



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1477 - 28 - 2011

**o ceně nemovitosti č.p. 760 (bytového domu), včetně pozemku parc.č. 3152/1,
katastrální území Strašnice, hlavní město Praha**



Objednatel posudku:

Městská část PRAHA 10
Vršovická 68
101 38 Praha 10

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny domu v souvislosti s předpokládanou privatizací bytového fondu.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a s využitím vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 31.12.2010 posudek o obvyklé ceně vypracoval:

Ing.Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 21 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Černošicích 7.04.2011

Obsah posudku

Obsah posudku	2
1. Nález	3
1.1. Znalecký úkol.....	3
1.2. Informace o nemovitosti	3
1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	3
1.4. Podklady pro vypracování posudku.....	3
1.5. Vlastnické a evidenční údaje.....	4
1.6. Dokumentace a skutečnost.....	4
1.7. Celkový popis nemovitosti.....	4
2. Posudek	5
2.1. Popis metod.....	5
2.2. Popis nemovitosti.....	6
2.3. Tržní průzkum.....	8
2.4. Stanovení ceny nákladovou metodou	9
2.5. Stanovení ceny srovnávací metodou.....	10
2.6. Stanovení ceny výnosovou metodou.....	11
2.7. Stanovení ceny podle vyhlášky.....	12
3. Závěr	19
3.1. Rekapitulace zjištěné ceny	19
3.2. Výrok o hodnotě majetku.....	19
4. Znalecká doložka	21
5. Seznam příloh	21

1. Nález

1.1. Znalecký úkol

Stanovení hodnoty nemovitého majetku - bytového domu č.p. 760 Strašnice, Průběžná 54, Praha 10 v souvislosti s předpokládanou privatizací bytového fondu. Rozhodný termín pro ocenění je datum 31.12.2010.

1.2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Bytový dům
Adresa nemovitosti: Průběžná 760/54
Praha 10
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Praha 10
Obec: Praha
Katastrální území: Strašnice
Počet obyvatel: 1 233 211
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) : 2 250,- Kč/m²

1.3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.03.2011 za přítomnosti znalce.

1.4. Podklady pro vypracování posudku

- * Výpisy z MISYS - KatastrD (ISKN) - informace k budově č.p. 760, pro k.ú. Strašnice, Hl. m. Praha, vyhotovený dne 8.02.2011.
- * Informace o parcele z KN - parc.č. 3152/1, k.ú. Strašnice, Hl. m. Praha, vyhotovená veřejným dálkovým přístupem - příloha.
- * Kopie mapy ze systému MISYS - KatastrD (ISKN) se zobrazením dotčených parcel - příloha
- * Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy 2010 - příloha.
- * Částečná projektová dokumentace domu - prohlédnuta v archivu stavebního úřadu
- * Další podklady poskytnuté objednatelem.
- * Zjištění na místě a dílčí doměření provedené při prohlídce nemovitosti.

1.5. Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost, to je vlastní bytový dům č.p. 760 v katastrálním území Strašnice (na pozemku parc.č. 3152/1 tamtéž) a pozemek parc.č. 3152/1, zapsaná na listu vlastnictví 2476, je dle informací objednatele posudku k rozhodnému datu ve vlastnictví Hlavního města Prahy, svěřená správa Městské části Praha 10. Dálkovým nahlížením do Katastru nemovitostí bylo ověřeno, že tento stav trvá i k době zpracování tohoto posudku.

1.6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace poskytnutá objednatelem, správní firmou CENTRA, a.s. a obstaraná znalcem v archivu úřadu Prahy 10, poskytuje dostatečnou informaci o parametrech oceňované nemovitosti. Dílčí údaje pak byly získány šetřením a doměřením provedeným při prohlídce nemovitosti.

1.7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem znaleckého posudku je dům č.p. 760 v ulici Průběžná č. 54, v katastrálním území Strašnice. Dům č.p. 760 jsou 2 objekty - jednak řadový dům s čelní fasádou do Průběžné ulice a s průjezdem, jednak objekt v dvorní části. Obě budovy byly postaveny současně koncem 20-tých let minulého století. Původně se jednalo o továrnu na cukrovinky. Řadový dům byl určen pro byty zaměstnanců, ve dvoře pak byla vlastní výrobná. Dnes je dům s průjezdem je využíván jako bytový dům, dvorní objekt je pronajímán firmě Neony Sign.

Oceňovaný bytový dům má jedno podzemní, 2 nadzemní podlaží a je zastřešený sedlovou střechou. V přízemí domu je situován průjezd s vraty do jinak uzavřeného dvora. Ve dvoře je umístěn objekt výrobný. Tento objekt je dvoupodlažní s plochou střechou. V současné době je objekt pronajat firmě Neony Sign.

Obě budovy jsou v podstatě v původním stavu a provedení, bez významných rekonstrukcí. V bytovém domě jsou ponechána původní dřevěná špaletová okna, není zateplen, omítka je původní, střecha byla opravena před deseti lety včetně výměny krytiny. V domě jsou 4 bytové jednotky, umístěných po 2 bytech ve 2 nadzemních podlažích.

Střecha i omítka dvorního objektu je původní, původní jsou všechny výplně otvorů. V přízemí je situována dílna, zázemí a kotelna, v patře jsou kanceláře firmy.

Celková podlahová plocha domu je uváděna:

- podle stavební dokumentace 878,14 m² (včetně dvorního objektu)
- podle evidenčních listů 380,39 m² (včetně dvorního objektu)
- Návrh prohlášení vlastníka není k dispozici.

2. Posudek

2.1. Popis metod

Stanovení hodnoty majetku, tedy nemovitosti č.p. 760 ve Strašnicích v Praze 10, je z hlediska metodiky oceňování, stanovením obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku podle § 2.

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je v tomto případě provázeno propočty, které určí interval či hodnotu obvyklé (tržní) ceny několika metodami nezávisle na sobě. Byly použity tři základní metody propočtu (metoda srovnávací, výnosová metoda a metoda nákladová) a dle cenových předpisů byla stanovena cena administrativní - cena podle vyhlášky. Tímto způsobem je následně stanoven interval jediný a z něj, s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění a poptávce po srovnatelných objektech na českém trhu, je výrokem stanovena obvyklá (tržní) cena nemovitosti. Výsledné hodnoty podle jednotlivých metod jsou porovnány v závěrečné rekapitulaci.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. **cena administrativní**; v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Administrativní cena se rozhodně nestává tržním vodítkem, ale má význam v pravém slova smyslu pro administrativní či úřední výkony. V tomto posudku je užitá pro stanovení obvyklé ceny pozemku podle cenové mapy a také proto, že svojí strukturou umožňuje vhodným způsobem doplnit informace o nemovitosti.

Metoda srovnávací využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu nebo cenu. Předpokladem konkrétních výsledků při použití této metody je existence dostatečně rozsáhlého a dostupného, statisticky vyhodnotitelného materiálu, což je v tomto případě splněno.

Výnosová metoda je založena na diskontování kladných toků hotovosti (hotovostí se v tomto případě rozumí pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých prostor jiným subjektům), které daná nemovitost podle poskytnutých vstupních údajů o nájemném a podle odborného odhadu v dalších letech, zejména po skončení regulace nájemného bude generovat po dobu, která je rovna horizontu ocenění. Ten je limitován dvěma základními skutečnostmi. Jednak je dán maximální dobou, po kterou bude předmětná nemovitost bez vážných oprav či jiných nutných významnějších nákladů (investic) fungovat (v záporných tocích hotovosti jsou zohledněny pouze běžné provozní náklady a údržba). Tento limit je tedy závislý na stavebně technickém stavu objektu a jeho charakteru. Druhé omezení spočívá ve schopnosti a přesnosti odhadu ekonomických parametrů nemovitosti i parametrů makroekonomického prostředí, ve kterém nemovitost funguje. S uvážením výše uvedeného je horizont ocenění zvolen na 25 let.

Nákladová metoda umožňuje stanovit **reprodukční cenu**, která je vyjádřením potřeby finančních prostředků na vybudování (*reprodukování*) nemovitosti shodných parametrů a ve stejné lokalitě, jako je nemovitost oceňovaná. Tato reprodukce se vztahuje k současným podmínkám jednak na stavebním trhu, ale i na trhu pracovních sil. Přitom pod pojmem nemovitost jsou zahrnuty veškeré oceňované budovy, venkovní úpravy a pozemky. Do této ceny se nepromítají vlivy trhu nemovitostmi, vlivy mimořádných okolností trhu ani vlivy mimořádné obliby, s výjimkou stanovení obvyklé ceny pozemku podle cenové mapy, která výše uvedené vlivy zohledňuje. **Věcná hodnota**

nemovitosti je pak dána jako součet reprodukčních cen objektů a venkovních úprav snížených o reálné opotřebení a obvyklé ceny pozemků. Význam a interpretace této ceny jsou velmi obdobné jako u reprodukční ceny, je v ní však zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektů (*tato hodnota je také nazývána jako časová reprodukční cena*). Věcná hodnota v případě obytných budov určitým způsobem vymezuje interval, ve kterém by se měla obvyklá cena pohybovat.

Pro propočet reprodukční ceny je užitá nákladová cena z aktuálně platné oceňovací vyhlášky, ale bez koeficientu prodejnosti.

2.2. Popis nemovitosti

Širší souvislosti

Oceňovaný dům č.p. 760 je situován ve Strašnicích, ve stabilizovaném obytném území. Dům č.p. 760 je řadový dům. Je umístěn ve frontě stářím, výškou i typem obdobných domů v ulici Průběžná. Jedná se o poměrně rušnou lokalitu. Průběžná je frekventovaná ulice jednak co do provozu automobilů, jednak jsou tudy vedeny trasy několika tramvajových linek. Dům je umístěn v blízkosti křižovatky Průběžné ulice s ulicí V Korytech.

Umístění domu přináší domu poměrně výraznou hlukovou zátěž. Výhodou je blízkost základních obchodů a služeb. Dopravní dostupnost místa určují zastávky tramvají č. 22 a 26 (stanice Radošovická) a blízkost stanice metra trasy „A“ Strašnická (2 stanice tramvají). V ulici Průběžná na úrovni ulice v Korytech je dále zastávka autobusů č. 188 a 224. Dostupnost automobilem je dobrá, v blízkosti je možnost nájezdu na Jižní spojku. Nemovitost se z hlediska platného územního plánu Prahy nachází v území „OV“ – všeobecně obytném“. Z hlediska funkčního využití jde tedy o úplný soulad.

Stavebně technický popis objektu

Oceňovaný dům byl postaven koncem 20-tých let minulého století. Jde o 2 objekty -jednak o řadový bytový dům s čelní fasádou do Průběžné ulice a s průjezdem, jednak nebytový objekt v dvorní části. Bytový dům je řadovým domem, má jedno podzemní, 2 nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví. Zastřešení tvoří sedlová střecha. V přízemí je situován průjezd do dvora. Hlavní vchod do domu je boční, z průjezdu. Dvorní výrobní objekt je dvoupodlažní budova, zastřešená plochou střechou.

Bytový dům:

Z konstrukčního hlediska se v případě bytového domu jedná o podélný nosný stěnový systém. Nosné stěny jsou vyzdívány z cihel. Vodorovné nosné konstrukce tvoří částečně dřevěné trémové stropy, částečně stropy ŽB monolitické (ŽB strop nad suterénem, ŽB v části spojené se schodištěm a nad průjezdem). Dvouramenné schodiště je ŽB monolitické. Střecha je sedlová dnes s krytinou z hliníkových šablon, kterými byla nahrazena původní eternitová krytina. Konstrukci střechy tvoří dřevěný krov vaznicové soustavy.

Na bytovém domě jsou původní břizolitové fasády, fasáda do dvora je v téměř havarijním stavu. Omítka opadáva ve větších plochách. V objektu jsou ponechána původní dřevěná špaletová okna,

v chodbách dřevěná jednoduchá, parapety plechové. Dveře bytů jsou dřevěné výplňové v kovových zárubních. Vstupní dveře z průjezdu jsou dřevěné latkové s provizorním krytím sololitem. Schodiště je v chodbách v úrovni mezipodest prosvětleno okny. Průjezd je uzavřen původními dřevěnými vraty s prosklením a s nadsvětlíky.

Povrchy chodeb nadzemních podlaží bytového domu tvoří dlažby, povrchem schodiště je teraco. Stěny chodeb jsou opatřeny emailovými nátěry do výšky 1,5 m. Schodiště je opatřeno kovovým zábradlím s dřevěným madlem. Podlahy suterénních prostor jsou ponechány hrubé betonové, stěny chodeb jsou opatřeny vápennou omítkou, která v některých místech opadáva. Pod stropem suterénu jsou vedeny nezakryté rozvody. V suterénu jsou sklepy nájemníků a společné sklady. V prostorech jednoho skladu je umístěn hlavní uzávěr vody a plynu.

V domě se nachází 4 bytové jednotky (po 2 bytech ve 2 nadzemních podlažích). Z pohledu velikostní skladby jde o garsoniéra, 1 byt velikosti 1+1 a 2 byty velikosti 2+1. S výjimkou garsoniéry mají byty vlastní příslušenství -součástí bytu je samostatné WC a samostatná koupelna. Kuchyně jsou vybaveny standardní kuchyňskou linkou.

Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu. Topení i ohřev vody je v jednotlivých bytech řešeno individuálně lokálními topidly a průtokovými ohřivači vody nebo bojleru.

Dvorní objekt:

Do přízemí objektu je situována dílna, sociální zázemí a kotelna, v patře jsou kanceláře firmy. Dílna je hala o vnitřních rozměrech cca 10 x14 m. Jako nosná konstrukce byly proto použity vyzdívané pilíře v kombinaci s nosnými stěnami, zastropení ŽB trémovým stropem. Pilíře a nosné zdi jsou z tradičního zdiva. Schodiště je ŽB monolitické. Objekt je zastřešen plochou střechou. Osvětlení dílny v přízemí je zajištěno pevným prosklením v ocelových rámech s výklopnou částí, v patře jsou v části dřevěná špaletová okna. Všechna okna i prosklené plochy v patře jsou opatřeny ocelovými mřížemi. Omítka objektu břizolitová, v úrovni přízemí je příznané zdivo pouze opatřeno nátěrem.

V přízemí objektu jsou situovány výrobní prostory se sociálním zázemím a kotelna. Podlahy přízemí jsou ponechány betonové s bezprašnými nátěry, stěny jsou omítány. Patro objektu je firmou užíváno pro kanceláře. Bylo upraveno v rámci možností jako reprezentativní prostory. Prostor je členěn sádkartonovými a skleněnými příčkami, pod stropem jsou zavěšeny sádkartonové podhledy s osvětlením, na podlahách jsou položeny zátěžové koberce. Celý objekt je vytápěn plynovou kotelnou v přízemí.

Opatřebení

Oceňovaný dům byl dokončen a zkolaudován v září 1928. Povolení obývání a užívání ode dne 16.9.1928, neboť místní komisionální prohlídkou bylo zjištěno, že novostavba továrny na cukrovinky byla provedena dle schválených plánů a daného povolení ze dne 26.8. 1927 č.j. III - 23971/27 až na některé odchylky.

Technický stav bytového domu i výrobní odpovídá jejich stáří. Od dokončení nebyly v obou objektech provedeny žádné významné rekonstrukce (s výjimkou opravy střechy bytového domu v roce 1999 včetně výměny krytiny, v roce 1995 byla zkolaudována plynofikovaná kotelna ve dvorním objektu). Původní dřevěná okna a zasklení v ocelových rámech, dřevěné vstupní dveře i vrata do průjezdu byla ponechána. Omítky jsou původní (na bytovém domě je dvorní fasáda

v havarijním stavu), budovy nejsou dodatečně zatepleny. Střecha výroby je původní, i přes dílčí opravy zatéká.

Venkovní úpravy

Na pozemku se nachází venkovní úpravy v běžném rozsahu a to oplocení, zpevněné plochy a domovní přípojky inženýrských sítí a přípojky ke dvornímu objektu.

Popis pozemku

K nemovitosti náleží pouze zastavěná plocha parc.č. 3152/1 v katastrálním území Strašnice. Parcela náležející k nemovitosti tvoří souvislý pozemek nepravidelného tvaru, přístupný ze zpevněné komunikace.

Pozemek je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně plynu a nachází se v průměrné lokalitě zastavěné bytovými domy z poloviny minulého století. Pro bydlení se jedná o lokalitu zasaženou nadměrným hlukem z přilehlé ulice včetně tramvajového provozu.

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků pro Prahu na rok 2010.





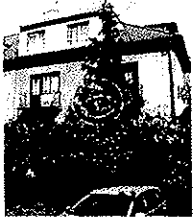
2.3. Tržní průzkum

Provedeno bylo účelové šetření **nabídkových cen prodeje** obdobných nemovitostí a dále orientační průzkum nabídkových cen pronájmu bytů a nebytových prostorů. Srovnatelné objekty byly vybírány na základě analýzy trhu nemovitostmi zaměřené výhradně na objekty v obdobných lokalitách na Praze 10, částečně také v Praze 4. Údaje byly čerpány z internetu, z realitních časopisů a dále z vlastní databáze znalce i ze spolupráce s realitními kancelářemi.

V případě předmětného domu nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální **cenovou úrovní pronájmů** obdobných bytů. Přímo srovnatelné pronájmy (stejně funkce, velikosti umístění v objektu a jeho stavebně technického provedení a stavu) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové nájemní (užitkové) plochy. Lze konstatovat, že nabídkové měsíční nájemné se pohybuje zpravidla v intervalu 140 až 200 Kč/ m².

Pro bytový dům v ulici Pod Kapličkou 1026/8 nebyl problém nalézt dostatečně široký referenční vzorek, který by umožňoval srovnání s aktuální cenovou úrovní **prodeje celých domů**. Přímo srovnatelné objekty (stejně stáří, stavebně technického stavu, velikosti objektu a pozemku a obsazenosti) se nalézt nepodařilo a proto byl vzorek zkoumán z hlediska průřezového ukazatele 1 m² celkové užitkové plochy.

Výsledky průzkumu jsou uvedeny v tabulce na následující stránce.

lokality	užitná plocha	cena celkem Kč	cena - Kč/m ²	popis	fotografie
Starochodovská Praha 4	293	12 000 000	40 956	bytový dům, 5 bytů s nájemníky, pozemek 609 m ² , 10x parkování na pozemku, topení přímotopy, podaná žádost zelená úsporám (okna, fasáda, střecha)	
Královická	180	6 500 000	36 111	RD z 30 let, podsklepený, 2 obytná patra a půda k vestavbě, klidné místo s výhledem do zeleně, zahrada 251 m ² , garáž, interiéry vyžadují rekonstrukci	
Daliborova, Hostivař	514	17 500 000	34 047	Činžovní dům z třicátých let, se 13ti malometrážními byty po rekonstrukci v roce 2008. K domu patří pozemek 267m ² s osmi parkovacími místy. Dům je plně obsazen nájemníky a roční výnos činí cca 400tis Kč s výhledem až na 600tis.	
Kounická	400	13 300 000	33 250	koncový řadový dům z roku 1947, menší zahrada, dvě garáže, 2x 4+1 s komorou, podkrovní 3+kk, suterénní garsonka + tech. prostory, udržovaný ale bez rek.	
Strašnice	406	13 300 000	32 759	Rohová vila /G, z r. 1947, 4 bytové jednotky, kancelář. 2x 2 byty 4+1 + pokojik pro služku. V podkroví je byt 3+1 s možností rozšíření na 4+1, ve sklepě je garsoniéra – 26 m ² , kancelář, kotelna, prádelna a sklepy a garáž pro 4 auta.	

2.4. Stanovení ceny nákladovou metodou

Propočet reprodukční ceny a věcné hodnoty je převzat z ceny podle vyhlášky a cena pozemku podle cenové mapy.

Reprodukční cena

Stavební objekty
Pozemky

25.903.445 Kč
3.317.400 Kč

Reprodukční cena celkem

29.220.845 Kč

Věcná hodnota

Stavební objekty	8.414.903 Kč
Pozemky	3.317.400 Kč
Věcná hodnota celkem	11.732.303 Kč

2.5. Stanovení ceny srovnávací metodou

Na základě uvedeného tržního průzkumu bylo zjištěno, že průměrná nabídková cena 1 m² užitkové plochy obdobných domů byla ve výši 35.424 Kč, s tím, že maximální hodnota byla 40.956 Kč a minimální pak 32.759 Kč. V posledním období je trh nemovitostmi značně rozkolísaný, v nabídkách se objevují neobvyklé cenové rozdíly porovnatelných nemovitostí a značný převis nabídky nad poptávkou.

S přihlédnutím k aktuálnímu stavu poptávky a nabídky na realitním trhu a umístění domu v lokalitě je pro další propočty volena průměrná hodnota ze zkoumaného vzorku. S ohledem na to, že cena zjištěná srovnáním vybraných domů, kde byly údaje čerpány zejména z internetu a z realitních časopisů, tedy z tzv. nabídkových cen, bývají nabídkové ceny obvykle o něco vyšší, než jsou konečné sjednané ceny nájmu.

