

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005477/2026

<b>Zadavatel znaleckého posudku:</b>	Úřad městské části Praha 10 Odbor majetkoprávní Vinohradská 3218/169 100 00 Praha 10
<b>Číslo jednací:</b>	číslo objednávky: 02/82/2026/0027
<b>Účel znaleckého posudku:</b>	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.
<b>Obor, odvětví, specializace:</b>	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
<b>Adresa předmětu ocenění:</b>	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha
<b>Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:</b>	04.02.2026
<b>Zpracováno ke dni:</b>	04.02.2026
<b>Zhotovitel:</b>	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 23 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 17.02.2026

# **A. ZADÁNÍ**

## **1. Znalecký úkol - odborná otázka**

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 994/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 502/9481 na společných částech budovy č.p. 994/25 a pozemku parc. č. 682 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11906.

## **2. Účel znaleckého posudku**

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní ceny majetku.

## **3. Skutečnosti sdělené zadavatelem**

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

# **B. VÝČET PODKLADŮ**

## **1. Postup výběru zdrojů**

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

## **2. Výčet zdrojů**

snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, pasport prostoru, cenová mapa stavebních pozemků, informace realitních kanceláří

## **3. Věrohodnost zdrojů**

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

# C. NÁLEZ

## **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č. 994/21
Adresa předmětu ocenění:	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Ulice:	Slovinská
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel.	1 397 880

## **2. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Zástupce zadavatele posudku nebyl u místního šetření přítomen.

Rozměry nemovitosti byly přejaty z předloženého pasportu prostoru.

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

### Vlastnické právo:

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

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

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

### Nemovitosti:

Nebytová jednotka č. 994/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 502/9481 na společných částech budovy č.p. 994/25 a pozemku parc. č. 682 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11906.

## **4. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **5. Celkový popis nemovitosti**

### **Popis stavby a nebytové jednotky**

Oceňovaná nebytová jednotka je umístěna v typovém zděném bytovém domě. Stavba má 6 nadzemních podlaží. V objektu se v části nachází půda a má vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má smíšené, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1925.

Bytový dům prošel v průběhu svého užívání dílčími renovacemi a udržovacími pracemi, které jsou patrné při místním šetření (např. částečně obnovené povrchy, výplně otvorů apod.). Podrobnosti o rozsahu a době provedení těchto úprav však nebyly v rámci šetření zjištěny.

Vady stavby:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis nebytové jednotky**

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Nebytová jednotka je využívána jako obchodní prostor. Jednotka se nachází v 1. podlaží.

Nebytová jednotka		
Ostatní prostory	Místnost	20,40 m <sup>2</sup>
Kuchyně	Kuchyně	15,10 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Sklad	3,20 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Předsíň	7,00 m <sup>2</sup>
Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,70 m <sup>2</sup>
Ostatní prostory	Spíž	0,80 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha		50,20 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha vč. příslušenství		50,20 m <sup>2</sup>

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná jednoduchá. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, zárubně jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří bodová svítidla, zářivková svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

místnosti: lino, keramická dlažba

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně plynovými topidly, topná tělesa tvoří závěsné zářiče, ohřev vody zajišťuje bojler.

Vady nebytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav nebytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

### **Popis pozemku a lokality**

Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
683	ostatní plocha	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

Objekt je postaven v širším centru Prahy v městské části Vršovice, charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu.

Dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

<b>Tabulkový popis</b>		
<b>Popis stavby</b>	Typ stavby	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	6
	Stavba byla postavena v roce	1925
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	štukové
	Společné prostory stavby	kolárna, výtah, vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu stavby	dobrý
	Vady stavby	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

<b>Popis nebytové jednotky</b>	Využití nebytové jednotky	obchodní prostor		
	Podlaží nebytové jednotky	1		
	Typ oken v jednotce	dřevěná jednoduchá		
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné		
	Osvětlovací technika	bodová svítidla, zářivková svítidla		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Nebytová jednotka		
		Ostatní prostory	Místnost	20,40 m <sup>2</sup>

		Kuchyně	Kuchyně	15,10 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Sklad	3,20 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Předsíň	7,00 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	3,70 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	Spíž	0,80 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		50,20 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha vč. příslušenství		50,20 m <sup>2</sup>
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v jednotce	plynové WAW		
	Topná tělesa	závěsné zářiče		
	Řešení ohřevu vody v jednotce	bojler		
	Podlahy v jednotce	místnosti: lino, keramická dlažba		
	Popis stavu nebytové jednotky	dobrý		
	Vady nebytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

<b>Popis pozemku užívaného se stavbou</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

<b>Širší vztahy</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	širší centrum obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty

	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
<b>Věcná práva, jiné</b>	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

## **6. Metoda ocenění**

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majtkových (ÚZSVM).

## D. POSUDEK

### Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

#### 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. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Praha 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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,449}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

#### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,536}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

## 1. Nebytová jednotka č. 994/21

### 1.1. jednotka

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

<b>Podlahové plochy nebytového prostoru</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
Podlahová plocha:	50,20 * 1,00 = <u>50,20 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	<u>50,20 m<sup>2</sup></u>

#### **Popis a hodnocení standardu**

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

#### **Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>**

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90

5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 94,40

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: 0,9440

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	5,73	101	200	50,50	2,8937
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	19,28	101	200	50,50	9,7364
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	8,90	101	200	50,50	4,4945
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,19	101	150	67,33	3,4944
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,44	40	80	50,00	1,2200
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	40	80	50,00	0,3700
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,04	30	80	37,50	2,2650
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	40	60	66,67	2,0468
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,38	30	50	60,00	0,8280
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,07	101	200	50,50	1,5504
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,50	30	80	37,50	1,3125
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,61	30	80	37,50	2,1038
14. Povrchy podlah	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,18	30	80	37,50	1,1925
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	5,08	30	50	60,00	3,0480
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,40	30	50	60,00	3,2400
17. Bleskosvod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	50	60,00	0,2520
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,39	30	50	60,00	2,0340
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,28	30	60	50,00	1,6400
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	30	50	60,00	0,2520
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,33	30	40	75,00	1,7475

23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,13	30	60	50,00	2,0650
24. Výtahy	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,38	30	50	60,00	0,8280
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,04	30	100	30,00	1,8120
Opotřebení:										<b>50,4 %</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9440
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,1720
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>21 712,04</b>
<b>Plná cena:</b> 50,20 m <sup>2</sup> * 21 712,04 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>1 089 944,41 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 50,4 % /100)	*	0,496
<b>Nákladová cena CJ<sub>N</sub></b>	=	<b>540 612,43 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	1,536
<b>Cena CJ</b>	=	<b>830 380,69 Kč</b>
<b>Nebytová jednotka č. 994/21 - cena zjištěná bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>830 380,69 Kč</b>

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemek parc. č. 682

### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	682	309	21 730,00	6 714 570,-
Cenová mapa - celkem		309		<b>6 714 570,-</b>

**Pozemek parc. č. 682 - cena zjištěná celkem** = **6 714 570,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. 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 příslušenství** = **830 380,69 Kč**

#### 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** = **1 185 903,75 Kč**

## Výsledky analýzy dat

1. Nebytová jednotka č. 994/21	1 185 904,- Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	830 380,69 Kč
1.2. Pozemek parc. č. 682	355 523,06 Kč
	<hr/>
	= 1 185 904,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **1 185 904,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **1 185 900,- Kč**

slovy: Jeden milion jedno sto osmdesát pět tisíc devět set Kč

# Ocenění tržním porovnáním

## Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nebytová jednotka č. 994/21

Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobry	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Vinohradská č.p. 1365/160, Praha, okres Hlavní město Praha	48 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	kancelářské prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. PP	sklep

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč	1	0.95	1	1.1	1	0.95	1	0.99275	87 580,08 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč	0.97	0.95	1	1	1	1	1	0.9215	97 088,44 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč	1	0.95	1	1.1	1	0.97	1	1.01365	93 597,40 Kč
4	100 604,17 Kč	1	100 604,17 Kč	1	1	1	1.15	1	0.95	1.02	1.11435	90 280,59 Kč
Celkem průměr											92 136,62 Kč	
Minimum											87 580,08 Kč	
Maximum											97 088,44 Kč	
Směrodatná odchylka - s											4 117,50 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											88 019,12 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											96 254,12 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší												
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).												

Komentář: K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách – lokalita je horší u vzorku č. 2 – dále od centra, lokalita ostatních vzorků je shodná. K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek – cena přepočtena dle poměru velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu – jedná se o cihlové bytové domy. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek – stav vzorku č. 2 je shodný, ostatní vzorky jsou hodnoceny jako lepší. K5 diferencuje rozdíly v užití nebytového prostoru (byt, obchodní prostor, kancelář, ateliér, studio, služby atd.). K6 zohledňuje umístění nebytového prostoru v rámci bytového domu a vyjadřuje skutečnost, zda disponuje uvedený vzorek přímým vstupem z ulice. K7 hodnotí příslušenství jednotek.



## Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Vinohradská č.p. 1365/160, Praha, okres Hlavní město Praha	48 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	kancelářské prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. PP	sklep

### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč
4	100 604,17 Kč	1	100 604,17 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	86 945,12 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	100 604,17 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.16
Střední hodnota			92 972,82 Kč
Medián			92 171,00 Kč
Rozdíl max-min			13 659,05 Kč

Základní cena: 92 972,82 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny: 92 972,82 Kč \* 1,0000 = 92 972,82 Kč/m<sup>2</sup>

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

92 972,82 Kč/m<sup>2</sup>

\* 50 m<sup>2</sup>

= 4 648 641 Kč

**Celková cena po zaokrouhlení:**

**4 649 000 Kč**

## Výpočet dle metodiky MFČR

Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Slovinská č.p. 994/25, Praha, okres Hlavní město Praha	50 m <sup>2</sup>	cihlová	dobrý	možnost užití jako obchodní, kancelářský prostor, prostor pro služby	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
1	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	82 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, polosuterén	/
2	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	75 m <sup>2</sup>	cihlová	před rekonstrukcí	komerční prostory	výloha, vstup přímo z ulice, 1. NP	/
3	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	80 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	komerční prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. NP	/
4	Vinohradská č.p. 1365/160, Praha, okres Hlavní město Praha	48 m <sup>2</sup>	cihlová	velmi dobrý	kancelářské prostory	bez přímého vstupu z ulice, 1. PP	sklep

### Vyloučení extrémní hodnoty

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	82 804,88 Kč	1.05	86 945,12 Kč
2	85 206,67 Kč	1.05	89 467,00 Kč
3	86 250,00 Kč	1.1	94 875,00 Kč
4	100 604,17 Kč	1	100 604,17 Kč
Minimální hodnota		(případ č.1)	86 945,12 Kč
Maximální hodnota		(případ č.4)	100 604,17 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.16
<b>Aritmetický průměr</b>			<b>92 972,82 Kč</b>



## **E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA**

**Výsledek dle cenového předpisu**

1 185 900 Kč

**Výsledek dle tržního porovnání:**

**Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů**

**4 607 000 Kč**

**Výsledek dle metodiky ÚZSVM**

4 649 000 Kč

**Výsledek dle metodiky MFČR**

od 4 347 000 Kč do 4 575 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

## **F. ZÁVĚR**

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 994/21, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 502/9481 na společných částech budovy č.p. 994/25 a pozemku parc. č. 682 v obci Praha, okres Hlavní město Praha, katastrální území Vršovice na listu vlastnictví č. 11906.

