

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 48380/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1417/23 v objektu čp. 1417/8, ulice Turkmenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4693/2025

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



OBVYKLÁ CENA

4 502 000 Kč

Počet stran: 16 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.6.2025

Vyhotoveno: V Praze 10.6.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1417/23 v objektu čp. 1417/8, ulice Turkmenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí .

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.6.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9322 a 9317 ze dne 5.6.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

- Vyhláška č. 370/2024, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku 237/2020 Sb.)

§1c, odst.1 a 2, zákona 237/2020 Sb. zní : (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. (1) :Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 známe 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: Turkmenská 1417/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9322, podíl 1 / 1
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9322, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9322, podíl 1 / 1

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Turkmenská 1417/8, 100 00 Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, katastrální mapa, cenová mapa Prahy CMP 2025, LV č. 9322 a 9317.

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. Od roku 1885 byly městečkem, v letech 1902–1921 městem.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 50.90 m² včetně sklepa 2.0 m² + lodžie 10.40 m² k užívání ze společných částí domu dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v oblasti zastavěné panelovou výstavbou kolmou na ulici Vršovická při ulici Turkmenská. Jedná se o zástavbu bytových domů, administrativní budovy, komplex objektu Koohi-nor. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, nákupní centrum Eden stanice tramvají. Zastávka tramvaje v ulici Vršovická, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. V dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích špatné a zvláště ve večerních hodinách - placené parkovací stání a modré zóny. Objekt je panelovým zatepleným domem s dvanácti nadzemními podlažími s dvěma novými výtahy, zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna plastová, vstupní dveře dvoukřídlé hliníkové v prosklené stěně a plochou pro zvonky otevíravé pomocí čipu. Vstup do objektu je předsazenými schody na ochoz, který je v celé šířce objektu. Zádveří tvoří hala s podlahou z keramické dlažby a dvěma výtahy. Schody betonové s finální vrstvou z PVC, podlahy chodeb PVC. Fasáda nová včetně zateplení. Stavebně technický stav objektu v dobrém stavu udržovaný po revitalizaci. Objekt byl postaven v roce 1972. V budově je 120 bytových jednotek a 9 nebytových prostor. Budova má 12.NP.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1417/23
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1417/23

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. Zjištěná a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1417/23
Adresa předmětu ocenění:	Turkmenská 1417/8 100 00 Praha 10
LV:	9322
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1417/23

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v devátém nadzemním podlaží dvanáctipodlažního panelového zatepleného domu s dvěma výtahy. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsině, spíže, WC a průchozí koupelny (kuchyň a předsině) a lodžie (ze společných částí domu k výhradnímu užívání). K bytové jednotce patří sklep, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová. Dveře poze ocelové zárubně bez dveřních křídel. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Dveře plastové francouzské do lodžie. Podlahy lino. Podlaha lodžie z dlažby. Hygienické zázemí prefabrikovaným umakartovým jádrem - koupelna vybavena vanou a malým umyvadlem částečně umístěným nad vanou a infrazářičem. V oblasti vany a malého umyvadla polepeno keramickým obkladem. WC vybaveno WC mísou kombi. Kuchyň bez

vybavení. Vytápění ústřední s ohřevem vody. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci. Byt je v původním stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	53 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,0 *	1,00 =	8,00 m ²
předsíň:	4,20 *	1,00 =	4,20 m ²
koupelna:	2,60 *	1,00 =	2,60 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,40 *	1,00 =	17,40 m ²
pokoj:	14,80 *	1,00 =	14,80 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	2,00 *	0,80 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			50,50 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená - panel + zateplení	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 9.NP s dvěma výtahy	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - Koupelna, WC - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep a lodžie k výhradnímu užívání ze spol. částí domu	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 53 let:

$$s = 1 - 0,005 * 53 = 0,735$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,735 = 0,444$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_r = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,040$$

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,444 = 55\,567,04 \text{ Kč/m}^2$
 $CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,50 \text{ m}^2 * 55\,567,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,040 * 1,070 = 3\,122\,667,61 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **3 122 667,61 Kč**

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2025 mapový list č. 60.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1873/42	1 401	6 000,00	8 406 000,-
Cenová mapa - celkem		1 401		8 406 000,-

Pozemek parcelní číslo 1873/42 - cena zjištěná celkem = **8 406 000,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42 = 8 406 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **8 406 000,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **3 122 667,61 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 8 406 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 509 / 78 847

Hodnota spoluvlastnického podílu:

8 406 000,- Kč * 509 / 78 847 = 54 265,27 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 54 265,27 Kč

Bytová jednotka č. 1417/23 - cena zjištěná = **3 176 932,88 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1417/23

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 50,50 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 > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

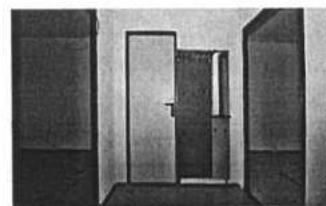
Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze Katastru nemovitostí a VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Uzbecká 1410/6, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
Lokalita:	Bytová jednotka č.1409/4	
Popis:	Byt 2+1 o výměře 56 m ² + dvě lodžie 3,3 m ² a 6,6 m ² + sklepní koje 2 m ² , který je součástí panelového domu v městské části Vršovice. Bytový dům, prošel kompletní revitalizací (okna, vstupní dveře, společné prostory, dva výtahy, zateplení budovy včetně fasády, střecha). Tím pádem se dá konstatovat, že dům je ve velmi dobrém technickém stavu. Byt se nachází v 3.NP z 11.NP. Vytápění bytu je zajištěno ústředním topením - dálkovod. Měsíční náklady na bydlení jsou 5.793 Kč pro dvě osoby (fond oprav 2.683 Kč, vodné a stočné 250 Kč, teplo 1.508 Kč, ohřev vody 520 Kč, úklid 72 Kč, osvětlení domu + výtah 160 Kč, pojistka, odpad a ostatní 600 Kč) + energie v bytě. Okna jsou plastová izolační dvojskla s žaluziemi, podlahová krytina: PVC. Byt je v udržovaném stavu k rekonstrukci. K bytu náleží sklepní koje. Byt je ihned k dispozici. V domě obchod s potravinami a praktický lékař, v okolí dětská hřiště, MŠ, kavárny a mnohé další. Zastávka MHD 150 m od domu. PENB - třída C - úsporná stavba. Vzhledem k velice zajímavé lokalitě je zde samozřejmě veškerá občanská vybavenost. Vršovice jsou městská čtvrť a katastrální území na jihovýchodě širšího centra Prahy, součást městské části i městského obvodu Praha 10.	
Podlaží:	3.NP	
Dispozice:	2+1, sklep, lodžie 10m ²	
Typ stavby:	panelový zateplený s dvěma výtahy	
Užitná plocha:	55,90 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - srovnatelná		1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,90
K4 Výtah - výtah		1,00
K5 Velikost - srovnatelná		1,00
K6 Vybavení - lepší		0,93



Zdroj: Katastrální úřad

K7 Balkon, lodžie - lodžie			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V-28665/2025-101			1,00	
K9 Prodej el. aukcí			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.4.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 400 000	55,90	114 490	0,80	91 592

Název: Kavkazská 1378/5, Vršovice, 10100 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka č. 1378/10

Popis: Byt o dispozici 2+1 a celkové velikosti 53 m² v oblíbené lokalitě Vršovice, který zahrnuje dva neprůchozí pokoje a samostatnou kuchyni. Byt je ve skvělém stavu. Jednotka nabízí kuchyň (7,7 m²) s linkou vyrobenou na míru a vestavěnými spotřebiči a ložnice o ploše 12,6 m² jsou orientovány do klidného vnitrobloku, což zajišťuje maximální soukromí. Dominantou bytu je prostorný obývací pokoj o velikosti 21 m² který nabízí dostatek místa pro odpočinek i společné chvíle s rodinou. Koupelna se sprchovým koutem je po rekonstrukci a toaleta je samostatná. Máme i sklep. Byt se nachází ve skvělé lokalitě s bohatou občanskou vybaveností.

Podlaží: 3.NP

Dispozice: 2+1, sklep 3m²

Typ stavby: kombinovaná konstrukce, nezateplená s výtahem

Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 Balkon, lodžie - není	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-16129/2025-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.3.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 390 000	53,00	139 434	0,66	92 026

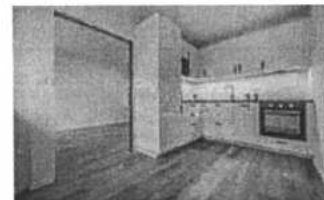
Název: Turkmenská 1417/8, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka č. 1417/7

Popis: Zrekonstruovaný byt 2+1 (byt 55m² + 2x lodžie 11m² + sklep 2 m²) v pražských Vršovicích. Byt umístěný ve 3. patře udržovaného panelového domu prošel kompletní a poctivou rekonstrukcí. Podklady i fotodokumentace z průběhu všech prací jsou k dispozici a rádi Vám je ukážeme. Bylo zbudováno mimo jiné nové zděné jádro, koupelna a WC, kuchyň a nové rozvody vody, odpadů i elektřiny v celém bytě. Celkově je byt připraven k okamžitému využití. Velkou výhodou jsou dvě lodžie orientované (stejně jako samotný byt) na dvě světové strany - východ a západ. V bytě je tak světlo po celý den a působí velmi vzdušně a příjemně. Příslušenstvím bytu je i sklepní kóje v suterénu budovy. Tato jednotka může dobře

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+1, sklep, lodžie 11m2
Typ stavby: panelový zateplený s výťahom
Užitná plocha: 56,80 m²

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,87
K7 Balkon, lodžie - lodžie	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-76363/2024-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



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]
6 800 000	56,80	119 718	0,70	83 803

Minimální jednotková porovnávací cena	83 803 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	89 140 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	92 026 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	89 140 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 501 570 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1417/23	3 176 933,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 122 667,61 Kč
1.2. Pozemek parcelní číslo 1873/42	54 265,27 Kč
	= 3 176 933,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **3 176 933,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **3 176 930,- Kč**

- 13 -

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 176 930 Kč

slovy: Tři miliony jedno sto sedmdesát šest tisíc devět set třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1417/23

4 501 570,- Kč

Porovnávací hodnota

4 501 570 Kč

Obvyklá cena

4 502 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set dva tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou a porovnávací metodou. Výnosová metoda vzhledem k tomu, že byt je způsobilý k pronajmutí pouze při vyšších vložených nákladech není provedena. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z katastrálního úřadu prostřednictvím databáze VALUO a OctopusPro a realitního portálu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. 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. Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - porovnávací metodou a cenou zjištěnou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1417/23 v objektu čp. 1417/8, ulice Turkmenská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1873/42 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující. Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze a konzultace s realitními makléři.

Obvyklá cena

4 502 000 Kč

slovy: Čtyři miliony pět set dva tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do bytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Na přesnost závěrů znaleckého posudku mají vliv povaha posuzovaného předmětu a zvolená metoda ocenění. Každé oceňované aktivum vykazuje individuální vlastnosti, kterým může být přisuzována různými subjekty odlišná hodnota. Z podstaty věci je každé ocenění hodnoty jakéhokoli aktiva zatíženo jistou mírou nepřesnosti. Variabilita používaných metod umožňuje vyslovení přibližných závěrů stran hodnoty aktiva, vylučuje se tak absolutně exaktní stanovení přesných závěrů.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4693/2025.

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 48380/2025.

V Praze 10.6.2025



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	1417/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1417, 1418, 1419, 1420
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9322
Podíl na společných částech:	509/78847

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 05.06.2025 15:00.

23. Jednotka č. 1417/23 je byt 2+1 umístěný v 9. N.P.
Celková výměra jednotky je 50,90 m²

název místnosti	plocha
kuchyň	8,00 m ²
pokoj	17,40 m ²
pokoj	14,80 m ²
předsíň	4,20 m ²
koupelna	2,60 m ²
WC	1,00 m ²
spíž	0,90 m ²
sklep	2,00 m ²
celkem	50,90 m²
balkon	10,40 m ²

Vybavení jednotky: bez vybavení.

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 50,90 m².

K vlastnictví jednotky patří podlahová krytina, nenosné příčky, bytové jádro, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu. 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, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 509/78847.

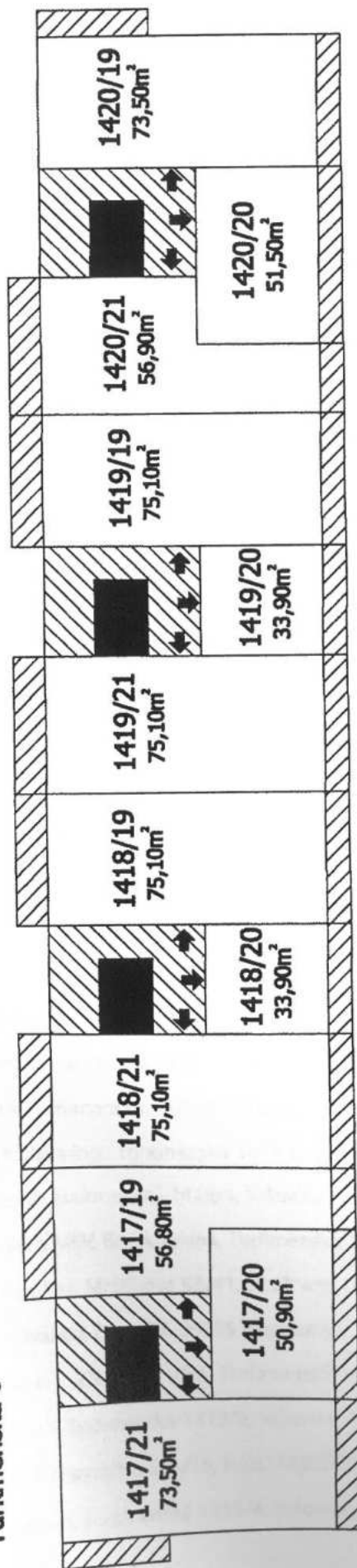
8.N.P.

Turkmenská 8

Turkmenská 6

Turkmenská 4

Turkmenská 2



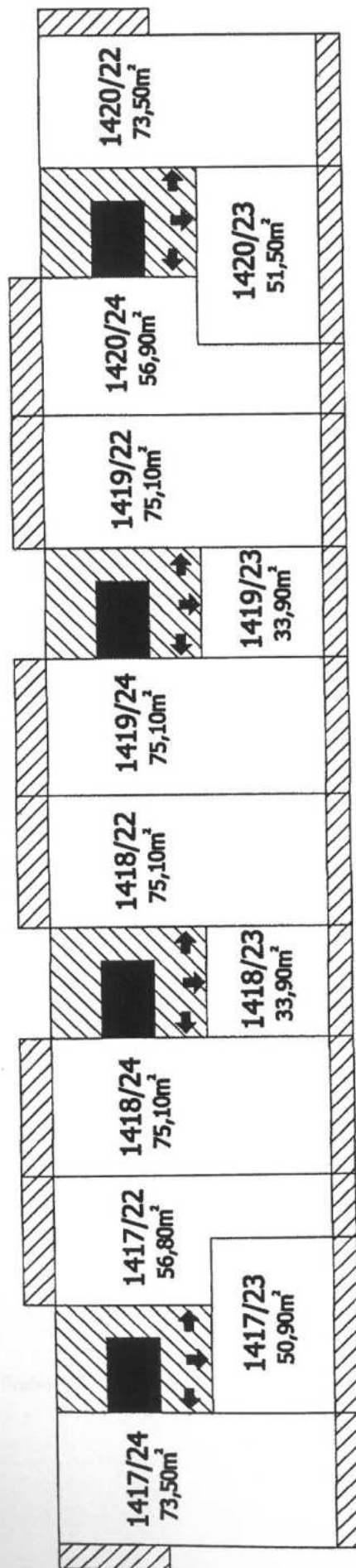
9.N.P.

Turkmenská 8

Turkmenská 6

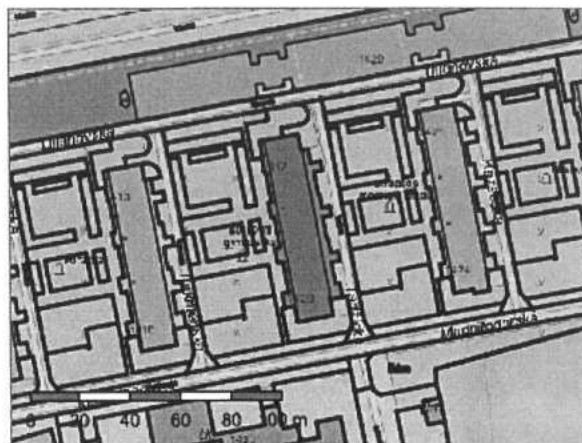
Turkmenská 4

Turkmenská 2



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1873/42</u> 
Obec:	<u>Praha [554782]</u> 
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9317</u>
Výměra [m ²]:	1401
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1417, 1418, 1419, 1420</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Arvensis Andrej, Prokopova 150/19, Žižkov, 13000 Praha 3	751/157694
Arvensis Kristýna, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/157694
SJ Ayar Shafiqullah a Ayar Soma, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
SJ Bajkai Zoltán a Bajkaiová Ida, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Bartoňová Zuzana, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
SJ Bauer Jan a Bauerová Danuše	515/78847
<i>Bauer Jan, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10</i>	
<i>Bauerová Danuše, Amurská 1220/8, Vršovice, 10000 Praha 10</i>	
Belicová Vlasta JUDr., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Beňová Dana Ing., Opatovická 154/26, Nové Město, 11000 Praha 1	751/78847
Binderová Jana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Bláha Radomír, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78847
Blechová Miroslava Ing., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Brabcová Blanka, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
SJ Bruck Daniel a Mijić Bruck Jelena, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Brumovská Karolina, Mrštíkova 98/41, Strašnice, 10000 Praha 10	113/78847
Bubla Marek, Pražská č. ev. 74, 36235 Abertamy	735/78847
SJ Busta Milan Ing. a Bustová Věra, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Chomátová Dana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Choutka Daniel, Hlavatého 663/15, Háje, 14900 Praha 4	751/78847
Červenková Libuše, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Česká republika	569/78847

Danylevs'Ka Maryna, Tádžická 1422/6, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Dřevíková Tatána, Alšova 536, 25092 Šestajovice	735/78847
SJ Duchoň Lubomír a Duchoňová Magdalena, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Dudek Karel, L. Janáčka 541, 53341 Lázně Bohdaneč	751/78847
Dvořáčková Eva Mgr., Vrchlického 1007/26, Košíře, 15000 Praha 5	569/78847
Dvořáková Miroslava, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
El Amin Zuzana, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Fárková Iva, č. p. 118, 58271 Dolní Krupá	339/78847
Filková Mária MUDr. Ph.D., Taškentská 1413/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
SJ Fírbach Karel a Fírbachová Monika, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Gabčová Anna, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Gajdošová Marie Anna, č. p. 9, 43967 Ročov	735/78847
SJ Grus Milan Ing. a Grus Tereza Ing., Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	850/78847
Harant Luboš Ing., Pobřežní 122/70, Karlín, 18600 Praha 8	515/78847
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	2520/78847
Holcerová Gabriela, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78847
Horáková Zuzana Ing., Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
Hornychová Jana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Hruška Vladislav Ing., č. p. 266, 34034 Plánice	751/157694
Hrušková Jindra, č. p. 266, 34034 Plánice	751/157694
Hudec Jiří, Jarníkova 1892/17, Chodov, 14800 Praha 4	751/78847
Jadrný Jan, Rulandská 1651, Kolín V, 28002 Kolín	751/78847
Javorský Roman, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
Jelínková Milena, Klukovická 1525/18, Stodůlky, 15500 Praha 5	751/157694
Jirotková Hana, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Joudalová Jana, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
SJ Kabelka Zdeněk Ing. a Kabelková Helena, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Klátíl Pavel, Na Studánkách 2690, Rakovník II, 26901 Rakovník	751/78847
Klenová Anna, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847
Kopecká Olga Ing., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Kovačević Zorka, Moldavská 1362/11, Vršovice, 10100 Praha 10	340/78847
SJ Kovařík Milan Ing., Bc. a Kovaříková Martina, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
SJ Kozlov Ivan a Kozlova Kateřina, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78847
Kožík David Ing., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/157694
Kožíková Tereza, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/315388
Krakešová Pavla, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847
SJ Král Pavel Ing. a Králová Eva Bc., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847

SJ Kroufek Martin Bc. a Kroufková Miroslava, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Křivánek Emil Bc., Valentova 835, 67531 Jemnice	850/78847
Kučerová Ilona, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Kuklová Milena, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
Kůstka Lubomír, č. p. 379, 51238 Vítkovice	569/78847
SJ Kutnar Bohuslav a Kutnarová Jaroslava, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
SJ Kvasnička Jan MUDr. CSc. a Kvasničková Hana MUDr., Na Petynce 424/154, Břevnov, 16900 Praha 6	800/78847
Lapková Nicola, Jasmínová 2698/55, Záběhlce, 10600 Praha 10	751/315388
Liptáková Dana, Karpatská 1000/15, Vršovice, 10000 Praha 10	113/78847
Liška Václav, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
MCP Luu Van Loi a Ho Thi Ha, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Marcina Ľubomír, Železničná ulica 1100/59, 018 64 Košeca, Slovenská republika	515/78847
Martínková Anna, Krčská 991/63, Krč, 14000 Praha 4	339/78847
Mašková Blanka, č. p. 1, 25282 Kamenný Přívoz	509/78847
Maturová Božena, Mrštíkova 98/41, Strašnice, 10000 Praha 10	113/78847
Micajová Marcela, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Michálková Lenka, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Michálková Sabina, Na Pískách 518, 25301 Hostivice	339/78847
Milková Gabriela, Pražská 2203/104, 27601 Mělník	735/157694
Moravcová Gabriela Bc., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	850/78847
Mráčková Kateřina, Chabařovická 1322/17, Kobylisy, 18200 Praha 8	751/78847
Mužíková Blanka, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Nekutová Alena Mgr., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
SJ Nesvadba Ladislav a Nesvadbová Soňa, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
MCP Nguyen Kim Trí a Cao Thi Hoa, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
MCP Nguyễn Trung Kién a Nguyen Thi Dung, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Pátková Hana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Pfaušerová Nikola, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/157694
Pitelka Roman Ing., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Prokeš Zdeněk, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Půta Stanislav, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
SJ Rezanka Ivan a Rezanková Martina, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Rezek Martin Mgr. LL.B., Bořivojova 688/88, Žižkov, 13000 Praha 3	339/78847
Rogozinský Ondřej, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/157694
Roubalová Jitka Ing. DiS., Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	1032/78847
SJ Sáblik Josef a Sábliková Olga, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Sacherová Hedvika, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847

Sajlerová Michaela, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	568/78847
Sihelský Miroslav, Zrzavého 1081/8, Řepy, 16300 Praha 6	339/78847
Skořepa Petr, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Sládek Jan, Podkrkonošských tkalců 545/10, Řepy, 16300 Praha 6	569/157694
Sládkovičovo s.r.o., Ve Smečkách 586/10, Nové Město, 11000 Praha 1	268/78847
Slováková Viktorie Mgr., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Soukup Petr, Ženíškova 291, Dolní Vlence, 26727 Liteň	339/78847
Soušek Jiří Ing., U uhříněveské obory 1555/6, Uhříněves, 10400 Praha 10	751/157694
Stehlíková Jana, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Streda Exseil, č. p. 18, 27375 Neprobylice	319/78847
Strnad Filip, Benátská 1712/3, Nové Město, 12800 Praha 2	509/157694
Strnadová Renáta, Benátská 1712/3, Nové Město, 12800 Praha 2	509/157694
Sycha Martin Mgr., Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/157694
Sychová Petra Ing., Šrobárova 2218/44, Vinohrady, 10000 Praha 10	751/157694
Šaršonová Zuzana, Františka Křížka 525/18, Holešovice, 17000 Praha 7	339/78847
Šerá Zuzana, V. P. Čkalova 502/14, Bubeneč, 16000 Praha 6	568/78847
Šimůnková Petra, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	2253/315388
Špringer Jan Bc., Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Šrámková Libuše, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847
Štefák Tibor, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/157694
SJ Štefák Vincent MUDr. a Štefáková Veronika	515/157694
<i>Štefák Vincent MUDr., Vikárská 1077/15, Nitra, Slovensko</i>	
<i>Štefáková Veronika, Tehelná 58/108, Čermáň, Slovensko</i>	
Tejkl Rowena MBA, LL.M., č. p. 18, 27375 Neprobylice	319/78847
Teturová Monika, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Tran The Dat, č. p. 118, 40782 Dolní Poustevna	751/78847
Van Rijswijk Kateřina, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Vandas Karel Ing., Liliová 1069/16, Staré Město, 11000 Praha 1	509/78847
Vaňková Ivana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Vanžura Jaroslav, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78847
Veselá Alena, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Viktora Jiří, U Klimentky 3083/3, Smíchov, 15000 Praha 5	735/78847
Vojáková Eliška Mgr., Pštrossova 198/23, Nové Město, 11000 Praha 1	751/315388
SJ Vondra Jiří Ing. a Vondrová Mária Ing., Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	339/78847
Vondrušková Ivana MUDr., Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	735/78847
Voráčková Jana, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/157694
Vorálková Radka, Svídnická 515/2, Troja, 18100 Praha 8	339/78847

Vožický Slavomil, Teplická 283/14, Střížkov, 19000 Praha 9	568/78847
SJ Vrba Václav a Vrbová Zuzana	751/78847
Vrba Václav, Budějovická 602/126, Krč, 14000 Praha 4	
Vrbová Zuzana, Turkmenská 1418/6, Vršovice, 10100 Praha 10	
Vychodilová Jarmila, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847
Wenzelová Lenka Mgr., U dělnického cvičiště 2502/2, Břevnov, 16900 Praha 6	735/157694
SJ Ying Risheng a Tran Quynh Ngoc, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Zahradník Lukáš, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	515/78847
SJ Zdraveski Nikola a Zdraveski Jovana, Turkmenská 1420/2, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
SJ Zedník Jaroslav a Zedníková Hana, Turkmenská 1419/4, Vršovice, 10100 Praha 10	751/78847
Zelenka Jaromír Ing., Vodárenská 352, Dražejov, 38601 Strakonice	339/78847
Žegklitzová Irena, Turkmenská 1417/8, Vršovice, 10100 Praha 10	509/78847
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, Přípotoční 300/12, Vršovice, 10100 Praha 10	569/78847
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	2520/78847

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 05.06.2025 15:00.

1204
jská

86
1213

2476

Vršovická

Vršovická

1873/81
1429

Uľjanovská

Uľjanovská

1873/60

1873/61

1873/124

1873/62

1873/64

1873/65

1873/

1873/79

1873/57

1873/59

1873/86

Kazanská

Chlapec s
rodaním v

1873/45

1873/46

1873/127

1873/47

1873/49

1873/50

1873/52

1873/53

1873/44

1873/39

1873/30

1873/31

1873/77

1873/32

1873/34

1873/35

1873/37

1873/38

1873/88

1873/24

1873/18

1873/21

1873/27

1873/23

1873/29

1873/113

1873/114

1873/91

2199/13

2199/14

Eden

92/612

Baškirská

2199/15

2199/12

2199/16

2206/2

2202/3



**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1873/42

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 6000 Kč/m²

Skupina: 4166

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:

