

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 11349/2025

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. 994/23 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice.

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



Číslo posudku v evidenci znalce: 4641/2025

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

OBVYKLÁ CENA

1 928 500 Kč

Počet stran: 17 a 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 6.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 994/23 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro prodej elektronickou aukcí.

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.2.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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. 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. 11906 ze dne 3.2.2025

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11905 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

placená databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<https://nahlizenidokn.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 úplné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 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: Slovinská 994/25, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11906, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 11906, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 11906, 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 11906 a 11905.

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 39.80 m² dle vymezení jednotek v budově, k vlastnictví nebytové jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 398/9481. Nebytová jednotka byla užívána jako sklad a v době prohlídky jednotka vyklizena bez provozu. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Slovinská. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů a Čechova

náměstí. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách malokapacitní, modré zóny a placené parkování. Jedná se o lokalitu navazující na centrum obce.

Objekt je zděné konstrukce podsklepený se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Zastřešení sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová renovovaná s izolačním sklem (vnitřní křídla), na chodbách částečně prosklené dřevěné dvoukřídlé dveře s nadsvětlíkem a plně v prosklené stěně z luxver zajišťující vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené, portál nebytové jednotky dřevěný původní (s venkovní roletou) a vrata do nebytové jednotky garáže roleta ošetřena nátěrem. Vstupní část uzavřena prosklenými dřevěnými tzv. lítacími dveřmi. Schody kamenné a podlahy chodeb a mezipodest teracové. Hydranty a hasící přístroje osazeny. Fasáda od úrovně prvního podlaží nově provedená. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v padesátých letech. V budově je 20 bytových jednotek a 4 nebytové jednotky.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Nebytová jednotka č. 994/23

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 994/23

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 994/23

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. 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:	Nebytová jednotka č. 994/23
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská 994/25 100 00 Praha 10
LV:	11906
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. 994/23

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu se sedmi nadzemními podlažními s výtahem. Bytová jednotka dle prohlášení vlastníka obsahuje dva sklady, předsíň, koupelnu a WC. Jednotka je vedena jako jiný nebytový prostor - sklad. V době prohlídky nebytová jednotka je bez provozu. Skutečný stav : dva sklady, komora, WC, předsíň s betonovými schody (tři stupně) a koupelna. (místnost s odtokovým kanálkem a obklady stěn). Jednotka je bez vybavení. Okna dřevěná špaletová s venkovní mříží. Vstupní dveře hladké do dřevěné zárubně opatřené vnější mříží. Dveře do komory hladké (chybí kování) do ocelové zárubně, dveře do skladů a WC ocelová zárubeň bez dveřních křídel a dveře do koupelny hladké do ocelové zárubně. Podlaha ve skladech, předsíni, komoře a WC vystěrkovaná betonová mazanina a v koupelně dlažba (sedmdesátá léta). Koupelnu tvoří místnost s odtokovým kanálkem ve vypádané podlaze a obkladem stěn (baterie chybí). WC samostatné s nižším obkladem stěn bez WC mísy. V jedné

místnosti skladu proveden obklad části stěny. Vytápění chybí. Nebytová jednotka vyžaduje rekonstrukci a řešení projevující se vlhkostí stěn.

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

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

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	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,389$$

Podlahové plochy nebytového prostoru

koeficient dle typu podlahové plochy

sklad 1:	15,00 * 1,00 =	15,00 m ²
sklad 2:	11,40 * 1,00 =	11,40 m ²
předsín:	9,10 * 1,00 =	9,10 m ²
koupelna:	3,30 * 1,00 =	3,30 m ²
WC:	1,0 * 1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		39,80 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 a kamenné pasy bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické a dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová a rovná	S	100
5. Krytiny střech	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře		C	50
11. Dveře	hladké do ocelové zárubně, vstupní do dřevěné	S	50
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné špaletové	S	100
14. Povrchy podlah	betonové + stěrka, dlažba	S	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha (odtok v podlaze)	P	100
24. Výtahy	výtah	S	100

25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	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	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	C	3,20	50	0,00	0,00
11. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
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	S	3,30	100	1,00	3,30
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.	P	3,80	100	0,46	1,75
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,11
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8411

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):	*	0,8411
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]	=	20 926,01
Plná cena: 39,80 m ² * 20 926,01 Kč/m ²	=	832 855,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PC\check{Z} = 100 \% * 73 / 150 = 48,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,7 \% / 100)$

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,513
=	427 254,72 Kč
*	1,389
=	593 456,81 Kč

Nebytová jednotka č. 994/23 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství

= 593 456,81 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 682

Oceňovaný pozemek 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	682	309	21 730,00	6 714 570,-
Cenová mapa - celkem		309		6 714 570,-

Pozemek parc.č. 682 - cena zjištěná celkem

= 6 714 570,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 682

= 6 714 570,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 6 714 570,- Kč

Nebytová jednotka č. 994/23 - cena zjištěná, bez podílu na příslušenství

= 593 456,81 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Cena zjištěná příslušenství stavby a pozemku: 6 714 570,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 398 / 9 481

Hodnota spoluvlastnického podílu: 6 714 570,- Kč * 398 / 9 481

+ 281 868,88

Nebytová jednotka č. 994/23 - cena zjištěná

= 875 325,69 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 994/23

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	39,80 m ²
Zastavěná plocha:	39,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných

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

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

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO, databáze Katastrálního úřadu, realitního portálu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozmezím), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny, K9 prodej el. aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Jičínská 1617/31, Praha 3 Žižkov
Lokalita: Nebytová jednotka č. 1617/25
Popis: Jednotka č. 1617/25, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1617, část obce Žižkov, na parcele 1632/1 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 440/17578. Jedná se o jiný nebytový prostor charakteru 2+kk o velikosti 44 m² umístěný v prvním nadzemním podlaží. Prostory využívané jako kancelářské prostory. Plastová okna zabezpečena mříží. Nebytová jednotka v dobrém stavu po rekonstrukci.

Podlaží: 1.NP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Využití - lepší	0,98
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 70334/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 26.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 000 000	44,00	68 182	0,66	45 000

Název: Jeseniova 1916/89, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1916/101

Popis: Nebytová jednotka č. 1916/101, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1916, část obce Žižkov, na parcele 2119 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 426/15182. Nebytová jednotka umístěna v prvním nadzemním podlaží. Okna

dřevěná špaletová opatřena mřížemi. Nebytová jednotka obsahuje místnost, místnost s kuchyňkou, předstíň a hygienické zázemí. Stavebně technický stav běžně udržovaný.

Podlaží: 1.NP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 42,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-40694/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.7.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 620 000	42,60	84 977	0,67	56 935

Název: V Horkách 1432/22, Nusle, 14000 Praha 4

Lokalita: Nebytová jednotka č. 1432/802

Popis: Nebytová jednotka č. 1432/802, jiný nebytový prostor v budově č.p. 1432, část obce Nusle, na parcele 437/1 Nusle, podíl na společných částech domu a pozemku 373/12655. Nebytová jednotka umístěná ve zvýšeném podzemním podlaží s okny umístěny cca. 20 cm nad úroveň chodníku. Okna opatřena mřížemi. Nebytová jednotka sestává ze dvou místností, předstíň a hyg. zázemí. Jednotka vyžaduje stavební úpravy.

Podlaží: zvýšené 1.PP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 37,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 velikost - srovnatelná	1,00
K6 vybavení - lepší	0,90
K7 podlaží - horší	1,02
K8 Redukce pramene ceny - V-59106/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 000 000	37,30	53 619	0,81	43 431

Minimální jednotková porovnávací cena	43 431 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	48 455 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56 935 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	48 455 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 928 509 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 994/23

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

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Skladovací prostory	1.NP	40	2 714	9 000	108 000	6,00
Celkový výnos za rok:						108 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	40
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	2 714
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	108 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	102 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	2 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	7 000
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	95 600
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	

Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 593 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 443 333

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 994/23	1 114 724,08 Kč	709 123,60 Kč
Celkem:	1 114 724,08 Kč	709 123,60 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 994/23 875 326,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 875 326,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 875 330,- Kč

slovy: Osm set sedmdesát pět tisíc tři sta třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 875 330 Kč

slovy: Osm set sedmdesát pět tisíc tři sta třicet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Nebytová jednotka č. 994/23	1 928 509,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. Nebytová jednotka č. 994/23	1 443 333,- Kč

Porovnávací hodnota	1 928 509 Kč
Výnosová hodnota	1 443 333 Kč

Obvyklá cena 1 928 500 Kč

slovy: Jeden milion devět set dvacet osm tisíc pět set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj,

inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno 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. 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 analýzy dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 994/23 v objektu čp. 994/25, ulice Slovinská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 682 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu. Vzorky (realizované) jsou upraveny korekčními koeficienty. 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

1 928 500 Kč

slovy: Jeden milion devět set dvacet osm tisíc pět set 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

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4641/2025.

ZNALCKÁ 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 11349/2025.

V Praze 6.2.2025



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	994/23
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	<u>č. p. 994</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11906</u>
Podíl na společných částech:	398/9481

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

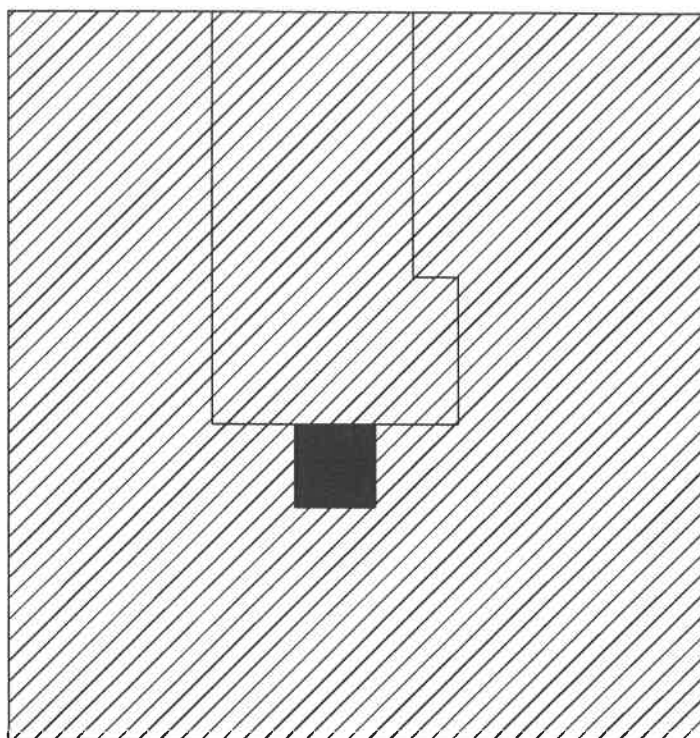
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

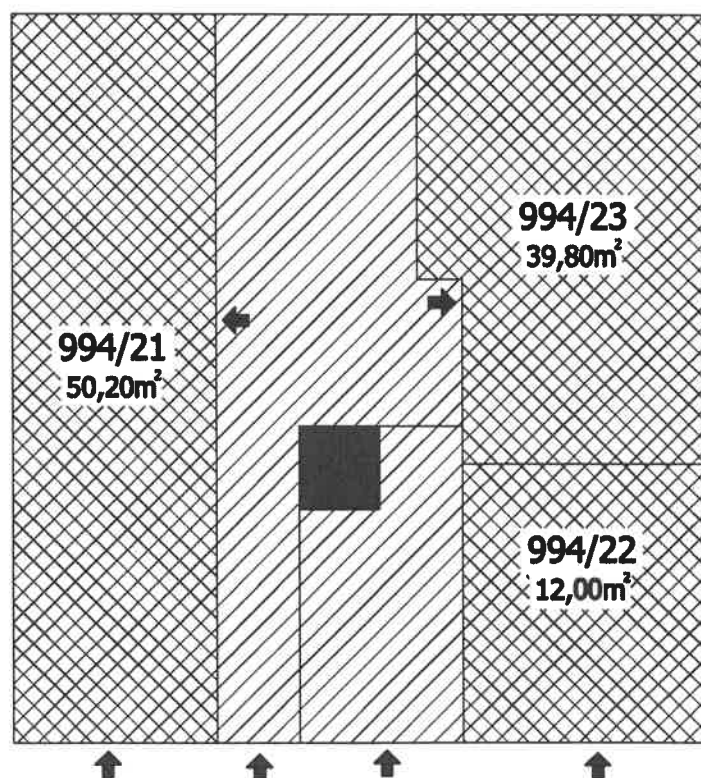
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 03.02.2025 08:00.

1.P.P.
Slovinská 25



1.N.P.
Slovinská 25



**23. Nebytová jednotka č. 994/23 – způsob využití - sklad umístěný
v 1. N.P. Celková výměra jednotky je 39,80 m²**

název místnosti	plocha
sklad 1	15,00 m ²
sklad 2	11,40 m ²
předsíň	9,10 m ²
koupelna	3,30 m ²
WC	1,00 m ²
celkem	39,80 m²

Vybavení jednotky: bez vybavení

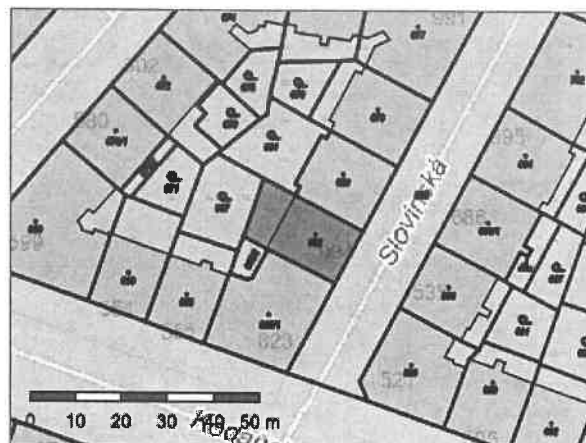
Výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím pro účely stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech domu je 39,80 m².

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, vnitřní rozvody společné televizní a rozhlasové antény.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti **398/ 9481**.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>682</u>
Obec:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>11905</u>
Výměra [m ²]:	309
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 994</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bocan Miroslav, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	250/9481
Gregorová Šárka Mgr., Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	776/9481
Häuslerová Veronika, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	366/9481
Hladečková Nikola, Bobkova 683/21, Černý Most, 19800 Praha 9	457/9481
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	1567/9481
Holubová Jitka Ing., Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	458/9481
Janečková Olga, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	502/9481
Jordáková Helena, Malobřevnovská 966/45, Břevnov, 16900 Praha 6	459/9481
Keclíková Vendulka MUDr., Fráni Šrámka 2197/31, Smíchov, 15000 Praha 5	15/499
Plápová Zuzana, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	453/9481
SJ Kóhler Miloš a Kóhlerová Blanka, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	13/499
Kudrnová Dana, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	388/9481
Langhansová Blanka Ing., Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	243/9481
Píšková Jana, Za zámečkem 745/17, Jinonice, 15800 Praha 5	447/9481
Pokorná Jarmila, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	250/9481
Šikut Libor Ing., Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	465/18962
Šikut Milan MUDr., Högerova 1098/15, Hlubočepy, 15200 Praha 5	465/18962
Švec Janišová Tereza Ing. arch., Pod strání 2166/31, Strašnice, 10000 Praha 10	443/9481
Švejdová Dita Ing., Slezská 1323/84, Vinohrady, 13000 Praha 3	404/9481
Trávníčková Alice, Čekanovská 1506, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9	383/9481
Wankeová Eva, Slezská 1466/39, Vinohrady, 13000 Praha 3	255/9481
Wiedermannová Iva Ing., Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	383/9481

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

1567/9481

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

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

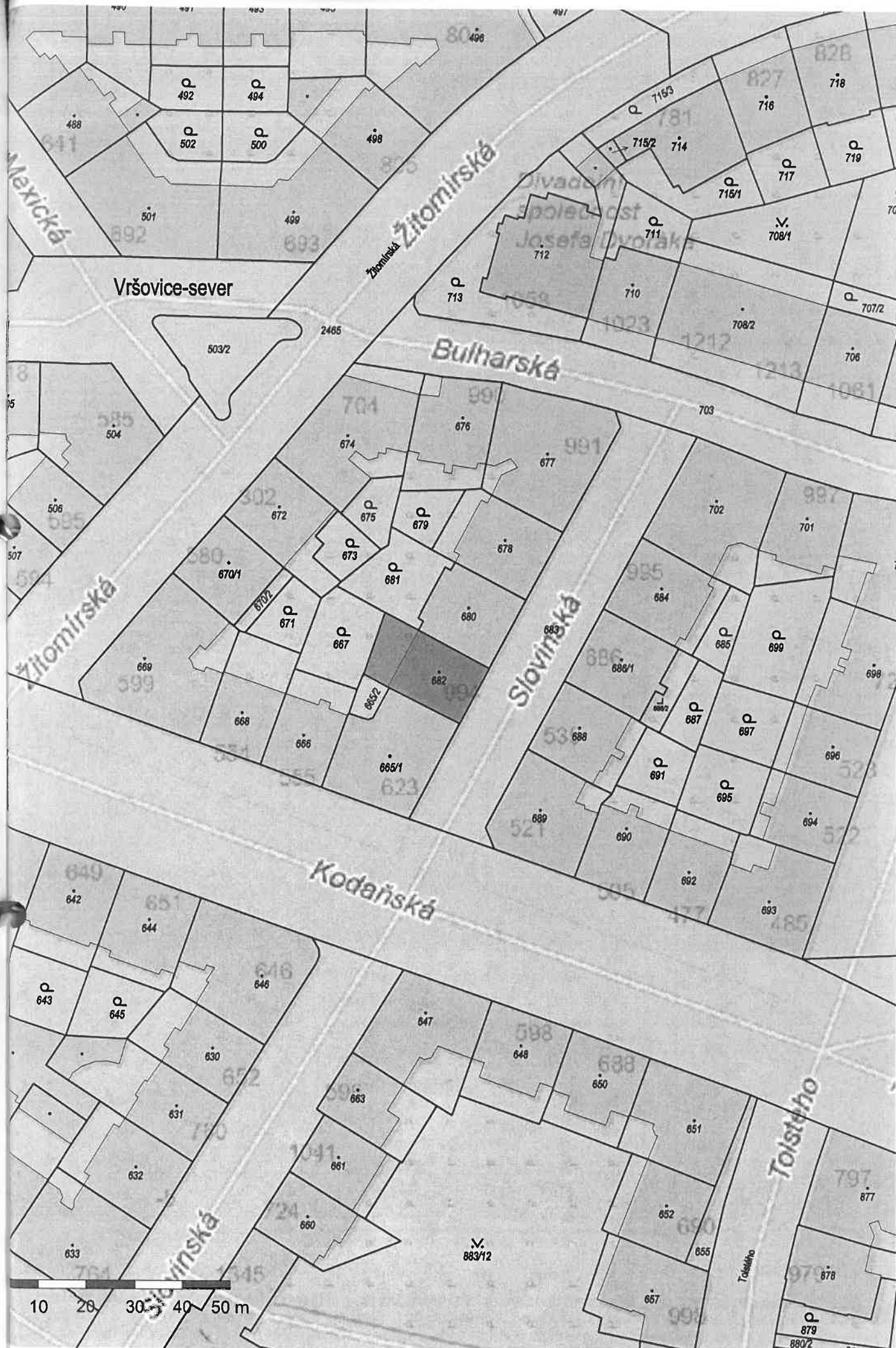
Jiné zápisy

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 21.01.2025 08:00.




Katastrální území

Název: Vršovice

Parcela

Číslo parcely: 682

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 21730 Kč/m²

Skupina: 4131

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:

