# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 076374/2025

## číslo posudku: 3274 - 46/2025

základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

**Stručný popis předmětu znaleckého posudku**
o obvyklé ceně rodinného domu čp. 89/15 na ulici Osinalická v Praze Ďáblicích

**Znalec:** Ing. [redacted]
telefon: [redacted]
e-mail: [redacted]
datová schránka: [redacted]

**Zadavatel:** Městská část Praha Ďáblice, IČ: 00231266
Osinalická 1104/13, 182 00 Praha Ďáblice

**Číslo jednací:** 271/2025

**Počet stran:** 11 **Počet vyhotovení:** 3 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 24.9.2025 **Vyhotoveno:** V Praze 28.9.2025

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění obvyklé ceny rodinného domu čp. 89 včetně pozemku p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří, vše na katastrálním území Ďáblice, obec Praha se stavem ke dni 24.9.2025

Nemovitosti jsou evidovány na LV č. 788 pro obec Praha, k.ú. Ďáblice

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

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

Rodinný dům se nachází na severní hranici Prahy, v přímém sousedství sídla Úřadu městské části Praha-Ďáblice, v rohu ulic Osinalická a Mannerova

Ďáblice jsou městská čtvrť a katastrální území Prahy, tvořící území městské části Praha-Ďáblice. Původně se jednalo o samostatnou vesnici, která byla roku 1968 připojena k Praze.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.9.2025 za přítomnosti znalce a paní [redacted] majitelky nemovitosti a Mgr. Martiny Postupové, Jaroslava Lehovce - místostarostů městské části.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení pozemků s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj") a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále bylo znalcem provedeno šetření na realitních servrech v nabídkách realitních kanceláří, takto zjištěné nabídkové ceny obdobných nemovitostí byly rovněž použity jako podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětného rodinného domu.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitost Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, výpis z LV č. 788 pro obec Prahu, katastrální území Ďáblice ze dne 23.9.2025
- ortofoto katastrální mapy
- fotografická dokumentace pořízená znalcem při místním šetření
- územní plán hlavního města Prahy
- cenová mapa pozemků hlavního města Prahy
- informace z archivu katastrálního úřadu zavkladovaných kupních smluv
- informace z realitních serverů, informace realitních kanceláří, vlastní cenové databáze
- archivní spis nemovitosti poskytnutý znalci Úřadem Mč Ďáblice
- zákon č. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. posledně ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. ze dne 10. září 2019 o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 503/2020 Sb. ze dne 26. listopadu 2020 o výkonu znalecké činnosti
- dostupná odborná literatura týkající se účelu znaleckého posudku
- software PLUTO OLT Praha
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly ač znalcem požadovány předloženy a dle informace objednatele posudku a vlastníka nemovitosti se nezachovaly

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdroje podkladů použitých při zpracování znaleckého posudku je v podstatě 100%, jedná se o informace zjištěné znalcem v archivu zavkladovaných kupních smluv v katastru nemovitostí, ve kterých jsou uvedeny sjednané kupní ceny obdobných nemovitostí v přibližně stejné oblasti jako se nachází předmětné pozemky.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

**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

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly v první fázi zjištěny v dálkovém přístupu do katastru nemovitostí (určení nemovitostí s uvedením „Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj") a následně pak zajištěním kopií příslušných částí kupních smluv přímo na katastrálním úřadě.

Dále bylo znalcem provedeno šetření na realitních servrech v nabídkách realitních kanceláří, takto zjištěné nabídkové ceny obdobných nemovitostí byly rovněž použity jako podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětného rodinného domu.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná dostupná data byla porovnána vzájemně mezi sebou, stejně tak i s předmětnou nemovitostí tak, jak je patrné z příloh tohoto znaleckého posudku.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům čp. 89 |
| Adresa předmětu ocenění: | Osinalická 89/15<br>182 00 Praha Ďáblice |
| LV: | 788 |
| Kraj: | Hlavní město Praha |
| Okres: | Hlavní město Praha |
| Obec: | Praha |
| Katastrální území: | Ďáblice |
| Počet obyvatel: | 1 384 732 |

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti dle výše uvedeného výpisu z KN:

**LV č. 788**

| | | |
|---|---|---|
| Vlastník: | [redacted] | |
| Nemovitost: | objekt k bydlení čp. 89 | |
| Pozemek: | p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří | /186 m²/ |
| K.ú.: | Ďáblice | |
| Obec: | Praha | |
| Okres: | Hlavní město Praha | |
| Kraj: | Hlavní město Praha | |

## Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění ve smyslu objednávky je objekt k bydlení, čp. 89 v Praze Ďáblicích. Součástí nemovitosti a předmětem ocenění je dále pak stavební pozemek p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří

Dostupná dokumentace, předložená objednatelem posudku, především zajištěná znalcem v archivu, převážně odpovídá stavu právnímu.

Na objektu bydlení nevázne žádné zástavní právo ani jiné omezení vlastnického práva.

## Celkový popis nemovité věci

Objekt bydlení, předmět ocenění, se nachází v Ďáblicích, v těsné blízkosti sídla úřadu městské části, na rohu ulic Osinalická a Mannerova.
Ke dni ocenění je využíván v souladu se svým právním stavem, k trvalému bydlení majitelky a její rodiny.

Nemovitostí, které jsou předmětem ocenění, pozemek zastavěná plocha a nádvoří a objekt bydlení čp. 89 jsou evidovány na LV č. 788 pro k.ú. Ďáblice, jedná se o samostatně stojící nemovitost.

Oblast, ve které se nachází předmět ocenění, leží na severním okraji Prahy, nedaleko dálnice D8, severně od Ďáblic je plánována část vnějšího okruhu Prahy.
Oblast je obsloužena autobusy MHD, nejbližší zastávka autobusu se nachází cca 300 m od předmětného objektu.

K 1. lednu 1968 došlo k připojení obce Ďáblice k obvodu Praha 8 při zachování svrchovanosti MNV.

Městská část je zastavěna převážně původní zástavbou, rodinnými domy, panelové sídliště Ďáblice je postaveno na katastru Kobylis, hřbitov a tramvajová smyčka pak na katastru Střížkova.

Technické provedení jednotlivých konstrukčních prvků je uvedeno v další části znaleckého posudku.

Obec Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, v dané lokalitě činí cena pozemku 14.950 Kč/m$^2$.

Pozemky, které k oceňované nemovitosti náleží, jsou územním plánem určeny z zastavění jako zóna SV - všeobecně smíšené

**SV - všeobecně smíšené**

**Hlavní využití:**
Plochy pro bydlení s možností umisťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

**Přípustné využití:**
Stavby pro bydlení, byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobná nerušící výroba a služby, veterinární zařízení a administrativa v rámci staveb pro bydlení, sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou

nepřevyšující 2 000 m2, zařízení veřejného stravování. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**
Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m2, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrny surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílnou část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, zahradnictví. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

**Nepřípustné využití:**
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Obec Hlavní město Praha má cca 1 385 000 obyvatel, obec je hlavním městem České republiky, pozemky jsou rovinné, přístup po zpevněné místní komunikaci, v obci jsou kompletní sítě obchodů, státních a samosprávných úřadů, bankovních služeb, školství, policie, jsou zde kompletní inženýrské sítě, městská část Ďáblice je částí Prahy, která je dopravně dostupná autobusy MHD, dále pak metrem linky C a tramvajemi do centra města.

## 3.4. Obsah

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Dostupné podklady byly zajištěny znalcem na katastrálním úřadě, z kopií částí kupních smluv byla vypočtena jednotková cena nemovitostí.
Toto bylo vypočteno jako podíl sjednané ceny uvedené v zavkladovaných smlouvách a výměr v daných smlouvách realizovaných obdobných nemovitostí.

Dále bylo znalcem provedeno šetření na realitních servrech v nabídkách realitních kanceláří, takto zjištěné nabídkové ceny obdobných nemovitostí byly rovněž použity jako podklad pro stanovení obvyklé ceny předmětného rodinného domu.

## 4.2. Ocenění cenou obvyklou

### 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.

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitosti na k.ú. Ďáblice je provedeno v souladu s cenovými předpisy České republiky platnými ke dni ocenění.

Obvyklá cena je vypočtena na základě podkladů poskytnutých objednatelem znaleckého posudku a zejména pak skutečností zjištěných znalcem.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění nemovitostí bylo provedeno porovnávací metodou, jako podklady pro stanovení obvyklé ceny objektu bydlení a pozemku byly použity údaje ze zavkladovaných kupních smluv v archivu katastrálního úřadu, dále pak z nabídkových cen na realitních servrech a vlastní cenové databáze.

Z těchto podkladů stanovená jednotková cena je pak použita pro výpočet celkové ceny předmětných nemovitostí uvedené v závěru tohoto znaleckého posudku.

## 5. 2. Kontrola postupu

Postup při zjišťování podkladů ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti, stejně jako následný výpočet a závěrečné stanovení obvyklé ceny je prováděn průběžně při zpracování znaleckého posudku, opřeno je především o zkušenosti a odbornou způsobilost znalce (zkouška před zkušební komisí předsedy Krajského soudu v Brně).

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

# STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY POZEMKU A OBJEKTU BYDLENÍ

Předmětem ocenění je samostatně stojící dům na rohu ulic Osinalická a Mannerova, má jedno nadzemní podlaží, mírně nestandardní provedení, podle informace majitele byl dům postaven na přelomu 19-tého a 20-tého století, dle informací zjištěných znalcem v archivu Mč Ďáblice bylo „kolaudační rozhodnutí" vydáno v roce 1896, průběžně byla provedena rekonstrukce.až do současné podoby nemovitosti.

Dům je ke dni místního šetření v průměrném technickém stavu, umožňuje bezproblémové užívání k rodinnému bydlení, nesplňuje však moderní nároky na bydlení, dispoziční řešení objektu je značně nepraktické.

Majitelkou nemovitosti bylo sděleno, že v průběhu užívání nemovitosti byla provedena výměna oken, sociální zařízení, rozvody elektřiny, podlahy, rozvody ZTI, boiler, ...

Předmět ocenění ke dni místního šetření neodpovídá současným nárokům na bydlení, jeho rekonstrukce by byla velmi nákladná, ve své podstatě je z pohledu znalce nejvhodnějším řešením demolice stávajícího objektu a výstavba nového, moderního.

Celá nemovitost, rodinný dům, přístřešek, pozemky, je evidována na LV č. 788 pro obec Prahu, k.ú. Ďáblice.

Objekt bydlení je dispozičně řešen jako jednotka o velikosti 5+1, původní stavba obdélníkového půdorysu pochází z roku 1896, v průběhu provedena přístavba, ve které se nachází sociální zařízení, spíže, sklady, komora. Přístup do půdního prostoru řešen po venkovním schodišti, které je ve špatném technickém stavu.

Součástí nemovitosti jsou drobné stavby, které se nachází na cizím pozemku, stejně tak i oplocení a trvalé porosty jsou na pozemku náležejícím městské části.

Vstup do rodinného domu je řešen přes sousední pozemky z ulice Osinalická a nebo Mannerova.

**Popis konstrukčních prvků:**

**Objekt bydlení:**
Základy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce z plných cihel, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová a pultová, krov dřevěný, střešní krytina z pálených tašek a vlnitého plechu, provedeny jsou klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu.
Fasádní omítky břizolitové, vnitřní omítky štukové, provedeny jsou vnitřní obklady v koupelně, kolem vany, na WC.

Podlahy jsou různě smíšené, keramická dlažba, beton, prkna s volně položenými koberci.

Okna plastová s izolačním dvojsklem, dveře dřevěné rámové, zárubně dřevěné obložkové.

Zaveden je elektrický proud 220/380 V, proveden rozvod studené a teplé vody, ohřev TUV řešen elektrickým boilerem, kanalizace od všech zařizovacích předmětů svedena do veřejného řádu, zaveden je zemní plyn, vytápění nemovitosti je řešeno jako lokální na tuhá paliva, a to pouze ve dvou obytných pokojích.

Z vnitřního vybavení je instalována plechová smaltovaná vana, umývadlo, splachovací WC combi, kuchyňský sporák kombinovaný - varná deska plynová, trouba elektrická.

Při stanovení obvyklé, tržní ceny, vycházím především z porovnání sjednaných cen při realizaci obdobných nemovitostí na realitním trhu, v rozhodném období v dané a podobných lokalitách, tzn. používám porovnávací metodu, která nejvýstižněji vyjadřuje stav na realitním trhu.

Obvyklou cenu předmětné nemovitosti pak stanovím s ohledem na výše uvedené skutečnosti. Jednotkovou cenu stanovím ze skutečností zjištěných v zavkladovaných smlouvách archivu katastru nemovitostí, nabídkových cenách zjištěných na internetových realitních servrech a v neposlední řadě pak s přihlédnutím k technickému stavu domu čp. 89 v Ďáblicích, předmětu ocenění, který obvyklou cenu výrazně ovlivňuje.

**Pozemek p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří a rodinný dům čp. 89 ul. Osinalická**

| | | |
|---|---|---|
| **186 m²** | **28.949,- Kč/m2** | **5.384.514,- Kč** |

# ZÁVĚR

Porovnáním výše uvedených cen obdobných nemovitostí v dané a obdobných lokalitách přibližně ve stejném období jako objekt bydlení čp. 89/15 na ulici Osinalická v Ďáblicích a pozemku p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou předmětem ocenění, jsem dospěl k závěru, že:

**Obvyklá cena objektu bydlení čp. 89/15 na ulici Osinalická, včetně pozemku p.č. 605 - zastavěná plocha a nádvoří, vše evidováno na LV č. 788 na katastrální území Ďáblice, obec Praha ke dni 24.9.2025 činila po zaokrouhlení:**

**CELKEM 5.384.510,- Kč**

(slovy:pětmilionůtřistaosmdesátčtyřitisícepětsetdesetkorunčeských)

## 6. 2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

**Vzhledem k výše uvedeným informacím, zjištěným údajům z katastru nemovitostí, konstatuji, že obvyklá, tržní, cena uvedená v závěru znaleckého posudku, je cenou včetně daně z přidané hodnoty.**

# PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek není vypracován jako posudek přezkumný.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalecký posudek jsem vypracoval osobně, bez přímé spoluúčasti jiných osob, jak právnických, tak fyzických.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvní.

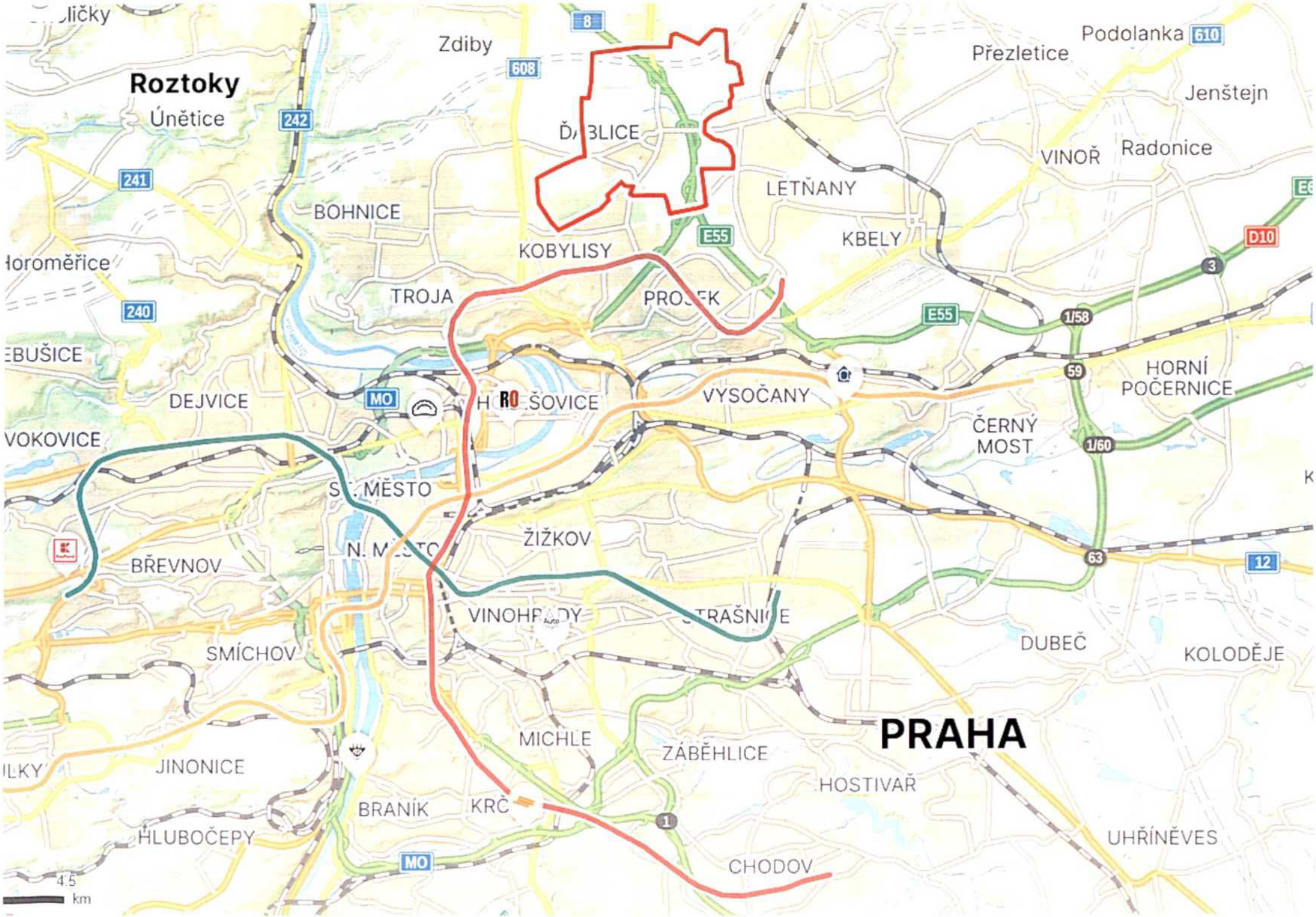
# ZNALECKÁ DOLOŽKA

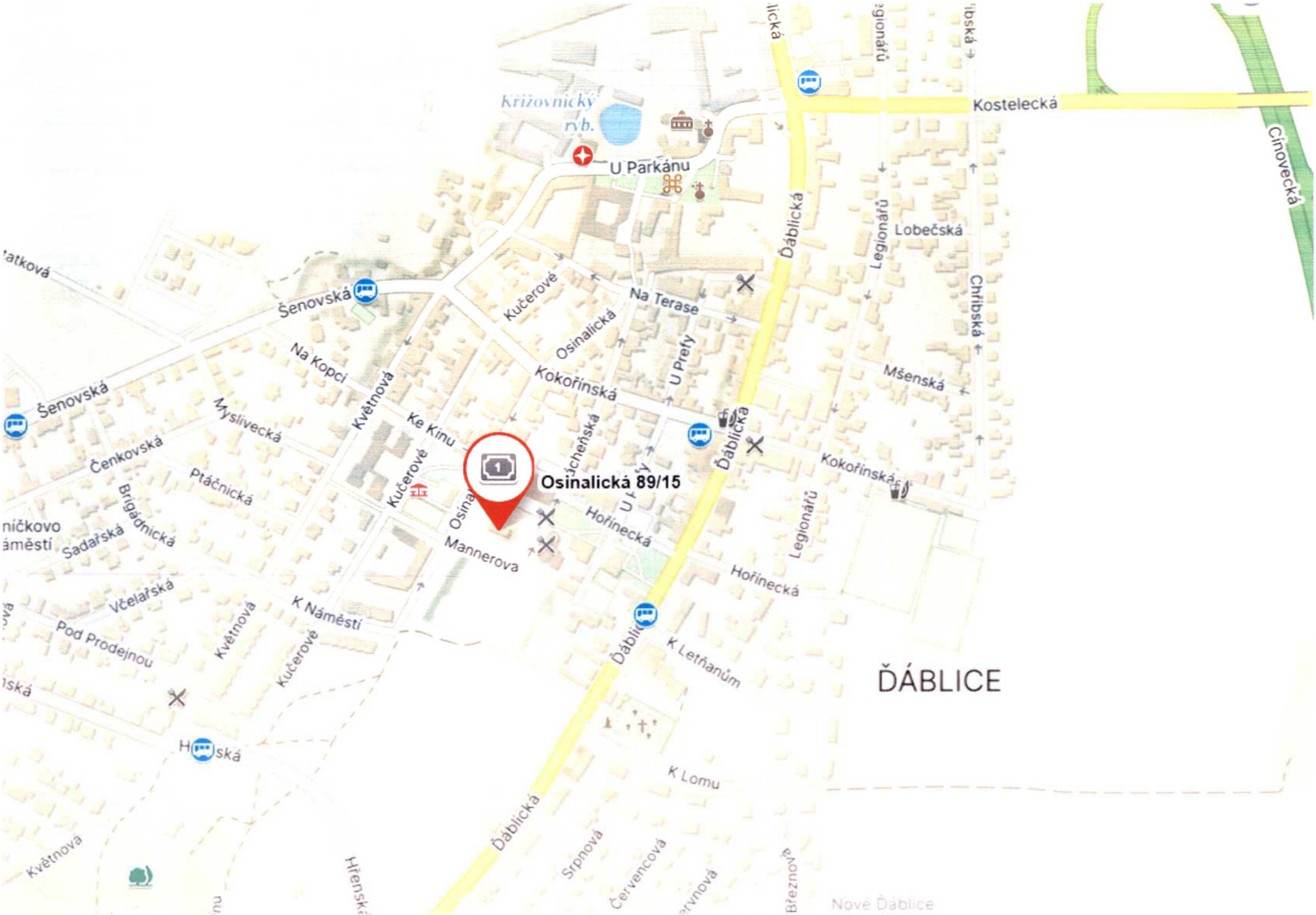
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 25.10.1989, č.j. Spr. 3769/89, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 076374/2025.

V Praze 28.9.2025

Ing. [redacted]


Roztoky
Únětice
Zdiby
Přezletice
Podolanka
Jenštejn
VINOŘ
Radonice
LETŇANY
KBELY
BOHNICE
KOBYLISY
TROJA
DEJVICE
VYSOČANY
HORNÍ POČERNICE
ČERNÝ MOST
ŽIŽKOV
BŘEVNOV
SMÍCHOV
DUBEČ
KOLODĚJE
MICHLE
ZÁBĚHLICE
PRAHA
JINONICE
HOSTIVAŘ
BRANÍK
KRČ
HLUBOČEPY
UHŘÍNĚVES
CHODOV
4.5
km


Osinalická 89/15
ĎÁBLICE
Křižovnický ryb.
U Parkánu
Kostelecká
Cínovecká
Ďáblická
Legionářů
Lobečská
Chřibská
Šenovská
Na Terase
Kučerové
Osinalická
U Prefy
Kokořínská
Mšenská
Na Kopci
Květnová
Ke Kinu
Myslivecká
Čenkovská
Ptáčnická
Brigádnická
Sadařská
Hořínecká
Mannerova
Včelařská
Pod Prodejnou
K Náměstí
K Letňanům
K Lomu
Srpnová
Červencová
Březnová
Nové Ďáblice


Osinalická
Osinalická
Mannerova
Mannerova
Mannerova
Prácheňská
Hořínecká
36
m
1.6.2023

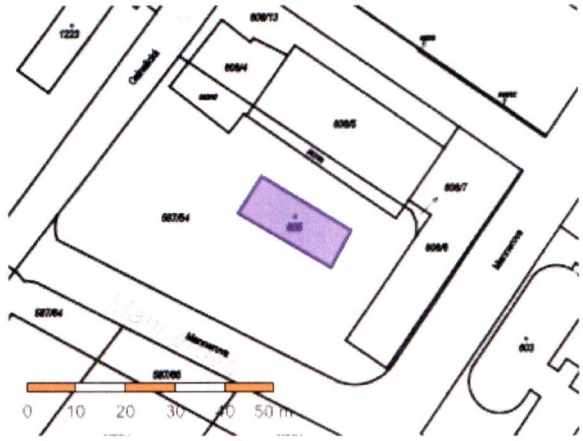
| Ďáblice - pozemek p.č. 605 s domem čp. 89 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Pořadové číslo** | **Obec** | **Parcelní číslo** | **Výměra** */m2/* | **Vklad práva** | **Sjednaná cena** */Kč/* | **Sjednaná JC** */Kč/m2/* | **Koeficient ZC** */%/* | **Upravená JC** */Kč/m2/* |
| | **ke dni 24.9.2025** | | | | | | | |
| 1 | Čimice | 760, 761, čp. 58 | 419 | V-42392/2023-101 | 12.500.000,- | 29.833,- | 1,105 | 32.965,- |
| 2 | Kobylisy | 1495, 1496, čp. 210 | 438 | V-40860/2025-101-2 | 21.500.000,- | 49.087,- | 1,0 | 49.087,- |
| 3 | Ďáblice | 149/1, 149/2, 150, čp. 144 | 132 (id. 1/6) | V-30561/2022-101-S | 1.500.000,- | 11.364,- | 1,097 | 12.466,- |
| 4 | Ďáblice | 86, čp. 73 | 196 | V-239370/2023-101-S | 6.200.000,- | 31.633,- | 1,105 | 34.954,- |
| 5 | Ďáblice | 698, 699, čp. 69 | 274 | V-77982/2021-101-S | 7.700.000,- | 28.102,- | 1,271 | 35.718,- |
| 6 | Ďáblice | 84, 85, čp. 74 | 392 | V-40477/2024-101-2 | 7.500.000,- | 19.133,- | 1,053 | 20.147,- |
| 7 | Ďáblice | 694, 695, čp. 58 | 412 | V-53591/2024-101-2 | 5.055.870,- | 12.272,- | 1,053 | 12.922,- |
| 8 | Čimice | 734, 735, čp. 26 | 256 (id. 5/6) | V-24301/2024-101-2 | 7.500.000,- | 28.302,- | 1,053 | 29.802,- |
| 9 | Čimice | 734, 735, čp. 26 | 53 (id. 1/6) | V-11504/2025-101-2 | 1.250.000,- | 23.585,- | 1,0 | 23.585,- |
| 10 | Dolní Chabry | 1091, 1092, čp. 1203 | 510 | V-71674/2021-101-S | 8.000.000,- | 15.686,- | 1,271 | 19.937,- |
| | | | | | | | | |
| **Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažuji nejvyšší a nejnižší hodnotu sjednaných cen, které jsou označeny červeně.** | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| **Průměrná sjednaná cena pozemku a rodinného domu přepočtená ke dni ocenění** | | | | | | | | **26.254,-** |

| **Pořadové číslo** | **Obec** | **Popis** | **Nabídková cena** */Kč/m2/* | **ID** |
|---|---|---|---|---|
| 1 | D. Měcholupy | Rodinný dům vhodný k úplné rekonstrukci (demolici a výstavbě nového), výměra pozemku 452 m2 | 25.442,- | 300 146 682 |
| 2 | Suchdol | Rodinný přízemní dům s podkrovím, garáž, mimimo plánovaný okruh Prahy, výměra pozemku 378 m2 | 37.034,- | 284 |
| 3 | Hloubětín | Jednopodlažní dům samostatně stojící, částečně zateplený, nutná modernizace interiéru, výměra pozemku 439 m2 | 23.918,- | 5348-7 |
| 4 | Velešlavín | Rodinný dům určený ke kompletní rekonstrukci, možnost přikoupení dalšího RD s pozemkem, stávající výměra 449 m2 | 40.067,- | N01681 |
| 5 | Ďáblice | Rodinný dům spojený ze dvou menších domů, možnost podkroví, částečně po rekonstrukci, výměra pozemku 353 m2 | 36.473,- | 918370 |
| 6 | Suchdol | Samostatně stojící rodinný dům z roku 1974, dvoupodlažní, vydán demoliční výměr, celková výměra 858 m2 | 28.555,- | 106753 |
| 7 | Běchovice | Samostatně stojící rodinný dům, vyměněna střešní krytina, topení, určený k celkové rekonstrukci, výměra pozemku 584 m2 | 22.801,- | 966227 |
| 8 | D. Počernice | Rodinný dům v klidné lokalitě, určeno ke kompletní rekonstrukci, výměra pozemku 204 m2 | 34.069,- | 0061-NP02826 |
| 9 | Březiněves | Zděný rodinný dům ve starší zástavbě, přízemní s obytným podkrovím, výměra pozemku 308 m2 | 27.597,- | 15523 |
| 10 | Kobylisy | Rodinný dům koncový v řadové zástavbě, staré Kobylisy, dvoupodlažní, výměra pozemku 279 m2 | 44.767,- | 3187 |
| | | | | |
| **Při stanovení průměrné obvyklé ceny neuvažuji nejvyšší a nejnižší hodnotu nabídkových cen, které jsou označeny červeně.** | | | | |
| | | | | |
| **Průměrná nabídková cena pozemku a rodinného domu ke dni ocenění** | | | | **31.644,-** |

**Pro stanovení obvyklé ceny předmětného pozemku a rodinného domupředpokládám aritmetický průměr mezi cenou zjištěnou z kupních smluv a současnými nabídkovými cenami obdobných nemovitostí, tzn. (26.254,- + 31.644,-)/2 = 28.949,- Kč/m2**

# Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 605 |
| Obec: | Praha [554782] |
| Katastrální území: | Ďáblice [730629] |
| Číslo LV: | 788 |
| Výměra [m$^2$]: | 186 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |




## Součástí je stavba

| | |
|---|---|
| Budova s číslem popisným: | Ďáblice [400670]; č. p. 89; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 605 |
| Stavební objekt: | č. p. 89 |
| Ulice: | Osinalická |
| Adresní místa: | Osinalická 89/15 |

## Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| [redacted] | |

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

| Typ |
|---|
| Změna výměr obnovou operátu |

### 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 30.09.2025 07:00.


1223
Osinalická
608/13
608/4
587/47
608/5
587/48
607/3
608/32
608/7
587/54
605
608/6
Mannerova
587/64
Mannerova
587/65
603
0
5
10
15
20
25 m

odbor výstavby

výst. 1747/712/79-Ma.n

Ing. Hrdlička

telefon : 82 15 81

Ďáb1/4 09

22.února 1980

Obvodní podnik
bytového hospodářství
V í t k o v a 8
Praha 8 - K a r l í n

R O Z H O D N U T Í

Odbor výstavby ONV 8, jako stavební úřad, provedl dne 19.února 1980 z podnětu vlastníka objektu místní šetření v objektu čp. 89, Praha 8 - Ďáblice, Osinalická 16 za přítomnosti zástupců OPBH, OHS, OBH a MNV Ďáblice. Po ústním jednání spojeném s místním šetřením, rozhodl odbor výstavby ONV 8, opíraje se o ustanovení § 64 zák. č. 41/64 Sb. o hospodaření s byty, takto :

Obytná jednotka v přízemí objektu čp. 89, Praha 8 - Ďáblice, Osinalická 16, sestávající ze zádvoří, kuchyně, koupelny, WC a dvou místností, je zdravotně závadná.

Odůvodnění :

Místním šetřením bylo zjištěno, že předmětná jednotka je delší dobu neudržovan a v současné době neobyvatelná. Podlahy prkenné, prohnilé, zádvoří napadené houb ou.

Zjištěné závady nelze hospodárně opraviti a je proto nutné byt. jednotku vykl iti - vyklizeno.

V případě, že by byly místnosti přiděleny na úpravu vlastním nákladem, ve smy hění § 19 odst. a) písm. bb) zák.č. 41/64 Sb., je nutné, aby nabyvatel provedl jednotce takové úpravy, které by splňovaly záruku celoročního užívání jednotky.

Proti tomuto rozhodnutí lze se odvolat do 15 dnů po doručení k odboru výstav P podáním u odboru výstavby ONV v Praze 8.

Vedoucí odbor

Milan V o t

Obvodní národní výbor Praha 8 - Karlín
Odbor výstavby
2

- KV ONV 8
- MNV Ďáblice
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

N

# Protokol

22 května 1896

Základní

Předmětem

20 května 1896 [illegible]

2

15 května 1896

25 srp

1896 [illegible] 305. —

nic.

Odchylek nalezeno žádné.

Stavení shledáno řádné

396 20 března 1896

19 května 1896

b

a v podzemí

že ve přízemí ze 6 místností obydlených a 3 chodby neobydlené.

b

v poschodí

Číslo popis. 89.

Stavba [illegible] obytná

3. že místností nových se používá [illegible] ode dne 22 května 1896

b dnem 22 května 896 za oby[illegible] vatelné prohlásiti lze

Tím se protokol skončil a podepsán

Jan Šídlo

[illegible]

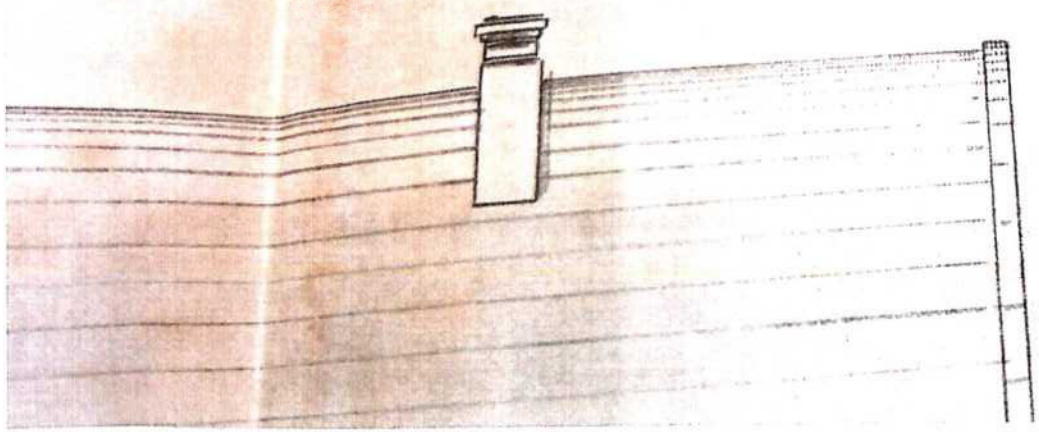
[illegible]

[illegible]

# Návrh

na vystavění dělnických bytů v cihelně

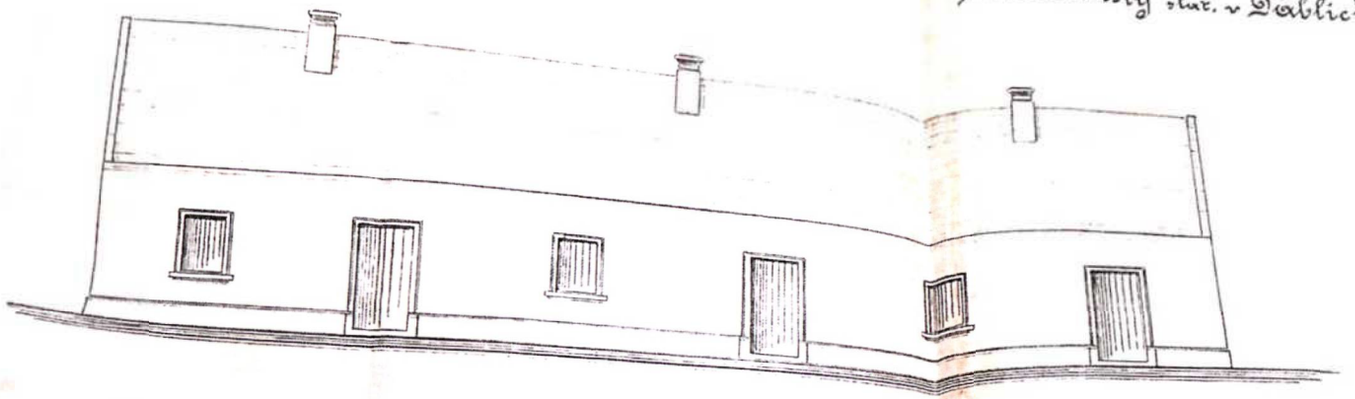
p. J. Mattisky stav. v Táblicích.



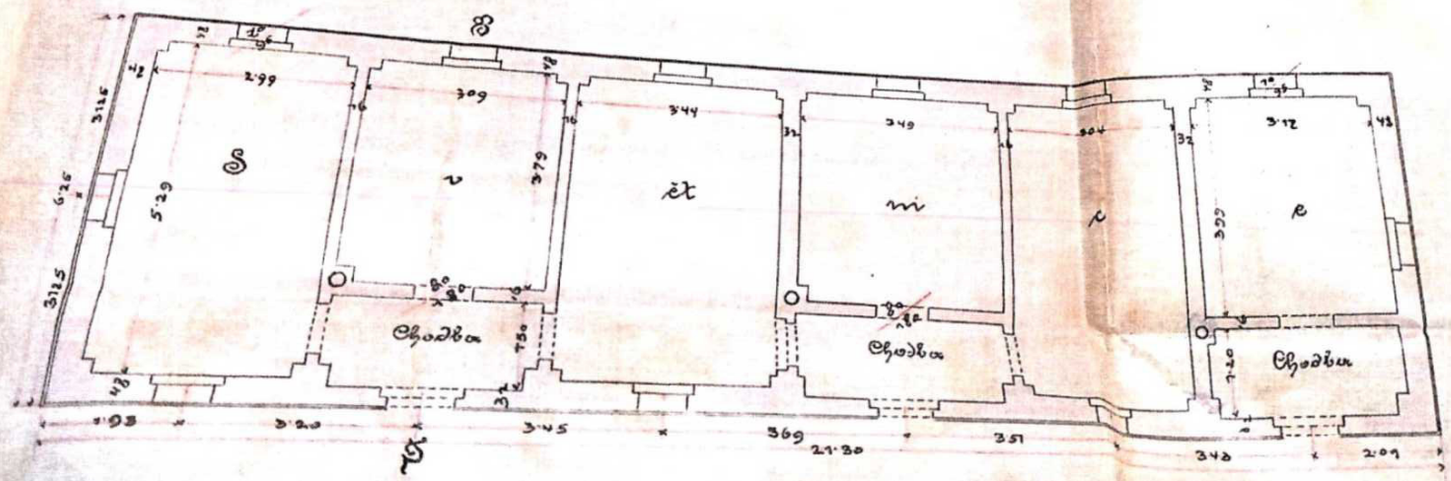
Plán

na vystavění dělnických bytů v cihelně

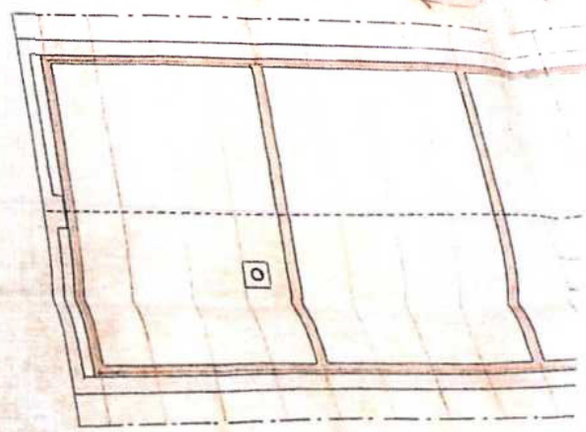
p. J. Battisty stav. v Děblicích.

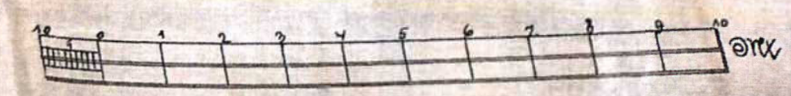


Průčelí.




Půdorys.



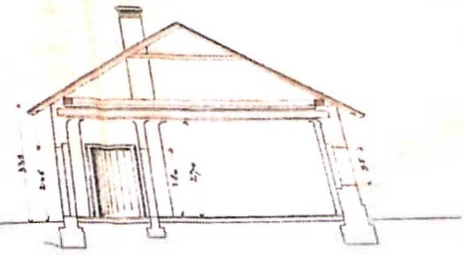


Měřítko 1:100.

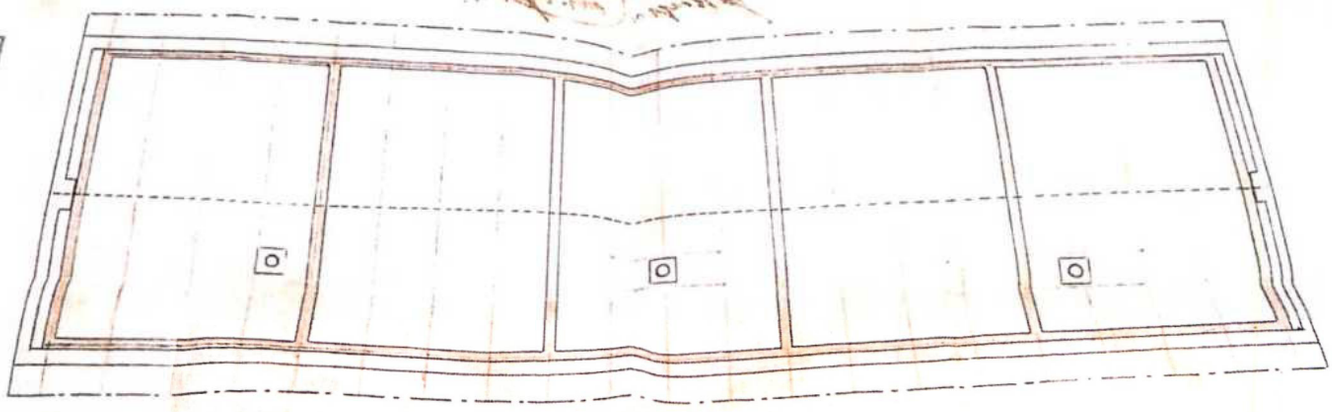
1896

# Plánek

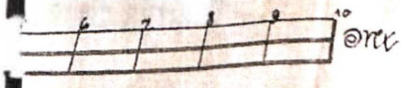
na Dělnických bytů v areálu
Cukrovaru stav. v Dělnicích.



Řez a,b.



Vazba.




Hlávka

Tiroč, dne 12. října 1896.

# LEGENDA:

## ZÁVAZNÉ PRVKY

### PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

#### OBYTNÉ

| | |
|---|---|
| OB | ČISTÉ OBYTNÉ |
| OV | VŠEOBECNĚ OBYTNÉ |

#### SMÍŠENÉ

| | |
|---|---|
| SV | VŠEOBECNĚ SMÍŠENÉ |
| SMJ | SMÍŠENÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA |

#### VÝROBY A SLUŽEB

| | |
|---|---|
| VN | NERUŠÍCÍ VÝROBY A SLUŽEB |
| VS | VÝROBY, SKLADOVÁNÍ A DISTRIBUCE |

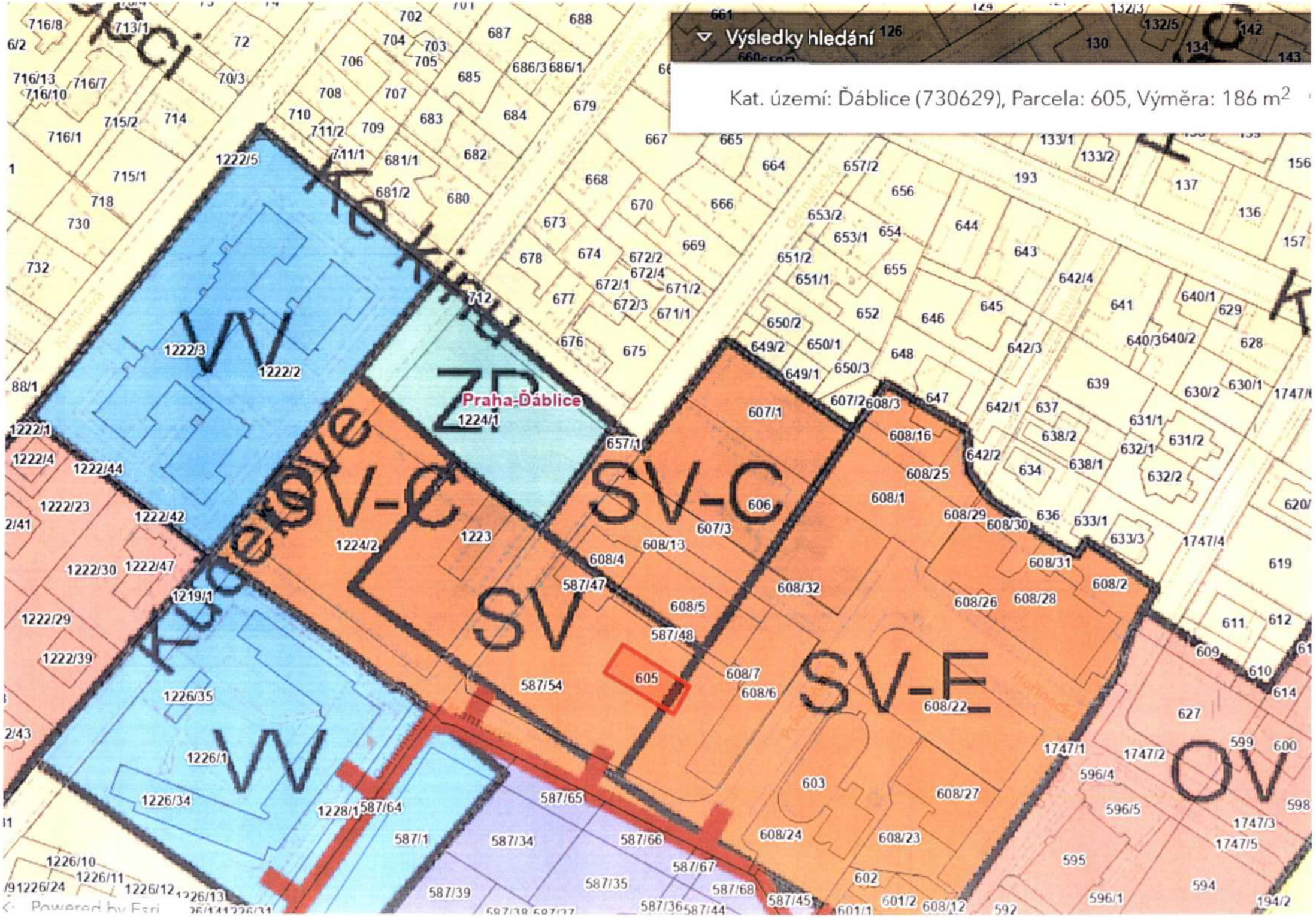
#### SPORTU A REKREACE

| | |
|---|---|
| SP | SPORTU |
| SOR | ODDECHU |

#### ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

| | |
|---|---|
| ZOB | OBCHODNÍ |
| ZVS | VYSOKOŠKOLSKÉ |
| ZKC | KULTURA A CÍRKEV |

Přísmanský potok


Výsledky hledání
Kat. území: Ďáblice (730629), Parcela: 605, Výměra: 186 m2
Ke kříži
Kubešova
Praha-Ďáblice
VV
ZP
SV-C
SV
SV-E
OV
605
Powered by Esri



**Rodinný dům čp. 89/15 ulice Osinalická, Praha Ďáblice**