	24650/1521900
SJ Libus Petr MUDr. a Libusová Pavlína Mgr., Kyjovská 1243, 58001 Havlíčkův Brod	49300/1521900
SJ Mádr Jaroslav a Mádrová Jaroslava, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	48900/1521900
SJ Michalec Vladimír a Michalcová Jana Ing., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	49300/1521900
Mráz Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	65100/1521900
Mrázek Jiří Ing. MBA, Okružní 577, Měšice, 39156 Tábor	49300/1521900

Netušil Miloslav Ing. a Netušilová Alena, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	48900/1521900
Netušilová Gisela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	48900/1521900
Netušil Václav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	52100/1521900
Netušil Marcela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	49300/1521900
Netušil Miroslav, Zahradní 410, 25203 Řitka	489/15219
Netušil Martin, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	52100/1521900
Netušil Vondráček Martin a Vondráčková Iveta, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	68400/1521900
Netušil Vychlová Soňa, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	48900/1521900
Netušil Správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Netušil Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	9/89

působ ochrany nemovitosti

Název

amátkově chráněné území

znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

omezení vlastnického práva

Typ

čecné břemeno (podle listiny)

zástavní právo smluvní

né zápisy

Typ

měna výměr obnovou operátu

závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

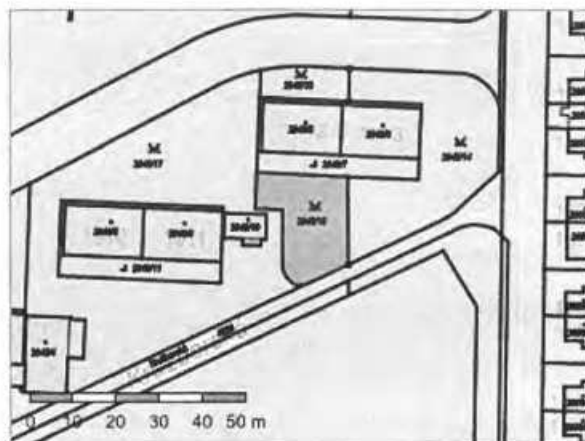
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 4)

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 18.04.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2845/15 ^č
Město:	Praha [554782] ^č
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	15162
Plocha [m ²]:	405
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Působ využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benada Ivo, č. p. 2, 78825 Branná	521/15219
Tabrnochová Radka, Tomkova 666, 27801 Kralupy nad Vltavou	493/15219
Chvalina Vladislav, Pávovské náměstí 216, Kyje, 19800 Praha 9	217/5073
Duba Radek, Znojemská 4769/127, 58601 Jihlava	493/15219
Erina Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	46/801
anišová Irena, Hrdličkova 2205/7, Chodov, 14800 Praha 4	163/5073
irmusová Věra, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
oska Josef, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Kaňkovský Ondřej Thiam, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Klusáček Jan, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Konečný Matěj a Konečná Ingrid, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Křivánková Klepáčová Hana, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Kuta Libor Ing., Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
átal Patrik, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
átalová Lada, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Libus Petr MUDr. a Libusová Pavlína Mgr., Kyjovská 1243, 58001 Havlíčkův Brod	493/15219
Mádr Jaroslav a Mádrová Jaroslava, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Michalec Vladimír a Michalcová Jana Ing., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Mráz Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	217/5073
Mrázek Jiří Ing. MBA, Okružní 577, Měšice, 39156 Tábor	493/15219
Netušil Miloslav Ing. a Netušilová Alena, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073

Kružníková Gisela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Michmerti Václav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
oudená Marcela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
mi Miroslav, Zahradní 410, 25203 Řitka	163/5073
eis Martin, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
ach Vojtěch RNDr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
achová Lenka Mgr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
ondráček Martin, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	172/15219
ondráček Martin a Vondráčková Iveta, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
yčichlová Soňa, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
ověřená správa nemovitosti ve vlastnictví obce	Podíl
městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	46/801

Účinnost ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

Číslo 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 18.04.2025 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2845/16</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>15162</u>
Výměra [m ²]:	150
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Benada Ivo, č. p. 2, 78825 Branná	521/15219
Cabrnochová Radka, Tomkova 666, 27801 Kralupy nad Vltavou	493/15219
Chvalina Vladislav, Pávovské náměstí 216, Kyje, 19800 Praha 9	217/5073
Duba Radek, Znojemská 4769/127, 58601 Jihlava	493/15219
Ferina Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	46/801
Janišová Irena, Hrdličkova 2205/7, Chodov, 14800 Praha 4	163/5073
Jirmusová Věra, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Koska Josef, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	493/30438
Kaňkovský Ondřej Thiam, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Klusáček Jan, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
SJ Konečný Matěj a Konečná Ingrid, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Křivánková Klepáčová Hana, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
Kuta Libor Ing., Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
Látal Patrik, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
Látalová Lada, K Netlukám 960, Uhřetěves, 10400 Praha 10	493/30438
SJ Libus Petr MUDr. a Libusová Pavlína Mgr., Kyjovská 1243, 58001 Havlíčkův Brod	493/15219
SJ Mádr Jaroslav a Mádrová Jaroslava, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
SJ Michalec Vladimír a Michalcová Jana Ing., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
Mráz Miroslav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	217/5073
Mrázek Jiří Ing. MBA, Okružní 577, Měšice, 39156 Tábor	493/15219
SJ Netušil Miloslav Ing. a Netušilová Alena, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073

Stužníková Gisela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
uchmertl Václav, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
rušená Marcela, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	493/15219
rl Miroslav, Zahradní 410, 25203 Řitka	163/5073
leis Martin, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	521/15219
lach Vojtěch RNDr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
lachová Lenka Mgr., Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/10146
ondráček Martin, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	172/15219
ondráček Martin a Vondráčková Iveta, Kružberská 1913/11, Strašnice, 10000 Praha 10	4/89
vyčichlová Soňa, Kružberská 1912/9, Strašnice, 10000 Praha 10	163/5073
švěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	46/801

Účel a 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

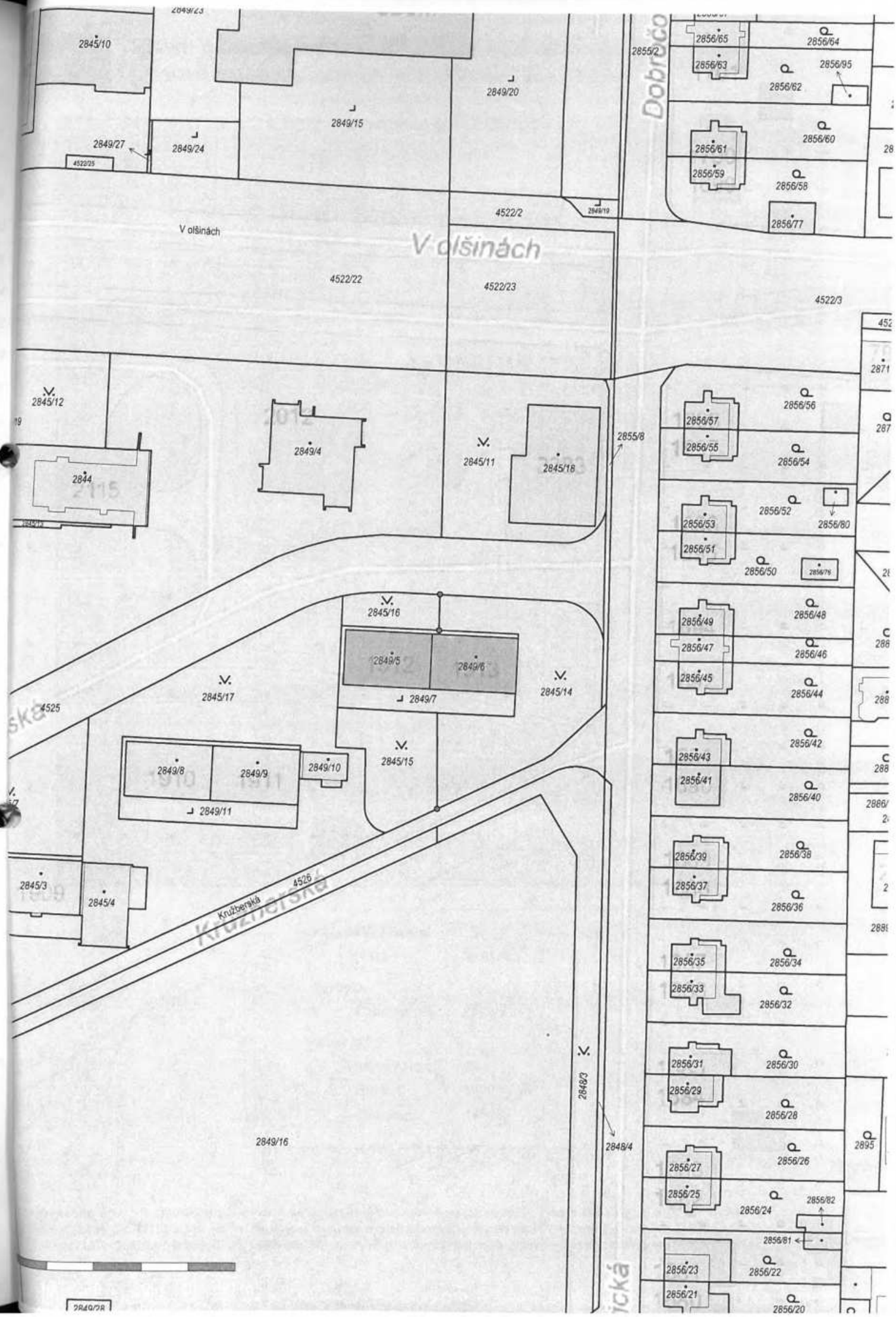
Jiné zápisy

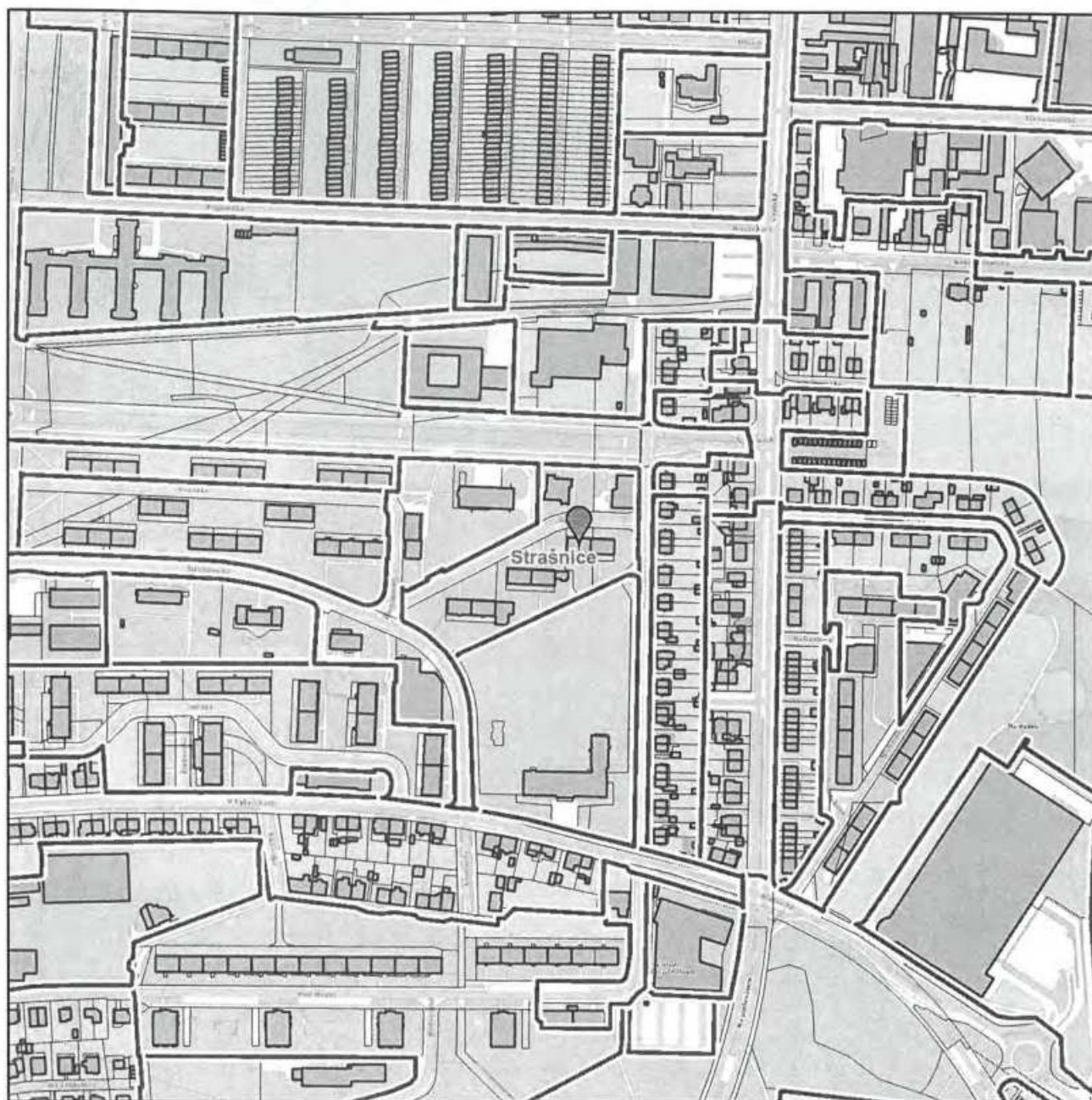
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

☛ 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 18.04.2025 09:00.




Katastrální území

Název: Strašnice

Parcela

Číslo parcely: 2849/5

Cena 2025

Mapový list: 62

Cena: 6000 Kč/m²

Skupina: 14558

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:

