

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 21999/2023

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.1936/5 v objektu čp. 1936 a 1937, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 4428/2023

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



OBVYKLÁ CENA	3 114 500 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 17 a 4 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 26.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 30.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 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 26.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. § 1c - odst. 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.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 16962 a 16961 ze dne 30.4.2023

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2023

pasport bytu

vymezení jednotek v budově

<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 a VALUO- přístup pro registrované uživatele

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

stejněho, 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se

rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Osobními poměry se rozumí 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 není podmínkou určení ceny zjištění.

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 opotřeбенé 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. 337/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), 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, databáze OctopusPro 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: U Hranic 1936/19, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16962, podíl 1 / 1
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, LV: 16962, podíl 1 / 1

Na LV č.16962 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 nemovitostí.

Místopis

Strašnice jsou od roku 1922 městská čtvrť a katastrální území Prahy. Jsou z převážné části součástí městského obvodu a městské části Praha 10, malá část Strašnic u hranic se Žižkovem patří do obvodu a městské části Praha 3. Strašnice sousedí na západě s Vršovickými a Vinohrady, na severozápadě s Žižkovem, na severovýchodě s Malešicemi, na východě s Hostivaří, na jihu se Záběhlicemi a na jihozápadě Michlí.

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 1 o velikosti 37,30 m² dle vymezení jednotek. Bytová jednotka je umístěna ve druhém nadzemním podlaží bytového domu s výtahem (osobní a nákladní). Objekt je situovaný v ulici U Hranic v bloku bytových domů v řadové

zástavbě. V blízkém okolí se nachází bytové domy, sportovní areál Eden, Fakultní Vinohradská nemocnice a veškerá vybavenost v oblasti Kubánského náměstí a ulici Nad Olšinami. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 200 m od domu v ulici Průběžná. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje z ulice Průběžná k metru Strašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. (modré zóny a placené parkování)

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s šesti nadzemními podlažními s novým výtahem osobním a výtahem nákladním. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu (nové). Fasáda objektu břízolitová, soklová část obložena pásky, vstupní dveře plastové ze dvou třetin prosklené. Zádveří uzavřeno litacími původními prosklenými dveřmi. Schody teracové, podlahy teracové. Okna plastová. Hydrant v suterénu a v šestém podlaží v ostatních podlažích hasící přístroje. Stavebně technický stav odpovídá stáří, objekt udržovaný. Stáří objektu polovina šedesátých let. V budově je 53 bytových jednotek.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1936/5
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Obsah tržního ocenění majetku

- 1. Výnosová hodnota**
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1936/5
- 2. Porovnávací hodnota**
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

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. 1936/5
Adresa předmětu ocenění:	U Hranic 1936/19 100 00 Praha 10
LV:	16962, 19691
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
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. 1936/5

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného zděného bytového domu s šesti nadzemními podlažními s osobním a malým nákladním výtahem. Bytová jednotka sestává z pokoje, kuchyně, předsíň, koupelny, WC - dle prohlášení vlastníka budovy. Okna plastová se žaluziemi, vstupní dveře původní hladké do ocelové zárubně. Dveře do pokoje a kuchyně hladké ze dvou třetin prosklené do ocelové zárubně, dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokoji parkety v předsíni, koupelně a WC původní dlažba, v kuchyni PVC. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem ve skříňce (osmdesátá léta), provedeny jsou nižší keramické obklady stěn, samostatné WC s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn pouze se soklíkem. Kuchyň vybavena sektorovou linkou s nerez dřezem, plynovým sporákem s digestoří, provedeny jsou obklady k lince (odhadem osmdesátá léta). V pokoji podparapetní skříňky a vestavěná původní skříň. V předsíni nad vstupní částí úložný prostor a na stropní konstrukci systém na sušení prádla. Vytápění ústřední s ohřevem vody, tělesa litinová. Stavebně technický stav bytové jednotky je původní udržovaný a vyžaduje drobné stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:
 Poloha objektu:
 Stáří stavby:
 Základní cena ZC (příloha č. 27):

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Praha – oblast 10
 68 let
 85 079,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,30 *	1,00 =	10,30 m ²
pokoj:	19,90 *	1,00 =	19,90 m ²
předsín:	3,00 *	1,00 =	3,00 m ²
koupelna:	2,80 *	1,00 =	2,80 m ²
WC:	1,30 *	1,00 =	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			37,30 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: 2. - 4. NP s výtahem - 2.NP s výtahem osobním a nákladním	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň a pokoj - jih	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem a 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: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - modernizace	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 68 let:

$$s = 1 - 0,005 * 68 = \mathbf{0,660}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,660 = \mathbf{0,595}$$

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	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: 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 Průběžná, V Olšínách 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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 85\,079,- \text{ Kč/m}^2 * 0,595 = 50\,622,01 \text{ Kč/m}^2$$

$$C_{H_0} = PP * ZCU * I_T * I_P = 37,30 \text{ m}^2 * 50 622,01 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,010 = 1 907 082,98 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 907 082,98 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2023 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	686	333	10 080,00	3 356 640,-
zastavěná plocha a nádvoří	685/1	265	10 080,00	2 671 200,-
Cenová mapa - celkem		598		<u>6 027 840,-</u>

Pozemky parc.č. 686, 685/1 - zjištěná cena celkem = 6 027 840,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1 = 6 027 840,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 6 027 840,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 907 082,98 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 6 027 840,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 373 / 25 259

Hodnota spoluvlastnického podílu:

6 027 840,- Kč * 373 / 25 259 = 89 013,20 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 89 013,20 Kč

Bytová jednotka č. 1936/5 - zjištěná cena = 1 996 096,18 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1936/5

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 čtyři 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.

Analýza tržního nájemného

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	2.NP - 1+1	37	3 539	11 000	132 000	4,50
Celkový výnos za rok:						132 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	37
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	3 539
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	132 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	125 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	350
Pojištění		Kč/rok	1 000
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	5 850
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	119 550
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	2 656 667
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 606 667

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1936/5

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,30 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. Tyto ceny však nereflektují objem těžby, či druhovou skladbu atd. 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 > získaná data pak byla přepočtena na ceny, které byly

Použity pro výpočet.

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 vybavení, K5 výtah, K6 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	U Hranic 1384/9, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika			
Lokalita:	Bytová jednotka 1+1			
Popis:	Dovolujeme si Vám nabídnout velmi pěkně dispozičně řešený byt 1+1 o velikosti 36m ² , ve druhém patře udržovaného cihlového domu v ul. Uhranic, Praha 10-Strašnice. Byt tvoří předsíň o velikosti 3,4 m ² , samostatná toaleta o velikosti 1,3 m ² , koupelna s vanou o velikosti 3,4 m ² , pokoj s výhledem do klidné ulice o velikosti 18,6 m ² a o prostorné kuchyně s oknem rovněž do ulice o velikosti 9,9 m ² . K bytu náleží sklep o velikosti 4 m ² . Byt má skvělou dopravní dostupnost pár minut chůze metro trasa A - Strašnická, tramvajová zastávka. Jedná se o velmi žádanou a klidnou lokalitu s kompletní občanskou vybaveností.			
Podlaží:	3.NP			
Dispozice:	1+1, sklep 4m ²			
Typ stavby:	zděný bez výtahu			
Užitná plocha:	38,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - srovnatelná			1,00	
K2 Typ stavby - srovnatelný			1,00	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,90	
K4 Vybavení - lepší			0,92	
K5 Výtah - není			1,01	
K6 Velikost a dispozice - srovnatelná			1,00	
K7 Balkon, lodžie, terasa - není			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - v řízení			0,98	
K9 Prodej el. aukcí			0,98	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 150 000	38,00	109 211	0,80	87 369



Zdroj: Valuo.cz

Název:	V Olšínách 1124/54			
Lokalita:	Bytová jednotka č. 1124/7			
Popis:	světlý byt 2 + kk 46m ² se sklepní kójí 2m ² a společným balkónem v mezipatře v osobním vlastnictví. Nemovitost se nachází v 1. zvýšeném NP (parapety ve výši 2 m) cihlového domu ve vyhledávané lokalitě pražských Strašnic. Byt se skládá ze vstupní chodby, ze které je vchod do všech pokojů. Ložnice je vybavena velkými vestavěnými skříněmi, které zajišťují dostatek úložného prostoru. Dále obývací pokoj s plně vybaveným kuchyňským koutem. V koupelně je vana a dostatek místa			

i pro pračku. Toaleta je oddělena. Výhodou je komora přímo v bytě. Okna jsou plastová s dvojskly a zajišťují tak klid a ticho uvnitř bytu. Vytápění je řešeno vlastním plynovým kotlem umístěným v koupelně. Užitná plocha bytu je 46m², k bytu náleží sklep o velikosti 2m², další výhodou bytu je udržovaná zahrada přímo za domem. Dům se nachází v oblíbené lokalitě pražských Strašnic, poblíž metra Strašnická. Je zde veškerá občanská vybavenost. Nedaleko jsou restaurace, kavárny, školy, školky i obchodní střediska. Výborná dopravní dostupnost. Přímo před domem se nachází zastávka Průběžná, metro Strašnická je jednu zastávku tramvají či cca 5 minut chůzí.

Podlaží: 1.NP
Dispozice: 2+kk, sklep 2 m²
Typ stavby: zděný bez výtahu
Užitná plocha: 46,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - není	0,99
K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší	0,98
K7 Balkon, lodžie, terasa - balkon v mezipatře	1,01
K8 Redukce pramene ceny - V- 12999/2023-101	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč] k 9.3.2023	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 050 000	46,00	88 043	0,89	78 358

Název: Škvorecká 1932/3, Praha 10, Strašnice

Lokalita: Bytová jednotka č. 1932/7

Popis: 2+kk o velikosti 41m² v cihlovém domě v lokalitě Praha - Strašnice. 15 minut pěšky na Metro "A" "Depo Hostivař" Cihlová budova s novým výtahem, nová plastová okna, komfortní vnitroblok a možností parkování před domem. Nemovitost se nachází v 2. NP a je dostatečně vysoko nad zemí. Samotný byt je v původním stavu s částečnou rekonstrukcí: novější kuch. linka, nová sanita v koupelně. Vedle nového a krásného Malešického parku, velmi blízko na metro, tramvaj přímo před domem, obchody, služby, dostupnost do centra.

Podlaží: 2.NP
Dispozice: 2+kk
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 41,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Vybavení - lepší	0,98
K5 Výtah - výtah	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší
0,98

K7 Balkon, lodžie, terasa - není
1,00

K8 Redukce pramene ceny - V-3295/2023-101
1,00

K9 Prodej el. aukcí
0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 18.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 780 000	41,00	92 195	0,89	82 054

Název: Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Lokalita: Krupská 3083/1, Strašnice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10000, Česká republika

Popis: Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk, cihlový dům. Výměra bytu včetně příslušenství je 48 m² (z toho plocha bytu 42 m² + zděný sklep 4,60 m² + komora 1,40 m²), ulice Krupská, Praha 10 – Strašnice. Byt je umístěn v 6.NP klidného cihlovému domu s výtahem. K bytu patří sklep – zděná samostatná místnost v suterénu domu a komora v přízemí domu. Bytový dům se nachází ve Strašnicích, v části se starší zástavbou cihlových činžovních domů, vedle parku Gutovka. Poplatky v bytě jsou 4.500,-Kč/měsíc při dvou osobách. Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem (17 m²), ložnice (15 m²), koupelny s vanou (3,20 m²), předsíně (6,23 m²) a WC (1,16 m²). Byt je velmi světlý, orientace bytu je na SV. Výhled z bytu je do dvora a na nižší činžovní zástavbu, bez zastínění. Byt je v dobrém stavu, v bytě je kuchyňská linka. Dům je po kompletní rekonstrukci vnitřků – chodby a schodiště, v celém domě jsou plastová okna. Velice pěkné místo s výbornou dostupností na MHD (10 minut pěšky metro Strašnická, 5 minut pěšky tramvaj Průběžná), v dochozí vzdálenosti škola, školka, 10 minut pěšky Lidl nebo Billa. Energetická třída G inzerovaného objektu je uvedena dočasně. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

Podlaží: 6.NP

Dispozice: 2+kk, sklep 4,60 m² + komora 1,40 m²

Typ stavby: zděný s výtahem

Užitná plocha: 42,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná
1,00

K2 Typ stavby - srovnatelný
1,00

K3 Stavebně technický stav - lepší
0,90

K4 Vybavení - lepší (+ sklep a komora v 1.NP)
0,87

K5 Výtah - výtah
1,00

K6 Velikost a dispozice - velikost srovnatelná, dispozice lepší
0,98

K7 Balkon, lodžie, terasa - není
1,00

K8 Redukce pramene ceny - v nabídce
0,95

K9 Prodej el. aukcí
0,98

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.3.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
5 100 000	42,00	121 429	0,71	86 215



Zdroj: Valuo.cz

Minimální jednotková porovnávací cena

78 358 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena	83 499 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	87 369 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy

Průměrná jednotková cena	83 499 Kč/m ²
Celková užité plocha oceňované nemovité věci	37,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 114 513 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1936/5	1 996 096,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 907 082,98 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 686, 685/1	89 013,20 Kč
	<hr/>
	= 1 996 096,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 996 096,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 996 100,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 996 100 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátšesttisícjedensto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota	
1.1. Bytová jednotka č. 1936/5	2 606 667,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Bytová jednotka č. 1936/5	3 114 513,- Kč

Porovnávací hodnota	3 114 513 Kč
Výnosová hodnota	2 606 667 Kč

Obvyklá cena

3 114 500 Kč

slovy: Třimilionyjedenstočtrnácttisícipětset 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,

sousedů, 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. 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 mohli snižovat přesnost závěru nebyli zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1936/5 v objektu čp.1937 a 1936, ulice U Hranic, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu na pozemku parcelní číslo 685/1 a 686 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávací vzorky jsou vybírané ze stejné lokality a 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

3 114 500 Kč

slovy: Třimilionyjednostočtrnácttisícpětset 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. 4428/2023.

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 21999/2023.

V Praze 30.4.2023



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	1936/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Adresa:	<u>č. p. 1936, 1937</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16962</u>
Podíl na společných částech:	373/25259

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
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

Název
Památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nesou evidována žádná omezení.

Jiné 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 Praha, Katastrální pracoviště Praha](#)

Obrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 30.04.2023 09:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>686</u>
Město:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16961</u>
Plocha [m ²]:	333
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1936, 1937</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Dana, Lomnická 253, Hostavice, 19800 Praha 9	554/25259
Bartůněk Vilém, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Blahníková Eva, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Bočková Magdaléna MUDr., Pod Sokolovnou 184, 25246 Vrané nad Vltavou	24/1943
Boková Hana PhDr., Novosuchdolská 263/26, Suchdol, 16500 Praha 6	554/25259
Bourgeois Nathalie, Rybalkova 1433/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	660/25259
SJM Bylinský Vladimír a Vongsouthiová Silinthone, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Čejda Martin, Zahradní 319/15, Radošovice, 25101 Říčany	387/25259
Dobníková Drahomíra, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	309/25259
Durdilová Cecilie, Rooseveltova 830/16, Bubeneč, 16000 Praha 6	373/50518
Dvořák Vladimír, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Dvořáková Hana, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	662/25259
Dvořáková Monika, Petržilkova 2705/32, Stodůlky, 15800 Praha 5	373/50518
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	373/25259
SJM Horský Petr Ing. a Horská Dagmar, Oblouková 684/17, Vršovice, 10100 Praha 10	692/25259
Jabůrková Jana, U Sluncové 611/19, Karlín, 18600 Praha 8	660/25259
Jeníček Josef, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	578/25259
SJM Kordiak František a Kordiaková Marcela, Roháčova 263/23, Žižkov, 13000 Praha 3	509/25259
Kořínek Petr, Ruská 710/80, Vršovice, 10100 Praha 10	391/25259
Krauhlík Jan, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	803/25259
Kratochvíl Aleš Ing., Klostermannova 1251/18, Modřany, 14300 Praha 4	683/25259
Kubáčová Adéla, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>685/1</u>
Adresa:	<u>Praha [554782]</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16961</u>
Plocha [m ²]:	265
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<u>DKM</u>
Metoda měření:	Ze souřadnic v S-JTSK
Účel pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<u>č. p. 1936, 1937</u>

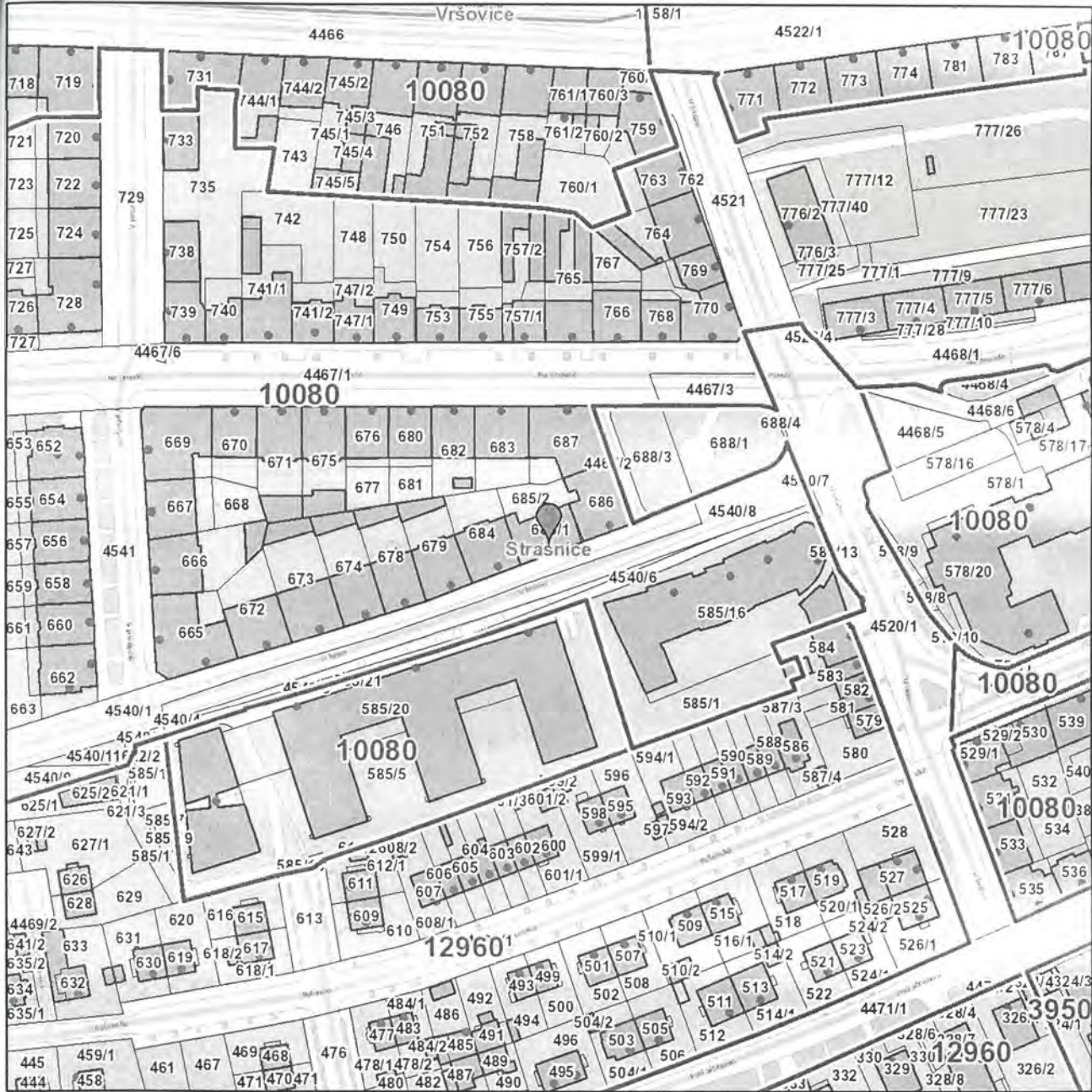


Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Dana, Lomnická 253, Hostavice, 19800 Praha 9	554/25259
Bartůněk Vilém, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Blahníková Eva, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259
Bočková Magdaléna MUDr., Pod Sokolovnou 184, 25246 Vrané nad Vltavou	24/1943
Boková Hana PhDr., Novosuchdolská 263/26, Suchdol, 16500 Praha 6	554/25259
Bourgeois Nathalie, Rybalkova 1433/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	660/25259
SJM Bylinský Vladimír a Vongsouthiová Silinthone, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Čejda Martin, Zahradní 319/15, Radošovice, 25101 Říčany	387/25259
Dobníková Drahomíra, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	309/25259
Durdilová Cecilie, Rooseveltova 830/16, Bubeneč, 16000 Praha 6	373/50518
Dvořák Vladimír, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	373/25259
Dvořáková Hana, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	662/25259
Dvořáková Monika, Petržílkova 2705/32, Stodůlky, 15800 Praha 5	373/50518
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	373/25259
SJM Horský Petr Ing. a Horská Dagmar, Oblouková 684/17, Vršovice, 10100 Praha 10	692/25259
Jabůrková Jana, U Sluncové 611/19, Karlín, 18600 Praha 8	660/25259
Jeníček Josef, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	578/25259
SJM Kordiak František a Kordiaková Marcela, Roháčova 263/23, Žižkov, 13000 Praha 3	509/25259
Kořínek Petr, Ruská 710/80, Vršovice, 10100 Praha 10	391/25259
Krahlík Jan, U hranic 1936/19, Strašnice, 10000 Praha 10	803/25259
Kratochvíl Aleš Ing., Klostermannova 1251/18, Modřany, 14300 Praha 4	683/25259
Kubáčová Adéla, U hranic 1937/21, Strašnice, 10000 Praha 10	383/25259

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2023



Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	685/1
Cena 2023	
Mapový list:	61
Cena:	10080 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 vztahuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů: