

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 22233/2023

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.667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 na katastrálním území Vršovice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4425/2023

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



OBVYKLÁ CENA	3 798 700 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 1.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 667/13 v objektu čp. 667/68, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 1192 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 27.4.2023.

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. 11904 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

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/Instituce-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. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),

- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti

- OctopusPro - přístup pro registrované uživatele.

adu

databáze VALUO

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

Obvyklá cena je definovaná v §2, odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. Určení obvyklé ceny a postup při tomto určení musí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, kterou by měl mít majetek nebo služba ke dni ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím.

Podrobnosti k určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty stanoví prováděcí vyhláška č.424/2021 Sb. (§1a - §1b)

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

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 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 popsáný ve vyhlášce č.337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 4418/2013 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.
Vršovice
Adresa nemovité věci: Moskevská 667/68, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 11904, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 11904, podíl 1 / 1

Na LV č. 11904 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti, prohlášení vlastníka budovy.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka charakteru 1 + 1 o velikosti 44.50 m² dle prohlášení vlastníka. Bytový dům ve kterém se bytová jednotka nachází je situován při ulici Moskevská v bloku bytových domů v řadové zástavbě svým průčelím do ulice Moskevská a Náměstí Svatopluka Čecha. 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 má sedm nadzemních podlaží a dvě podzemní podlaží je zděné konstrukce, bez výtahu. Fasáda v dobrém stavu, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře z mezipodest do lodžii původní dvoukřídlá prosklená s nadsvětlíkem. Vstupní dveře nové dřevěné ze dvou třetin prosklené s půlkruhovým nadsvětlíkem dřevěné do dřevěné zárubně a osazeny jsou nové zvonky. Vstupní část s původní dlažbou uzavřeno renovovanými

lítacími prosklenými dveřmi s nadsvětlíkem. Stropní konstrukce zádveří klenba. Stěny schodišťového prostoru natřeny latexem. Na mezipodestě hydrant. Schody kamenné, podlahy teracové. Bytový dům byl postavený ve dvacátých letech. Stavebně technický stav objektu udržovaný. V budově je 22 bytových jednotek a 4 nebytové prostory.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 667/13
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek parc.č.1192

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka 667/13
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 667/13

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. 337/2022 Sb, §1c zjištěná cena bude určována.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.667/13
Adresa předmětu ocenění:	Moskevská 667/68 100 00 Praha 10
LV:	11904
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Vršovice
Počet obyvatel:	1 275 406

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 667/13

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží sedmipodlažního dvěmi podlažími podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, WC, předsíně a spíže - dle vymezení jednotek. Skutečný stav - dva pokoje, WC, koupelna (v prostoru odděleném z kuchyně), spíž a kuchyň v předsíni. Okna dřevěná špaletová v předsíni, WC dřevěné jednoduché do světlíku a ve spíži dřevěné jednoduché do dvorní části. Dveře do pokoje původně dvoukřídlé dřevěné rámové ze dvou třetin prosklené chybí křídla a je pouze dřevěná zárubeň s nadsvětlíkem, dveře do spíže a WC původní dřevěné rámové do dřevěných zárubní s otevíráním na klíč. Dveře do pokoje (původně kuchyně) chybí a otvor je pouze orámovaný lištou, dveře do koupelny nahrazoval závěs. Vstupní dveře původní dvoukřídlé do dřevěné zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích lino, v předsíni PVC a část původní dlažba, podlaha spíže ze stávající dlažby, v koupelně a WC dlažba. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem s keramickými obklady stěn, WC samostatné s mísou kombi s obkladem stěn. Kuchyň (v předsíni) vybavena pouze plynovým sporákem a provedeny jsou obklady k lince. Vytápění WAW - dvě tělesa staršího typu a proveden rozvod při podlaze po povrchu stěn. Ohřev vody boilerem umístěným v koupelně nad vanou. V pokoji podhled z

polystyrenových desek ve střešní části narušený. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy. Objekt jako celek odpovídá stáří s běžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 21
Stáří stavby:	102 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	90 291,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Kuchyň:	19,00 *	1,00 =	19,00 m ²
pokoj:	16,50 *	1,00 =	16,50 m ²
předsíň:	7,00 *	1,00 =	7,00 m ²
WC:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			44,50 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: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - částečný výhled - jih do dvorní části	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna, WC samostatné	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW 2ks	II	-0,02
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 pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,710 = \mathbf{0,480}$$

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	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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 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 - stanice tramvaje před domem	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

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

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 90\,291,- \text{ Kč/m}^2 * 0,480 = 43\,339,68 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 44,50 \text{ m}^2 * 43\,339,68 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,080 = 2\,082\,905,02 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 082 905,02 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**1.2. Pozemek parc.č.1192**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 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	1192	387	14 530,00	5 623 110,-
Cenová mapa - celkem		387		5 623 110,-

Pozemek parc.č.1192 - zjištěná cena celkem = 5 623 110,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č.1192 = 5 623 110,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 5 623 110,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 082 905,02 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 5 623 110,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 445 / 12 897

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$5\,623\,110,- \text{ Kč} * 445 / 12\,897 = 194\,020,62 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 194 020,62 Kč

Bytová jednotka č. 667/13 - zjištěná cena = 2 276 925,64 Kč

Tržní ocenění majetku**1. Výnosová hodnota****1.1. Bytová jednotka 667/13**

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány tři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]	
	1.Obytné prostory	1+1	4.NP	45	2 831	10 500	126 000	4,50
Celkový výnos za rok:						126 000		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	45
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 831
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	126 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	119 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
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	6 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	113 100
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	2 513 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	150 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 363 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 667/13

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	44,50 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 vztahované 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 VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 podlaží balkon, K8 balkon, K9 redukce pramene ceny a K10 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Vršovická 800/47, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Vršovická 800/47, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Nabízíme k prodeji světlý byt 2+kk v ulici Vršovická na Praze 10. Byt v osobním vlastnictví o velikosti 49m ² se nachází v 5. patře cihlového domu. Byt disponuje pokojem s patrem na spaní, další pokoj se vstupem do koupelny. Ve vnitrobloku je možnost využívat pozemek se zahradním posezením. K bytu náleží sklep. V současnosti je řešena výstavba výtahu. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost. S hypotečním úvěrem rádi zdarma pomůžeme. Pro více informací kontaktujte makléře.				
Podlaží:	6.NP				
Dispozice:	2+kk, sklep				
Typ stavby:	zděný, výtah ve výstavbě				
Užitná plocha:	49,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Lokalita - srovnatelná					1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný					1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší					0,90
K4 Výtah - výtah					0,99
K5 Vybavení - lepší					0,95
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší					0,98
K7 Podlaží - srovnatelné					1,00
K8 Balkon, lodžie - není					1,00
K9 Redukce pramene ceny - v nabídce					0,95
K10 Prodej el. aukcí					0,98
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
k 6.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
5 090 000	49,00	103 878	0,77	79 986	



Zdroj: Valuo.cz

Název:	Francouzská 737/60, Vinohrady, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Lokalita:	Francouzská 737/60, Vinohrady, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika				
Popis:	Hledáte zajímavé bydlení s dobovým charakterem ve skutečném centru Prahy? Vyhovuje Vám představa jižní části Vinohrad, blízkost parku Gröbovka - Havlíčkovy sady, a pěkná tichá zahrada ke společnému užívání ve vnitrobloku? V exkluzivním zastoupení vlastníka vám nabízíme ke koupi bytovou jednotku ve 2. NP klasického cihlového domu v ulici				

Francouzská, na jižním okraji Vinohrad. Byt je ve stavu před celkovou renovací či rekonstrukcí. Díky své přehledné dispozici, orientaci oken na obě strany domu, a klenutým stropům (světla výška až 3,6 m) nabízí tato jednotka mnoho možností celkového pojetí daného prostoru. Obývací pokoj o ploše 27 m² má výhled na ulici Francouzskou, a jeho dvě vysoká trojdílná špaletová okna směřují na severovýchod, s výhledem na menší park v protilehlé stráni. Díky své příjemné šířce přes 4,3 m a vysokému klenutému stropu působí místnost prostorně a noblesně. Okna jsou již nová, dřevěná, a jsou vč. dřevěných parapetů kvalitními replikami původních historických oken domu. Naproti tomu podlahy a štuky na stěnách budou potřebovat kompletní renovaci. Stejně tak rozvody elektřiny, vody a odpadů. Dveře a zárubně nejsou původní, a bude vhodná jejich výměna. Druhou obytnou místností bytu je dřívější kuchyň s jídelnou, která má plochu 16 m² a příjemný výhled do pěkné pobytové zahrady na zvýšené terénní terase ve vnitrobloku. Klid a naprosté ticho po otevření okna směrem do zahrady vás takto v centru Prahy mile překvapí. I toto okno je nové, rovněž dřevěné špaletové, vysoké a dělené na 4 části, takže přivádí do místnosti dostatek denního světla. Dostatečná velikost a také podlouhlý tvar pokoje umožní jak instalaci nové kuchyně a jídelního koutu, tak i umístění menší sedací soupravy či třeba stylového posezení s křesly a pohovkou, a s výhledem na zahradu. Středovou část bytu tvoří vstupní zádveří, centrální předsíňka, z ní přístupná toaleta a dále menší koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem dostupná z kuchyně. I tyto místnosti mají vysoké klenuté stropy. Novým pojetím celého tohoto prostoru (zádveří, předsíň, toaleta, koupelna) by mohlo vzniknout zajímavé moderní a prostorově komfortní řešení. Lokalitu není třeba dlouze představovat. Nejbližší stanice metra A - Náměstí Míru a Jiřího z Poděbrad jsou vzdálené cca 500 metrů. Do historického parku s vinicemi Gröbovka - Havlíčkovy sady dojdete za pár minut. Kamkoliv po městě se odsud snadno a rychle dostanete tramvají. Srdečně vás zveme na prohlídku tohoto zajímavého bytu. Spolupráce s ostatními realitními makléři na trhu a jejich klienty je samozřejmostí.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 1+1
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 48,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,97
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,90
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,95
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná	1,00
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - v nabídce	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč] k 7.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 490 000	48,00	114 375	0,77	88 069

Název: Krymská 227/29
Lokalita: Bytová jednotka č. 227/33
Popis: bydlení na žádané adrese, v Krymské ulici. Tato stylová klidná jednosměrná ulice na pomezí Vinohrad a Vršovic, je doslova obklopena zelení: Gröbovka (Havlíčkovy sady), Bezručovy a Heroldovy sady a osloví Vás jedinečnou atmosférou kavárny,

boulangerie, knihkupectví, aj. V bytě 2+kk se vstupní chodbou, komorou s oknem, balkonem orientovaným do vnitrobloku a koupelnou s WC, vytvořila současná majitelka ještě oddělenou pracovnu. Nová dřevěná okna, na podlahách parkety, korek a dlažba. Vytápění a ohřev TUV řeší vlastní kotel.

Podlaží: 4.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - není	1,00
K5 Vybavení - lepší	0,87
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Balkon, lodžie - balkon	0,99
K9 Redukce pramene ceny - V-74436/2022-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	42,00	126 190	0,69	87 071

Název: Ruská 970/90, Vršovice

Lokalita: Bytová jednotka č. 970/10

Popis: 2+KK v srdci Prahy na hranici Vršovic a Vinohrad. Dům se nachází v žádané lokalitě Prahy 10, v těsné blízkosti parku Heroldovy sady a Havlíčkovy sady. V docházkové vzdálenosti je autobusová zastávka Vlašimská a Na Míčáncích, tramvajová zastávka Slavia a Orionka. Za 25 minut pěšky se dostanete na Náměstí Míru nebo za 10 minut tramvají do I.P.Pavlova. Krásný moderní byt se nachází 1N.P činžovního domu s výhledem do ulice krásné pražské vily. Dům má i vlastní zahradu ve vnitrobloku kde se dá sušit prádlo a užívat si posezení venku. Světlý obývací pokoj je vybaven kuchyňskou linkou se spotřebiči (digestoř, sklokeramická varní deska, horkovzdušná trouba, lednička). Ložnice je vybavena šatní skříní a velkou manželskou postelí. Další úložní prostor najdete v komoře a šatní skříní na chodbě. Koupelna s WC a vanou. Co jiného si po náročném dni dopřát než vanu plnou příjemně teplé vody provoněné koupelovou solí, pěnou či olejem. Byt může zůstat kompletně vybavený. Je to velká výhoda pro rychlejší nastěhování nebo pronájem. Dům prošel velkou rekonstrukcí. V roce 2012 byla provedena výměna stoupaček vody a odpadů, mezi roky 2014 a 2017 výměna rozvodu plynu, osvětlení společných prostor. Rekonstrukce budovy zahrnuje taky: novou omítku na severní a jižní straně, nové podhledy a vymalování chodeb, sanace omítek ve sklepech kójích plus bude dokončena oprava sklepních kójí. Nové domovní zvonky, vchodové dveře, dveře do sklepa, oprava vstupu na dvůr. V roce 2016 v domě byl napojen moderní výtah. A nová dřevěná okna garantují úsporu nákladů na energie.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep
Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 44,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,85
K4 Výtah - výtah	0,99
K5 Vybavení - lepší	0,87
K6 Velikost, dispozice - srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Podlaží - horší	1,01
K8 Balkon, lodžie - není	1,00
K9 Redukce pramene ceny - V- 59644/2022-101	1,00
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.10.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 350 000	44,00	121 591	0,71	86 330

Minimální jednotková porovnávací cena	79 986 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 364 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	88 069 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	85 364 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	44,50 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 798 698 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 667/13	2 276 926,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	2 082 905,02 Kč
1.2. Pozemek parc.č.1192	194 020,62 Kč
	<hr/>
	= 2 276 926,- Kč

Výsledná cena - celkem: 2 276 926,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 276 930,- Kč

slovy: Dvamilionydvěšedesmdesátšesttisícdevětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

2 276 930 Kč

slovy: Dvamilionydvěšedesmdesátšesttisícdevětsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 667/13

2 363 333,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 667/13

3 798 698,- Kč

Porovnávací hodnota	3 798 698 Kč
Výnosová hodnota	2 363 333 Kč

Obvyklá cena

3 798 700 Kč

slovy: Třimilionysedmsetdevadesátosmtisícšedsmset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě a případná dojezdnost, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy, životní standard a politiku bydlení. Mimo tyto vlivy mají na cenu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita trhu, rozkolísanost, stav nabídky a poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy atd.

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění - zjištěnou cenou, výnosovou metodou, porovnávací. Výnosová metoda na základě výnosů z obvyklých nájmu. Porovnávací metodou - vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO, databáze katastrálního úřadu a realitního portálu. Cena zjištěná byla použita pouze jako dílčí ukazatel. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentů trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. 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 mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklá cena bytové jednotky č. 667/13, ulice Moskevská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1192 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 a z realitního portálu. 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

3 798 700 Kč

slovy: Třímilionysedmsetdevadesátosmtisícset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 4425/2023.

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 22233/2023.

V Praze 1.5.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	667/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Adresa:	č. p. 667
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Okres LV:	11904
Podíl na společných částech:	445/12897

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

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

Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Podíl

Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10

Úslob ochrany nemovitosti

Kategorie

amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Iné zápisy

Nesou 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 30.04.2023 17:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1192
Adresa:	Praha [554782]
Katastrální území:	Vršovice [732257]
Číslo LV:	11903
Plošná měra [m ²]:	387
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Typ měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Stav pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Právní stavba na pozemku:	č. p. 667



Učastníci, jiní oprávnění

Učastnické právo

Matějk Jan, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Reich Bohuslav Ing., Čejkovická 83/2, Sobín, 15521 Praha 5	508/12897
Štaniell Adámková Tereza, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	430/12897
Sladovec Tomáš, č. p. 41, 58401 Ostrov	133/4299
MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	305/4299
Slavová Marie, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	424/12897
Slavová Zuzana Mgr., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Štěpánková Romana Mgr., Chudenická 1082/16, Hostivař, 10200 Praha 10	440/12897
Štěpán Radek, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	337/4299
Kúdelová Tatiana, Vážská 3568/37, 921 01 Piešťany, Slovenská republika	443/12897
Mackovičová Kristýna, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Mengerová Ludmila, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Němečková Martina, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	445/12897
Pišková Ludmila MUDr., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	920/12897
Riedel Pavel RNDr., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	149/4299
Sargsyan Armen, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	133/4299
Sarvašová Magdalena, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	51/1433
Starý Londýn, s.r.o., Jaurisova 515/4, Michle, 14000 Praha 4	445/12897
Ševčíková Alexandra, Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
Špičková Lucie, Dlouhá 1226, Hlubočinka, 25168 Sulice	51/1433
Štátník Jan Ing.arch., Moskevská 667/68, Vršovice, 10100 Praha 10	953/12897
Tranta Ladislav, Francouzská 145/22, Vinohrady, 12000 Praha 2	433/12897

ych Tomáš, Purkrabská 1130/16, Hostivař, 10200 Praha 10	445/12897
ko Igor Mgr., Moskevská 697/72, Vršovice, 10100 Praha 10	508/12897
řená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
ěstská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	305/4299

Úslob ochrany nemovitosti

azev

sm. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
amátkově chráněné území

znam BPEJ

rcela nemá evidované BPEJ.

mezení vlastnického práva

p

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

né zápisy

yp

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

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

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

obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.04.2023 17:00.



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1192
Cena 2023	
Mapový list:	60
Cena:	14530 Kč/m ²
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: