

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 98795/2024

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. 1193/23 v objektu čp. 1193/20 (1191 - 1194), Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 na katastrálním území Vršov

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4596/2024

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



OBVYKLÁ CENA

6 931 000 Kč

Počet stran: 18 a 10 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 17.12.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 1193/23 v objektu čp. 1193/20 (1191 - 1194), Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 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 16.12.2024 za přítomnosti pana [REDACTED].

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný 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. 9301, 9299 ze dne 16.12.2024

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/Instituce-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 znalcích, 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 prodejších 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 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: Bajkalská 1193/20, 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. 9301 a 9299.

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 podkrovní bytovou jednotku charakteru 1 + 3 o velikosti 84,30 m² dle prohlášení vlastníka budovy. Objekt je situovaný v ulici Bajkalská, která je rovnoběžná s ulicí Vršovická. Jedná se o blok bytových domů v blízkosti Kubánského náměstí. Lokalita má dobrou dostupnost prostředky MHD - tramvaj - Kubánské náměstí, nebo vzdálenější autobusová linka v

Ruské ulici. Nejbližší metro Starostrašnická nebo Želivského a vlak (Praha hl. nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost v ulici Vršovické a Kubánské náměstí drobné prodejny a stanice tramvají nákupní středisko Eden. Bytový dům je řadový podsklepený s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem. Výtah pouze do pátého podlaží. Střecha sedlová s taškovou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové prosklené s vnějším obkladem fasády v oblasti vstupu, okna plastová, na chodbách také plastová a v šestém podlaží střešní okna dřevěná. Fasáda břizolitová vstupní část s obkladem v oblasti dveří. Zádveří s podlahou z původní dlažby, zadní vstup uzavřen plastovými dvoukřídlými prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy dlažby. Na mezipodestách hasicí přístroj nebo hydrant. Vstupy na společné balkony z podest jsou zajištěny plastovými francouzskými dveřmi. Bytový dům je užíván od roku 1950 a jeho stavebně technický stav je běžně udržovaný. Vestavba podkroví dokončena a užívána od roku 2000. V budově je 87 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1193/23
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č. 1560/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Bytová jednotka č. 1193/23

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Bytová jednotka č. 1193/23

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 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. 1193/23
Adresa předmětu ocenění:	Bajkalská 1193/20 100 00 Praha 10
LV:	9301
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. 1193/23

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka je podkrovním bytem prosvětleným střešními okny a nachází se v šestém nadzemním podlaží podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažími, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem. (**výtah pouze do pátého podlaží**). Bytová jednotka je charakterizována jako 1 + 3 a sestává ze tří pokojů, koupelny, WC, před síně, kuchyně, spíže. Okna střešní dřevěná. Dveře do dvou pokojů a kuchyně hladké standardní částečně prosklené do ocelových zárubní. Dveře do obývacího pokoje dvoukřídlé hladké částečně prosklené do ocelové zárubně. Dveře do koupelny, spíže a WC hladké do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokojích, kuchyni, spíži a před síní PVC. V koupelně a na WC dlažba. Kuchyň vybavena běžnou obyčejnou linkou s nerez dřezem umístěným pod zkosenou stropní

konstrukcí (v nízké části), plynovým sporákem, proveden keramický obklad k lince. Koupelna vybavena původní vanou a novějším umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn. V koupelně je umístěn závěsný plynový kotel s TUV a odvodem spalin nad střešní rovinu, kde docházelo ve styku se sádkartonem ke srážení vody. WC samostatné s mísou kombi a malým umyvadlem, provedeny jsou keramické obklady stěn do úrovně zárubně. V předsíni dvě vestavěné skříně. V pokojích a kuchyni jsou přiznané prvky konstrukce krovu. Pozednicové stěny jsou pouze ve výšce 640 mm - místnost se zkosenými stropy musí mít výšku min. 2,3 m nejméně nad polovinou podlahové plochy, která je vymezena pomyslnou rovinou kolmou k rovině podlahy, protínající rovinu zkoseného stropu **ve výšce 1,3 m** nad podlahou. Vytápění etážové s plynovým závěsným kotlem a TUV. Objekt byl kolaudován v roce 1950 a nízko nákladová vestavba odpovídá technologii z roku 2000 kdy byla vestavba dokončena. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje stavební opravy a modernizaci - střešní okna, kromě kuchyně ve špatném stavu a v jednom z pokojů v havarijním stavu (zatéká), vana není osazena v rovině, systém topení na hranici životnosti, **jedná se o tzv. studený byt, kdy je nedostatečně zateplená střešní rovina s pozednicovými stěnami a vzniká tak velký únik tepla a v letním období nadměrné teplo**, nevhodně umístěný dřez. Objekt jako celek je v dobrém běžně udržovaném stavebně technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	74 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	119 719,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň:	14,0 *	1,00 =	14,00 m ²
koupelna:	5,80 *	1,00 =	5,80 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
pokoj:	25,40 *	1,00 =	25,40 m ²
pokoj:	14,50 *	1,00 =	14,50 m ²
pokoj:	13,40 *	1,00 =	13,40 m ²
kuchyň:	8,50 *	1,00 =	8,50 m ²
spíž:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	84,30 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: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP s výtahem pouze do 5.NP	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové	II	0,00

- strany - částečný výhled - pokoj a kuchyň sever, dva pokoje jih
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo, samostatné WC s malým umyvadlem III 0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor I -0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - etážové III 0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - jedná se o tzv. studený byt, kdy je nedostatečně zateplená střešní rovina s pozednicovými stěnami a vzniká tak velký únik tepla a v letním období nadměrné teplo, I -0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - střešní okna, kromě kuchyně ve špatném stavu a v jednom z pokojů v havarijním stavu (zatéká), vana není osazena v rovině, systém topení na hranici životnosti, nevhodně umístěný dřez. III 0,85
- Koeficient stáří upraven o + 0,05 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 74 let:

$$s = 1 - 0,005 * 74 = 0,630$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,680 = 0,561$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,980$$

Index polohy pozemku

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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 119 719,- Kč/m² * 0,561 = 67 162,36 Kč/m²

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 84,30 m² * 67 162,36 Kč/m² * 0,980 * 1,070 = 5 936 949,79 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 936 949,79 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek parc.č. 1560/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1560/2	1 419	8 040,00	11 408 760,-
Cenová mapa - celkem		1 419		11 408 760,-

Pozemek parc.č. 1560/2 - cena zjištěná celkem = **11 408 760,- Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. 1560/2 = 11 408 760,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **11 408 760,- Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **5 936 949,79 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 11 408 760,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 843 / 50 418

Hodnota spoluvlastnického podílu:

11 408 760,- Kč * 843 / 50 418 = 190 756,97 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 190 756,97 Kč

Bytová jednotka č. 1193/23 - cena zjištěná = **6 127 706,76 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1193/23

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	84,30 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 > 1. Získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly použity pro výpočet viz výše.

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze 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:** Kišíněvská 740/1**Lokalita:** Bytová jednotka č. 740/15

Popis: cihlový OV byt 3+1/L, 80m², se nachází v zrekonstruovaném domě z 60-tých let na adrese Praha 10, ulice Vladivostocká. Byt je situován ve 3.patře s výtahem, orientován na východ a na západ. Byt je řešen přes prostornou chodbu do tvaru L s jednotlivými vstupy do jednotlivých velkých pokojů. Součástí bytu je i obyvatelná zasklená lodžie 3m². V bytě proběhla rekonstrukce - repasování kuchyně s komorou, rekonstrukce koupelny, elektro, wc, plastových oken v roce 2020. Zajímavý světlý byt s původními renovovanými zachovalými parketami, nalakovanými dveřmi, novými plastovými okny.

Podlaží: 4.NP**Dispozice:** 3+1, lodžie 3m²**Typ stavby:** zděný**Užitná plocha:** 76,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 balkon, lodžie - lodžie	0,97
K8 redukce pramene ceny - V- 22467/2024-101	1,00
K9 časový korektor	1,01



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.4.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
8 000 000	76,90	104 031	0,79	82 184

Název: V Olšinách 495/4**Lokalita:** Bytová jednotka č. 495/12

Popis: Dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je šestipodlažní z roku 1960. Velkoryse řešený byt s lodžii se nachází ve 3. podlaží bytového domu s výtahem, v dobře dostupné lokalitě Prahy 10 - Strašnicích. Interiér bytu nabízí vstupní halu, plně zařízenou kuchyň, prostorný obývací pokoj s jídelnou a s lodžii, ložnici a koupelnu s oddělenou toaletou. Po kompletní rekonstrukci, společné prostory domu v dobrém stavu. Autobusová zastávka minutu chůze od domu, 7 minut ke stanici metra Strašnická, mateřská a základní škola, gymnázium v docházkové vzdálenosti. Dispozici je možné změnit až na 4+kk. Interiér 80 m², lodžie, sklep.