Z vlastní praxe znalce i ze spolupráce s realitními kanceláři je možné konstatovat, že obvykle v daném místě a u komodity bytové domy s menším počtem bytů a rozsáhlým dvorním traktem jsou skutečné realizační ceny dosahovány ve výši cca 70 % ceny nabídkové.

Metodou srovnávací byla stanovena obvyklá (redukovaná nabídková) prodejní cena 1 m² užitkové plochy domu ve výši **24.797 Kč/m²**. Pro srovnávací metodu byla volena užitková plocha podle stavební dokumentace tak, jak to odpovídá údajům, které užívá realitní praxe.

Ocenění:

Základní cena 1 m ² užitkové plochy	24.797 Kč
Užitková plocha celkem	878,14 m ²
Cena zjištěná srovnávací metodou	21.775.238 Kč

2.6. Stanovení ceny výnosovou metodou

Pravidelný výnos z pronájmu jednotlivých bytů a nebytových prostor k rozhodnému datu byl zjištěn z údajů poskytnutých objednatelem posudku a z prognózy Městské části Praha 10 na roky 2011 až 2013. Dále uvedené hodnoty výnosu jsou včetně výnosu z dvorního objektu.

rok	2011	2012	2013
výnos	903 695	958 316	987 064

Pro následující období (po ukončení regulace) je uvažován meziroční růst výnosů ve výši obvyklé inflace, to je 2%.

Pro propočtení rozdílu mezi příjmy a výdaji byla na straně výdajů užitá vyšší než průměrná hodnota obvyklá pro objekty s obdobnou funkcí, stářím a horším stavebně technickým stavem a provedením.

Vypočtený rozdíl je následně prolongován do období 25 let, a to se zohledněním očekávaného vývoje všech výpočtových vstupních parametrů v budoucnosti. Procentuální nárůsty, (*event. poklesy*) vstupních parametrů výpočtu jsou voleny průměrné pro celý horizont ocenění. Na základě kalkulovaných čistých výnosů v jednotlivých letech je následovně stanovena cena nemovitosti.

Vstupní údaje dále uvedené kalkulace:

Ostatní provozní náklady:	30% z výnosu
Meziroční růst nákladů	3%
Meziroční růst výnosů:	2%
Sazba daně z příjmu:	21%
Redukovaná diskontní úroková míra:	5%

Při výpočtu diskontované hodnoty byl použit následující vzorec:

$$D = \sum_{t=1}^n [(CF) / (1+i)^t]$$

kde:

D.....zjišťovaná diskontovaná hodnota peněžních toků
n..... počet let v období
CF.....cash flow v jednotlivých obdobích
i..... ..diskontní míra

Cena zjištěná výnosovou metodou je, za uvedených podmínek, **9.574.332 Kč**. Tato hodnota je diskontovaným kumulovaným cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 25 let.

2.7. Stanovení ceny podle vyhlášky

a₁) Dům č.p. 760 Strašnice - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: K. domy vícebytové (netypové)
 Svislá nosná konstrukce: zděná
 Kód CZ - CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. PP:	161,25 m ²	2,95 m	475,69 m ³
1. NP:	161,25 m ²	3,66 m	590,18 m ³
2. NP:	203,25 m ²	3,46 m	703,25 m ³
Součet	525,75 m ²		1 769,12 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = 1 769,12 / 525,75 = 3,36 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = 525,75 / 3 = 175,25 m²

Obestavěný prostor:

1. PP:	(161,25)*(2,95)	=	475,69 m ³
1. NP:	(161,25)*(3,66)	=	590,18 m ³
2. NP:	(203,25)*(3,46)	=	703,25 m ³
Střecha:	203,25*0,80+203,25*5,10/2	=	680,89 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 450,01 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy izolované	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	betonové	S	100,00
4. Krov, střecha:	dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytiny střech:	hliníkový plech	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břizolitové škrábané	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Povrchy podlah:	vlýsky	S	100,00
15. Vytápění:	plynové	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00

18. Vnitřní vodovod:	ocelové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	bojler	P	100,00
22. Vybavení kuchyní:	běžný plynový sporák	S	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana	S	100,00
24. Výtahy:	chybí	S	100,00
25. Ostatní:	minimálního rozsahu	P	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	6,00	100,00	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce:	S	18,80	100,00	1,00	18,80
3. Stropy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
4. Krov, střecha:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
5. Krytiny střech:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100,00	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
10. Schody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
11. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
14. Povrchy podlah:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
15. Vytápění:	S	4,70	100,00	1,00	4,70
16. Elektroinstalace:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Bleskosvod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	P	2,10	100,00	0,46	0,97
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,80	100,00	1,00	3,80
24. Výtahy:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
25. Ostatní:	P	5,60	100,00	0,46	2,58
Součet upravených objemových podílů:					95,85
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,9585

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 150,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9577
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,9250
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9585
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1620
Základní cena upravená	=	4 521,50 Kč/m³
Plná cena:	=	2 450,01 m ³ * 4 521,50 Kč/m ³ = 11 077 720,22 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 83 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 32 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 115 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 83 / 115 = 72,174 \%$

- 7 995 233,79 Kč

Dům č.p. 760 Strašnice - zjištěná cena

= 3 082 486,43 Kč

a₂) Dvorní objekt - § 3

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova: F. budovy pro administrativu
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód CZ - CC: 122

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Součin
1. NP:	339,30 m ²	3,35 m	1 136,66 m ³
2. NP:	339,30 m ²	4,00 m	1 357,20 m ³
Součet	678,60 m ²		2 493,86 m ³

Průměrná výška podlaží: PVP = $2 493,86 / 678,60 = 3,68$ m

Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $678,60 / 2 = 339,30$ m²

Obestavěný prostor:

1. NP:	(339,3)*(3,35)	=	1 136,66 m ³
2. NP:	(339,3)*(4,00)	=	1 357,20 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	2 493,86 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy	S	100,00
2. Svislé konstrukce:	zděné z plných cihel tl. 45 cm	S	100,00
3. Stropy:	betonové	S	100,00
4. Krov, střecha:	plochá	S	100,00
5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava vnitřních povrchů:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Úprava vnějších povrchů:	břízolitové omítky	S	100,00
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100,00
10. Schody:	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100,00
11. Dveře:	prosklené	S	100,00
12. Vrata:		X	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00

14. Povrchy podlah:	koberce	S	100,00
15. Vytápění:	ústřední	S	100,00
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová	S	100,00
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100,00
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100,00
19. Vnitřní kanalizace:	litinové	S	100,00
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100,00
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody	S	100,00
22. Vybavení kuchyní:		X	100,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla	S	100,00
24. Výtahy:	nejsou	S	100,00
25. Ostatní:	mřížce, běžný rozsah	S	100,00
26. Instalační prefabrikovaná jádra:		X	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
24. Výtahy:	S	1,40	100,00	1,00	1,40
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 2):	=	2 807,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP) :	*	0,9395
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP) :	*	0,8707
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1450
Základní cena upravená	=	5 642,36 Kč/m³

Plná cena:	$2\,493,86\text{ m}^3 * 5\,642,36\text{ Kč/m}^3$	=	14 071 255,91 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou			
Stáří (S):	83 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ):	47 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ):	130 roků		
Opotřebení:	$100\% * S / PCŽ = 100\% * 83 / 130 = 63,846\%$	-	8 983 934,05 Kč
Dvorní objekt - zjištěná cena		=	5 087 321,86 Kč

b₁) Venkovní úpravy - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům č.p. 760 Strašnice	3 082 486,43 Kč
Dvorní objekt	5 087 321,86 Kč
Celkem:	8 169 808,29 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		8 169 808,29
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0300
Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	245 094,25 Kč

Rekapitulace nákladových cen bez odpočtu opotřebení:

a) Hlavní stavby		
a ₁) Dům č.p. 760 Strašnice	=	11 077 720,22 Kč
a ₂) Dvorní objekt	=	14 071 255,91 Kč
b) Venkovní úpravy	=	754 469,28 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 25 903 445,41 Kč

Rekapitulace nákladových cen (bez koeficientu K_p):

a) Hlavní stavby		
a ₁) Dům č.p. 760 Strašnice	=	3 082 486,43 Kč
a ₂) Dvorní objekt	=	5 087 321,86 Kč
b) Venkovní úpravy	=	245 094,25 Kč

Cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem 8 414 902,54 Kč

c) Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

c₁) Dům č.p. 760, Strašnice

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Druh objektu: Bytové domy
Míra kapitalizace (dle příl. č. 16): 5,50 %
Skupina: C)

Výnosy z pronajímaných prostor:

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ²]	Výnos [Kč]
celý objekt	1,00	903 695,-	903 695,-
Výnosy celkem			903 695,-

Ocenění:

Celkové výnosy z pronajímaných prostor: = 903 695,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku:

Cena stavebního pozemku: 3 317 400,- Kč

Výměra stavebního pozemku: 970 m²

Skutečně zastavěná plocha: 501 m²

Cena skutečně zastavěné plochy: 1 711 881,- Kč

Odpočet 5 % z ceny zastavěného pozemku: - 85 594,05 Kč

Odpočty nákladů procentem ze zjištěného nájemného

$903\,695,00 \cdot 40\% = 361\,478,00$

Vypočtené odpočty celkem: - 361 478,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 23 odst. 4: = 456 622,95 Kč

Míra kapitalizace 5,50 % / 5,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 8 302 235,45 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování:

Skupina: C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

Zdůvodnění zatřídění do skupiny C):

Možnost využití půdy či provedení nástavby.

Ocenění nákladovým způsobem CN = 8 414 902,54

Ocenění výnosovým způsobem CV = 8 302 235,45

Rozdíl R = 112 667,09

Výpočet dle přílohy 17 tab. 2, skupiny C):

CV + 0.20 R = 8 324 768,87 Kč

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu = 8 324 768,87 Kč

d) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádv.	3152/1	970,00	3 420,00	3 317 400,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				3 317 400,-

Pozemek - zjištěná cena = 3 317 400,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

c) Dům č.p. 760, Strašnice = 8 324 768,87 Kč
d) Pozemek = 3 317 400,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 11 642 168,87 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 11.642.170 Kč

3. Závěr

3.1. Rekapitulace zjištěné ceny

Pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti č.p. 760 katastrální území Strašnice, Hlavní město Praha, byly použity tři základní metody propočtu, jejichž výsledné ceny byly porovnány v závěrečné rekapitulaci, kde jsou dále uvedeny cena úřední a cena reprodukční.

Metoda ocenění	Zjištěná cena v Kč
Cena podle vyhlášky	11.642.170
Reprodukční cena	29.220.845
Věcná hodnota	11.732.303
Srovnávací cena	21.775.238
Výnosová cena	9.574.332

3.2. Výrok o hodnotě majetku

Výsledná hodnota majetku, tedy celé předmětné nemovitosti byla stanovena výrokem, který vycházel z intervalu zjištěných cen uvedenými metodami.

Cena podle vyhlášky nemovitosti v tomto případě, nereflektuje správně cenu nemovitosti v místě a čase. Naopak *reprodukční cena* nevypovídá nic o obvyklé (tržní) ceně k datu ocenění, zejména s ohledem na stáří domu.

Výnosová cena v případě bytů s regulovaným nájmem vychází ze skutečně vybraného nájemného a vyjadřuje hodnotu kumulovaného diskontovaného cash flow, které by vyprodukovala hodnocená nemovitost za 25 let a to již s ohledem na plánovanou deregulaci nájemného od roku 2013.

Věcná hodnota respektive tzv. časová reprodukční cena nemovitosti, ve které je zohledněno stáří objektu, kvalita údržby a tedy reálné opotřebení objektů je pro výrok o obvyklé ceně velmi významná, zpravidla je blízko hranice intervalu, ve kterém se obvyklá cena pohybuje.

Srovnávací cena zjištěná metoda srovnatelných hodnot využívá statistických postupů a vychází z toho, že při větším známém počtu cen srovnatelných objektů lze odvodit určitou střední hodnotu

nebo cenu. Objekty nabízené na trhu jsou zpravidla již s tržním nájemným, a proto tato cena v případě oceňované nemovitosti vychází příliš vysoká.

Z intervalu zjištěných cen nemovitosti, zejména s přihlédnutím k aktuálnímu stavu nemovitosti, jejímu umístění v lokalitě, vychází výrok o hodnotě, kdy váha ceny výnosové je uvažována přibližně ve výši cca 2/3 a ceny srovnávací pak 1/3. Přihlédnuto je rovněž k vyšší věcné hodnotě nemovitosti.

Cena nemovitosti byla stanovena ke dni 31.12.2010 ve výši

13.235.000 Kč



A handwritten signature in black ink, appearing to read "V. Soukeník".

V Černošicích, 7.04.2011

Ing. Arch. Vladimír Soukeník
Moravská 1779
252 28 Černošice

4. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.6.1977 pod č.j.Spr 1179/77 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvl. specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1477 - 28 - 2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. znal/2811 .

5. Seznam příloh

Příloha č. 1. - Výpisy z MISYS - KatastrD (ISKN)	1 x A4
Příloha č. 2. - Kopie mapy ze systému MISYS – vymezení souvisejících pozemků	1 x A4
Příloha č. 3. - Informace o parcele z KN	1 x A4
Příloha č. 4. - Cenová mapa stavebních pozemků Hl. města Prahy	1 x A4
Příloha č. 5 - Fotodokumentace	1 x A4

MISYS-Katastr.Určeno pouze pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ0100 Hlavní město Praha,3100
 OBEC: 554782 Praha
 KAT.ÚZEMÍ: 731943 Strašnice

Data ke dni: 3.01.2011

INFORMACE O BUDOVĚ

ČÁST OBCE,BUDOVA: Strašnice,Strašnice, č.p.760
 TYP BUDOVY: budova s číslem popisným
 VYUŽITÍ BUDOVY: jiná stavba
 OCHRANA: památkově chráněné území
 ŘÍZENÍ VZNIKU: Z-4300550/1996-101
 NA PARCELE: KN 3152/1,Strašnice LV 2476

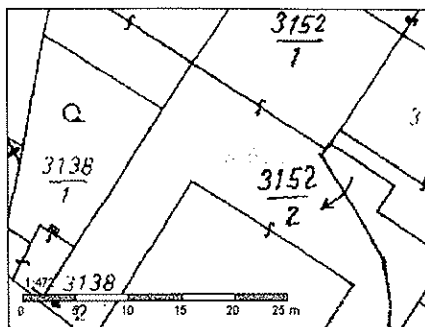
OPRÁVNĚNÉ OSOBY: na listu vlastnictví 2476

OPRÁVNĚNÝ SUBJEKT, ADRESA	IDENTIFIKÁTOR, PODÍL
Vlastnické právo	
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, 11001 Praha 1 - Staré Město, okres Hlavní město Praha Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	IČ:00064581
Městská část Praha 10 Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10 - Vršovice, okres Hlavní město Praha	IČ:00063941

Vyhотовeno systémem MISYS(9.63.0.27486), 8.02.2011 09:23:09.

Informace o parcele

Parcelní číslo: 3152/1
Výměra [m²]: 970
Katastrální území: Strašnice 731943
Číslo LV: 2476
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: PRAHA,5-3/22
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele: č.p. 760



[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Hlavní město Praha	Mariánské náměstí 2/2, Praha, Staré Město, 110 01	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Městská část Praha 10	Vršovická 1429/68, Praha, Vršovice, 101 38	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 04.03.2011 22:01:03



3118/59

4481/1

3118/60

3118/61

3118/62

3118/63

3118/64

4481/6

3118/69

3154/2

3156/2

4481/5

3163/3

3163/4

3163/5

3163/6

3163/7

3155/2

3156/1

3163/10

3163/13

3163/14

3160

3159/2

4481/12

3153

3155/1

3156/1

3163/7

3163/8

3154/1

3154/8

3160

3159/2

3137

3152/1

3154/1

3154/8

3158

3135

3134

3136

3137

3140

3138/1

3147/5

3139/2

3150

3141/4

3141/1

3143

3142 996

3146/1

3146/2

3149

3151

3157

3145

3144

3146/1

3149

3151

3157

3147

3145

3144

3146/1

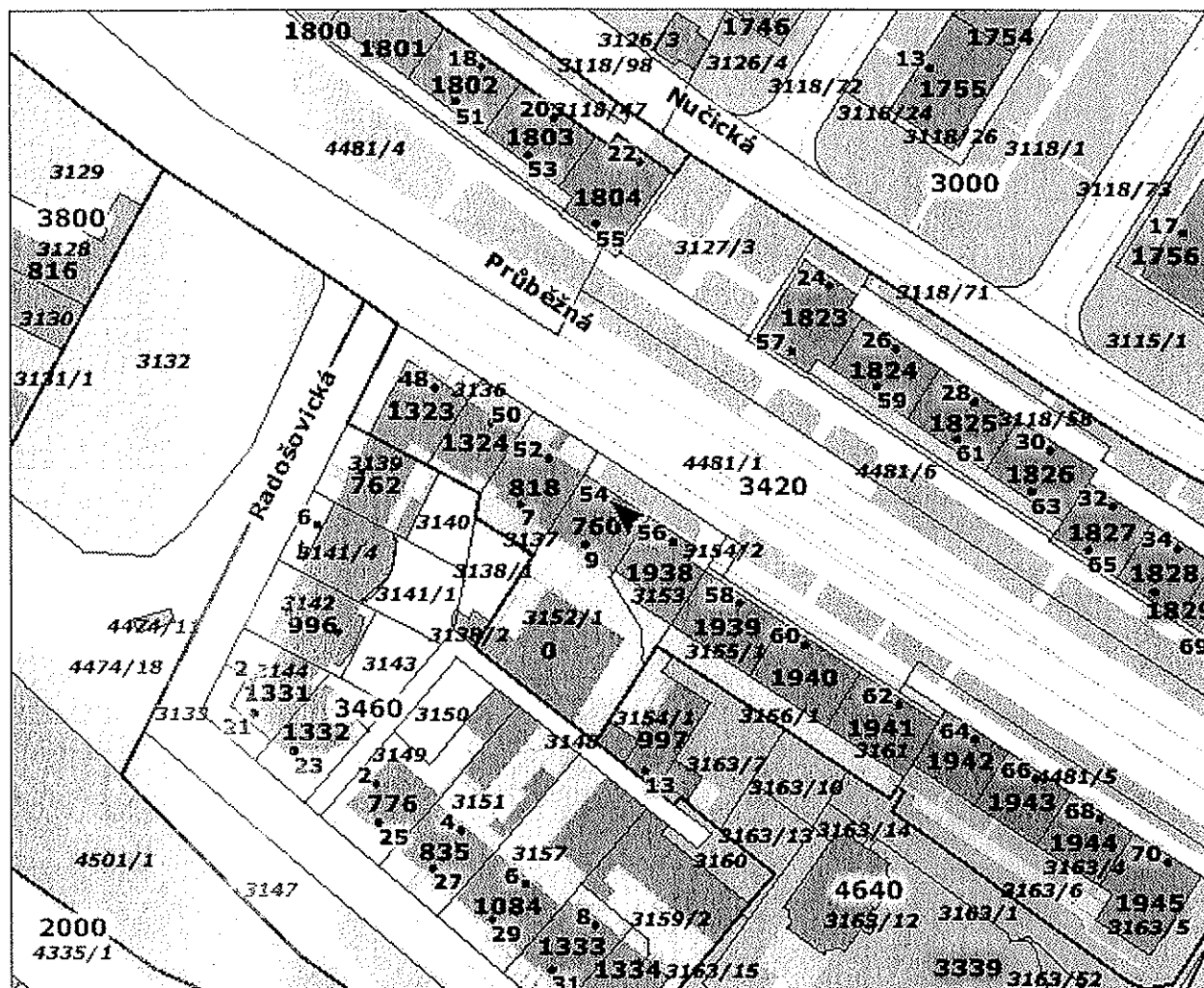
3149

3151

3157

YAMU DISTRICT

3147



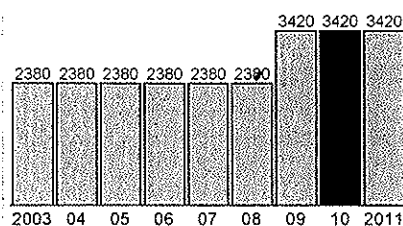
Katastrální území
Název Strašnice

Parcela
Číslo parcely 3152/1

Cena 2010
Mapový list 74
Cena 3420 Kč
Skupina 5296

Adresa
Krabošická 9 (č.p. 760), Strašnice,
Praha 10
Průběžná 54 (č.p. 760), Strašnice,
Praha 10

Vývoj ceny



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: Platnost mapového podkladu pro rok 2000: 1.1.00-31.1.01 | 2001: 1.2.01-31.12.01 | 2002: 1.1.02-31.3.03 | 2003: 1.4.03-31.1.04 | 2004: 1.2.04-31.1.05 | 2005: 1.2.05-31.1.06 | 2006: 1.2.06-31.12.06 | 2007: 1.1.07-31.12.07 | 2008: 1.1.08-31.12.08 | 2009: 1.1.09-31.12.09 | 2010: 1.1.10-31.12.10 | 2011: od 1.2.11

