

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 97908/2024

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. 1272/17 v objektu čp. 1272/4 (1271 -1274), Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/7 a 1625/5 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4594/2024

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



OBVYKLÁ CENA

5 590 600 Kč

Počet stran: 20 a 15 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 12.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1272/17 v objektu čp. 1272/4 (1271 -1274), Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/7 a 1625/5 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 4.12.2024 za přítomnosti paní [REDACTED]

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 7158, 7157 ze dne 3.12.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

pasport bytu <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. 434/2023 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

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

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

- OctopusPro a VALUO- přístup pro registrované uživatele.

- prohlášení vlastníka budovy

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností

banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, placené databáze Valuo, OctopusPro 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: Kubánské náměstí 1272/4, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 7158, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 7158, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 7158, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa Prahy CMP 2024, list vlastnictví LV č. 7158 a 7157.

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 2 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží bytového domu čp. 1272/4 o velikosti 63.10 m² - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří sklep o velikosti 1.60 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu umístěný v podzemním podlaží. Objekt je situovaný svým průčelím na Kubánském náměstí v

zástavbě bytových domů, administrativní budovy, která uzavírá Kubánské náměstí. Vršovická ulice ohraničuje náměstí a je zde stanice tramvaje směřující do centra a nebo k nejbližší stanici metra Strašnická. Občanská vybavenost dobrá v místě drobné prodejny a služby, dvě stanice tramvají nákupní centrum Eden. Dopravní dostupnost tramvají - stanice Kubánské náměstí, metro Strašnická dvě stanice tramvají a vlak (Praha hl. nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. V blízkém okolí se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko Eden a v těsné blízkosti Areál Vinohradské nemocnice Královské Vinohrady. Parkování placené a parkovací modré zóny ve večerních hodinách s obtížným parkováním.

Bytový dům ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází je podsklepený s šesti nadzemními podlažími s výtahem zastřešený rovnou střechou. Objekt je zděné konstrukce zateplený s plastovými okny. Fasáda objektu stříkaná na zateplení. Vstupní dveře plastové prosklené. Schody teracové, podlahy teracové dlažby. Objekt je v udržovaném stavu, postavený v roce 1958.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1272/17
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1625/5 a 1625/7

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1272/17
2. Výnosová hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1272/17

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. 434/2023 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.
(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva. Při aplikaci porovnávací metody byly jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci, umístěné v daném místě a okolí.
Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí prostřednictvím placené databáze Valuo a OctopusPro, realitní portál, konzultace s realitními makléři a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1272/17
Adresa předmětu ocenění:	Kubánské náměstí 1272/4 100 00 Praha 10
LV:	7158
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 357 326

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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1272/17

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného šestipodlažního zděného zatepleného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, WC, předsíň, koupelny a spíže. K bytové jednotce patří sklepní kóje o velikosti 1,6 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu umístěná v podzemním podlaží. Okna plastová. Dveře do pokojů a kuchyně dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené do ocelových zárubní, dveře do spíže, koupelny a WC dřevěné rámové do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v předsíni a kuchyni lino, podlaha v pokojích parkety vyžadující repasy a očištění od prolínajícího asfaltového podkladu, podlaha ve spíži, koupelně a WC dlažba. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady (pouze nalepeny v

roce 1990), WC samostatné s mísou kombi (2014) s nalepeným obkladem. Kuchyň vybavena původní linkou s plastovým dřezem a plynovým sporákem (1980) bez digestoře a bez obkladů k lince. V předsíni původní skříň. Vytápění s ohřevem vody dálkové, radiátory litinové. Bytová jednotka je v původním neudržovaném stavu. Bytová jednotka vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci. Objekt jako celek v dobrém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	66 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	119 719,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	12,90 *	1,00 =	12,90 m ²
koupelna:	2,70 *	1,00 =	2,70 m ²
WC:	1,0 *	1,00 =	1,00 m ²
pokoj:	17,10 *	1,00 =	17,10 m ²
pokoj:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
kuchyň:	9,20 *	1,00 =	9,20 m ²
spíž:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	63,10 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná se zateplením	IV	0,10
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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana , umyvadlo, samostatné 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 k výhradnímu užívání ze společných částí domu	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	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) - byt v původním stavu, včetně rozvodů se zastaralým vybavením	IV	0,65

Koeficient pro stáří 66 let:

$$s = 1 - 0,005 * 66 = 0,670$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,670 = 0,496$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: 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

5

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

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 - hranice Strašnic	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 - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, placené a modré zóny kapacitně nevyhovují	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - stanice tramvaje Kubánské náměstí	III	0,01

a metro Strašnická dvě stanice tramvají,		
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 119\,719,- \text{ Kč/m}^2 * 0,496 = 59\,380,62 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,10 \text{ m}^2 * 59\,380,62 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,000 = 3\,746\,917,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,746\,917,12 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1625/5 a 1625/7

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	1625/7	988	14 810,00	14 632 280,-
zastavěná plocha a nádvoří	1625/5	323	14 810,00	4 783 630,-
Cenová mapa - celkem		1 311		<u>19 415 910,-</u>

$$\text{Pozemek parc.č. 1625/5 a 1625/7 - cena zjištěná celkem} = 19\,415\,910,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemek parc.č. 1625/5 a 1625/7} = 19\,415\,910,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 19\,415\,910,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 3\,746\,917,12 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 19 415 910,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 310 / 434 700

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$19\,415\,910,- \text{ Kč} * 6\,310 / 434\,700 = 281\,836,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 281\,836,65 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1272/17 - cena zjištěná} = 4\,028\,753,77 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1272/17

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	63,10 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 užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny (realizované ceny nebo z nabídky realitních kanceláří), K9 časový korektor.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jakutská 1197/5, Vršovice
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1197/8
Popis:	Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 60.30 m ² dle prohlášení vlastníka. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 2.00 m ² , který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Jakutská, která je kolmá na ulici Litevská. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Bytový dům je podsklepený s dvěma podzemními podlažími (2.PP nepoužívaný kryt CO) a v 1.PP technické zázemí a společné části domu. Vrchní část domu pětipodlažní bez výtahu. Bytová jednotka umístěna v šestém nadzemním podlaží a kompletní rekonstrukce bytu dokončena v roce 2018.
Podlaží:	3.NP
Dispozice:	2+1, sklep
Typ stavby:	zděný zateplený bez výtahu
Užitná plocha:	60,30 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - miny balkonek přístupný francouzskými dveřmi	0,99
K8 redukce pramene ceny - V- 54398/2024-101	1,00
K9 časový korektor	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 750 000	60,30	111 940	0,81	90 671

Název: 28.pluku 1033/58**Lokalita:** Bytová jednotka č. 1033/1

Popis: 2+1 o velikosti 64 m² v Praze 10 - Vršovicích. Byt ve 2. NP cihlového domu s výtahem, je vybaven novými plastovými okny a orientován do ulice 28. pluku. Interiér bytu je navržen s důrazem na praktičnost: z velké vstupní chodby s vestavěnou skříní se vchází do všech samostatných místností: • prostorný obývací pokoj, • samostatná plně zařízená kuchyň, • ložnice nebo dětský pokoj, • koupelna se sprchovým koutem, pračkou a záchodem a za zděnou zástěnou. Byt je převážně zařízen, včetně kuchyňské linky s kombinovaným sporákem s plynovou varnou deskou, ledničkou a myčkou. K bytu také náleží sklepni kóje. Výhodou této nemovitosti je příjemná lokalita s plnou občanskou vybaveností v blízkém okolí. V bezprostřední blízkosti domu se nachází základní škola a mateřská školka. K dispozici jsou také poliklinika, obchody včetně nákupního centra Eden, pošta a stadion Slávie. Výborná dopravní dostupnost: Autobusová zastávka MHD s přímým spojením na metro linky A Želivského nedaleko domu. V docházkové vzdálenosti je také tramvajová zastávka na Vršovické ulici (Slavia - Nádraží Eden). Vyhrazené parkovací místa pro rezidenty bytového domu ve dvorku za domem. Centrální vytápění s litinovými radiátory a digitálním měřením spotřeby.

Podlaží: 2.NP**Dispozice:** 2+1, sklepni kóje 2m²**Typ stavby:** zděný s výtahem**Užitná plocha:** 63,80 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - lepší	0,99
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	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 45565/2024-101	1,00



Zdroj: katastrální úřad

K9 časový korektor			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.8.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 990 000	63,80	109 561	0,80	87 649

Název: Ruská 1241/178
Lokalita: Bytová jednotka č. 1241/23
Popis: byt 2+1 o velikosti 62 m² v Praze 10 - Vršovicích. Byt je situován ve 2. NP cihlového domu bez výtahu. K bytu náleží sklepní kóje. Byt je v pěkném a udržovaném stavu vybavený. Atraktivní lokalita Prahy s výbornou dostupností MHD.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+1, sklep 1 m²

Typ stavby: kombinovaný zateplený bez výtahu

Užitná plocha: 61,80 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná 1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný 1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší 0,85

K4 Výtah - není 1,01

K5 Velikost - srovnatelná 1,00

K6 Vybavení - lepší 0,95

K7 balkon, lodžie - není 1,00

K8 redukce pramene ceny - V- 36604/2024-101 1,00

K9 časový korektor 1,01



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 500 000	61,80	105 178	0,82	86 246

Název: 28.pluku 1217/32

Lokalita: Bytová jednotka č. 1217/5

Popis: 2+1/balkon o výměře 65.50 m², situovaného ve 2.NP cihlového obytného domu v ul. 28. pluku, Praha 10 – Vršovice, přímo naproti justičnímu areálu Na Míčánkách. Byt sestává ze dvou samostatných pokojů, kuchyně, chodby, komory a balkonu orientovaného do zahrady. V případě zájmu lze požádat SVJ o přidělení sklepní kóje v suterénu domu. Byt je v solidním stavebně-technickém stavu a bez dalšího ihned obývatelný. Byt v nedávné době prošel vnitřní modernizací. Byla instalována nová plastová okna, repasovány vstupní i vnitřní dveře a rekonstruována parketová podlaha. Modernizací prošla i koupelna s rohovou vanou, vč. rozvodů IS. Ve výborném stavu jsou veškeré vnitřní společné části domu, jejich celková rekonstrukce proběhla v roce 2021/2022.

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+1, balkon 3 m²

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 65,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
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	0,95
K7 balkon, lodžie - balkon	0,97
K8 redukce pramene ceny - V-34311/2024-101	1,00
K9 časový korektor	1,01



Zdroj: katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.6.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 300 000	65,50	111 450	0,78	86 931

Název: Ruská 1238/172, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Bytová jednotka 2+1

Popis: Prostorný byt 2+1 o velikosti 62 m² v osobním vlastnictví na prodej. Byt se nachází v cihlovém domě, jehož dva pokoje (kuchyně a pokoj) na jihozápad se nachází ve zvýšeném přízemí (spodní parapet okna ve výši 2,2 m) a menší místnost na severovýchod je směrem k ulici Ruská díky terénu ve sníženém přízemí. V bytě jsou nová plastová okna. Jinak je byt před rekonstrukcí. Vytápění bytu a ohřev vody je dálkové. Nízké měsíční náklady včetně vytápění ve výši 4 tisíce Kč. K bytu náleží i sklepní kóje v suterénu domu. Veškerá občanská vybavenost v místě bydliště, zastávka autobusu 100 metrů od domu, pár minut autobusem na Floru nebo stanice tram Kubánské náměstí pár minut pěšky. Pro bližší informace nebo sjednání prohlídky prosím kontaktujte makléřku.

Podlaží: zvýšené 1.NP

Dispozice: 2+1, sklepní kóje

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 62,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 časový korektor	1,00



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 100 000	62,00	98 387	0,93	91 500

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Střední byty jsou pod průměrem

Byty střední velikosti (63 m² až 81 m²) jsou v průměru o 10 % až 15 % levnější za m² než celkový průměr v České republice. Tento trend platí napříč všemi regiony, což je zajímavý kontrast k menším bytům, jejichž ceny se pohybují výrazně výše.

Minimální jednotková porovnávací cena	86 246 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	88 599 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	91 500 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	88 599 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 590 597 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1272/17

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely bylo použito reálné nájemné hrazené nájemníkem.

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	2.NP 2+1	63	1 958	10 298	123 576	4,50
Celkový výnos za rok:						123 576	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	63
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	1 958
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	123 576
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	123 576
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0
Pojištění		Kč/rok	0
Opravy a údržba		Kč/rok	0
Správa nemovitosti		Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	0
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	123 576
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 746 133

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1272/17	4 028 754,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 746 917,12 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1625/5 a 1625/7	281 836,65 Kč
	<u>= 4 028 754,- Kč</u>

Zjištěná cena - celkem: **4 028 754,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 028 750,- Kč**

slovy: Čtyři miliony dvacet osm tisíc sedm set padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 028 750 Kč
--	---------------------

slovy: Čtyři miliony dvacet osm tisíc sedm set padesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1272/17	5 590 597,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1272/17	2 746 133,- Kč

Porovnávací hodnota	5 590 597 Kč
Výnosová hodnota	2 746 133 Kč

Obvyklá cena	5 590 600 Kč
---------------------	---------------------

slovy: Pět milionů pět set devadesát tisíc šest set 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 realizovaného nájemného. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze nemovitostí VALUO, OctopusPro - databáze katastrálního úřadu. 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, znalosti trhu a z realizovaných prodejů databáze katastru nemovitostí - Valuo a OctopusPro. Vybrány byly 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. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat — kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1272/17 v objektu čp. 1272/4 (1271 -1274), Kubánské náměstí, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1625/7 a 1625/5 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 a 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. 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.

Obvyklá cena

5 590 600 Kč

slovy: Pět milionů pět set devadesát tisíc šest set 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. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

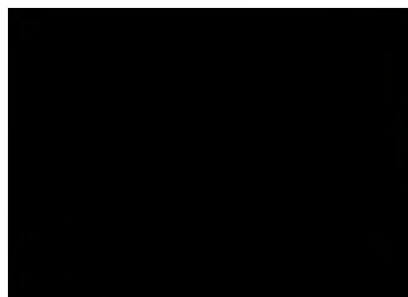
Znalečné účtuji dokladem č. 4594/2024.

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 97908/2024.

V Praze 12.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.



výtah



předsín



koupelna



WC



spíž



pokoj



kuchyň



pokoj

2.NP- 1.PATRO - bytová jednotka č.1272/17		
ozn.	název místnosti	plocha [m ²]
1	Kuchyň	9,2
2	Pokoj 1	18,7
3	Pokoj 2	17,1
4	Předsíň	12,9
5	WC	1,0
6	Koupelna	2,7
7	Spíž	1,5
CELKEM		63,1

Vybavení jednotky:
listovní schránka

1 ks

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod. kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken apod.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku o velikosti

7

III. Určení společných částí budovy

1. Společnými částmi budovy jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí
- střecha
- hlavní svíslé a vodorovné konstrukce
- vchody
- schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- chodby
- rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, plynu, elektřiny, společné televizní antény (STA), domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon) rozvody telekomunikací i umístěné mimo dům
- rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů
- Světelníky
- Výtah, kočárkárny, místnost pro komunální odpad, sušárna, prádelna, žehlárna, WC, kryt CO, sklepy, výměník (bez technologického zařízení výměňkové stanice a části přípojky primárního rozvodu tepla umístěné v domě)

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého vlastnického práva.

2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem domu.
3. Společné části budovy a spoluvlastnictví na společných částech domu nemohou být samostatným předmětem převodu. Spoluvlastnické právo ke společným částem domu přechází s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1272/17
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1271, 1272, 1273, 1274
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7158
Podíl na společných částech:	6310/434700

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.

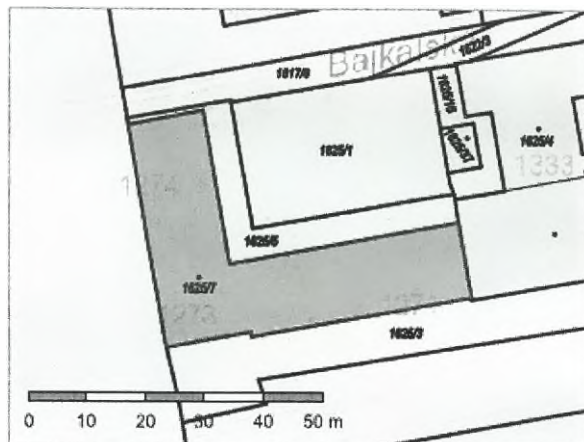
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 03.12.2024 14:00.

Informace o stavbě

Stavba: č. p. 1271, 1272, 1273, 1274
Obec: Praha [554782] 
Část obce: Vršovice [490237] 
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 7157
Stavba stojí na pozemku: p. č. 1625/7
Typ stavby: budova s číslem popisným
Způsob využití: bytový dům



Vymezené jednotky

[1271/1](#), [1271/2](#), [1271/3](#), [1271/4](#), [1271/5](#), [1271/6](#), [1271/7](#), [1271/8](#), [1271/9](#), [1271/10](#), [1271/11](#), [1271/12](#), [1271/13](#), [1271/14](#), [1271/15](#), [1271/61](#), [1271/62](#), [1271/63](#), [1272/16](#), [1272/17](#), [1272/18](#), [1272/19](#), [1272/20](#), [1272/21](#), [1272/22](#), [1272/23](#), [1272/24](#), [1272/25](#), [1272/26](#), [1272/27](#), [1272/28](#), [1272/29](#), [1272/30](#), [1272/64](#), [1272/65](#), [1273/31](#), [1273/32](#), [1273/33](#), [1273/34](#), [1273/35](#), [1273/36](#), [1273/37](#), [1273/38](#), [1273/39](#), [1273/40](#), [1273/41](#), [1273/42](#), [1273/43](#), [1273/44](#), [1273/45](#), [1273/65](#), [1273/66](#), [1274/46](#), [1274/47](#), [1274/48](#), [1274/49](#), [1274/50](#), [1274/51](#), [1274/52](#), [1274/53](#), [1274/54](#), [1274/55](#), [1274/56](#), [1274/57](#), [1274/58](#), [1274/59](#), [1274/60](#), [1274/67](#), [1274/68](#)

 Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

19/3105

893/260820

893/260820

893/65205

265/8694

298/21735

617/43470

697/43470

697/43470

101/14490

776/21735

62/4347

13/966

631/86940

97/7245

84337/7476840

298/21735

13/966

13/966

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Jednotka: 1272/17, 1272/28, 1272/30

302/7245

11849/2492280

583/43470

631/43470

13/966

13913/478170

13/966

1259/68310

97/14490

97/14490

13/966

298/21735

631/43470

26/1449

298/21735

62/4347

631/43470

89/6210

13/966

631/43470

191/14490

583/43470

697/86940

697/86940

697/43470

631/43470

62/4347

298/21735

13/966

298/21735

62/4347

13/966

631/43470

298/21735

296/21735

13/966

613/43470

104/7245

631/43470

13/966

298/21735

13/966

298/21735

631/86940

158/4347

44/3105

13/966

59/4347

191/14490

13/966

5/378

Podíl

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

302/7245

Jednotka: [1272/17](#), [1272/28](#), [1272/30](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

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

Vlastnictví jednotek

✚ Rizení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj (celkem 0)

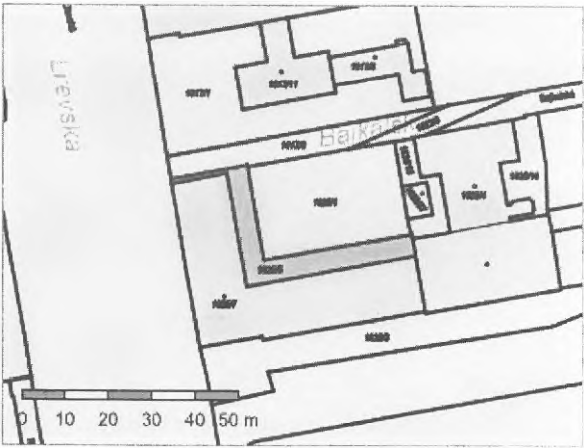
✚ Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj (celkem 24)

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 03.12.2024 14:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1625/5
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	7157
Výměra [m²]:	323
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
	19/3105
	893/260820
	893/260820
	893/65205
	265/8694
	298/21735
	617/43470
	697/43470
	697/43470
	101/14490
	776/21735
	62/4347
	13/966
	631/86940
	97/7245
	84337/7476840
	298/21735
	13/966
	13/966
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	302/7245

11849/2492280

583/43470

631/43470

13/966

13913/478170

13/966

1259/68310

97/14490

97/14490

13/966

298/21735

631/43470

26/1449

298/21735

62/4347

631/43470

89/6210

13/966

631/43470

191/14490

583/43470

697/86940

697/86940

697/43470

631/43470

62/4347

298/21735

13/966

298/21735

62/4347

13/966

631/43470

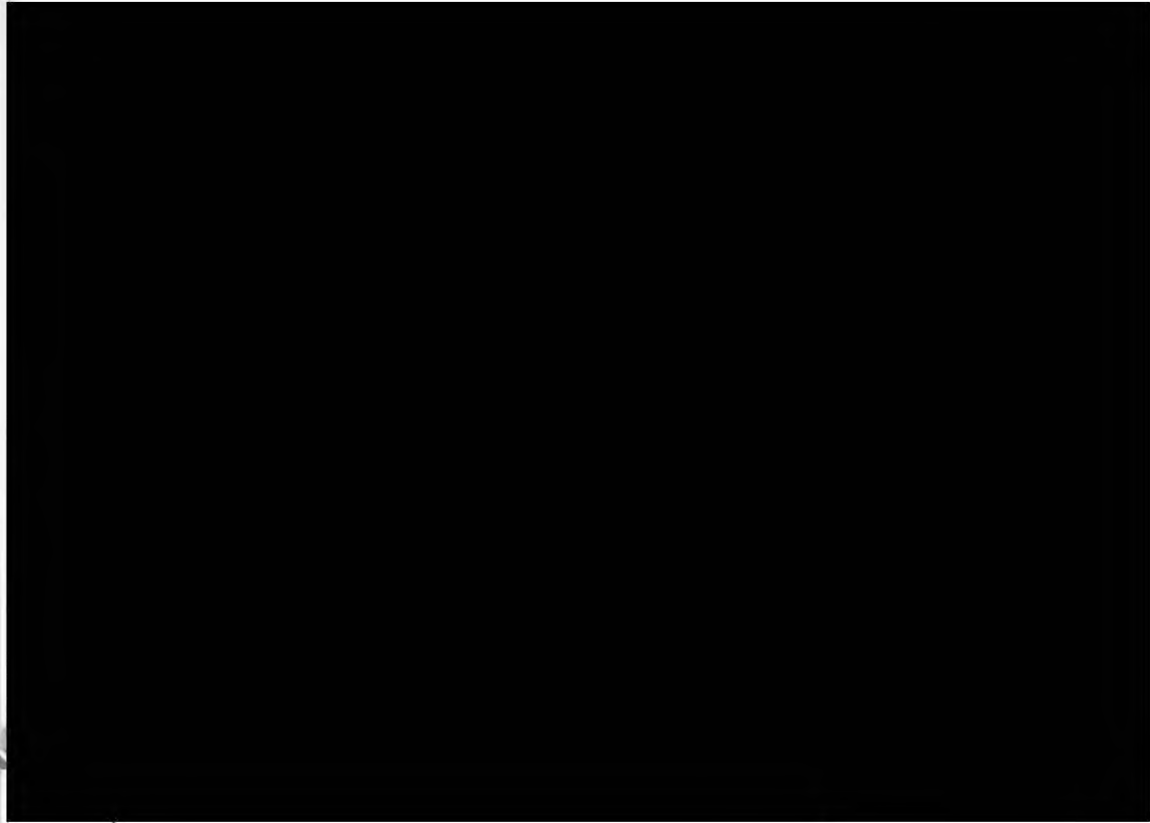
298/21735

296/21735

13/966

613/43470

MEDIA ACTION s.r.o., Braunerova 563/7, Libeň, 18000 Praha 8



104/7245
631/43470
13/966
298/21735
13/966

298/21735
631/86940
158/4347
44/3105
13/966
59/4347
191/14490
13/966
5/378
Podíl
302/7245

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

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 12.12.2024 12:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [1625/7](#) 
Obec: [Praha \[554782\]](#) 
Katastrální území: [Vršovice \[732257\]](#)
Číslo LV: [7157](#)
Výměra [m²]: 988
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: [DKM](#)
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [č.p. 1271, 1272, 1273, 1274](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

19/3105

893/260820

893/260820

893/65205

265/8694

298/21735

617/43470

697/43470

697/43470

101/14490

776/21735

62/4347

13/966

631/86940

97/7245

84337/7476840

298/21735

13/966

13/966

302/7245

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

11849/2492280

583/43470

631/43470

13/966

13913/478170

13/966

1259/68310

97/14490

97/14490

13/966

298/21735

631/43470

26/1449

298/21735

62/4347

631/43470

89/6210

13/966

631/43470

191/14490

583/43470

697/86940

697/86940

697/43470

631/43470

62/4347

MEDIA ACTION s.r.o., Braunerova 563/7, Libeň, 18000 Praha 8

298/21735

13/966

298/21735

62/4347

13/966

631/43470

298/21735

296/21735

13/966

613/43470



104/7245
631/43470
13/966
298/21735
13/966

298/21735
631/86940
158/4347
44/3105
13/966
59/4347
191/14490
13/966
5/378

Podíl
302/7245

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10

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 03.12.2024 14:00.

**Katastrální území**

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 1625/7

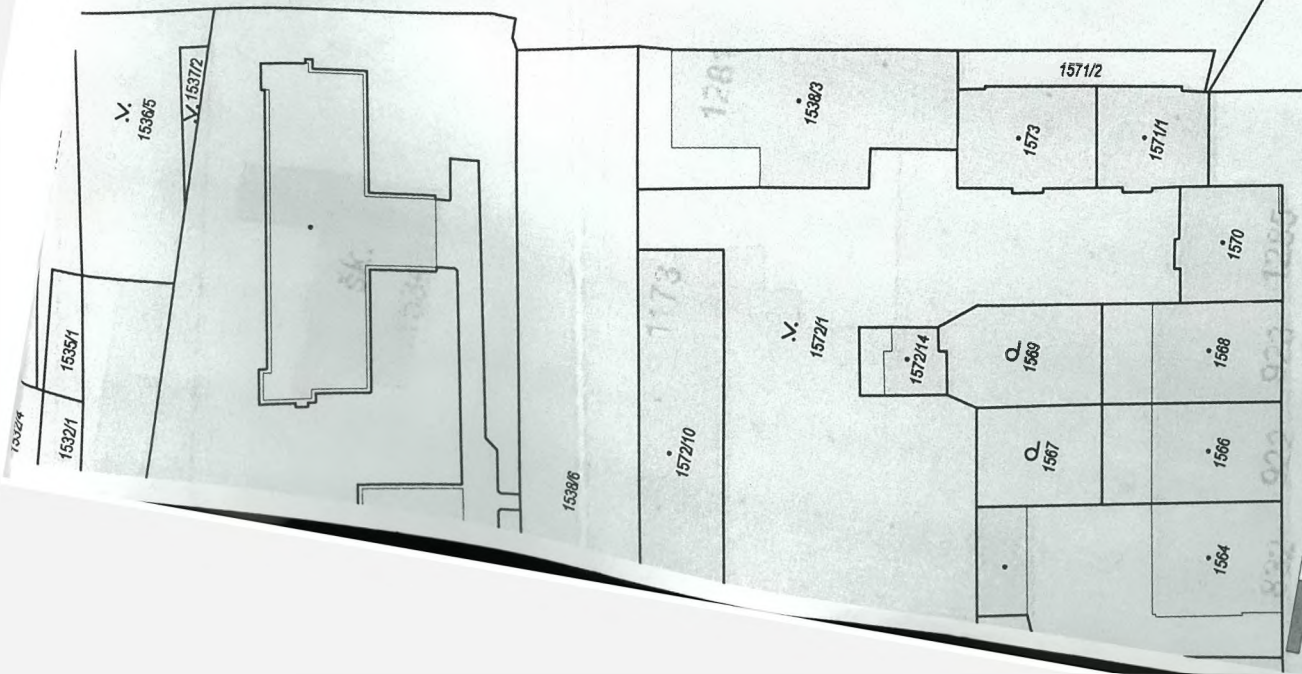
Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 14810 Kč/m²

Skupina: 4269

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:



Litevská

V.
1617/4

1617/2
šk.

1617/6

1617/11

1617/1

Bajkalská

162/3

1617/8

1625/1

1625/5

1625/7

1625/4

1625/16

1625/15

1625/37

1625/2

1625/14

1625/12

1625/3

1620/3

1624/2

1623/1

1623/13

1623/22

1623/35

1623/44

1623/17

1623/20

1623/19

1623/23

1623/21

1623/24

1623/25

1623/26

1623/27

1623/28

1623/29

1623/30

V.
1673

Kubánské náměstí

Kubánské
náměstí

