

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 71965/2025

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č.711/12 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4726/2025

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

OBVYKLÁ CENA

295 230 Kč

Počet stran: 20 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 6.9.2025

Vyhotoveno: V Praze 11.9.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 711/12 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 711/12 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice.

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 6.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Kritéria výběru: lokalita (ideálně stejné město, část města nebo mikroregion), typ a využití prostoru, rozloha, technický stav, vybavení, umístění v objektu, rok transakce.

Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 370/2024 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11705, 11704 ze dne 10.9.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

schema

vymezení jednotek v budově

placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

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

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

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

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

<https://mapy.cz/> - mapový portál

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

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

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

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. , kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené 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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí nebytové jednotky č. 711/12 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice." Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.
Vršovice

Adresa nemovité věci: Ruská 711/82, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 8973, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 8973, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 8973, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025 a list vlastnictví 11705 a 11704, katastrální mapa, prohlášení vlastníka budovy, schema.

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 nebytovou jednotku o velikosti 9,90 m² dle vymezení jednotek v budově. Bytový

dům je situovaný v řadové zástavbě jako rohový dům při ulici Ruská a Na Míčankách. Jedná se o zástavbu bytových domů. V blízkém sousedství se nachází Justiční palác Na Míčankách, Heroldovy sady, frekventovaná Ruská ulice, bytové domy a zástavba činžovními vilami. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Kodaňská a 28. pluku, nejbližší nákupní centrum Flora. V blízkosti se nachází areál Fakultní nemocnice Vinohradská. Zastávka tramvaje Moskevská, Francouzská, autobus v ulici Ruská, dopravní dostupnost dobrá - tramvaj k metru, nejbližší metro stanice Náměstí Míru nebo Jiřího z Poděbrad. Parkování v přilehlých ulicích - placené parkování a modré zóny.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený dvěma podzemními podlažími a se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s polovalbou se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstup do objektu je zajištěn venkovním schodištěm ohraničeným terasovitými opěrnými zdmi. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře původní dřevěné prosklené malými okénky, schody kamenné, podlaha teracová. Na mezipodestách dřevěná jednoduchá okna a jsou zde osazeny hasící přístroje. Fasáda domu v dobrém stavu po opravě s novou finální vrstvou do úrovně prvního podlaží je proveden obklad pohledově řešen jako režné zdivo. Stavebně technický stav objektu s pravidelnou údržbou. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 10 bytových jednotek a dva nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 711/12

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 711/12

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Bytová jednotka 711/12

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, § 2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky č. 370/2024 Sb. §1a - §1c zjištěná cena nemusí, ale je určována podpůrně.

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.711/12
Adresa předmětu ocenění:	Ruská 711/82 100 00 Praha 10
LV:	11705
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 384 732

Oceňovací předpis

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

1. Nebytová jednotka č. 711/12

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází ve druhém podzemním podlaží zděného dvoupodlažně podsklepeného rohového bytového domu se čtyřmi nadzemními podlažními bez výtahu, osazeného do svažitého terénu. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti - kanceláře dle prohlášení vlastníka budovy. Kancelář je přístupná ze společné chodby. Okno kovové jednoduché s drátěným sklem a před oknem je dodatečně doplněno plastové sklo do hliníkového rámečku. V oblasti okna (vyšší parapet 1600 mm) projevující se vlhkost stěn s lokálně opadanou omítkou. Všechny stěny místnosti jsou do úrovně 1400 mm s odstraněnou omítkou (režné zdivo s nátěrem a jedna stěna se šprycem). Omítka byla odstraněna s ohledem na projevující se vlhkost stěn a to z důvodu absence hydroizolace nebo narušené hydroizolace. Dveře vstupní plechové. Podlaha z betonové mazaniny nevystěrkováná. Ve střední části podlahy je odtoková gule. V rohové části je umístěn kovový dřez (pouze studená voda). Rozvod elektro povrchově vedený zakončený dvěma

starými jističi k zásuvkám, na stěně s dveřmi povrchové vedení vody, vytápění chybí. V místnosti jsou umístěna 5x čistící dvířka komína (revizní otvory pro kominika). Stavebně technický stav vyžaduje stavební úpravy a ve stavu ve kterém se nachází je pro kancelář nevyhovující.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,208$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: 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 - modré a placené zóny	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - autobus k metru Flora	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost	III	0,04

komerčního využití

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,110$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,341$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

Kancelář:	9,90 * 1,00 =	9,90 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		9,90 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	žel.bet. a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	střecha sedlová s polovalbou	S	100
5. Krytiny střech	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	70
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	C	30
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové s probarvené, v oblasti 1.NP režné zdivo	S	100
9. Vnitřní obklady keramické		C	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	plechové	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovové s drátěným sklem s předsazenou clonou z komůrkového skla	P	100
14. Povrchy podlah	bet. mazanina	P	100
15. Vytápění	bez vytápění	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky, jen studená	P	100
19. Vnitřní kanalizace		S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody		C	100
22. Vybavení kuchyní		C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.		C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	70	1,00	4,83
7. Úprava vnitřních povrchů	C	6,90	30	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	P	3,30	100	0,46	1,52
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					64,79
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6479

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6479
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1120
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	16 119,32
Plná cena: 9,90 m ² * 16 119,32 Kč/m ²	=	159 581,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 75 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 75 / 150 = 50,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena CJ _N	=	79 790,63 Kč
Koeficient pp	*	1,341
Cena CJ	=	106 999,23 Kč

Nebytová jednotka č. 711/12 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství = 106 999,23 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 740

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

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	740	372	21 730,00	8 083 560,-
Cenová mapa - celkem		372		8 083 560,-

Pozemek parc.č. 740 - cena zjištěná celkem = 8 083 560,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 740 = 8 083 560,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **8 083 560,- Kč**

Nebytová jednotka č. 711/12 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství = 106 999,23 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 8 083 560,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 99 / 7 219

Hodnota spoluvlastnického podílu: 8 083 560,- Kč * 99 / 7 219 + 110 856,41

Nebytová jednotka č. 711/12 - cena zjištěná = 217 855,64 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 711/12

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	9,90 m ²
Zastavěná plocha:	9,90 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, ceny nabídkové a vztahené 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, nabídky realitních kanceláří a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 podlaží, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 využití, K8 redukce pramene ceny, K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej skladovacích prostor 6 m²
Lokalita: Žižkov (Praha 3) - Hartigova 667/122
Popis: Prodej skladu 6 m², Praha 3 – Hartigova 667/122. Bytový dům se nachází na tepně Žižkova, nad křižovatkou Ohrada. Jedná se o nebytový prostor původně sloužící jako kočárkárna, od roku 1995 změna užívání jako sklad. Do jednotky se vstupuje z chodby v 1. NP domu. Za dveřmi do jednotky je uzamykatelná roztahovací železná mříž. Jednotka se skládá z jedné místnosti. Za jednotkou se na chodbě nachází zadní vchod domu, který vede do vnitrobloku na pozemek soukromého vlastníka. Podlaha je betonová, pokrytá PVC. Bez oken. Funkční rozvody elektřiny, která je připojená na společné prostory domu. Bez topení a přívodu vody. Podlahová plocha: 6,2 m². K jednotce náleží podíl na společných částech domu a pozemku ve výši 62/15437.

Podlaží: 1.NP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 6,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Podlaží - lepší	0,95
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení - horší	1,05
K7 Využití - sklad bez okna	0,90
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům	0,99



Zdroj: www. reality idnes

Cena [Kč] k 18.6.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
--------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

289 000

6,00

48 167

0,68

32 754

Název: Slavojova 558/7, Nusle, 12800 Praha 2
Lokalita: Nebytová jednotka č. 558/102
Popis: Nebytová jednotka č. 558/102, jiný nebytový prostor v budově č.p. 558, část obce Nusle, na parcele 1446 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 27/10486. Nebytová jednotka, nevytápěná, rozvod voda a kanalizace, elektro (sklad) umístěná v podzemním podlaží zděného bytového domu z roku 1945.

Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 2,70 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,70
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - menší	0,98
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Využití - horší	1,05
K8 Redukce pramene ceny - V-19000/2025-101	1,00
K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům	0,99



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 27.3.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
121 500	2,70	45 000	0,70	31 500

Název: Prodej nebytového prostoru o 17 m2 bez realitky náměstí Dr. Václava Holého,

Lokalita: Praha - Libeň

Popis: Nabízím k prodeji nebytový prostor - sklad - v bytovém domě o rozloze zhruba 17 m2. Ke skladu náleží poštovní schránka, je do něj zavedena elektřina, disponuje cirkulací vzduchu, má novou podlahu, čisté, suché a neporušené zdi a je možné v něm mít připojený internet, např. pro potřeby bezpečnostní kamery či provozu serveru. Sklad je celoročně kompletně suchý, vlhkost vzduchu díky cirkulaci vzduchu na běžných hodnotách. Prostor nedisponuje oknem, odpadním systémem či zdrojem pitné vody a není určený k bydlení. Prostor je v osobním vlastnictví a je k prodeji ihned.

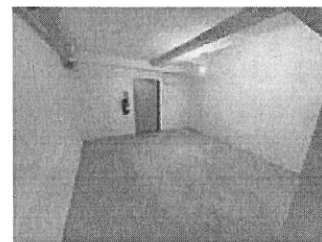
Podlaží: 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 17,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,70
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00



Zdroj: bez realitky

K6 Vybavení - horší			1,05	
K7 Využití - sklad bez okna			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce			0,95	
K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům			0,99	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
800 000	17,00	47 059	0,69	32 471

Název: Na Jezerce 1199/7, Praha 4 - Nusle
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1199/101
Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor umístěný ve zděném šestipodlažním bytovém domě ve zvýšeném 1.PP s platovým oknem nad úrovní chodníku. Nebytová jednotka je místnost s předsíňkou a WC s umyvadlem. V dobrém stavu. zvýšené 1.PP

Podlaží: zvýšené 1.PP
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Podlaží - lepší	0,99
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Využití - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 76390/2024-101	1,00
K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům	0,99



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.12.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
830 000	19,00	43 684	0,70	30 579

Název: Ruská 442/16, Praha 10 Vršovice
Lokalita: Nebytová jednotka č. 442/14
Popis: Jednotka č. 442/14, jiný nebytový prostor v budově č.p. 442, část obce Vršovice, na parcele 414 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 83/9322. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor sklad. Místnost umístěná v podzemním podlaží, bez vybavení. Přístup k inž. sítím -rozvodům pro dům.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 8,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Podlaží - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - horší	1,05
K7 Využití - horší	1,05
K8 Redukce pramene ceny - V 76651/2024-101	1,00
K9 zpřístupnění ke komínovým dvířkům	0,99



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 18.12.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
166 000	8,30	20 000	1,09	21 800

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Průběh (2024–2025)

Období	Aktivita trhu	Cena pronájmů	Cena prodeje
2024 (1. pololetí)	Nízká–střední	Stabilní	Stabilní/V mírného růstu
2024 (2. pololetí)	Růst (+ pohon gastro)	Lehce rostoucí	Stabilní, tlak nahoru
2025 (Q1–Q3)	Stabilizace, pozvolný růst	Postupné zvyšování	Očekává se další mírný růst

V roce 2025 pražský trh s nebytovými jednotkami (komerční, kancelářské, logistické a maloobchodní prostory) pokračuje v postupném oživení, ale prodej těchto jednotek si stále drží umírněné tempo. Rok 2025 je pro pražský prodej nebytových jednotek obdobím stabilizace a pomalého oživení. Vývoj cen od roku 2024 - komerční prostory (kanceláře, retail, průmysl) – obecně ~0–5 % mírný růst. Průmyslové/logistické haly – investiční zájem- pravděpodobně mírně nadprůměrný růst. Celkový trh - stabilizace › signál přechodu mezi stagnací a mírným posunem nahoru. (Stagnace nebo mírný růst: spíše v jednotkách procent – typicky mezi +1 % a max.+5 %).

Minimální jednotková porovnávací cena	21 800 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 821 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 754 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	29 821 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	9,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	295 228 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Bytová jednotka 711/12**

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 pronajimatelného 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.Kancelářské prostory	kancelář	10	4 242	3 500	42 000	6,50
Celkový výnos za rok:						42 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	10
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	4 242
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	42 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	39 900
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	300
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	1 500
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	4 300
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	35 600
Míra kapitalizace		%	6,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	547 692
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	347 692

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věčných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věčná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 711/12	270 437,68 Kč	190 647,04 Kč
Celkem:	270 437,68 Kč	190 647,04 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 711/12 217 856,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 217 856,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 217 860,- Kč

slovy: Dvě stě sedmnáct tisíc osm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	217 860 Kč
--	-------------------

slovy: Dvě stě sedmnáct tisíc osm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 711/12 295 228,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Bytová jednotka 711/12 347 692,- Kč

Porovnávací hodnota	295 228 Kč
Výnosová hodnota	347 692 Kč

Obvyklá cena	295 230 Kč
---------------------	-------------------

slovy: Dvě stě devadesát pět tisíc dvě stě třicet 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 tržního nájemného. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z katastrálního úřadu prostřednictvím placené databáze VALUO, OctopusPro - 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 minimálně. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, podkladů z Katastrálního úřadu - prostřednictvím placené databáze VALUO a OctopusPro a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů databáze historie realitní inzerce a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Pro porovnání použity tři vzorky již prodaných nemovitostí a dva vzorky z nabídkových prodejů realitního portálu. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu Znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 711/12 v objektu čp. 711/82, ulice Ruská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 740 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky (tři realizované a dva z nabídky realitního portálu) jsou upraveny korekčními koeficienty, včetně redukce pramene ceny. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, využití, charakter, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitosti. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

295 230 Kč

slovy: Dvě stě devadesát pět tisíc dvě stě třicet Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné.

Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Žádný z konzultantů nebyl přizván.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 4726/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 71965/2025.

V Praze 11.9.2025

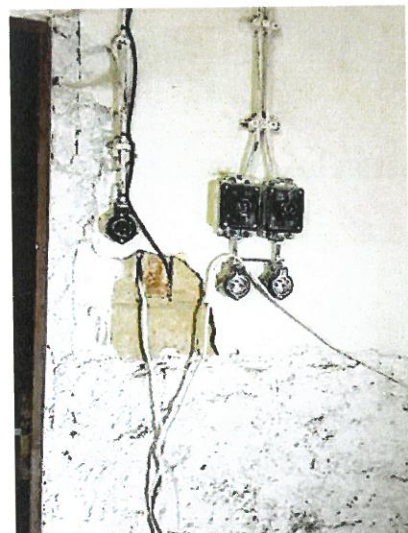
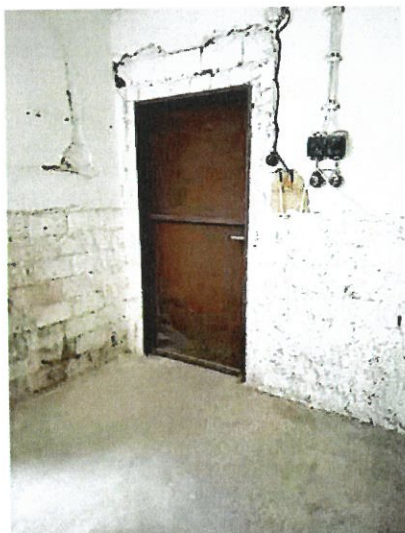
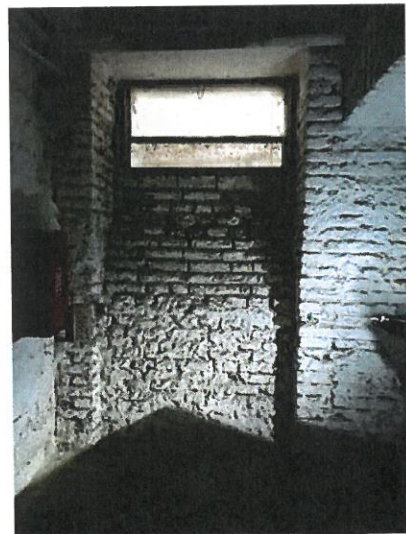
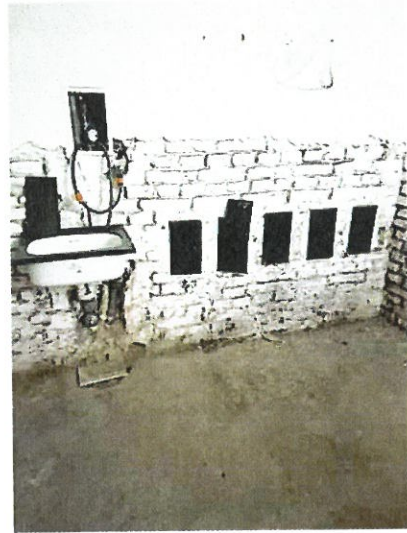


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.4.

Fotodokumentace



Informace o jednotce

Číslo jednotky	711/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Působ využití:	jiný nebytový prostor
Podoba:	č. p. 711
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11705
Podíl na společných částech:	99/7219

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, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Působ ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

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 10.09.2025 15:00.

12. Nebytový prostor č. 711/12 je jiný nebytový prostor - kancelář umístěná ve 2.P.P
Celková výměra prostoru je 9,90 m²

název místnosti	plocha
kancelář	9,90 m ²
celkem	9,90 m²

Vybavení jednotky: bez vybavení

Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 9,90 m².

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

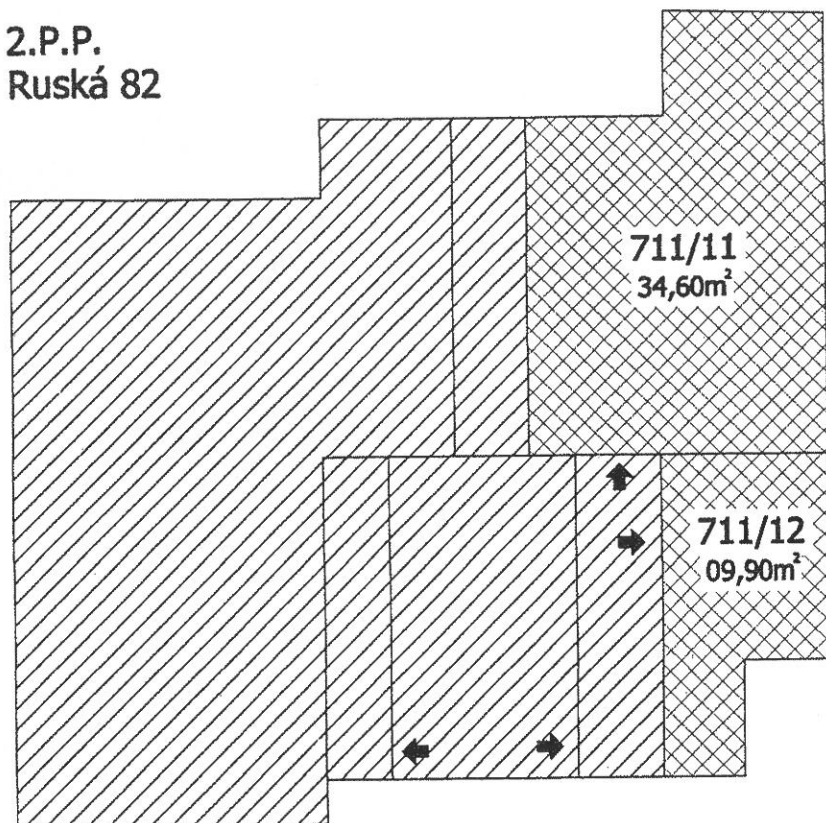
K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 99/7219.

Určení společných částí budovy (§ 4 odst. 2 písm. c) zákona)

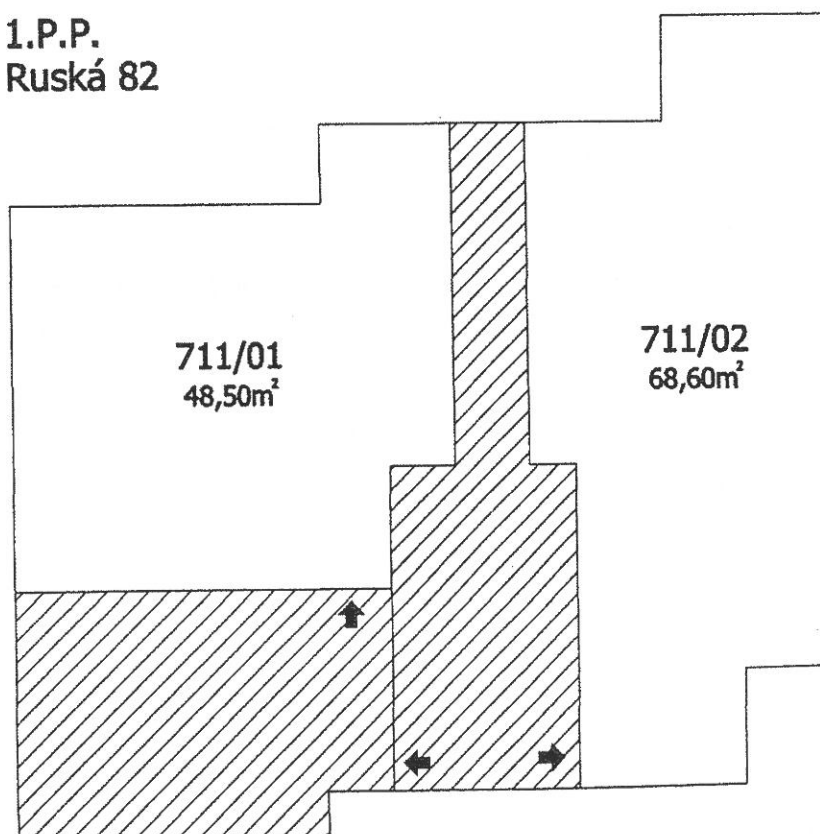
Společnými částmi domu jsou:

- základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí,
- střecha, komíny
- hlavní svislé a vodorovné konstrukce,
- vchody, schodiště, chodby, sklepní kóje,
- okna a dveře, balkony, včetně vstupních dveří do bytů a do jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí

2.P.P.
Ruská 82

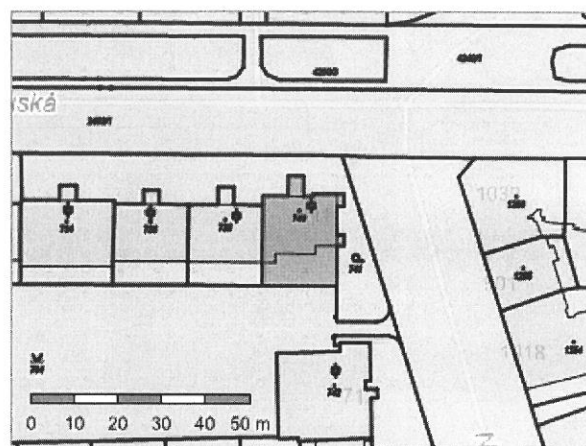


1.P.P.
Ruská 82



Informace o pozemku

Adresní číslo:	<u>740</u>
Adresa:	<u>Praha [554782]</u>
katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
katastrální list:	<u>11704</u>
plocha [m ²]:	372
popis parcely:	Parcela katastru nemovitostí
katastrální list:	<u>DKM</u>
způsob měření:	Graficky nebo v digitalizované mapě
obsah pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
stavba na pozemku:	<u>č. p. 711</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Baroch Miloš, Čihákova 399/15, Poděbrady II, 29001 Poděbrady	686/7219
Červenka Vratislav Ing., Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	704/7219
Foltýnová Eva Mgr., Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	682/7219
Havlíček Michael, Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	664/7219
Hermanová Gabriela Ing., Vdovská 701/32, Muglinov, 71200 Ostrava	751/7219
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	99/7219
Hurský Zdeněk Bc., Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	744/7219
ŠJ Matula Libor a Matulová Kristýna, Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	721/7219
Syslová Michaela Bc., Topolová 2916/14, Záběhllice, 10600 Praha 10	346/7219
Tránková Markéta Mgr., Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	653/7219
Zibura Ladislav, Kodaňská 559/23, Vršovice, 10100 Praha 10	485/7219
Židek Stanislav Mgr., Ruská 711/82, Vršovice, 10100 Praha 10	684/7219
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	99/7219

Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
památkově chráněné území
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

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

Zápisy

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 10.09.2025 15:00.



Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 740

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 4130

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:

Bosňáka

Na zájezdě

Vlašimská

Ruská

Na Mláčáncích

Na Mláčáncích

