

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7056/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č.771/9 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1180/1 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4621/2025

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



OBVYKLÁ CENA

4 768 000 Kč

Počet stran: 17 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.1.2025

Vyhotoveno: V Praze 25.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 771/9 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1180/1 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 24.1.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9743a 9742 ze dne 21.1.2025

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2025

katastrální mapa

prohlášení vlastníka budovy

databáze katastrálního úřadu

<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, 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

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

- placená databáze VALUO, OctopusPro

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 prodejších stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, databáze Valuo 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: Moskevská 771/66, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 9743, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 9743, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 9743, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy, cenová mapa CMP 2025, list vlastnictví 9743 a 9742.

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

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 49,10 m² + lodžie 3,00 m² k výhradnímu užívání ze společných částí domu - dle prohlášení vlastníka. Bytový rohový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v rohové části přecházející do ulice Minské v zástavbě bytových domů. V blízkém okolí se nachází park u SV.Václava a Koh-i-noor. Stanice tramvaje je u domu v ulici Minská, stanice Moskevská a nebo stanice

tramvaje Koh-i-noor. Vlakové nádraží Vršovice (Praha hl.nádraží - Benešov) dvě stanice tramvají. Občanská vybavenost dobrá v přijatelné docházkové vzdálenosti drobné prodejny a dvě stanice tramvají obchodní středisko Eden, dopravní dostupnost dobrá, parkování zvláště ve večerních hodinách špatné. Nejbližší metro - Náměstí Míru, nebo Jiřího z Poděbrad.

Objekt je dvou podlažně podsklepený se sedmi nadzemními podlažími zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná zdvojená a plastová, okna suterénu opatřena mřížemi, prosvětlení chodeb jednoduchými ocel. okny bez parapetní stěny. Vstupní dveře původní dřevěné dvoukřídle do dřevěné zárubně s vrchní částí prosklenou a spodní prosklenou malými okénky (dveře po renovaci, otevírání na čip). Schody kamenné renovované, podlahy teracové. Bytový dům vybaven hasícími přístroji. Bytový dům byl postavený ve třicátých letech. Stavebně technický stav objektu průměrný udržovaný.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 771/9
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek 1180/1

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 771/9

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:	Bytová jednotka č.771/9
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 771/66 100 00 Praha 10
LV:	9743
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. Bytová jednotka č. 771/9

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží dvou podlažně podsklepeného bytového domu se sedmi nadzemními podlažími. Objekt je zděné konstrukce bez výtahu. Bytová jednotka sestává dle prohlášení vlastníka z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíň, spíže a lodžie ze společných částí domu s výhradním užíváním. Skutečný stav - dva pokoje, kuchyň v předsíni, koupelna, WC a lodžie. Bytová jednotka je neobyvatelná ve stavu probíhajících stavebních úprav. Okna dřevěná špaletová, na WC a v předsíni dřevěná jednoduchá. Dveře na WC a do koupelny dřevěné rámové do dřevěných zárubní otevíravé na klíč, do pokojů nová dřevěná zárubeň s křídly tvořící pouze základní dřevěná kostra, dveře do lodžie

dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené izolačním sklem. Vstupní dveře dvoukřídlé dřevěné rámové do dřevěných zárubní. Podlaha v pokojích dřevotřískové desky s omyvatelným nátěrem, v předsíni lino a v části kuchyňského koutu dlažba, na WC a v koupelně dlažba, v ložnici dlažba (pásky). Koupelna vybavena vanou, která není doobezděna, umyvadlo chybí a keramické obklady stěn jsou nedokončeny. WC - WC mísa chybí (pouze odpad), rozpracované keramické obklady stěn. Na WC umístěna karma, které chybí opláštění. Kuchyň umístěná v předsíni bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince s připravenými rozvody. Vytápění WAW. Ohřev vody karmou. Vedení plynu po povrchu stěn. Stavebně technický stav bytové jednotky je ve stavu probíhající rekonstrukce neobývatelný. Objekt jako celek v udržovaném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	97 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1975
Základní cena ZC (příloha č. 27):	125 151,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Kuchyň:	16,60 *	1,00 =	16,60 m ²
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m ²
předsíň:	11,70 *	1,00 =	11,70 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			49,10 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - ložnice, pokoj a předsíň sever a pokoj jih do vnitrobloku	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - koupelna vybouraná pouze nedoobložená vana a WC samostatné bez WC mísy	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo ložnice nebo komora nebo sklepní kóje - ložnice	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - kuchyň (rozvody)	IV	0,05

přemístěna do prosvětlené předsíně
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad IV 0,65
provedení rozsáhlejších stavebních úprav

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = 0,675$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = 0,461$$

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 - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	I	1,00

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

Index polohy pozemku

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	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
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	0,02
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,080$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 125\,151,- \text{ Kč/m}^2 * 0,461 = 57\,694,61 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 49,10 \text{ m}^2 * 57\,694,61 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 3\,059\,429,78 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 059 429,78 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek 1180/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	1180/1	657	17 450,00	11 464 650,-
Cenová mapa - celkem		657		11 464 650,-

Pozemek 1180/1 - cena zjištěná celkem = 11 464 650,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek 1180/1 = 11 464 650,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 11 464 650,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 059 429,78 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 11 464 650,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 491 / 22 221

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$11\,464\,650,- \text{ Kč} * 491 / 22\,221 = 253\,325,37 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 253 325,37 Kč

Bytová jednotka č. 771/9 - cena zjištěná

= 3 312 755,15 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 771/9

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 49,10 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 > 1. 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 Katastrálního úřadu a databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K8.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny, K9 prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Černomořská 454/12, Vršovice, 10100 Praha 10
Lokalita:	Bytová jednotka č. 454/11
Popis:	byt 2+kk, 44m ² , ve 3.patře BEZ výtahu, v klasickém činžovním domě v ulici Černomořská v nadmíru populární lokalitě Vršovic, v těsném sousedství Vinohrad. Byt se nachází ve 3.patře bez výtahu. Byl kompletně rekonstruován v roce 1984, od té doby dodnes užíván a udržován. V roce 1995 byl byt modernizován na ústřední vytápění a ohřev vody vlastním plynovým kotlem. Kotel byl letos na jaře vyměněn za zcela nový zn. Buderus. Byt má vstupní předsíňku, koupelnu se sprchou a WC, a dále vpravo směrem do dvora obytnou kuchyň (možno zde udělat zcela klidnou ložnici) a vlevo směrem do ulice na západ pokoj (možno zde udělat kuchyňský kout). Má skvělý potenciál pro renovaci podle vlastních představ. Dům je z roku cca 1930. Nemá výtah. Cca před 20ti lety dělána nová střecha včetně půdní vestavby, nové rozvody elektra ve společných prostorách a nová fasáda. Osobní vlastnictví.
Podlaží:	4.NP
Dispozice:	2+kk
Typ stavby:	zděný bez výtahu
Užitná plocha:	43,62 m ²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,83
K4 výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 balkon, lodžie - není	1,02
K8 redukce pramene ceny - V-68564/2024-101	1,00
K9 prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 145 000	43,62	140 876	0,71	100 022

Název: Vršovická 866/3, Praha 10, Vršovice**Lokalita:** Bytová jednotka č. 866/13

Popis: Krásný prvorepublikový byt pod vinohradem v širším centru Prahy. Pohodlné stylové bydlení pro single, pár, ale i mladou rodinu bez nutnosti dalších investic. Skvělá dispozice s velkou kuchyní, ve které se dá pohostit parta přátel, ložnicí, do které se vejde i pracovní kout (nebo dětská postýlka), a množstvím úložných prostor na všechny vaše nezbytnosti a sezónní věci. Jako přímí majitelé nabízíme byt 2kk v osobním vlastnictví o velikosti 52 metrů. Po vstupu do bytu přes bezpečnostní dveře se ocitnete ve velkorysém předsíni (8 m) s velkými vestavěnými skříněmi a vstupem do ložnice (17 m), hlavní obytné místnosti s kuchyní (24 m) a na WC s malým umyvadlem. Vstup do koupelny s vanou je pak z kuchyně. Celková rekonstrukce zahrnující nové rozvody, koupelnu, WC, kuchyni a podlahy proběhla v roce 2015. Byt se nachází ve 2. patře (3. nadzemním podlaží) velmi dobře udržovaného činžovního domu z roku 1932. K bytu náleží nová sklepní kóje a možnost dalšího úložného prostoru na společné půdě. Výtah je v mezipatře. Byt má vysoké stropy a třídičná okna na jih v obou obytných místnostech. Díky tomu je velmi světlý a vzdušný. Na podlaže pokojů jsou zrenovované původní parkety a prkenná podlaha, v celém bytě jsou také zrepasované původní dveře. Vytápění a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem v koupelně. Kuchyně je vybavena indukční varnou deskou, elektrickou troubou, myčkou, sušičkou prádla, digestoří, čističkou vzduchu a starší lednicí, v koupelně je pračka. Byt se prodává nově vymalovaný a zařízený nábytkem, který lze v případě zájmu v bytě ponechat. Vršovice jsou příjemná a bezpečná rezidenční čtvrť v širším centru Prahy.

Podlaží: 2.NP**Dispozice:** 2+kk**Typ stavby:** zděný bez výtahu**Užitná plocha:** 52,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00



K6 Vybavení - lepší	0,85	Zdroj: Katastrální úřad		
K7 balkon, lodžie - není	1,02			
K8 redukce pramene ceny - V-67856/2024-101	1,00			
K9 prodej elektronickou aukcí	0,98			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 000 000	52,00	134 615	0,72	96 923

Název: Slovinská 765/15, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 765/3

Popis: útulný byt 2+kk, 51 m² v centru Vršovic, ul. Slovinská. Byt je situován ve zvýšeném přízemí cihlového domu po rekonstrukci. Má dva samostatné neprůchozí pokoje, koupelnu s vanou a karmou na ohřev teplé vody, samostatnou toaletu a komoru. Vpravo hned za vstupními dveřmi je komora, vedle ní toaleta. Vlevo je vstup do ložnice. Kuchyňská linka je oddělena od předsíně cihlovou ustupující příčkou. Za linkou je vpravo prostorný obývací pokoj, vlevo vstup do koupelny. V bytě jsou nová dřevěná špaletová okna, bezpečnostní dveře. V ložnici je plovoucí podlaha, v obývacím pokoji jsou původní parkety, v ostatních prostorách je keramická dlažba. Byt je vytápěn plynovými vafkami. K bytu je k užívání sklepní kóje 5 m² v suterénu domu. Dům z roku 1933 je po rekonstrukci fasády, střechy, stoupaček, vchodových dveří a schránek. Vstup do domu je na čip. Je situován v levé horní části Čechova náměstí, v centru Vršovic, s neopakovatelnou atmosférou, úplnou občanskou vybaveností. Zastávka tramvaje i busu MHD 100 m.

Podlaží: 1.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 5m²

Typ stavby: zděný bez výtahu

Užitná plocha: 50,60 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,85
K7 balkon, lodžie - není	1,02
K8 redukce pramene ceny - V- 67427/2024-101	1,00
K9 prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.11.2024	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 700 000	50,60	132 411	0,72	95 336

Název: Na louži 960/15, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 960/17

Popis: prostorný byt 2+kk o velikosti 53,3 m² nacházející se ve stále oblíbenější lokalitě pražských Vršovic. Bytová jednotka je součástí pěti podlažního bytového domu na rohu ulic Přípotoční a Na Louži. Nabízí výhled od zeleně, která je součástí nově zrekonstruovaného a oploceného dětského hřiště. Byt disponuje prostornou

vstupní halou s dostatkem místa na úložné prostory, obývacím pokojem s kuchyňským koutem a své místo si zde najde i malý jídelní stůl. Z nadstandardně velké ložnice se pak vstupuje přímo do koupelny. Byt je nabízen v dobrém stavu, ale budoucí majitelé si ho mohou přizpůsobit svému vkusu a představám. Ostatně velikost ložnice si o to přímo říká. Okna bytu směřují na jih. K bytové jednotce je k dispozici sklepní kóje do výlučného užívání s dalším úložným prostorem. Z tramvajové zastávky, která je vzdálená jen 200 metrů od domu, se pohodlně dostanete do nejrůznějších koutů města. Zastávka autobusu je stejně daleko a do centra metropole se tak kdykoliv můžete vydat bez nutnosti cestovat autem.

Podlaží: 3.NP
Dispozice: 2+kk, sklep 5m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 53,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 výtah - není	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - není	1,02
K8 redukce pramene ceny - V-58328/2024-101	1,00
K9 prodej elektronickou aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.10.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 290 000	53,00	118 679	0,81	96 130

Minimální jednotková porovnávací cena	95 336 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	97 103 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	100 022 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	97 103 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,10 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 767 757 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 771/9	3 312 755,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	3 059 429,78 Kč
1.2. Pozemek 1180/1	253 325,37 Kč
	= 3 312 755,- Kč

Zjištěná cena - celkem:

3 312 755,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 312 760,- Kč

slovy: Tři miliony tři sta dvanáct tisíc sedm set šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 312 760 Kč

slovy: Tři miliony tři sta dvanáct tisíc sedm set šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 771/9

4 767 757,- Kč

Porovnávací hodnota

4 767 757 Kč

Obvyklá cena

4 768 000 Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set šedesát osm tisíc 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 a porovnávací. Výnosová metoda vzhledem ke stavu rozestavěnosti a vysokých nákladů nutných k uvedení bytové jednotky do pronajimatelného stavu není provedena. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, OctopusPro placené databáze a realitního portálu. Cena zjištěná byla použita jako dílčí ukazatel. 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. 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. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z vlastní a inzertní databáze, 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. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny. Výběr zdrojů dat, které v posudku využil - kontrola jejich důvěryhodnosti a vhodnosti. Sběr dat či jejich vlastní tvorba - kontrola jejich důvěryhodnosti, vhodnosti, ověření úplnosti a vzájemné konzistence. Zpracování dat – kontrola způsobu zpracování dat ve vztahu k jejich dalšímu využití v rámci posudku. Provedení analýzy dat a jejich výsledků - kontrola postupu znalce při zpracování analýz dat ve vztahu k zadané odborné otázce.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č. 771/9 v objektu čp. 771/66, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1180/1 na katastrálním území Vršovice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality, jedná se o již realizované prodeje. Vzorky jsou upraveny korekčními koeficienty. Všechny odlišnosti jsou v porovnávací hodnotě zohledněny. Zohledněn byl stavebně technický stav a technologie provedení, vybavení, standard, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány. Lze tedy předpokládat, že porovnávací metoda odráží nejlépe stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu nemovitostí. Z těchto důvodů je indikace obvyklé ceny porovnávací metodou rozhodující.

Obvyklá cena

4 768 000 Kč

slovy: Čtyři miliony sedm set šedesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do bytové 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. 4621/2025.

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 7056/2025.

V Praze 25.1.2025



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	771/9
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 771
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	9743
Podíl na společných částech:	491/22221

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.01.2025 16:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 1180/1 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Vršovice [732257]

Číslo LV: 9742

Výměra [m²]: 657

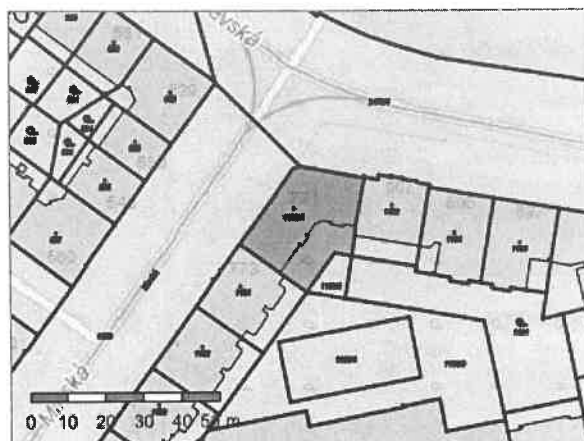
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: DKM

Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 771



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

	Podíl
Backhouse Lucie, K Rozkoši 257, Šeberov, 14900 Praha 4	313/7407
Boháček Petr, Elišky Přemyslovny 392, Zbraslav, 15600 Praha 5	502/22221
Brychta Kateřina Ing., Pobočná 1323/18, Michle, 14100 Praha 4	602/22221
SJ Černý Josef a Černá Renata, Havlíčkova 696, Klatovy IV, 33901 Klatovy	794/22221
Doležal Martin, K vodojemu 2107/24, Smíchov, 15000 Praha 5	491/22221
Grunclová Zuzana Mgr., Počernická 699/62b, Malešice, 10800 Praha 10	502/22221
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	943/22221
Hložková Wójtowicz Katarzyna Marta Mgr., Kurczaba 10/6, 30868 Kraków, Polská republika	308/7407
Homola Martin, Oty Pavla 141/15, 27343 Buštěhrad	160/22221
Kolařík Martin, Moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10	491/22221
Kominictví spol. s r.o., Levského 3201/12, Modřany, 14300 Praha 4	590/7407
Koptík Tomáš, Rosečská 1401/23, Krč, 14000 Praha 4	23/823
Krásná Veronika, Moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10	491/22221
Krýžová Eva Ing., Dvoutletky 2746/263, Strašnice, 10000 Praha 10	308/7407
Kutová Andrea, Slavíkova 1571/6, Vinohrady, 13000 Praha 3	1367/22221
Metelková Ivona, K Lůžku 802, Dolní Jirčany, 25244 Psáry	70/2469
Novák Petr, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	859/22221
SJ Novák Petr a Novak Jaroslava, Moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10	614/22221
Omelka Martin PhDr., Pod Krčským lesem 1382/6, Krč, 14200 Praha 4	67/2469
Ondrýsek Michal Bc., Šaldova 337/15, Karlín, 18600 Praha 8	298/7407
Petráš Jakub, Moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10	452/22221
Pielová Vladislava, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	619/22221

SJ Postolka Josef a Postolková Karolina, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	619/22221
Razáková Jana, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	602/22221
Říhová Miroslava, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	313/7407
Sicard Eva Ing., V Lípách 154, 29501 Mnichovo Hradiště	589/88884
Sicard Oliver Jean Jérôme, Přímětická 1198/34, Michle, 14000 Praha 4	589/29628
Snopek Tomáš, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	604/22221
Šejvlová Ivona, Moskevská 771/66, Vršovice, 10100 Praha 10	452/22221
Šnáblová Ilona, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	67/2469
Vlasák Jiří, Minská 771/10, Vršovice, 10100 Praha 10	70/2469
VÝBĚR REALITY, s.r.o., náměstí Míru 1220/3, Vinohrady, 12000 Praha 2	452/22221
Zavadil Jan Ing., č. p. 111, 29301 Kolomuty	539/22221
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	943/22221

působ ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

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

né zápisy

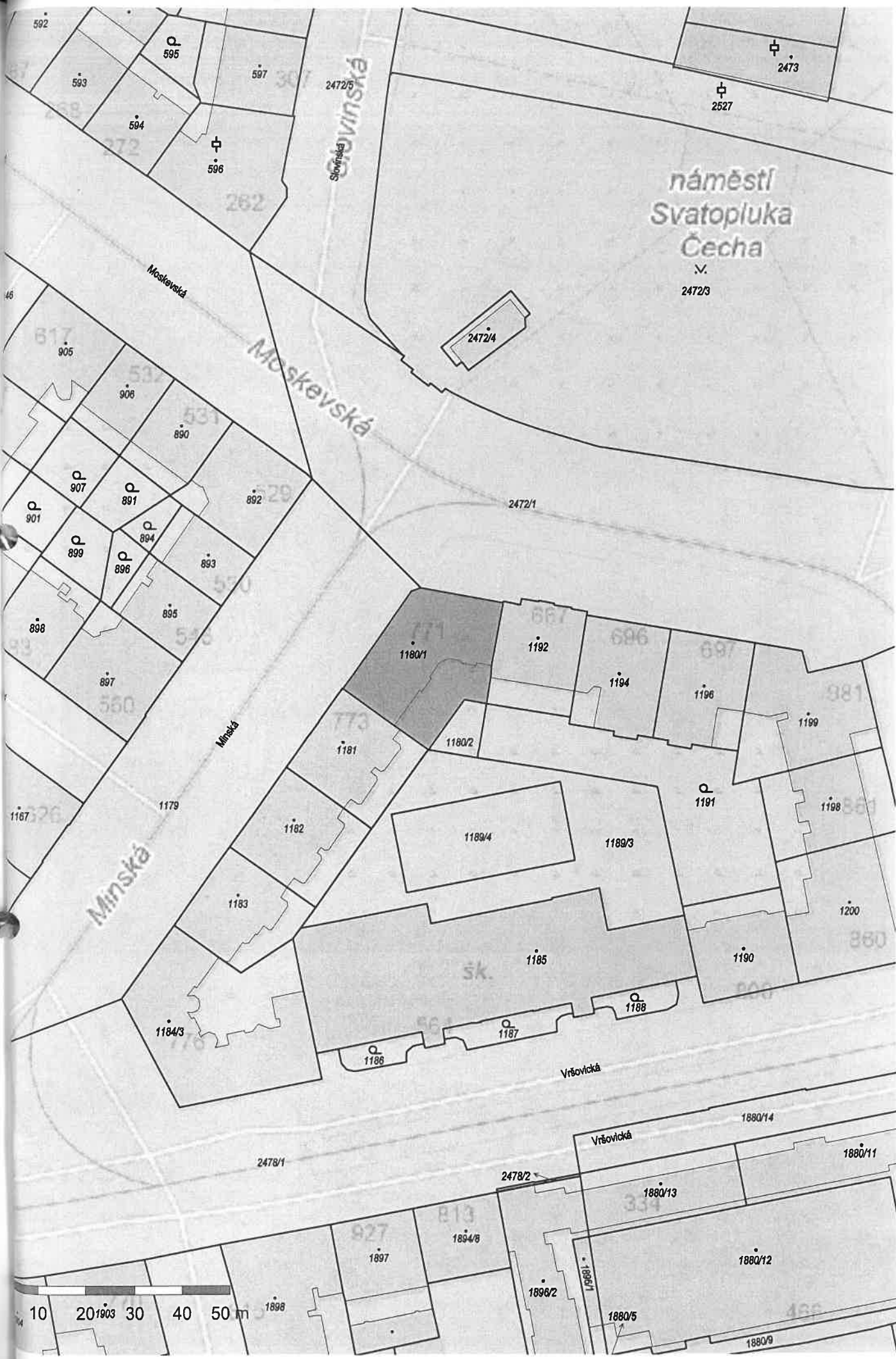
Typ

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 16:00.



**Katastrální území**

Název: Vrřovice

Parcela

Číslo parcely: 1180/1

Cena 2025

Mapový list: 60

Cena: 17450 Kč/m²

Skupina: 4147

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:

