

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4245/2021

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí - obvyklá cena bytové jednotky č.1957/55 v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 na katastrálním území Strašnice.

Znalec: Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10
telefon: 603211818
e-mail: Dmarv@volny.cz



Zadavatel: Městská část Praha 10
Vršovická 1429/68
10138 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

5 373 000 Kč

Počet stran: 16 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 2.10.2021

Vyhotoveno: V Praze 7.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1957/55 v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje 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 2.10.2021.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 13406 ze dne 30.9.2021

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2021

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

2.3. Věrohodnost zdroje dat

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplně a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

I. 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. 1:

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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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 opotřebované 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 známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsany ve vyhlášce č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

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. Strašnice

Adresa nemovité věci: Na hroudě 1957/55, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 13406, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 13406, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 2 + 1 o velikosti 54.70 m². Bytový dům je situovaný v bloku zástavby při ulici Na Hroudě (šest vstupů). Jedná se o zástavbu bytových domů. Průčelí domu je situované do ulice Na hroudě s naproti sousedící benzinovou pumpou v blízkosti areálu Gutovka. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Průběžná, Starostrašnická a V Olšinách, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr Vršovice centrum Eden. Zastávka tramvaje v Průběžné nebo V Olšinách, autobus u metra Starostrašnická, dopravní dostupnost - tramvaj stanice k metru Starostrašnická, která je vzdálená pět minut volnou chůzí. Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách.

Objekt je smíšené konstrukce zateplený, podsklepený s pěti nadzemními podlažními s výtahem, zastřešený rovnou střechou se střešní ze živičné krytiny s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené, chodbové uzavírající zádveří prosklené (tzv. lítací) původní. Schody teracové, podlahy teracové a teracové dlažby. Na mezipodestách vstupy na balkon plastovými prosklenými dveřmi a jsou zde umístěny hasicí přístroje. Okna plastová. Objekt je v dobrém stavu po revitalizaci. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1957/55
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1957/55
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1957/55

4. ZNALECKÝ 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. 488/2020 Sb. §1c zjištěná cena nebude určována, v daném případě z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny podobných nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena neodpovídá trhu ani obvyklým cenám.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1957/55
Adresa předmětu ocenění:	Na hroudě 1957/55 100 00 Praha 10
LV:	13406
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 324 277

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1957/55

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného objektu s výtahem smíšené konstrukce zateplený. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC. K bytové jednotce patří sklep, který je započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Okna plastová se žaluziemi. Dveře do koupelny a WC hladké plné do ocelové zárubně, dveře do pokojů, kuchyně a mezi pokojem a kuchyní rámové prosklené do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety, v kuchyni v předsíni, koupelně a WC lino. Hygienické zázemí umakartové jádro - koupelna vybavena umyvadlem a vanou, WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladu stěn. Kuchyň vybavena umakartovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem, bez digestoře. Obklad stěny k lince umakartovou deskou imitující dlažbu. V kuchyni v rohové části spíží původní. Vytápění ústřední. V předsíni původní vestavěná skříň. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	67 720,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	9,80 *	1,00 =	9,80 m ²
předsíň:	4,90 *	1,00 =	4,90 m ²
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
pokoj:	19,10 *	1,00 =	19,10 m ²
sklep:	1,50 *	1,00 =	1,50 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,70 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná smíšená	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 - 5.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - jih	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - vana, umyvadlo, WC samostatné - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,01 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,705 = 0,467$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,060$$

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: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - tramvaj a autobus Průběžná a metro Starostrašnická	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,010$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 67\,720,- \text{ Kč/m}^2 * 0,467 = 31\,625,24 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,70 \text{ m}^2 * 31\,625,24 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,010 = 1\,852\,031,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 1\,852\,031,61 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy CMP 2021 mapový list č. 61

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	777/3	216	6 310,00	1 362 960,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/4	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/5	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/6	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/7	214	6 310,00	1 350 340,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/8	242	6 310,00	1 527 020,-
zastavěná plocha a nádvoří	777/9	581	6 310,00	3 666 110,-
Cenová mapa - celkem		1 895		<u>11 957 450,-</u>

$$\text{Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9 - zjištěná cena celkem} = 11\,957\,450,- \text{ Kč}$$

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

$$1.2. \text{ Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9} = 11\,957\,450,- \text{ Kč}$$

$$\text{Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:} = 11\,957\,450,- \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu} = 1\,852\,031,61 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 11 957 450,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 5 470 / 471 810

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$11\,957\,450,- \text{ Kč} * 5\,470 / 471\,810 = 138\,630,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 138\,630,49 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 1957/55 - zjištěná cena} = 1\,990\,662,10 \text{ Kč}$$

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1957/55

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	5.NP - 2+1	55	3 071	14 000	168 000	4,50
Celkový výnos za rok:						168 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 071
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	168 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	159 600
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	500
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 500
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	153 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	3 402 222
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	200 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 202 222

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1957/55

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 54,70 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Lokalita:	Brigádníků 1921/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika
Popis:	Nabízíme zrenovovaný světlý byt 2+1 ve Strašnicích, se všemi třemi místnostmi orientovanými na jih, nacházející se ve druhém patře cihlového domu.Byt má dva

samostatné prostorné pokoje s francouzskými okny, mezi pokoji je chodba s předsíní, dále kuchyň přístupná chodbičkou z předsíně a vyzděné jádro bytu. Při rekonstrukci byly kompletně vyměněny elektrické rozvody i jističe. Byt má pravé parketové podlahy po renovaci a novou dlažbu. Francouzská okna jsou také nová. Do bytu po renovaci byl dán jen zpět oblíbený starší nábytek, který nynější majitelka ponechá. U bytu nevázne žádná hypotéka, ani dědické řízení, či věcné břemeno. V kuchyni je nové okno a široký parapet na bylinky či květiny. Byt má vestavné skříně v předsíní i v chodbičce ke kuchyni. K bytu náleží spoluvlastnictví balkónu na patře. Byt je vymalovaný, světlý a čistý. Svým rozložením se dvěma samostatnými velkými pokoji a samostatným vchodem do kuchyně je byt výborný i jako investice k pronajímání. Lokalita ulice Brigádníků je velmi oblíbená pro svou lokalitu v zeleni v tiché jednosměrce, blízkost k metru Strašnická, pěšky dostupná je i tramvaj či autobus, obchody, škola, školka, zdravotní péči zajišťuje nedaleká Vinohradská nemocnice.

Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný zateplený	0,99
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 6.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 650 000	54,00	123 148	0,88	108 370

Název: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Dvouletky 405/26, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Exklusivně slunný cihlový byt 2+1, 52m², se nachází v krásné klidné části Prahy 10, Strašnice, ulice Dvouletky. Byt je situován v domě z 60-tých let, v 1.patře, bez výtahu, situován na jižní stranu do zeleně. Byt má původní zachovalé parkety, plastové okna, upravenou koupelnu, pěknou kuchyň s jídelním koutem u okna, včetně plynového sporáku a špajze. Zajímavý byt v krásné lokalitě. Poplatky k bytu jsou pouze 3.400,-Kč, včetně fondu oprav. Těším se na Vás Petr Kohout

Užitná plocha: 52,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - bez výtahu	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie - bez	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00



Zdroj: Valuo.cz

K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.9.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 499 999	52,00	105 769	0,92	97 307

Název: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Sečská 1874/9, Strašnice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Nabízíme k prodeji prostorný, světlý a tichý byt v OV, v dispozici 2+1 s příslušenstvím o výměře podlahové plochy bytu 51,1 m². Byt v původním stavu je kompletně vystěhovaný, vymalovaný, uklizený a připravený k realizaci rekonstrukce. Prostorově je velmi dobře řešený. Má dva neprůchozí pokoje, mezi kterými je umístěno bytové jádro s koupelnou (umyvadlo, vana), samostatným WC a prostorem pro kuchyň. Vytápění a ohřev teplé vody je centrální. Do bytu je přiveden plyn pro vaření na plynovém sporáku. Okna jsou dřevěná a původní. Na podlahách je dřevěná dlaždicová podlaha, nebo betonová stěrka pokrytá původním linem. Stoupační rozvody jsou nové, elektrorozvody v bytě jsou původní. Výhled ze všech místností je na zeleň do klidné ulice, která je jednosměrná. K bytu je v užívání v suterénu domu jako společná část budovy suchá sklepní kóje o výměře cca 2 m². Bytový dům z let 1959/1960 se nalézá v zástavbě městské části Strašnice, se standardní infrastrukturou a občanskou vybaveností, nedaleko autobusové zastávky MHD - cca 5 minut pěšky. Budova bez výtahu je po stavebně technické stránce ve velmi dobrém stavu odpovídajícím průběžným rekonstrukcím a údržbě. V domě byla provedena výměna stoupačích rozvodů, společné prostory domu jsou po revitalizaci, fasáda domu je zateplena. Průkaz energetické náročnosti budovy není momentálně k dispozici, a proto je budova uváděna v kategorii G. Zálohy na služby, vč. vytápění, ohřevu teplé vody a fondu činí 3.200,- Kč/měsíčně. Nemovitost není zatížena hypotékou ani exekucním výkonem. Úhrada hypotékou je možná, s vyřízením poradíme.

Užitná plocha: 51,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - smíšená konstr.	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - srovnatelné	1,00
K7 Balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.7.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 110 000	51,00	100 196	0,98	98 192

Název: Oravská 1891/11, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 32 - 2+1

Popis: Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 51.5 m² v klidné lokalitě Prahy 10, Strašnice. Byt se nachází ve 2 nadzemním podlaží, pětipodlažního zatepleného panelového domu. Dispozice bytu se skládá z chodby,

koupelny s vanou, samostatného WC, ložnice, pokoje a kuchyně. Koupelna a WC mají zděné jádro, okna jsou nová plastová. Vytápění je zajištěno dálkovým ústředním topením. Na podlahách jsou parkety, dlažba a linoleum. Orientace oken je na Jih do klidné ulice Oravská. K bytu náleží sklepní koje. V okolí je dostatek zeleně a kompletní sociální zázemí. MHD cca 2 min. chůze. Byt je ihned k užívání.

Užitná plocha: 51,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - panelový zateplený	1,05
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - není	1,01
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,97
K7 Balkon, lodžie - bez	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V-50344/2021-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 29.6.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 777 000	51,50	92 757	0,96	89 047

Minimální jednotková porovnávací cena	89 047 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 229 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	108 370 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	98 229 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,70 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 373 126 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1957/55	1 990 662,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 852 031,61 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 777/3 - 777/9	138 630,49 Kč
	<hr/>
	= 1 990 662,- Kč

Výsledná cena - celkem: 1 990 662,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 990 660,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 990 660 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesát tisíc šest set šedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1957/55

3 202 222,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1957/55

5 373 126,- Kč

Porovnávací hodnota

5 373 126 Kč

Výnosová hodnota

3 202 222 Kč

Obvyklá cena

5 373 000 Kč

slovy: Pět milionů třístadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 1957/55 je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - podpůrně cenou zjištěnou, výnosovou metodou a porovnávací. Obvyklá cena nemovitosti je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, databáze VALUO a konzultace s realitními makléři. Zohledněna byla lokalita, dopravní dostupnost, stavebně technický stav, vybavení, technologie provedení, standard a celkový pohled na nemovitost.

Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací hodnota má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané realizované vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě a po té upravovány korekčními koeficienty.

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

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

5 373 000 Kč

slovy: Pětmilionůtřístasedmdesátřítisíc Kč

Obvyklá cena bytové jednotky č. 1957/55 v objektu čp. 1957/55, ulice Na hroudě, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 777/3 - 777/9 na katastrálním území Strašnice.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4245/2021.

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 byl zapsán pod číslem 4245/2021 evidence posudků.

V Praze 7.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.9.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1957/55
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<u>č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>13406</u>
Podíl na společných částech:	5470/471810

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, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 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

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 30.09.2021 15:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [777/3](#)

Obec: [Praha \[554782\]](#)

Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)

Číslo LV: [13405](#)

Výměra [m²]: 216

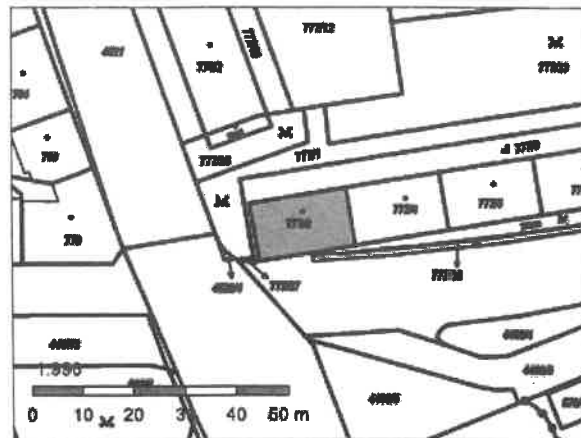
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: [č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959](#)

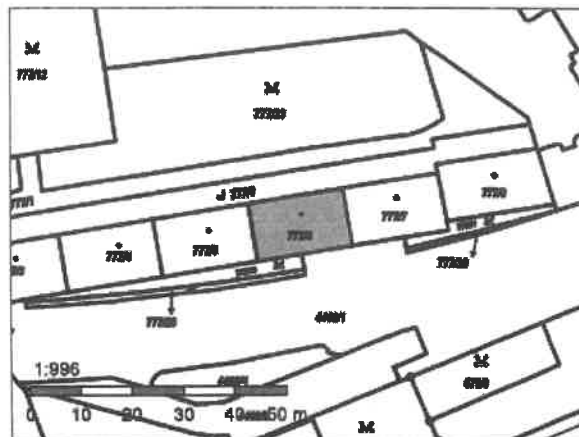


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alblová Lucie Mgr., Hyacintová 3266/9, Záběhlice, 10600 Praha 10	506/47181
Babaian Karel, Sokolská 1301, 28201 Český Brod	536/47181
SJM Bambas Jan a Bambasová Miroslava, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	532/47181
Barták Martin Ing., Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
Beneš František, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
SJM Beneš Ondřej a Benešová Dana Mgr. <i>Beneš Ondřej, Vltavská 319, 25207 Štěchovice</i> <i>Benešová Dana Mgr., Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	736/47181
Búbellová Marta, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	179/15727
Burianová Simona, Na hroudě 1959/59, Strašnice, 10000 Praha 10	529/47181
Čáslavka Josef Ing., S. K. Neumanna 421, Chrudim III, 53703 Chrudim	268/47181
Čáslavková Helena Mgr., Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	268/47181
Černá Marie, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	746/47181
Černá Monika, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	506/47181
Doležalová Helena, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	547/47181
Drabík Radek Ing., Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10	530/47181
Dvořáková Monika, U Elektrárny 64, 25246 Vrané nad Vltavou	178/15727
Engelhardtová Pavla, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	181/15727
Filipová Hana, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	535/47181
Halousková Ludmila, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	542/47181
Helt Tomáš, Hadovitá 898/16, Michle, 14100 Praha 4	545/47181
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	599/15727
Hlavsa Karel, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	725/47181

Informace o pozemku


Parcelní číslo: [777/6](#) ↗
 Obec: [Praha \[554782\]](#) ↗
 Katastrální území: [Strašnice \[731943\]](#)
 Číslo LV: [13405](#)
 Výměra [m²]: 214
 Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 Mapový list:
 Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
 Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
 Stavba na pozemku: [č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959](#)




Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alblová Lucie Mgr., Hyacintová 3266/9, Záběhllice, 10600 Praha 10	506/47181
Babaian Karel, Sokolská 1301, 28201 Český Brod	536/47181
SJM Bambas Jan a Bambasová Miroslava, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	532/47181
Barták Martin Ing., Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
Beneš František, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
SJM Beneš Ondřej a Benešová Dana Mgr. <i>Beneš Ondřej, Vltavská 319, 25207 Štěchovice</i> <i>Benešová Dana Mgr., Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	736/47181
Búbelová Marta, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	179/15727
Burianová Simona, Na hroudě 1959/59, Strašnice, 10000 Praha 10	529/47181
Čáslavka Josef Ing., S. K. Neumanna 421, Chrudim III, 53703 Chrudim	268/47181
Čáslavková Helena Mgr., Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	268/47181
Černá Marie, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	746/47181
Černá Monika, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	506/47181
Doležalová Helena, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	547/47181
Drabík Radek Ing., Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10	530/47181
Dvořáková Monika, U Elektrárny 64, 25246 Vrané nad Vltavou	178/15727
Engelhardtová Pavla, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	181/15727
Filipová Hana, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	535/47181
Halousková Ludmila, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	542/47181
Helt Tomáš, Hadovitá 898/16, Michle, 14100 Praha 4	545/47181
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	599/15727
Hlavsa Karel, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	725/47181

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 777/8 

Obec: Praha [554782] 

Katastrální území: Strašnice [731943]

Číslo LV: 13405

Výměra [m²]: 242

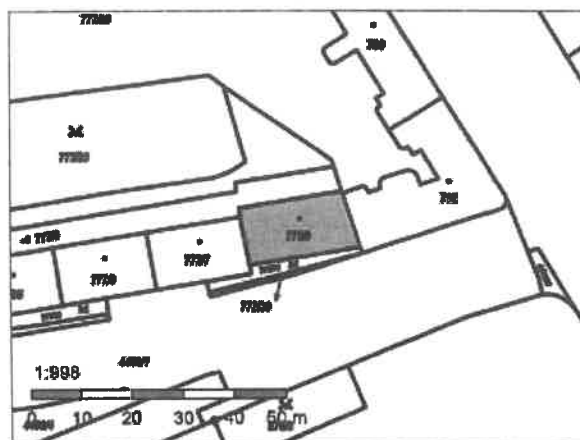
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list:

Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Stavba na pozemku: č. p. 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959

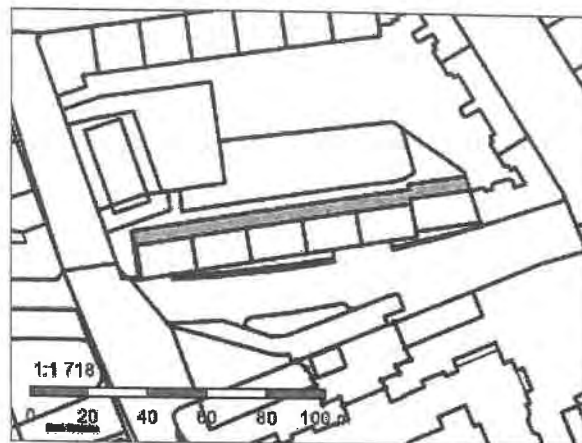


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alblová Lucie Mgr., Hyacintová 3266/9, Záběhlice, 10600 Praha 10	506/47181
Babaian Karel, Sokolská 1301, 28201 Český Brod	536/47181
SJM Bambas Jan a Bambasová Miroslava, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	532/47181
Barták Martin Ing., Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
Beneš František, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
SJM Beneš Ondřej a Benešová Dana Mgr. <i>Beneš Ondřej, Vltavská 319, 25207 Štěchovice</i> <i>Benešová Dana Mgr., Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	736/47181
Bůbelová Marta, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	179/15727
Burianová Simona, Na hroudě 1959/59, Strašnice, 10000 Praha 10	529/47181
Čáslavka Josef Ing., S. K. Neumanna 421, Chrudim III, 53703 Chrudim	268/47181
Čáslavková Helena Mgr., Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	268/47181
Černá Marie, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	746/47181
Černá Monika, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	506/47181
Doležalová Helena, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	547/47181
Drabík Radek Ing., Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10	530/47181
Dvořáková Monika, U Elektrárny 64, 25246 Vrané nad Vltavou	178/15727
Engelhardtová Pavla, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	181/15727
Filipová Hana, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	535/47181
Halousková Ludmila, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	542/47181
Helt Tomáš, Hadovitá 898/16, Michle, 14100 Praha 4	545/47181
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	599/15727
Hlavsa Karel, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	725/47181

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	777/9
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	13405
Výměra [m ²]:	581
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	společný dvůr
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

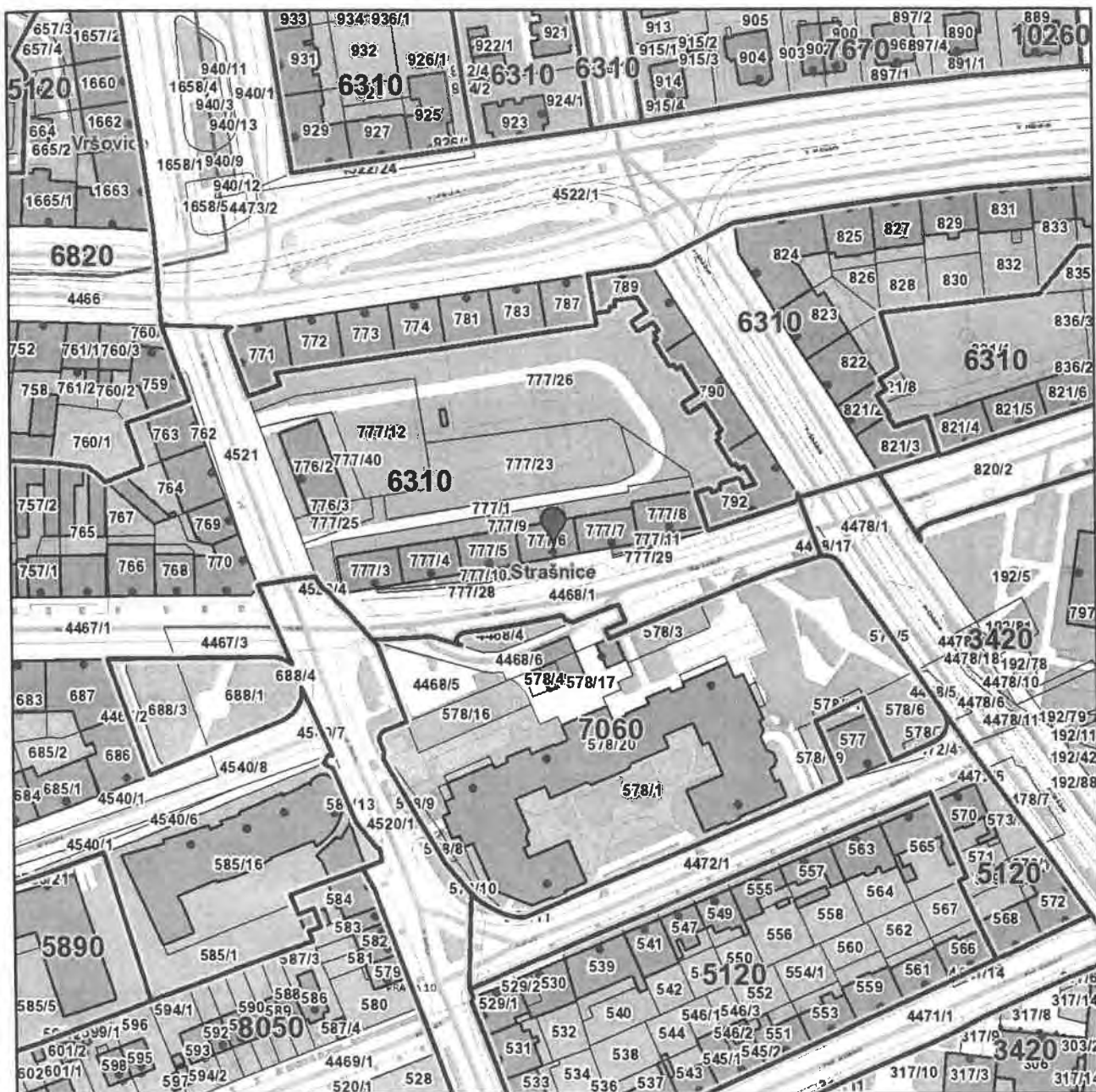


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Alblová Lucie Mgr., Hyacintová 3266/9, Záběhllice, 10600 Praha 10	506/47181
Babaian Karel, Sokolská 1301, 28201 Český Brod	536/47181
SJM Bambas Jan a Bambasová Miroslava, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	532/47181
Barták Martin Ing., Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
Beneš František, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	180/15727
SJM Beneš Ondřej a Benešová Dana Mgr. <i>Beneš Ondřej, Vltavská 319, 25207 Štěchovice</i> <i>Benešová Dana Mgr., Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10</i>	736/47181
Bůbelová Marta, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	179/15727
Curianová Simona, Na hroudě 1959/59, Strašnice, 10000 Praha 10	529/47181
Čáslavka Josef Ing., S. K. Neumanna 421, Chrudim III, 53703 Chrudim	268/47181
Čáslavková Helena Mgr., Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	268/47181
Černá Marie, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	746/47181
Černá Monika, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	506/47181
Doležalová Helena, Na hroudě 1957/55, Strašnice, 10000 Praha 10	547/47181
Drabík Radek Ing., Záveská 841/16, Hostivař, 10200 Praha 10	530/47181
Dvořáková Monika, U Elektrárny 64, 25246 Vrané nad Vltavou	178/15727
Engelhardtová Pavla, Na hroudě 1958/57, Strašnice, 10000 Praha 10	181/15727
Filipová Hana, Na hroudě 1956/53, Strašnice, 10000 Praha 10	535/47181
Halousková Ludmila, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	542/47181
Helt Tomáš, Hadovitá 898/16, Michle, 14100 Praha 4	545/47181
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	599/15727
Hlavsa Karel, Na hroudě 1954/49, Strašnice, 10000 Praha 10	725/47181

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	777/6
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	6310 Kč/m ²
Skupina:	4272

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:

