

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21796/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Číslo posudku v evidenci znalce: 4430/2023

Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

4 460 700 Kč

Počet stran: 18 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 28.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 1 Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7146, 7145 ze dne 22.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

vymezení jednotek v budově- prohlášení vlastníka budovy

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

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

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

<https://www.firmy.cz/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. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

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

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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.337/2022 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa nemovité věci: Ruská 1238/172, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

Na LV č. 7146 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Místopis

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

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 50,90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě při ulici Ruská, kde přes ulici se nachází areál Vinohradské fakultní nemocnice. V blízkém sousedství se tedy nachází nemocnice, administrativní budova pojišťovny a bytové domy, frekventovaná Ruská ulice. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - Kubánské náměstí, nejbližší nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost cca. 50 m stanice autobusu v ulici Ruská k metru Flora nebo Náměstí Míru, tramvaj Kubánské náměstí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o lokalitu, která je na rozmezí Strašnic a Vršovic.

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

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

Obsah tržního ocenění majetku

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

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. 337/2022 Sb. §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1238/19
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 1238/172 100 00 Praha 10
LV:	7146, 7145
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 275 406

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1238/19

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním podzemním podlaží bytového domu podsklepeného dvěma podlažními s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří půdní prostor. Vzhledem k osazení bytového domu do svažitého terénu je dostatečná výška parapetních stěn nad terén. Objekt je zděné konstrukce se zateplením bez výtahu. Bytová jednotka je bytovou jednotkou charakteru 1+1 a sestává z pokoje, kuchyně, předsíně, koupelny, WC, sklepa a spíže dle vymezení jednotek v budově. Okna plastová. Dveře dřevěné rámové do ocelových zárubní a vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni a kuchyni lino, v koupelně, WC, sklepě a spíži původní dlažba, v pokoji parkety. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a provedeny jsou keramické obklady stěn původní. WC samostatné s WC mísou s nádržkou umístěnou v technickém prostoru, provedeny jsou keramické obklady stěn původní. Kuchyň vybavena původní linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem bez digestoře, provedeny jsou keramické obklady k lince původní. Vytápění dálkové ústřední s TUV - radiátory litinové. Stavebně technický stav bytové jednotky - bytová jednotka je v původním stavu základně udržovaná a vyžaduje stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

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

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná zateplená	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu - 1.PP (zvýšené) bez výtahu	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jihovýchod	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna a WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep v bytě 1,5 m ²	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - modernizace	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,541}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá	II	0,00

poptávce		
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

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku - špatné parkovací možnosti,	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 0,541 = 48\,847,43 \text{ Kč/m}^2$$

$$C_{Bp} = PP * ZCU * I_T * I_P = 50,90 \text{ m}^2 * 48\,847,43 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 2\,486\,334,19 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 486 334,19 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

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

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1621/16	222	10 800,00	2 397 600,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/30	166	10 800,00	1 792 800,-
ostatní plocha - ostatní komunikace	1321/6	697	10 800,00	7 527 600,-
Cenová mapa - celkem		1 085		11 718 000,-

Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6 - zjištěná cena celkem = 11 718 000,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6 = 11 718 000,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 11 718 000,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 486 334,19 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 718 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 090 / 315 650

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$11\,718\,000,- \text{ Kč} * 5\,090 / 315\,650 = 188\,958,09 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 188 958,09 Kč

Bytová jednotka č. 1238/19 - zjištěná cena = 2 675 292,28 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav,

charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1.PP - 1+1	51	2 711	11 500	138 000	4,50
Celkový výnos za rok:						138 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	51
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 711
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	138 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	131 100
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 350
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	124 750
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 772 222
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	100 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 672 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1238/19

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

Použité koeficienty a korekce.

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Bulharská 1213/21, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
Lokalita:	Bulharská 1213/21, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika	
Popis:	<p>Naše společnost Vám zprostředkuje koupi vzdušného slunného bytu o celkové výměře 50 m² v cihlovém domě ve velmi vyhledávané lokalitě na hranici pražských Vršovíc a Vinohrad. Osobní vlastnictví. Byt se nachází ve 3. patře s výtahem a jeho okna směřují do klidného vnitrobloku se vzrostlou zelení a skýtají krásný výhled nejen do zeleně, ale i na střechy okolních domů. Výhodou je i jižní orientace a opravdový klid, přestože se nacházíte téměř v centru velkoměsta. K bytu náleží i sklep v suterénu domu. Tento byt s vysokými stropy vyžaduje celkovou rekonstrukci a přímo vybízí k úpravě stávajícího prostoru a tím k vybudování velmi příjemného bydlení v historickém domě s působivou atmosférou. Dispozičně 2 světlé pokoje, oba téměř 20 m², dříve velká kuchyň a ložnice, dále předsiň, toaleta, komora a koupelna se vstupem z ložnice, kde byla později umístěna i malá kuchyňka. Všechny místnosti bytu mají nová dřevěná eurookna, v koupelně je původní velké okno do světlíku s denním světlem. V pokojích se nachází velmi zachovalé dřevěné parkety. Do bytu je zaveden plyn, je tedy možná instalace nového plynového kotle pro vytápění i ohřev vody. V této chvíli vytápění bytu zajišťují kamna WAW a ohřev vody plynová karma v koupelně. Dalším bonusem tohoto bytu je možnost využití balkonu se vstupem z chodby domu k posezení nebo sušení prádla, též orientovaného do vnitrobloku nebo možnost posezení na půvabném dvorečku se vzrostlou zelení. Dům prochází postupnou revitalizací, opravena střecha, fasáda, postupně rozvody, probíhá výměna oken, v plánu nový výtah a rekonstrukce sklepních prostor. Vše z našetřených peněz, nízké poplatky. Velmi vyhledávaná lokalita s veškerou infrastrukturou v pěším dosahu, klidná ulice v sousedství činžovních domů, vil a parků, s vynikající dostupností centra Prahy do několika minut pěšky i MHD. PENB není uveden, proto označeno G. Velmi doporučuji prohlídku. Cena je uvedena včetně provize a právního servisu. Ráda vám pomůžu s financováním hypotečním úvěrem. Ev. číslo: 642411.</p>	
Podlaží:	4.NP	
Dispozice:	1+1	
Typ stavby:	zděný bez výtahu	
Užitná plocha:	50,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Lokalita - lepší		0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný		1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší		0,95
K4 Výtah - není		1,00



K5 Velikost - srovnatelná		1,00		Zdroj: Valuo.cz
K6 Vybavení - srovnatelné		1,00		
K7 podlaží - lepší		0,95		
K8 redukce pramene ceny - v řízení		1,00		
K9 prodej el. aukcí		0,98		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 490 000	50,00	109 800	0,86	94 428

Název: Vršovická 916/15
Lokalita: Bytová jednotka č. 916/15
Popis: byt v osobním vlastnictví o výměře 52 m² ve 4. patře činžovního domu ve Vršovické ulici v Praze 10. Původní byt 1+1 byl rekonstruován a kuchyňský kout přemístěn do předsíně, čímž vznikly dva oddělené pokoje se samostatnými vchody, jeden s výhledem do ulice, druhý s patrovým dvoulůžkem a šatnou, orientovaný do zeleného vnitrobloku. Nová kuchyňská linka je vybavena elektrickou dvouplotýnkovou varnou deskou, troubou, lednicí a myčkou na nádobí. Součástí bytu je dále koupelna se sprchovým koutem, WC a sklepní kóje, lze využívat také balkon v mezipatře. Střecha domu a zadní fasáda jsou zatepleny, v bytě jsou osazena eurookna se žaluziemi a dřevěné dveře, položena dřevěná a laminátová podlaha, vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kondenzační kotel. V tradiční lokalitě pražských Vršovic najdete množství obchodů, stravovacích zařízení, v peším dosahu mateřskou i základní školu, fotbalový stadión Bohemians; rekreační možnosti nabízí okolí Botiče i blízké Havlíčkovy sady (

Podlaží: 5.NP
Dispozice: 1+1 na 2+kk (kuchyň v předsíni)
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 52,03 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - lepší	0,96
K8 redukce pramene ceny - V- 65335/2022-101	1,00
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 450 000	52,03	104 747	0,79	82 750

Název: Prodej bytu 1+1 48 m²
Lokalita: Bělocerkevská, Praha 10 - Vršovice
Popis: Nabízíme vám ke koupi zástupce klasického městského bydlení ve velmi atraktivní lokalitě pražských Vršovic. Byt v osobním vlastnictví 1+1 je situován v 1. patře

zrevitalizovaného cihlového domu na Bělocerkevské ulici. Hlavní předností tohoto bytu je vynikající dostupnost na tramvaj, MHD BUS (zastávka 300 m od domu, tramvaj do 5 min pěšky do domu). Kompletní občanská vybavenost, obchodní, sportovní a společenské možnosti lokality jsou dalším bonusem nabídky. Byt je vhodný jak startovací bydlení, investicí na pronájem či pro dospělé osoby v důchodovém věku pro pohodlné bydlení. Byt je určen k menším úpravám, je možno využít plyn pro vaření. Měřáky na vodu a topení jsou samozřejmostí. Byt má velmi nízké provozní náklady ve výši 3400 Kč a zálohy na energie 500 Kč (1 osoba). Toaleta a koupelna s vanou jsou oddělené, plovoucí podlaha a koberec na podlaze. V bytě je možné ponechat vybavení (obývací stěna, jídelní stůl a židle, pohovka, sedací souprava). Koupí bytu je možno financovat hypotéčním úvěrem, s jeho vyřízením na míru vám samozřejmě pomůžeme. Doporučuji osobní prohlídku.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - lepší	0,95
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 700 000	48,00	118 750	0,75	89 063

Název: Prodej bytu 1+1 51 m²

Lokalita: Bulharská, Praha 10 - Vršovice

Popis: Prodej bytu 1+1 s balkonem, cihla, 51 m², ul. Bulharská, Praha 10 - Vršovice. Byt se nachází ve 3. patře domu bez výtahu. V koupelně vana se zástěnou, umyvadlo, přípojka na pračku a plynový kotel, WC je samostatné. Kuchyň vybavena kuchyňskou linkou se sporákem a jídelním stolem. V předsíni je umístěna prostorná vestavěná skříň se zrcadlem, na podlahách parkety a dlažba, dveře dřevěné, okna špaletová, vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Byt bude k nastěhování od srpna, do 07/2023 je obýván nájemníky. Orientace bytu na dvě světové strany sever a jih, malý balkon s výhledem do vnitrobloku. Nemovitost se nachází ve vyhledávané a velmi klidné lokalitě. Veškerá občanská vybavenost v okolí domu, nedaleko obchodní centrum EDEN. Dopravní dostupnost autobusem s návazností na metro Náměstí Míru, zastávka autobusu 180 m od domu.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 1+1, balkon
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - lepší	0,95
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.4.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 890 000	51,00	115 490	0,73	84 308

Minimální jednotková porovnávací cena	82 750 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	87 637 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	94 428 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	87 637 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 460 723 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Bytová jednotka č. 1238/19	2 675 292,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 486 334,19 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1621/16,1621/30 a 1621/6	188 958,09 Kč
	<hr/>
	= 2 675 292,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 675 292,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 675 290,- Kč

slovy: Dvamilionyšestsetsedmdesátpěttisícdevěstědevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 675 290 Kč

slovy: Dvamilionyšestsetsedmdesátpěttisícdvěstědevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1034/8 2 672 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1238/19 4 460 723,- Kč

Porovnávací hodnota	4 460 723 Kč
Výnosová hodnota	2 672 222 Kč

Obvyklá cena

4 460 700 Kč

slovy: Čtyřmilionyčtyřistašedesáttisícšedsmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, a znalosti trhu. Z realizovaných prodejí 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

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1238/19 v objektu čp. 1238/172, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1621/6, 1621/30 a 1621/16 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje a z realitního portálu. 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

4 460 700 Kč

slovy: Čtyřmiliónyčtyřistašedesátisícšedsmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 4430/2023.

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 21796/2023.

V Praze 28.4.2023

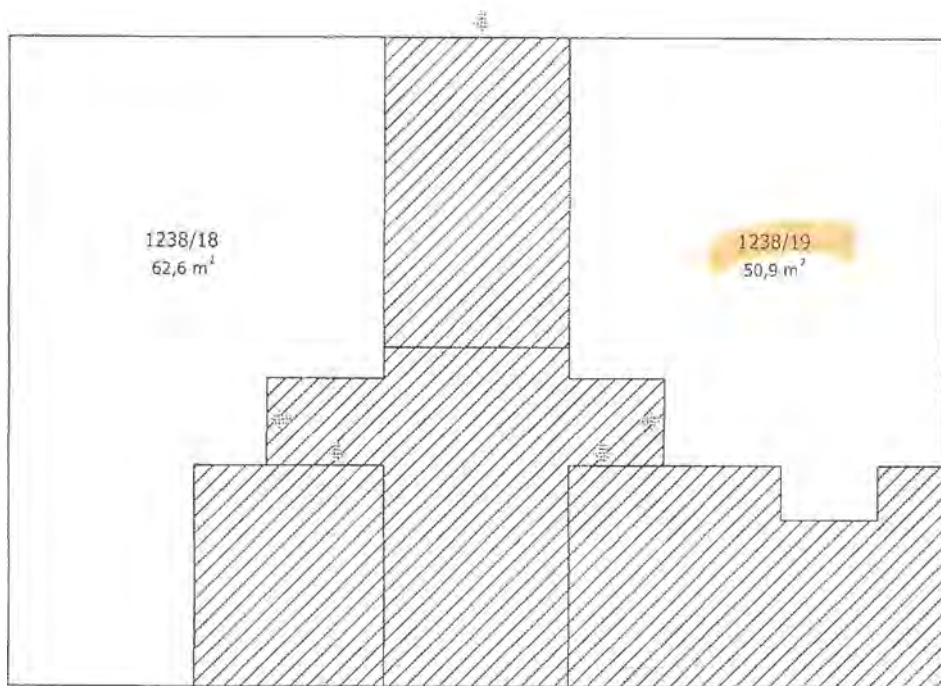



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

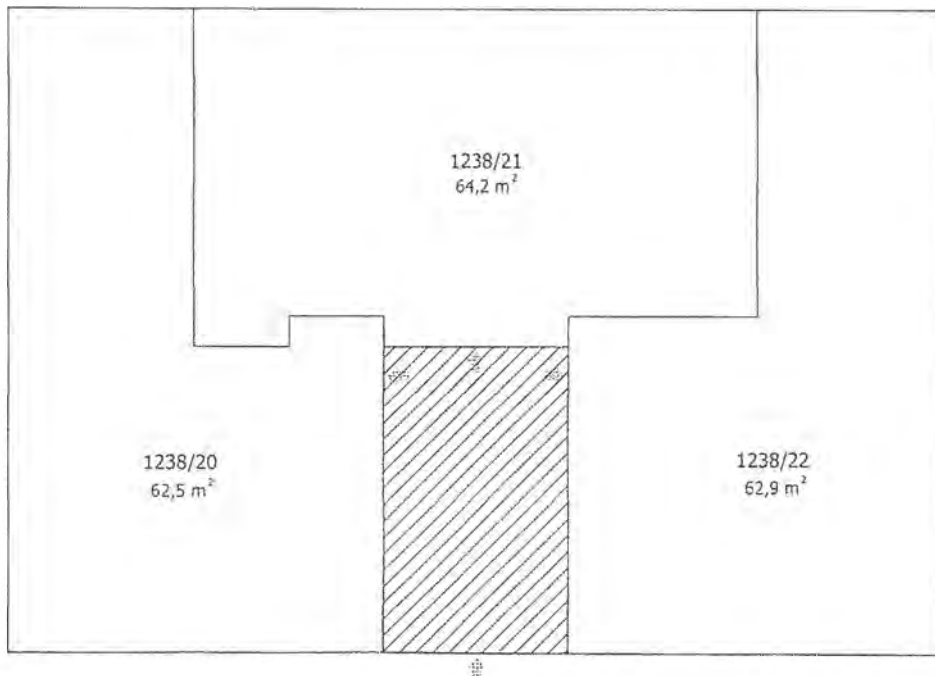
Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

1.PP-1.SUTERÉN



1.NP-PŘÍZEMÍ



Informace o jednotce

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

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Účel ochrany nemovitosti

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

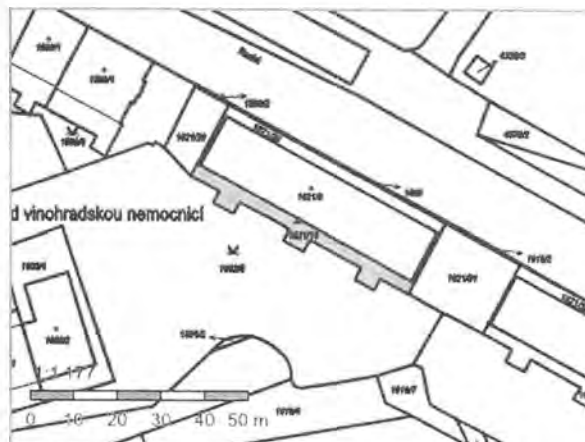
* Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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 22.04.2023 11:00.

Informace o pozemku

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

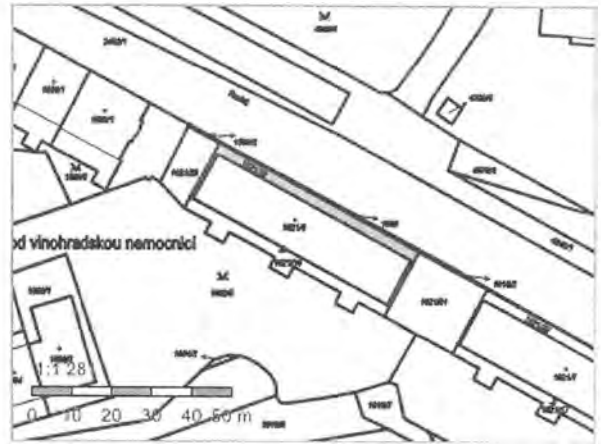


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykastová Věra, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
SJM Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJM Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelková Božena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	736/31565
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvícová Aneta, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klířková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJM Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga, Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3	831/31565
SJM Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJM Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565

Informace o pozemku

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

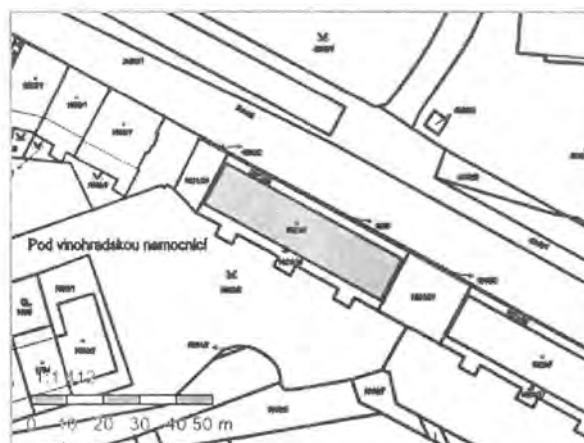


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykastová Věra, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
SJM Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJM Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelková Božena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	736/31565
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvicová Aneta, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klikorková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJM Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga, Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3	831/31565
SJM Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJM Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1621/6
Město:	Praha 554782
Katastrální území:	Vršovice 732257
Číslo LV:	7145
Výměra [m ²]:	697
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1237 , 1238 , 1239



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastník/oprávnění	Podíl
Benáková Iveta, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	416/31565
Boháčová Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
Čutková Simona, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Dykastová Věra, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	629/31565
SJM Egner Jan a Egnerová Helena Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
SJM Friedrich Ladislav a Friedrichová Ivana, Na křivce 1078/38, Vršovice, 10100 Praha 10	119/6313
Havelková Božena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	736/31565
Hendrich Roman, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	626/31565
Hlaváčová Dana, Zbudovská 766/13, Libuš, 14200 Praha 4	607/31565
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1096/31565
Holoubek Josef JUDr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	7/535
Houžvicová Aneta, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	119/6313
Hrdina Zdeněk Ing. CSc., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	125/6313
Hubáčková Miluše, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	421/31565
Janda Radek Ing., Pražská 99, Černé Budy, 28506 Sázava	419/31565
Klíkorková Veronika Anna, Novostrašnická 3386/54a, Strašnice, 10000 Praha 10	627/31565
SJM Kočí Lubomír Ing. a Kočová Olga, Chelčického 911/2, Žižkov, 13000 Praha 3	831/31565
SJM Kočka Jaroslav a Kočková Zdenka Mgr., Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	769/31565
Kodadová Klára, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	14/535
SJM Kovařík Jakub a Kovaříková Jarmila, Nad Královskou oborou 268/41, Bubeneč, 17000 Praha 7	829/31565
Krakora Thomas Philip, Machovcova 1278/19, Braník, 14700 Praha 4	629/31565
Krausová Světlana Ing., Starokolínská 374, Malín, 28401 Kutná Hora	618/31565

Archov Vladimír Ing. Ph.D., Poděbradova 1188/26, Pražské Předměstí, 50002 Hradec Králové	633/31565
JM Kühnel Roman a Kühnelová Šárka Ing., Jiráskova 446, 25092 Šestajovice	593/31565
Škřková Kristýna, Slepá II 584/30, Lhotka, 14200 Praha 4	412/31565
Maceček Pavel, č. p. 833, 75651 Zašová	607/31565
JM Mazal Lubomír a Mazalová Kamila, České družiny 1944/25, Dejvice, 16000 Praha 6	829/31565
Mixová Věra, Piškova 1956/32, Stodůlky, 15500 Praha 5	626/31565
Mojžíšek Vladimír Ing., Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	83/12626
Mojžíšková Zdeňka, Spáčilova 3372/46, 76701 Kroměříž	83/12626
Mrňáková Hana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Novotná Jana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	414/31565
Olajníková Jana, Kloknerova 2214/6, Chodov, 14800 Praha 4	54/6313
SJM Pavera Jan a Pavera Žaneta, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	584/31565
Polcar Josef, Švabinského 291/63, Chodov, 14900 Praha 4	54/6313
Polcar Miroslav, č. p. 152, 51204 Mříčná	54/6313
SJM Ponec Robert Prof. RNDr. DrSc. a Poncová Eva Mgr., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Rovňanková Eva, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	627/31565
Ryznar Olga, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565
Selvek Róbert Ing., Donatellova 2002/8, Strašnice, 10000 Praha 10	528/31565
Sichová Hana Ing., Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	587/31565
Sincek Kristýna, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Sincek Nikola, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	304/31565
Skripkin Andrey, Černokostelecká 587/111, Strašnice, 10000 Praha 10	128/31565
SJM Sucharda Marek Ing. a Suchardová Hana Ing., Ovinecká 518/20, Holešovice, 17000 Praha 7	627/31565
SJM Szabó Michael a Szabóová Jitka, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	6/295
Šmigolová Helena, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	423/31565
Šolinová Tatjana, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	166/6313
Tichá Dana, Ruská 1238/172, Vršovice, 10000 Praha 10	618/31565
Tomanová Eva, Ruská 1237/170, Vršovice, 10000 Praha 10	593/31565
Tomková Eva MUDr., S. K. Neumanna 257/2, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	616/31565
SJM Tykal Pavel a Tykalová Eva Mgr.	421/31565
<i>Tykal Pavel, Velflíkova 1427/2, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
<i>Tykalová Eva Mgr., Evropská 615/44, Dejvice, 16000 Praha 6</i>	
Tykalová Karolína, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	607/31565
Vrabcová Alice Ing., Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	162/6313
Zimmermann Petr, Ruská 1239/174, Vršovice, 10000 Praha 10	808/31565
Svůj	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	1096/31565

Úslob ochrany nemovitosti

Zev

samostatně chráněné území

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

ZP

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

Omezení zápisů

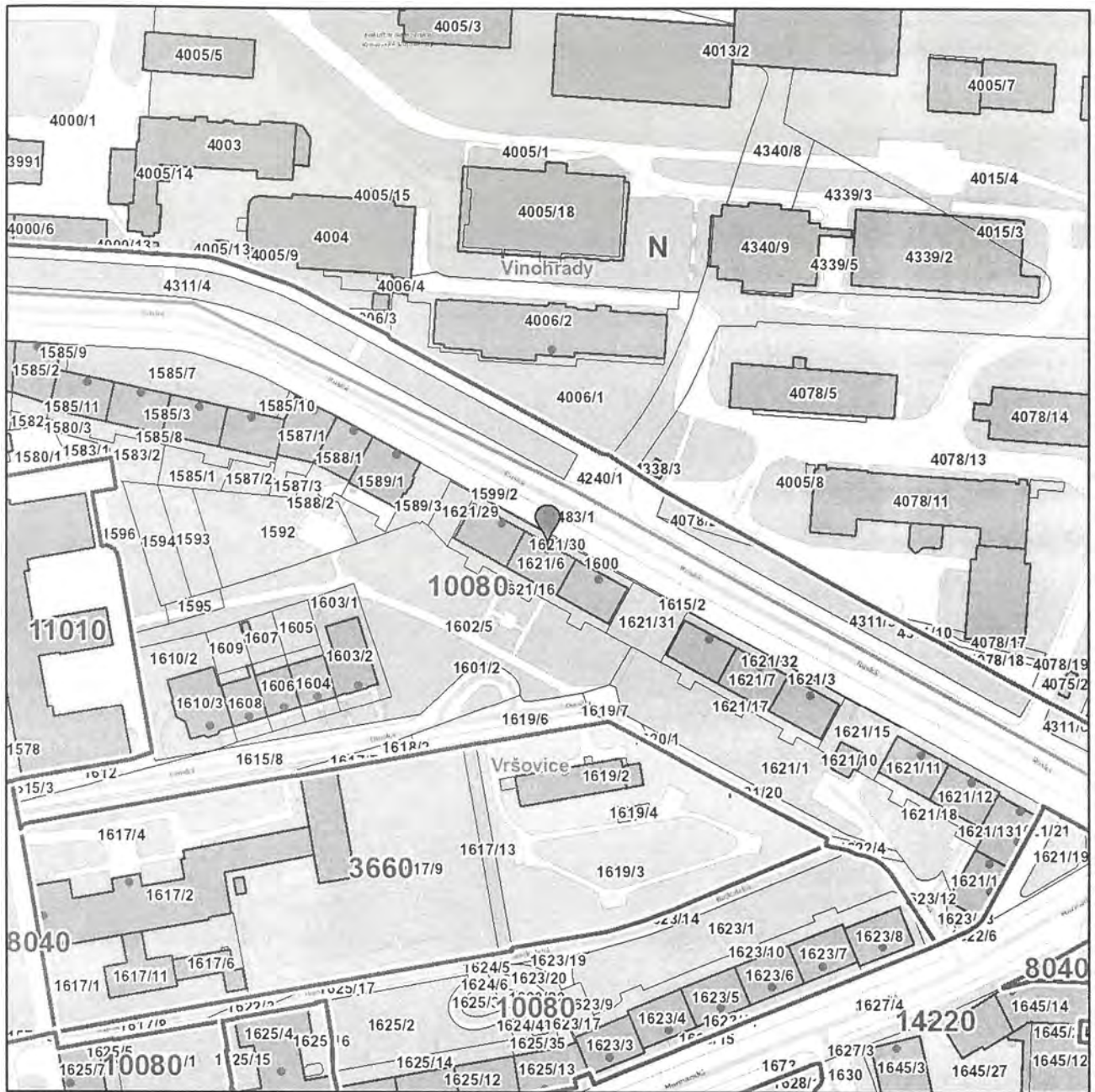
ZP

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

Rozhodnutí o zapsání cenového údaje v katastru nemovitostí zapsat cenový údaj

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 22.04.2023 11:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1621/6
Cena 2023	
Mapový list:	61
Cena:	10080 Kč/m ²
Skupina:	4257

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