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**4 600 000,- Kč**

Slovy: čtyři miliony šest set tisíc korun českých

## **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti, Ing. Lenka Brutovská, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 17.02.2026

.....  
Ing. Lenka Brutovská

.....  
Martin Málek

.....  
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

## **G. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005477/2026.

## **H. SEZNAM PŘÍLOH**

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,

Ortofoto mapa,

Výřez z cenové mapy,

Fotodokumentace předmětu ocenění,

Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o jednotce

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

### 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.
---------------------------------

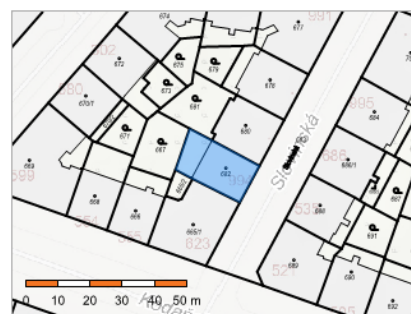
### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

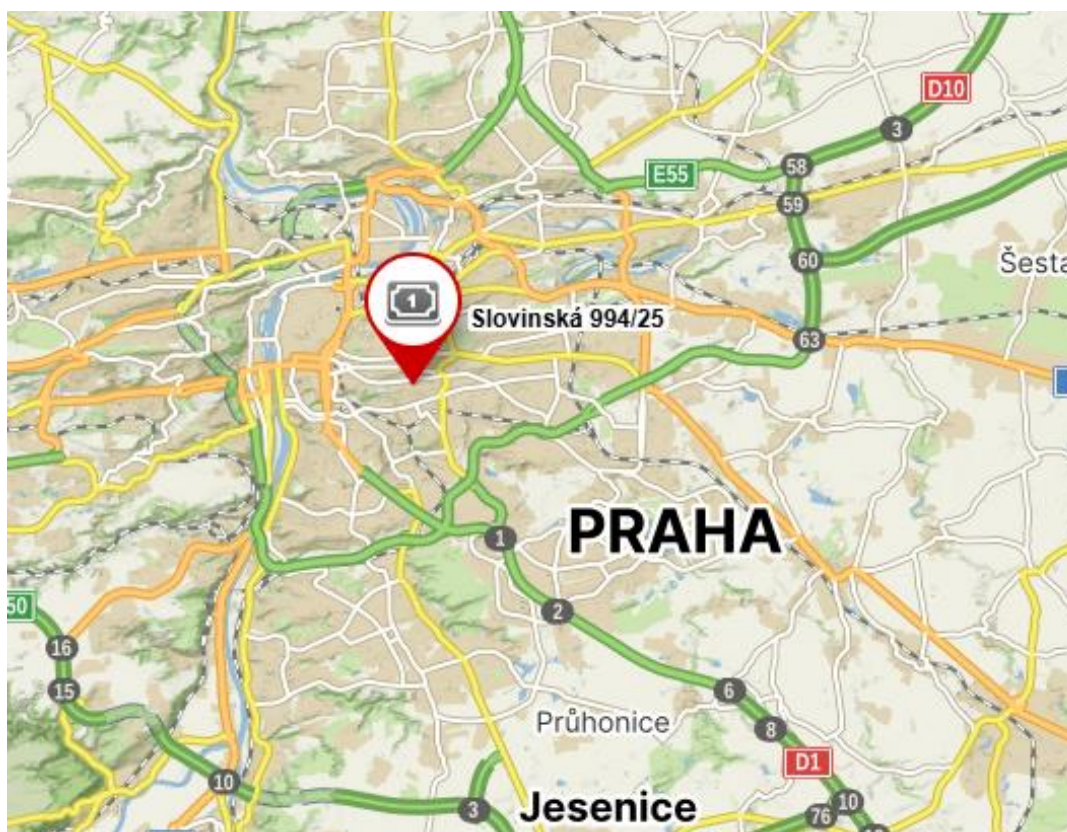
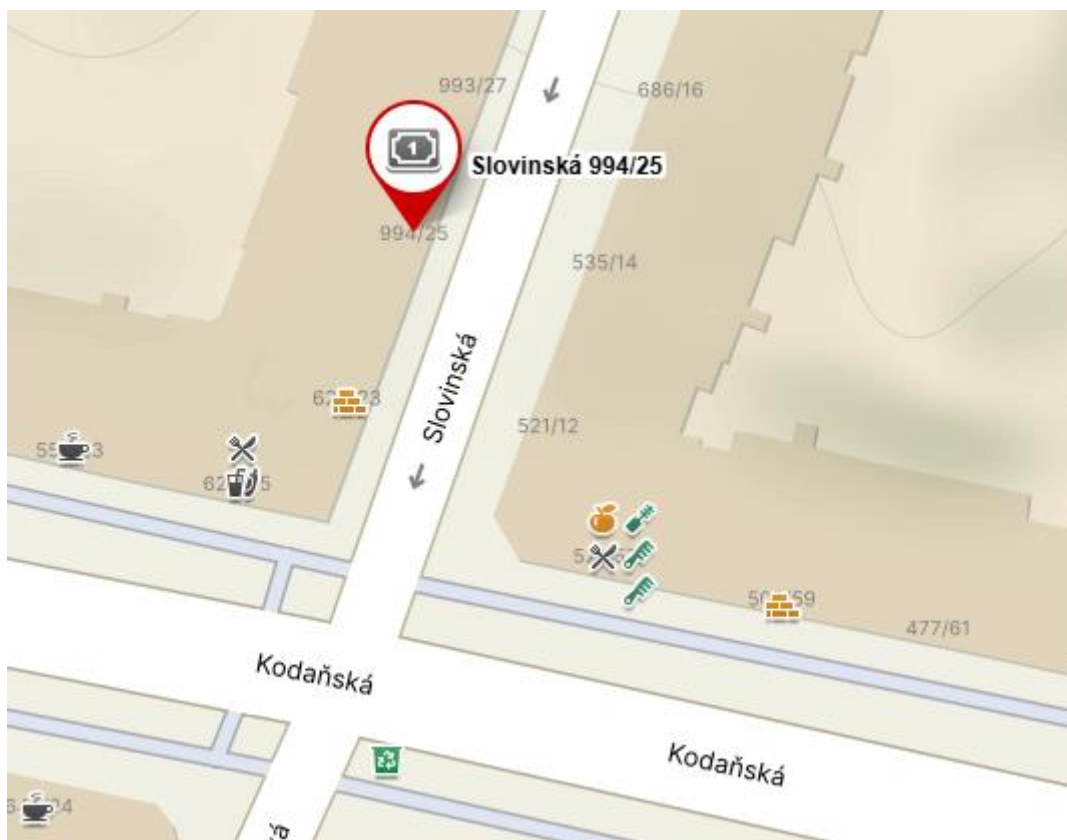
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

### Informace o pozemku

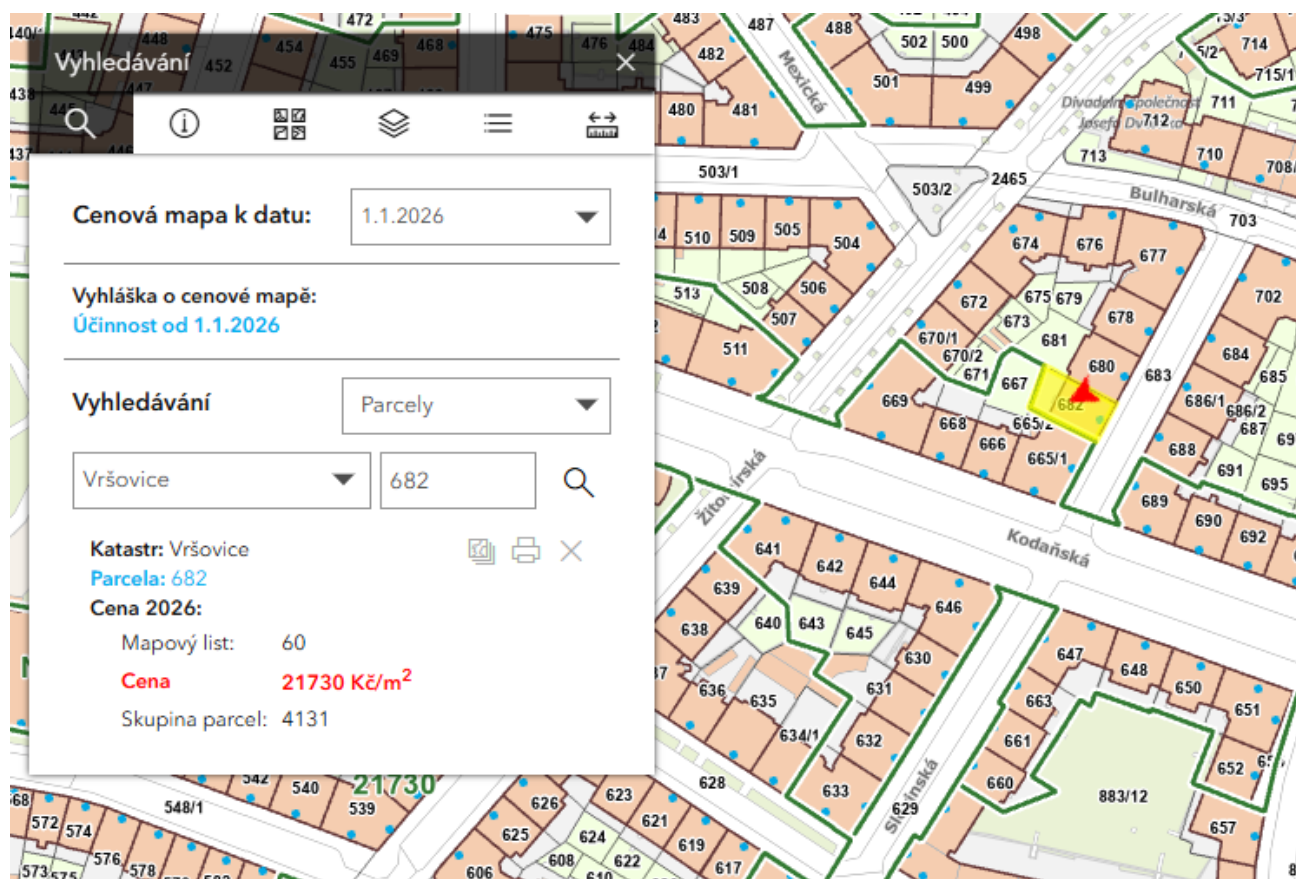
Parcelní číslo:	<a href="#">682</a>
Obec:	<a href="#">Praha [554782]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Vršovice [732257]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11905</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	309
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované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



## Ortofoto mapa a situace v mapě



## Výřez z cenové mapy



## Fotodokumentace předmětu ocenění





## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Finská č.p. 577/5, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	6 790 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	05.05.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-28119/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Kancelář	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6	<b>Výtah</b>	Ano
<b>Stav</b>	Velmi dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	82 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Ústřední vytápění
<b>Podlaží bytu</b>	0	<b>Typ objektu</b>	Patrový

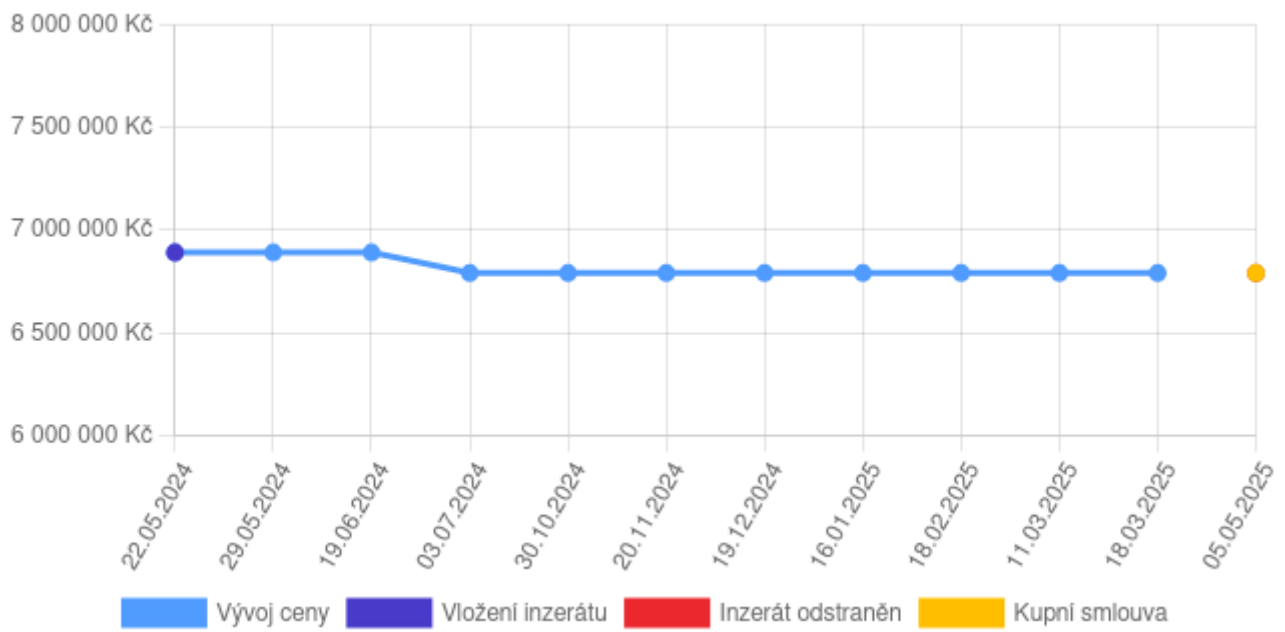
Nabízíme Vám jedinečnou příležitost investice, vlastního podnikání či bydlení v klidné a vyhledávané lokalitě Prahy 10 - Vršovic. S plochou 82 m<sup>2</sup> a světlými prostory je tato jednotka ideální pro vaše podnikatelské ambice či investiční plány. Dispozice této jednotky je 2+1 a nachází se v ulici Finská. Je umístěna v polosuterénu, což přináší klidné prostředí a zároveň dostatek denního světla. Je vybavena vlastním sociálním zázemím a přípravou pro kuchyňský kout. Má flexibilní dispozici vhodnou pro různé druhy podnikání (kancelář, showroom, ateliér apod). Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

#### 2. Fotodokumentace





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Husitská č.p. 187/60, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	6 390 500 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	07.03.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-14546/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Obchodní prostor	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ne
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	5	<b>Výtah</b>	Ne
<b>Elektřina</b>	230V	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	G - Mimořádně nevhodná
<b>Stav</b>	Před rekonstrukcí	<b>Stav objektu</b>	Před rekonstrukcí
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Plocha pozemku</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha</b>	75 m <sup>2</sup>	<b>Podlahová plocha</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Podlaží bytu</b>	2	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

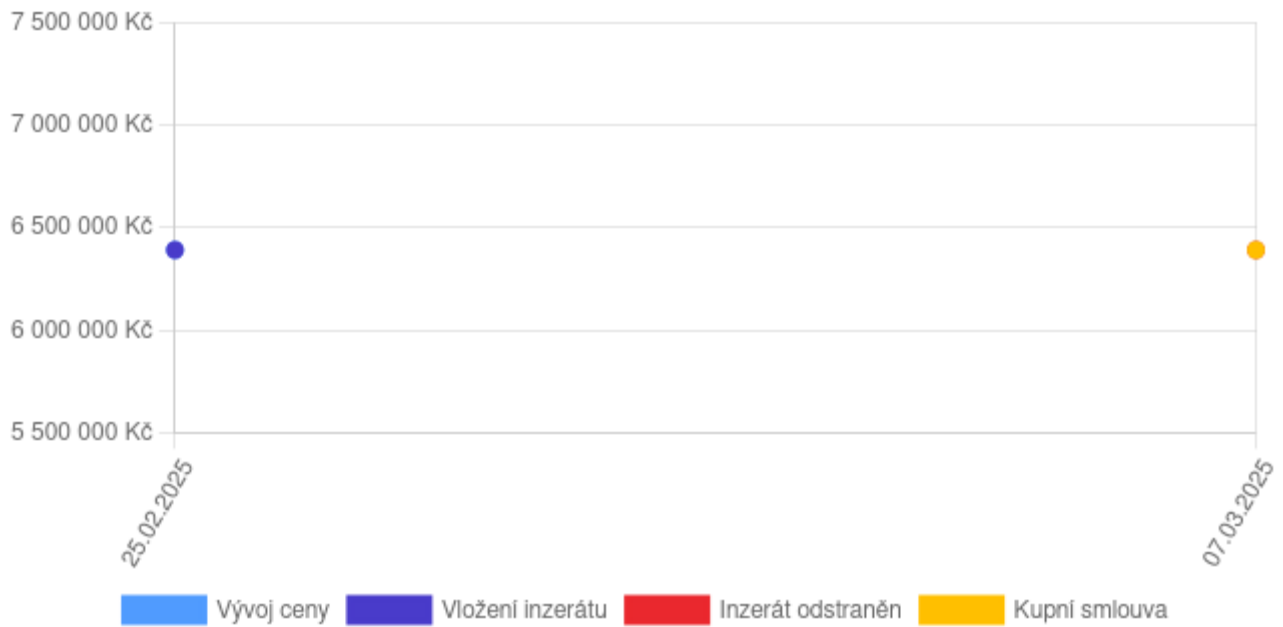
Vážení klienti, v exkluzivním zastoupení majitele nabízíme k prodeji komerční prostory ve stavu před rekonstrukcí, v srdci pražského Žižkova, v přízemí činžovního domu v ulici Husitská, o podlahové ploše 75 m<sup>2</sup>. Tato komerční jednotka disponuje dvěma velkými propojenými prostory pro obchodní činnost (prodej, služby apod.) a prostory pro patřičné zázemí. Podlahová plocha je 75 m<sup>2</sup> a užitná plocha celé jednotky je 66 m<sup>2</sup>. Jednotka je ideální pro využití například jako prodejna, kadeřnictví, kanceláře atd. atd.. Nebo jako investice s možností pronájmu. V lokalitě se nachází kompletní občanská vybavenost a služby, včetně mateřských škol, základních škol a prestižní Vysoké školy Ekonomické v Praze. Díky strategické poloze je lokalita dobře dostupná pomocí veřejné dopravy a nabízí snadný přístup do centra města i do ostatních částí Prahy. V docházkové vzdálenosti je metro, vlakové i autobusové nádraží. V okolí najdete krásné parky a moderní sportoviště, které poskytují prostor pro volnočasové aktivity. Součástí naší nabídky je kompletní servis, tedy právní služby a zajištění všech potřebných dokumentů, pomoc se zajištěním financování, pojištění nemovitosti i domácnosti, přepisy energií. V případě zájmu mě neváhejte kontaktovat a domluvíme se na osobní prohlídce. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N108254.

### 2. Fotodokumentace

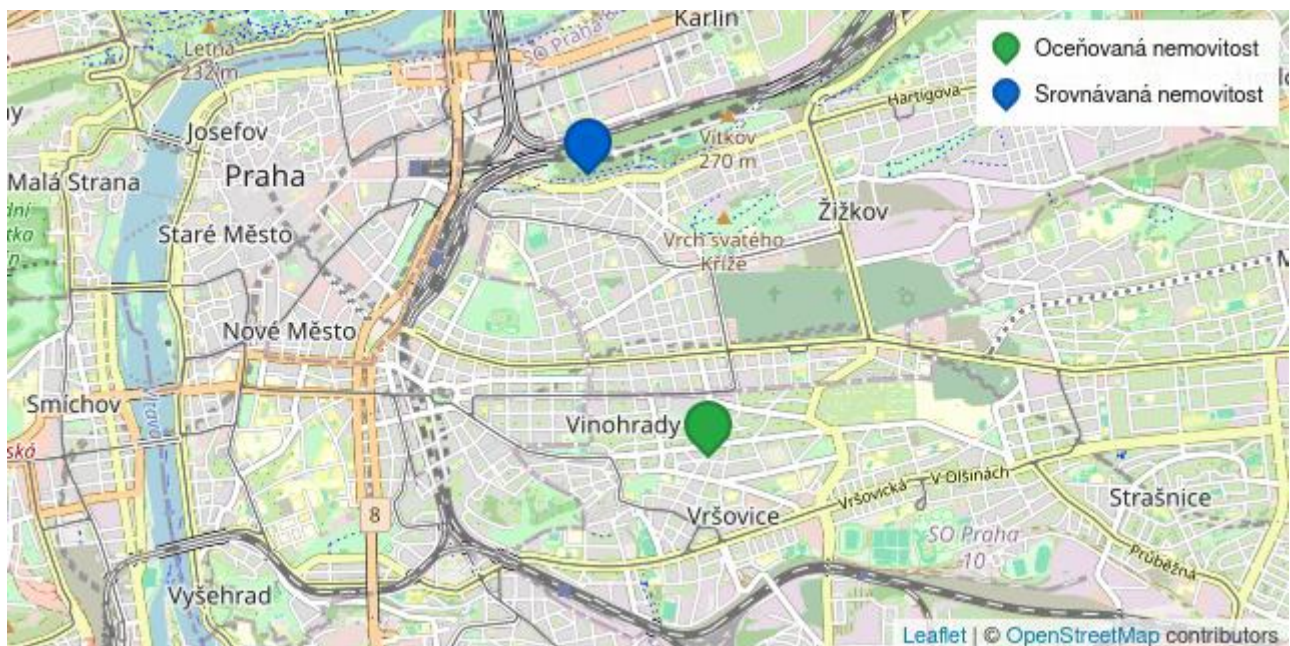




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Finská č.p. 582/1, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	6 900 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	28.11.2024	<b>Číslo řízení</b>	V-70987/2024-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Obchodní prostor	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	6	<b>Energetický štítek (PENB)</b>	D - Méně úsporná
<b>Plyn</b>	Plynovod	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Stav objektu</b>	Dobrý	<b>Konstrukce</b>	Cihlová
<b>Užitná plocha</b>	80 m <sup>2</sup>	<b>Podlaží bytu</b>	1
<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce	<b>Typ objektu</b>	Přízemní

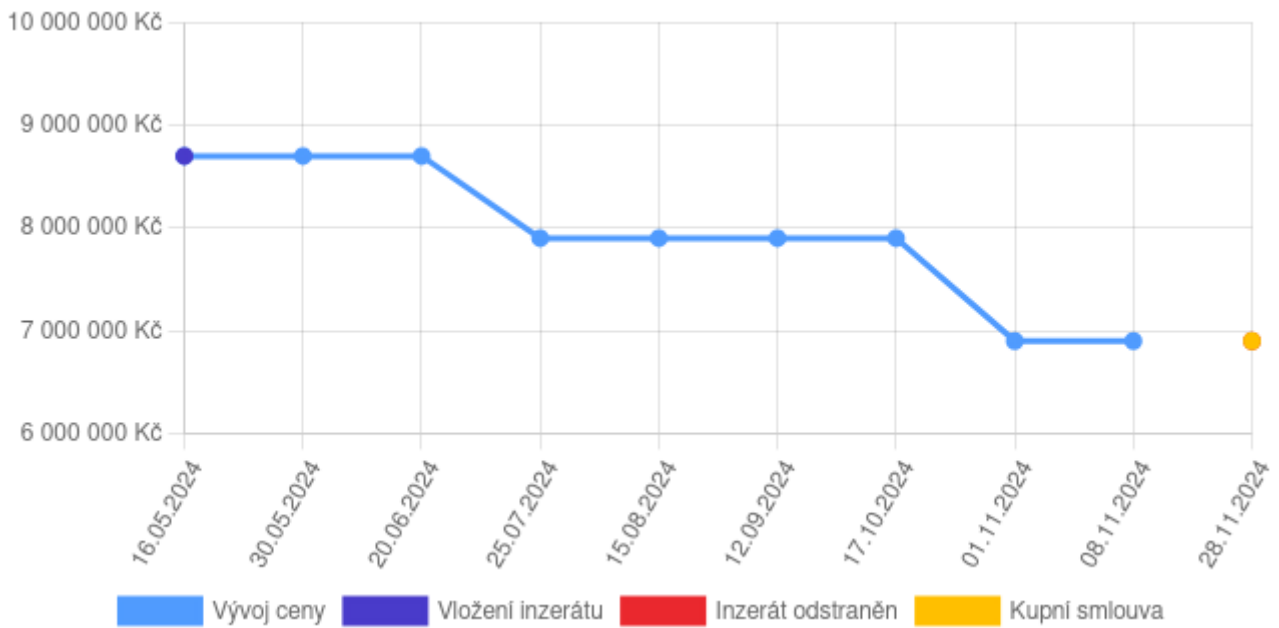
Nabízíme vám krásný, světlý, obchod v přízemí zrekonstruovaného, secesního domu, na zajímavém místě, pár metrů od ulice Kodaňská. Prostor s vysokým stropem a velkými výlohami působí noblesním a reprezentativním dojmem. V minulosti zde byl obchod s designovým nábytkem, architektonické studio. Do nedávna byl několik let pronajmut jako taneční studio. Nyní je prostor volný pro vaše podnikání. Prodejní plocha je velká 60 m<sup>2</sup>, stropy jsou vysoké 3,9 m<sup>2</sup>. Zázemí o rozloze 20 m<sup>2</sup> sestává z kanceláře, kde je nyní zřízen kuchyňský kout, bývalé kuchyňky, která nyní slouží jako skládek, a toalety. Mezi prodejnou a kanceláří je zadrženo průchod, který lze obnovit a rozšířit tak prodejní plochu. Prostor je suchý, vytápěný plynem a ve výborném technickém stavu. Ráda vám poskytnu další informace a sejdu se s vámi na prohlídce tohoto mimořádného, obchodně i investičně zajímavého, obchodního prostoru.

### 2. Fotodokumentace

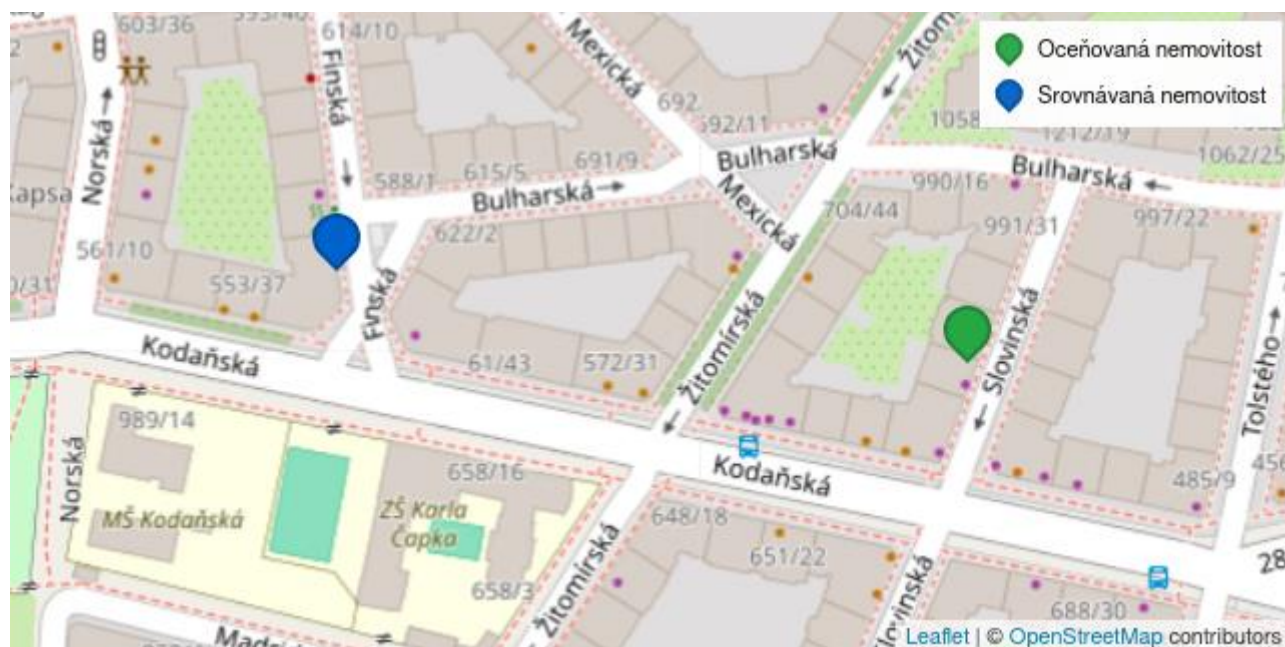




### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



#### 4. Mapové zobrazení



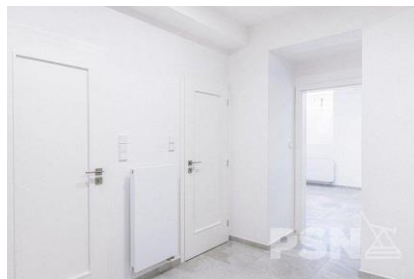
## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Lokalita</b>	Vinohradská č.p. 1365/160, Praha, okres Hlavní město Praha	<b>Cena dle KS</b>	4 829 000 Kč
<b>Právní účinky ke dni</b>	12.08.2025	<b>Číslo řízení</b>	V-51509/2025-101
<b>Druh komerční nemovitosti</b>	Kancelář	<b>Voda</b>	Vodovod
<b>Kanalizace</b>	Veřejná kanalizace	<b>Vybaveno</b>	Ano
<b>Garáž</b>	Ne	<b>Parkovací místo</b>	Ne
<b>Sklep</b>	Ano	<b>Počet nadzemních podlaží domu</b>	7
<b>Výtah</b>	Ne	<b>Elektrina</b>	230V
<b>Energetický štítek (PENB)</b>	E - Nehospodárná	<b>Stav</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce</b>	Cihlová	<b>Užitná plocha</b>	48 m <sup>2</sup>
<b>Podlahová plocha</b>	48 m <sup>2</sup>	<b>Vytápění</b>	Plynový kotel
<b>Podlaží bytu</b>	-1	<b>Poloha nemovitosti</b>	Centrum obce
<b>Příjezdová cesta</b>	Asfaltová	<b>Dostupnost dopravy</b>	Silnice
<b>Typ objektu</b>	Patrový		

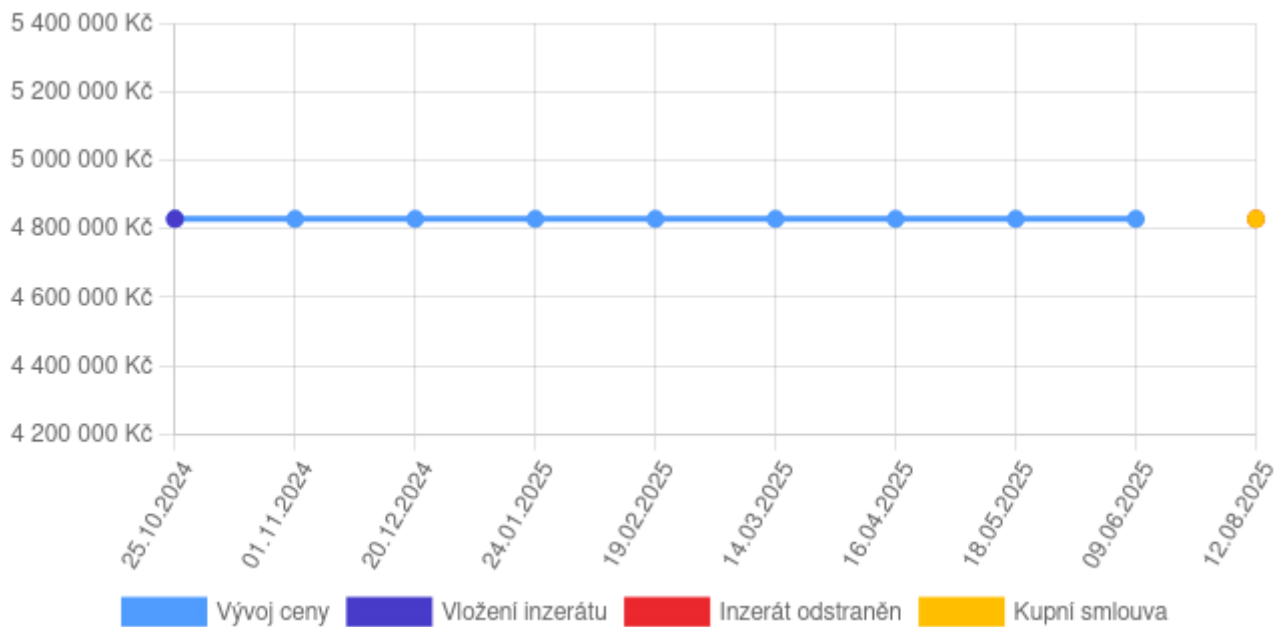
Základní informace o nebytové jednotce – Dispozice jednotky 1+1 – Podlahová plocha 47,8 m<sup>2</sup> a celková plocha 49,8 m<sup>2</sup> – Nachází se v -1. podlaží a jedná se o kancelář – Orientace na jih – Sklepní koje o velikosti 2 m<sup>2</sup> V jakém stavu je nebytová jednotka – Jednotka ve stavu FIT OUT nabízí novou keramickou dlažbu, omítky, nové interiérové i vchodové dveře a kompletní nové rozvody. Dům po kompletní rekonstrukci – Nová fasáda, společné prostory, sklepní kóje, vstupní vchodové dveře i dveře do jednotek, schránky – Nová špaletová okna, nové elektronické zvonky, zrenovované schodiště – Poctivě zpracovaná oprava, která vydrží na generace Dopravní dostupnost – Tramvajová zastávka a metro A Flora či Želivského Vinohrady jsou duší Prahy – Výhledy do korun stromů Olšanských hřbitovů – Všude blízko, přitom parkům na dosah – Farmářské trhy či lokální obchůdky pro vaše nákupy – Strmé uličky i široké bulváry s alejemi lemují budovy Místo, kde si vybere každý – Kvalitní kavárny, restaurace s pokrmy ze všech koutů světa, útulné vinárny na každém rohu, a přitom klid, mír a žádné davy turistů – Autentické butiky nebo galerie Občanská vybavenost – Obchodní centrum Flora – Kino IMAX – Sportovní centrum Olšanka s krytým bazénem a saunou – Tenisové kurty Parukářka

### 2. Fotodokumentace





### 3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 4. Mapové zobrazení