Podlaží: 3.NP**Dispozice:** 3+1, balkon 4m², sklep**Typ stavby:** zděný zateplený s výtahem**Užitná plocha:** 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - balkon	0,98
K8 redukce pramene ceny - V- 56074/2024-101	1,00
K9 časový korektor	1,00



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 900 000	80,00	98 750	0,84	82 950

Název: V Olšinách 992/32**Lokalita:** Bytová jednotka č. 992/101

Popis: Pěkně zrekonstruovaný stodvacetimetrový slunný mezonetový byt je umístěn ve 3. patře bytového domu bez výtahu stojícího v Praze 10 – Strašnicích nedaleko parku Gutovka, koupaliště Slavia a stanice metra Strašnická. Ve vstupní úrovni se nachází velkoryse pojatý světlý obývací pokoj s navazující jídelnou a kuchyní, velká ložnice se šatnou, druhá, mezonetová ložnice, koupelna (s vanou, sprchovým koutem, dvojumyvadlem, WC a nikou na pračku a sušičku), samostatná toaleta, předsíň a komora. V podkroví je horní část mezonetové ložnice, úložný prostor a samostatná pracovna přístupná z obývacího pokoje. Byt byl zkolaudován v r. 2000, v r. 2021 proběhla částečná rekonstrukce (nový plynový kotel a koupelny). Podlahy jsou dřevěné, okna plastová a střešní dřevěná. V bytě je možná instalace klimatizace a krbu na dřevo. Dům je udržovaný, bez výtahu. V pěším dosahu je vše potřebné – supermarket, kavárny a cukrárny, lékárna, restaurace, mateřská a základní škola i gymnázium. Bohaté možnosti sportovního vyžití nabízí blízký park Gutovka, zimní stadion Eden, sportovní hala, plavecký bazén, fotbalové i ragbyové hřiště nebo lehkoatletický stadion. Kousek od domu je tramvajová zastávka a stanice metra Strašnická je vzdálená 600 m. Podlahová plocha dle aktuálního zaměření 120 m²; v prohlášení vlastníka byt veden jako 74 m².

Podlaží: 4.NP**Dispozice:** 3+kk**Typ stavby:** zděný bez výtahu**Užitná plocha:** 120,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - V- 40256/2024-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K9 časový korektor			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
11 900 000	120,00	99 167	0,82	81 317

Název: Žitomířská 599/38 Praha 10

Lokalita: Bytová jednotka

Popis: Byt 4+kk 100 m², krásný mezonetový podkrovní byt v atraktivní lokalitě na rozhraní Vinohrad a Vršovic v centru města. Byt je vybaven moderní kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči včetně myčky nádobí. V prvním patře bytu se nachází velký obývací prostor s oddělenou kuchyní a skladovou místností na potraviny. Dále je v přízemí chodba a samostatná toaleta. Do druhého patra se dostanete po dubových schodech. Ve druhém patře jsou 3 samostatné ložnice a prostorná koupelna. V obývacím prostoru je možné rozšířit okno a vytvořit tak otevřený prostor nahrazující terasu. V nabídce od 5.2.2024

Podlaží: 5.NP a 6.NP

Dispozice: 4+kk

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 100,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 redukce pramene ceny - prodáno - v řízení	1,00
K9 časový korektor	1,00



Zdroj: reality idnes

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
10 990 000	100,00	109 900	0,75	82 425

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Ceny větších bytů se pohybují za m² výrazně níže než ceny menších bytů.

Minimální jednotková porovnávací cena	81 317 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	82 219 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	82 950 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	82 219 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	84,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 931 062 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1193/23

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	6.NP 1+3	84	1 352	9 500	114 000	4,50
Celkový výnos za rok:						114 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	84
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	1 352
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	114 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	100 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
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	114 000
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 533 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1193/23	6 127 707,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	5 936 949,79 Kč
1.2. Pozemek parc.č. 1560/2	190 756,97 Kč
	<hr/>
	= 6 127 707,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **6 127 707,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **6 127 710,- Kč**

slovy: Šest milionů jedno sto dvacet sedm tisíc sedm set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

6 127 710 Kč

slovy: Šest milionů jedno sto dvacet sedm tisíc sedm set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1193/23

6 931 062,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1193/23

2 533 333,- Kč

Porovnávací hodnota

6 931 062 Kč

Výnosová hodnota

2 533 333 Kč

Obvyklá cena

6 931 000 Kč

slovy: Šest milionů devět set třicet jedna tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, 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. V porovnávací metodě ve stavebně technickém stavu jsou zohledněny nedostatky a závady uvedené v popisu v ocenění zjištěnou cenou.

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 i když ne v takové míře. 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. 1193/23 v objektu čp. 1193/20 (1191 - 1194), Bajkalská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1560/2 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 i když ne v takové míře. 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

6 931 000 Kč

slovy: Šest milionů devět set třicet jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4596/2024.

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 98795/2024.

V Praze 17.12.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.

65. Jednotka č. 1193/23 je byt 1 + 3 umístěný v 6.N.P.
Celková výměra jednotky je 84,30 m²

název místnosti	plocha
kuchyň	8,50 m ²
pokoj	25,40 m ²
pokoj	14,50 m ²
pokoj	13,40 m ²
předsíň	14,00 m ²
koupelna	5,80 m ²
WC	1,40 m ²
spíž	1,30 m ²
celkem	84,30 m ²

Vybavení jednotky:

Listovní schránka	1ks
-------------------	-----

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 84,30 m².

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

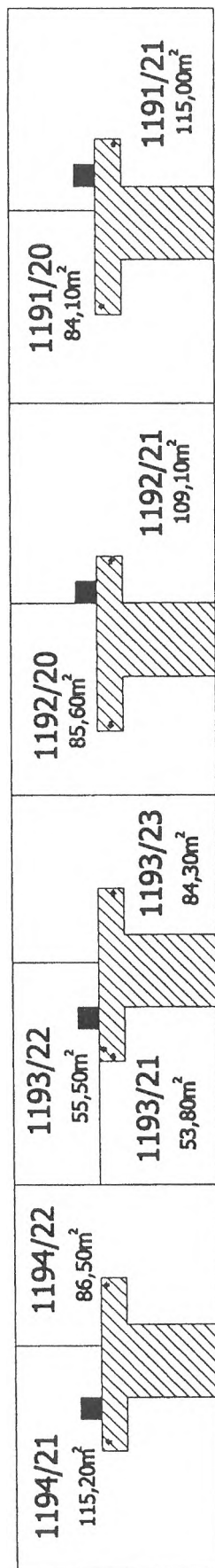
K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 843/50418.

BAJKALSKÁ 16

BAJKALSKÁ 18

BAJKALSKÁ 20

BAJKALSKÁ 22
6.N.P.



Informace o jednotce

Číslo jednotky	1193/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1191, 1192, 1193, 1194
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9301
Podíl na společných částech:	843/50418

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

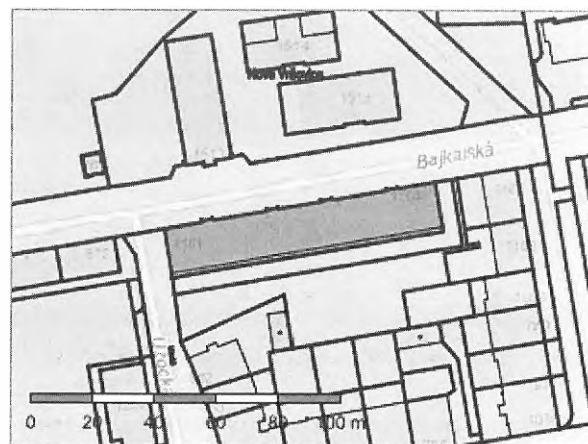
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#) ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2024 06:00.

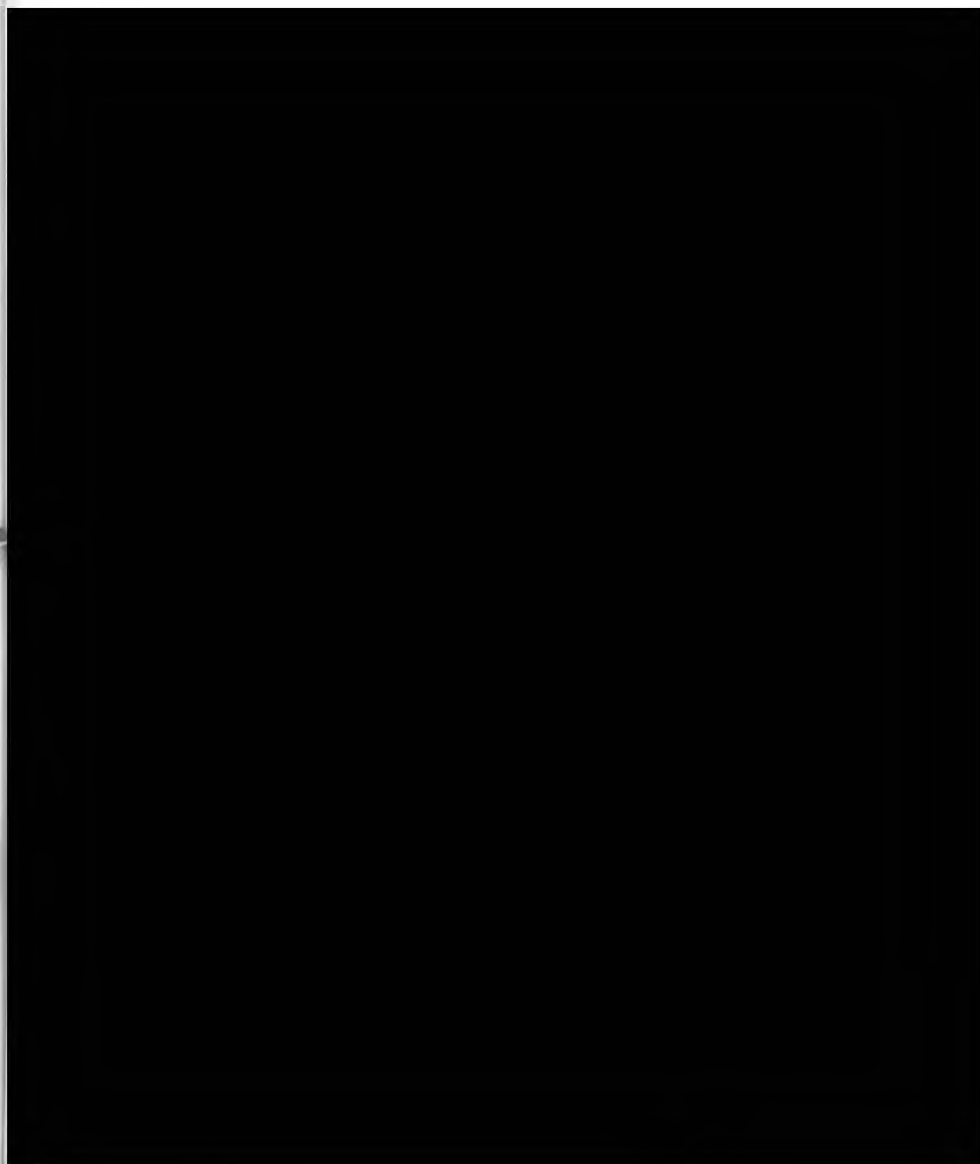
Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1560/2 ↗
Obec: Praha [554782] ↗
Katastrální území: Vršovice [732257]
Číslo LV: 9299
Výměra [m²]: 1419
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. 1191, 1192, 1193, 1194



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo



Podíl

337/50418
625/50418
289/25209
599/50418
329/50418
133/16806
403/25209
133/16806
635/50418
575/50418
127/16806

169/25209
133/16806
37/5602
329/50418
665/50418
127/16806
665/50418

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

599/50418

367/25209

4240/25209

55/16806

589/50418

215/16806

403/25209

575/50418

635/100836

635/100836

665/100836

665/100836

133/16806

215/16806

104/8403

37/5602

635/50418

403/50418

665/100836

665/100836

403/50418

127/16806

215/16806

104/8403

665/50418

337/50418

169/25209

127/16806

403/25209

403/25209

403/25209

329/50418

403/25209

635/50418

403/126045

635/50418

37/5602

215/16806

593/50418

575/50418

599/50418

289/25209

289/25209

1612/126045

337/50418

337/100836

337/100836

80/25209

331/25209

133/16806

169/25209

127/8403

104/8403

403/25209

575/50418

169/25209

589/50418

403/25209

37/5602

599/50418

289/25209

289/25209

104/8403

589/50418

127/16806

329/50418

Podíl

4240/25209

VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2

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](#)📌

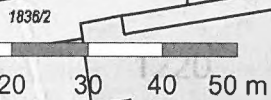
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2024 06:00.

vice

Nové Vršovice

Bajkalská

Vršovická




Katastrální území

Název: Vrsovice

Parcela

Číslo parcely: 1560/2

Cena 2024

Mapový list: 61

Cena: 8040 Kč/m²

Skupina: 4258

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:



