

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 11201/2025

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. 994/21 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: 4640/2025

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

OBVYKLÁ CENA

4 921 250 Kč

Počet stran: 19 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.2.2025

Vyhotoveno: V Praze 7.2.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 994/21 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 21.1.2025
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://nahlizeniidokn.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/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 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 oblíby. 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 oblíbou 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 opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzitě 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". 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 50.20 m² dle vymezení jednotek v budově, k vlastnictví nebytové jednotky patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 502/9481. Nebytová jednotka byla užívána jako kadeřnictví 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 dvoukřídle dveře s nadsvětlíkem a plné v prosklené stěně z luxver zajišťující vstup na společné balkony, vstupní dveře dřevěné dvoukřídle 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. 994/21

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č. 994/21

2. Výnosová hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 994/21

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. 994/21
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. 994/21

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu se sedmi nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka dle prohlášení vlastníka obsahuje dvě provozní místnosti, předsíň, sociální zařízení, WC, spíž a kuchyň. Jednotka je vedena jako provozovna a posledním provozem bylo kadeřnictví. V době prohlídky nebytová jednotka je bez provozu. Skutečný stav : provozní místnost prosvětlená portálem a v rohové části v oblasti vstupních dveří rám pro závěs (závětří), chodba z které je zajištěn vstup do chodby domu, hygienické zázemí (sprcha, WC mísa a umyvadlo), kuchyňka, šatna s denní místností a komora. Jednotka je bez vybavení potřebného k provozu. Okno v denní místnosti se šatnou dřevěné špaletové (ošetřené) s venkovní mříží a vnitřními vertikálními žaluziemi, prosvětlení provozní místnosti dřevěným dvojitým portálem s venkovní mříží a vnitřními vertikálními žaluziemi. Vstup

do nebytové jednotky je zajištěn dvěma vstupy z chodby domu a z ulice. Vstupní dveře z ulice navazující na portál hladké do dřevěné zárubně s malým nadsvětlíkem do dřevěné zárubně, dveře jsou zajištěny stahovací mříží. Dveře do chodby domu hladké do dřevěné zárubně opatřeny mříží ze strany společné chodby domu. Dveře do denní místnosti se šatnou dřevěné prosklené do dřevěné zárubně, dveře do komory hladké otevíravé na klíč s větracími mřížkami a dveře do hygienického zázemí hladké do dřevěné zárubně. Kuchyňka otevřená do prostoru chodby. Podlaha v provozní místnosti (původně kadeřnictví) a komoře PVC, v chodbě, hygienickém zázemí, kuchyňce a denní místnosti se šatnou dlažba. Hygienické zázemí po provedených stavebních úpravách pro provoz kadeřnictví je vybaveno WC mísou kombi, umyvadlem a vyzděnou sprchou. Provedeny jsou keramické obklady stěn (2200mm). V denní místnosti se šatnou umyvadlo v jehož oblasti je proveden obklad. Kuchyňka bez vybavení a obklad k lince z omyvatelné tapety. V provozní místnosti na jedné stěně při podlaze keramický obklad (k původně umístěným křeslům a umyvadlu). Provedeny jsou podhledy ze sádkartonových desek, odvětrání. Vytápění dvěma topidly WAW, v hygienickém zázemí infrazářič a ohřev vody boilerem umístěným v hygienickém zázemí nad sprchou. Stavebně technický stav nebytové jednotky - provedeny byly stavební úpravy bez zásahu do nosných konstrukcí za účelem změny užívání konzumu na kadeřnictví cca. před deseti lety. (stavební úpravy nejsou evidovány v archivu stavebního úřadu). Jednotka je v dobrém stavu a vyžaduje drobné stavební úpravy a především řešení projevující se vlhkostí stěn v komoře přecházející až do plísně. Parapetní stěny jsou přelepeny polystyrenovými deskami zakrývající vlhkost 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 spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	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	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

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

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

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
provozní místnost 1:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
provozní místnost 2:	15,80 *	1,00 =	15,80 m ²
předsín:	8,20 *	1,00 =	8,20 m ²
sociální zařízení:	3,30 *	1,00 =	3,30 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
spíž:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
kuchyň:	3,40 *	1,00 =	3,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			50,20 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 trémové	S	100
4. Krov, střecha	sedlová a rovná	S	100
5. Krytiny střeš	tašková a pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenocementové a štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenocementové	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické obklady	S	100
10. Schody	kamenné	S	100
11. Dveře	hladké a prosklené do dřevěných zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné špaletové a portál	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby a PVC	S	100
15. Vytápění	2x WAW, infrazářič v hyg. zázemí	S	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	S	100
21. Ohřev teplé vody	bojler	S	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	sprcha, WC a umyvadlo, umyvadlo v denní místnosti	S	100
24. Výtahy	výtah	S	100
25. Ostatní	mříž, podhledy, odvětrání, žaluzie vertikální	N	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	S	3,20	100	1,00	3,20
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	S	4,70	100	1,00	4,70
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80

24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	N	5,60	100	1,54	8,62
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					97,98
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9798

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):	*	0,9798
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]	=	24 376,78
Plná cena: 50,20 m ² * 24 376,78 Kč/m ²	=	1 223 714,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 77 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 73 / 150 = 48,7 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 48,7 % / 100)	*
	0,513
Nákladová cena C _{JN}	=
	627 765,47 Kč
Koeficient pp	*
	1,389
Cena C _J	=
	871 966,24 Kč
Nebytová jednotka č. 994/21 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství	=
	871 966,24 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. 994/21 - cena zjištěná, bez podílu na = **871 966,24 Kč**

příslušenství

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

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

Spoluvlastnický podíl: 502 / 9 481

Hodnota spoluvlastnického podílu: 6 714 570,- Kč * 502 / 9 481 + 355 523,06

Nebytová jednotka č. 994/21 - cena zjištěná = 1 227 489,30 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Nebytová jednotka č. 994/21

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	50,20 m ²
Zastavěná plocha:	50,20 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:	Kodaňská 582/39, Vršovice, 10100 Praha 10
Lokalita:	Nebytová jednotka č. 582/19
Popis:	Nebytová jednotka č. 582/19, jiný nebytový prostor v budově č.p. 582, část obce Vršovice, na parcele 463 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 802/31013. Nebytová jednotka umístěná ve zděném rohovém bytovém domě v prvním nadzemním podlaží - obchod přístupný z ulice Kodaňská. Nebytová jednotka sestává z prodejní plochy, skladu, šatny a hygienického zázemí. Prosvětlení dřevěnými portály. Nebytová jednotka v dobrém stavu.
Podlaží:	1.NP
Dispozice:	provozovna
Typ stavby:	zděný

Užitná plocha: 80,20 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - lepší	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Využití - lepší	0,95
K5 velikost - větší	1,01
K6 vybavení - lepší	0,95
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 70987/2024-101 prodáno dne 28.11.2024	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 900 000	80,20	86 035	0,74	63 666

Název: 28. pluku 524/25

Lokalita: Nebytová jednotka č. 524/3

Popis: Nebytová jednotka č. 524/3, jiný nebytový prostor v budově č.p. 524, část obce Vršovice, na parcele 782 Vršovice, podíl na společných částech domu a pozemku 401/10580. Nebytová jednotka provozovna (kadeřnictví)s příslušenstvím se vstupem z ulice 28.pluku. Vstup řešen prosklenými dveřmi s navazujícím portálem. Vytápění lokální. Nebytová jednotka je v běžně udržovaném stavu.

Podlaží: 1.NP

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 40,10 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,98
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 velikost - menší	0,99
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 53924/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.9.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 790 000	40,10	44 638	0,95	42 406

Název: Biskupcova 2737/44, Žižkov, 13000 Praha 3

Lokalita: Nebytová jednotka č. 2737/3,

Popis: Nebytová jednotka č. 2737/3, jiný nebytový prostor v budově č.p. 2737, část obce Žižkov, na parcele 3930/2 Žižkov, podíl na společných částech domu a pozemku 425/14443jednotky č. 2737/3 . Nebytový prostor přístupný z ulice o dispozici dvou

místností se sociálním zařízením a celkové výměře 42,50 m², umístěné v 1.nadzemním podlaží budovy v dobrém stavu po částečných stavebních úpravách na adrese Biskupcova 2737/44

Podlaží: 1.NP
Dispozice: provozovna
Typ stavby: zděný
Užitná plocha: 42,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,93
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 velikost - menší	0,99
K6 vybavení - srovnatelné	1,00
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-65229/2024-101	1,00
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 610 000	42,50	61 412	0,86	52 814

Název: Prodej obchodního prostoru 74 m²

Lokalita: Praha, Praha 4, Nusle

Popis: Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti si Vám dovoluujeme nabídnout prodej zajímavého nebytového prostoru v Praze 4 Nuslích v ulici na Jezerce nedaleko Nuselské ulice. Jedná se o nebytový prostor rekonstruovaný jako byt se vstupem jak z domu tak z ulice. Dům nyní v rekonstrukci zateplení fasády . Dříve využíván jako vinárna nebo solarium, dnes pronajato nájemci, provozující již 12 tím rokem osobní služby (více info v RK), tento nájemce je připraven nebyt opustit, ale zároveň je schopen v nájmu pokračovat dále (nyní výnos 25 tis/měs.). Prostor prošel kompletní rekonstrukcí. V prostoru je samostatný plynový kotel kongresu vody a vytápění, dále vzduchotechnika a je upraven jako 3+kk kdy ve vstupu je hlavní místnost cca 30m² a po té chodbou propojeny dvě neprůchozí místnosti nyní jako ložnice, velká koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc a předsíň (nyní jako sklad) kde je východ do domu. Prostor je v domě kde je dobře funkční SVJ . Objekt se dá okamžitě pronajmout jako kancelář, obchod, vinárna, či široké spektrum služeb apod. Prostor má u vstupu z ulice výlohu a prosklený vstup a dvě okna z každé místnosti, které částečně prochází s úrovní chodníku. Prostor není ač je přízemní nijak ohrožen vlhkostí nebo podobnými vlivy. V dochozi vzdálenosti OC Arkády Pankrac. Důvod prodeje je jiná investice vlastníka. Pro více informací mě neváhejte kontaktovat.

Podlaží: zvýšené 1.PP

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 74,00 m²

Zastavěná plocha: 228,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,90
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,80
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 velikost - větší	1,02
K6 vybavení - lepší	0,97
K7 podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K9 Prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 350 000	74,00	99 324	0,66	65 554

Minimální jednotková porovnávací cena	42 406 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 110 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	65 554 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	56 110 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	50,20 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 816 722 Kč

2. Výnosová hodnota**2.1. Nebytová jednotka č. 994/21**

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.Provozní prostory	1.NP	50	4 064	17 000	204 000	7,00
Celkový výnos za rok:						204 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	50

Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	4 064
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	204 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	193 800
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	186 800
Míra kapitalizace		%	7,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 668 571
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 518 571

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. 994/21	1 579 237,42 Kč	983 288,53 Kč
Celkem:	1 579 237,42 Kč	983 288,53 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 994/21 1 227 489,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 227 489,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 227 490,- Kč

slovy: Jeden milion dvě stě dvacet sedm tisíc čtyři sta devadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 1 227 490 Kč

slovy: Jeden milion dvě stě dvacet sedm tisíc čtyři sta devadesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
1.1. Nebytová jednotka č. 994/21 2 816 722,- Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 994/21

2 518 571,- Kč

Porovnávací hodnota

2 816 722 Kč

Výnosová hodnota

2 518 571 Kč

Obvyklá cena

4 921 250 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set dvacet jedna tisíc dvě stě padesát 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 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. Použity tři vzorky realizované a jeden ze vzorků z nabídkových cen realitního portálu, který byl přepočítán koeficientem redukce pramene ceny. 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 jejích 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 nemovitosti nebytové jednotky č. 994/21 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 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

4 921 250 Kč

slovy: Čtyři miliony devět set dvacet jedna tisíc dvě stě padesát 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. 4640/2025.

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 11201/2025.

V Praze 7.2.2025



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	994/21
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	dílna nebo provozovna
Stavba:	č. p. 994
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11906
Podíl na společných částech:	502/9481

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
ověřená 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.

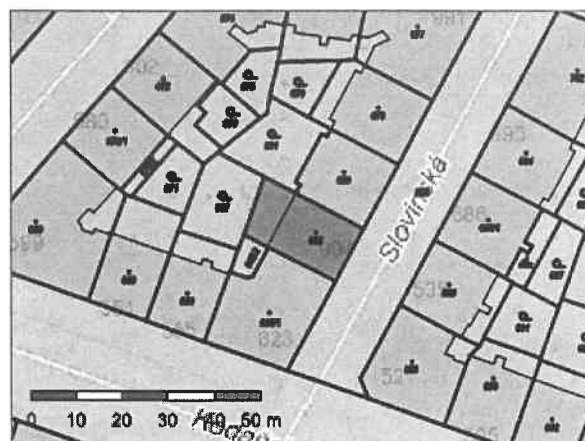
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

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 21.01.2025 08:00.

Informace o pozemku

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



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
Kecliková Vendulka MUDr., Fráni Šrámka 2197/31, Smíchov, 15000 Praha 5	15/499
Klápová Zuzana, Slovinská 994/25, Vršovice, 10100 Praha 10	453/9481
KJ Köhler Miloš a Köhlerová 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 záměčkem 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
Švejdrová 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

Státní správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

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

1567/9481

Úsob ochrany nemovitosti

Typ

Územ. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Památkově chráněné území

Znam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

Ostatné zápisy

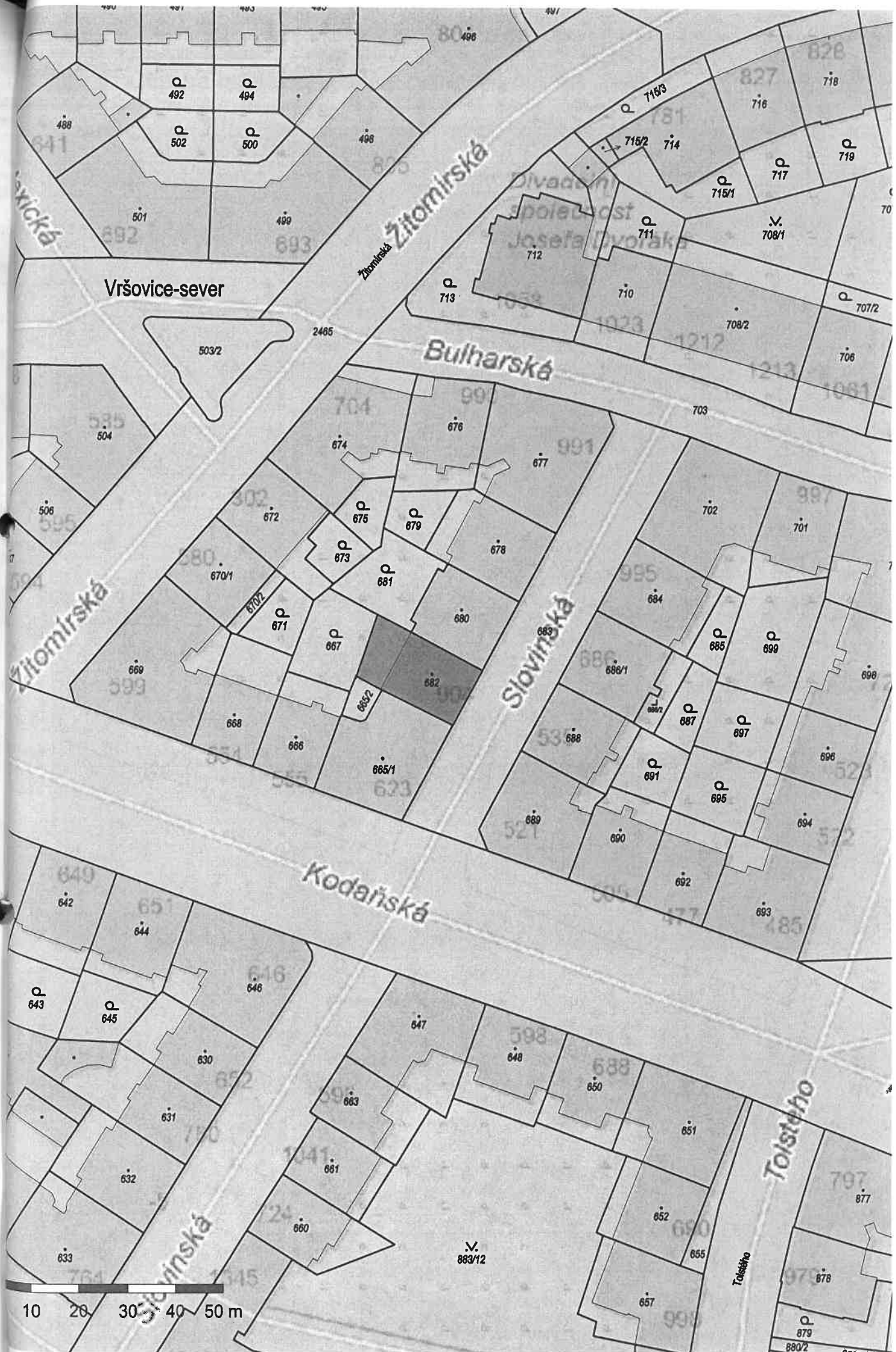
Typ

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:

