

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 18287/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitosti - obvyklá cena nebytové jednotky č. 878/15 v objektu čp. 878/8, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 709/2 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: 4508/2024

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

OBVYKLÁ CENA

901 800 Kč

Počet stran: 18 a 6 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.2.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nebytové jednotky č. 878/15 v objektu čp. 878/8, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 709/2 na katastrálním území Strašnice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti za účelem prodeje.

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

Prohlídka byla provedena dne 24.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 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. 16852 a 16851 ze dne 21.2.2024

skutečnosti a výměry zjištěné na místě

informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

cenová mapa Prahy CMP 2024

katastrální mapa

databáze Katastrálního úřadu, VALUO a OctopusPro

<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. 434/2023 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

- prohlášení vlastníka budovy a schema

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 přikládána 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.434/2023 Sb. (§1a - §1b)

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

(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.

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

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, OctopusPro a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitostí. Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 434/2023 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, OctopusPro, nabídky realitního portálu 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: V Olšínách 878/8, 100 00 Praha 10

Vlastnické a evidenční údaje

MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, LV: 16450, podíl 1 / 1

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce, , LV: 16450, podíl 1 / 1

část Praha 10 Městská, Vinohradská 3218/169, 100 00 Praha 10, LV: 16450, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě při prohlídce nemovitosti, údaje z prohlášení vlastníka budovy, LV č. 1852,16851, katastrální mapa a cenová mapa pozemků CMP 2024.

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 Vršovnicemi 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 nebytovou jednotku vedenou jako jiný nebytový prostor se způsobem využití sklad o velikosti 37,60 m² dle vymezení jednotek v budově. Objekt je situovaný v ulici V Olšínách 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 Vršovické ulice. Občanská vybavenost dobrá - nejbližší nákupní centrum Tesco tři stanice tramvají, jejíž zastávka se nachází cca. 100 m od domu. Dopravní dostupnost dobrá - druhá stanice tramvaje v ulici V Olšinách k metru Starostrašnická. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.(modré zóny a placená stání)

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený s pěti nadzemními podlažími, kde páté podlaží je ustupujícím podlažím. Objekt je vybaven výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený rovnou střechou se střešní krytinou z PVC fólie a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu opravená a ošetřená nátěrem, vstupní dveře dvoukřídlé ze dvou třetin prosklené plastové. Schody teracové, podlahy původní dlažba. Okna z větší části plastová. Stavebně technický stav odpovídá stáří se základní údržbou. Objekt byl postaven a dán do užívání v roce 1928.

V budově je 14 bytových jednotek a 1 nebytový prostor.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

- 1. Nebytová jednotka č. 878/15

Obsah ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota

- 1.1. Nebytová jednotka č.878/15

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Nebytová jednotka č. 878/15

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. 434/2023 Sb. §1c

- 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.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Nebytová jednotka č.878/15
Adresa předmětu ocenění:	V Olšínách 878/8 100 00 Praha 10
LV:	16852
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Strašnice
Počet obyvatel:	1 357 326

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Nebytová jednotka č. 878/15

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v podzemním podlaží pětipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor (sklad s příslušenstvím) sestává ze dvou skladů, WC a komory dle prohlášení vlastníka budovy. Skutečný stav zádveří otevřené do skladové místnosti, která je rozdělena (z poloviny příčkou) a v rohové části oddělen technický prostor bez dveří ohraničený sádkokartonovou deskou na jednoduchém dřevěném rámu. V rámci původního užívání byla projektována jako sklep s kotelnou, následně prostor sklepů stavebně upravován, užíváno jako kočárkárna. Naposledy byla využívána jako dílna s kanceláří, a zákaznické centrum. Přístup je možný hlavním vstupem do domu vnitřním schodištěm domu a chodbou, nebo přímo chodbou z vnitrobloku. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně (s bezpečnostním zámkem tzv. pavouk) a z exteriéru dveře opatřeny uzamykatelnou mříží. Vnitřní dveře nejsou. Okna kovová jednoduchá opatřena venkovními mřížemi a jedno z oken s vyšší parapetní stěnou. V zádveří umístěna skříňka s nerez dřezem a ve skříňce umístěn malý el. průtokový ohříváč vody. V zadní rohové části prostoru umístěn krb vyzděný obložený dlažbou. Podlaha v zádveří a v oblasti krbu dlažba a zbývající prostor PVC na betonovou mazaninu. Hygienické zázemí chybí. Vytápění el. přímotopy (2x). V zádveří a při vnitřní obvodové stěně až

ke křbu a do technické části je provedeno snížení stropní konstrukce sádkkartonem (světla výška 1900 mm) a to s ohledem na umístění topných rozvodů pro dům pod stropní konstrukcí. V technickém prostoru na topných rozvodech umístěny dva uzavírací ventily. Umístění rozvodů a uzavíracích ventilů způsobuje omezení využití tohoto prostoru a musí být umožněn přístup. Objekt byl postaven v roce 1928 a je v běžně udržovaném stavu. Nebytová jednotka je v zanedbaném stavu vyžadující drobné stavební úpravy a opravy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

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 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	III	1,00
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,208}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	III	0,02

dostupnost centra obce - tramvaj, autobus		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,317$$

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy		
Sklad:	29,30 *	1,00 =	29,30 m ²
Sklad:	5,30 *	1,00 =	5,30 m ²
WC:	1,40 *	1,00 =	1,40 m ²
komora:	1,60 *	1,00 =	1,60 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:			37,60 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné pasy masivní	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	železobetonové monolitické	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	PVC fólie	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé s nátěrem	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	teracové	S	100
11. Dveře	hladké plné do ocel. zárubně	S	20
11. Dveře		C	80
12. Vrata		X	100
13. Okna	kovová jednoduchá	P	100
14. Povrchy podlah	PVC na betonovou mazaninu a dlažba	S	100
15. Vytápění	el. přímotop, krb	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	100
17. Bleskosvod	hromosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod		C	100
21. Ohřev teplé vody	malý el. zásobníkový ohříváč	S	100
22. Vybavení kuchyní	dřez	P	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100

24. Výtahy	výtah	S	100
25. Ostatní	mříže (dveře a okna)	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	20	1,00	0,64
11. Dveře	C	3,20	80	0,00	0,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	P	5,40	100	0,46	2,48
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	P	1,80	100	0,46	0,83
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 89,35

Koeficient vybavení K₄: **0,8935**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8935
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0130
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	21 522,51
Plná cena: 37,60 m ² * 21 522,51 Kč/m ²	=	809 246,38 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 150 roků
Opořebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 150 = 64,0 \%$
Koeficient opotřebení: $(1 - 64,0 \% / 100)$

Nákladová cena CJ_N

Koeficient pp

Cena CJ

*	0,360
=	291 328,70 Kč
*	1,317
=	383 679,90 Kč

Nebytová jednotka č. 878/15 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 383 679,90 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 709/2

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Strašnice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2024 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	709/2	344	14 810,00	5 094 640,-
Cenová mapa - celkem		344		5 094 640,-

Pozemek parc.č. 709/2 - zjištěná cena celkem

= 5 094 640,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek parc.č. 709/2

= 5 094 640,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 5 094 640,- Kč

Nebytová jednotka č. 878/15 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 383 679,90 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 5 094 640,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 376 / 8 004

Hodnota spoluvlastnického podílu: 5 094 640,- Kč * 376 / 8 004

+ 239 328,42

Nebytová jednotka č. 878/15 - zjištěná cena

= 623 008,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.878/15

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 jednotky do

pronajímatelného stavu. Nutné je zohlednění snížení stropní konstrukce v oblasti topných rozvodů s uzávěry pro dům a absenci hygienického zázemí.

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.Skladovací prostory	1.PP	38	1 915	6 000	72 000	6,00
Celkový výnos za rok:						72 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	38
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * ro k)	1 915
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	72 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	68 400
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	700
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 200
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 400
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	62 000
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	1 033 333
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	120 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	913 333

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 878/15

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	37,60 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány hodnoty z realizovaných prodejů nemovitostí v místě a čase obvyklém. Jako podklady byly použity údaje dostupné z katastru nemovitostí a cenových map pro stanovení průměrné ceny. Jako porovnávací parametry byly zvoleny zrealizované prodejní ceny vztažené na 1 m². Takto zjištěné ceny byly upraveny

následujícími koeficienty:

Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňované nemovitosti se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňované věci odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňované nemovitosti, odpovídá koeficient > 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, databáze Katastrálního úřadu a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 Typ stavby, K3 Stavebně technický stav, K4 Využití, K5 Velikost (rozmezím), K6 Vybavení, K7 Podlaží, K8 Redukce pramene ceny.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Nebytový prostor 1025/1			
Lokalita:	Na Výsledku II 1025/8, Praha 4			
Popis:	Nebytový prostor (jiný nebytový prostor) užívaný jako kancelář umístěný v 1.PP zděného zatepleného bytového domu šestipodlažní z roku 1945. Okna plastová s mřížemi, podlahy PVC, hygienické zázemí. Vytápění přímotop. Nebytový prostor udržovaný v dobrém stavu.			
Podlaží:	1.PP			
Dispozice:	2+kk			
Typ stavby:	zděný zateplený s výtahem,			
Užitná plocha:	49,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Lokalita - lepší			0,95	
K2 Typ stavby - lepší			0,98	
K3 Stavebně technický stav - lepší			0,80	
K4 Využití - lepší			0,90	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - lepší			0,80	
K7 Podlaží - srovnatelné			1,00	
K8 Redukce pramene ceny - V- 59265/2023-101			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 250 000	49,00	45 918	0,54	24 796



Zdroj: Katastrální úřad

Název:	Nebytová jednotka č. 1160/29			
Lokalita:	Jerevanská 1160/16			
Popis:	Nebytová jednotka umístěná v 1.PP podsklepeného zděného objektu s šesti nadzemními podlažními s částečným podkrovím s výtahem. Nebytová jednotka sestává z jedné místnosti dílny, která je využívána pro sklad instalatérského materiálu. Vstup do nebytové jednotky ze společné chodby vstupními ocelovými dveřmi do ocelové zárubně s vnější mříží přes předsíňku otevřenou do skladu. Místnost je bez oken, bez topení, vody a kanalizace. Podlaha z betonové mazaniny s lokálně prošlapaným nátěrem. Z inženýrských sítí rozvod elektro povrchově vedený. Pod stropní konstrukcí jsou vedeny potrubní rozvody horkovodu blokované výměňkové stanice a domovní stoupační rozvody teplé a studené vody a			

kanalizace. Nebytová jednotka je klasickým sklepním prostorem a její stavebně technický stav vyžaduje stavební úpravy. Projevující se vlhkost stěn.

Podlaží: 1.PP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 37,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,99
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - horší	1,20
K4 Využití - horší	1,05
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - horší	1,20
K7 Podlaží - srovnatelné	1,00
K8 Redukce pramene ceny - V- 69408/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
505 000	37,40	13 503	1,50	20 255

Název: Nebytová jednotka č. 397/38

Lokalita: Buková 397/2a, Žižkov

Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor umístěná v 1.NP panelového zatepleného domu s dvanácti nadzemními podlažími. První podlaží je technickým podlažím se sklepními kójiemi a jednotkami. Prostory prosvětleny malými okny s vysokou parapetovou stěnou. V nebytové jednotce hyg. zázemí - WC, umyvadlo.

Podlaží: 1.NP
Typ stavby: panelový zateplený s výtahem
Užitná plocha: 29,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,98
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - srovnatelný	1,00
K4 Využití - srovnatelné	1,00
K5 Velikost - srovnatelný	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,98
K7 Podlaží - lepší	0,95
K8 Redukce pramene ceny - V- 48141/2023-101	1,00



Zdroj: OctopusPro

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 12.9.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
800 000	29,00	27 586	0,91	25 103

Název: Nebytový prostor č. 1080/26

Lokalita: Andrštova 1080/3, Libeň

Popis: Nebytová jednotka - jiný nebytový prostor umístěný v 1.NP zděného podsklepeného bytového domu se sedmi nadzemními podlažími, kde poslední dvě podlaží jsou půdní vestavbou. Nebytový prostor v dobrém stavu užíván jako kancelář s příslušenstvím.

Podlaží: 1.NP
Typ stavby: zděný s výtahem
Užitná plocha: 19,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - lepší	0,95
K2 Typ stavby - srovnatelný	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Využití - lepší	0,90
K5 Velikost - menší	0,90
K6 Vybavení - lepší	0,90
K7 Podlaží - lepší	0,94
K8 Redukce pramene ceny - V- 65088/2023-101	1,00



Zdroj: Katastrální úřad

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 4.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
790 000	19,00	41 579	0,62	25 779

Minimální jednotková porovnávací cena	20 255 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 983 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	25 779 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	23 983 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	37,60 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	901 761 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Nebytová jednotka č. 878/15	1 048 574,80 Kč	530 657,12 Kč
Celkem:	1 048 574,80 Kč	530 657,12 Kč

Rekapitulace výsledných zjištěných cen

1. Nebytová jednotka č. 878/15	623 008,- Kč
--------------------------------	--------------

Výsledná zjištěná cena - celkem: 623 008,- Kč

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 623 010,- Kč

slovy: Šestsetdvacetřítisícdeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

623 010 Kč

slovy: Šestsetdvacetřítisícdeset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Výnosová hodnota

1.1. Nebytová jednotka č.878/15

913 333,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Nebytová jednotka č. 878/15

901 761,- Kč

Zjištěná cena

623 010 Kč

Porovnávací hodnota

901 761 Kč

Výnosová hodnota

913 333 Kč

Obvyklá cena

901 800 Kč

slovy: Devětsetjedentisícosmset 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 - porovnávací metodou, výnosovou metodou a cenou zjištěnou (vyhláška 434/2023 Sb.). Vzorky pro srovnání byly převzaty z databáze již prodaných nemovitostí VALUO databáze katastrálního úřadu, OctopusPro 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 VALUO, OctopusPro a katastru nemovitostí byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotlivých cen. Vzorky použité z realitního portálu byly přepočteny koeficientem redukce pramene ceny. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů

působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen zejména korekcí z realitní inzerce. Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti nebytové jednotky č. 878/15 v objektu čp. 878/8, ulice V Olšínách, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 709/2 na katastrálním území Strašnice. Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že vzorky pro srovnání jsou vybírané ze stejné lokality a jedná se kromě dvou vzorků 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, vedení topného systému, přístup do jednotky, atraktivita, dopravní dostupnost, parkování, využití a celkový pohled na nemovitost.

Oceňovaný majetek patří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu obchodovány minimálně. 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

901 800 Kč

slovy: Devětsetjedentisícosmset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn volný přístup do nebytové jednotky, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, skutečností a podkladů poskytnutých zadavatelem ocenění, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovité věci, bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

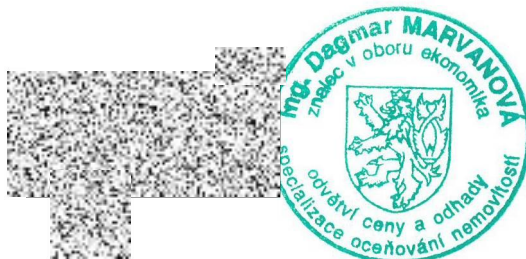
Znalečné účtuji dokladem č. 4508/2024.

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 18287/2024.

V Praze 26.2.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	878/15
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	<u>č. p. 878</u>
Katastrální území:	<u>Strašnice [731943]</u>
Číslo LV:	<u>16852</u>
Podíl na společných částech:	376/8004

Vlastníci, jiní oprávnění

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

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

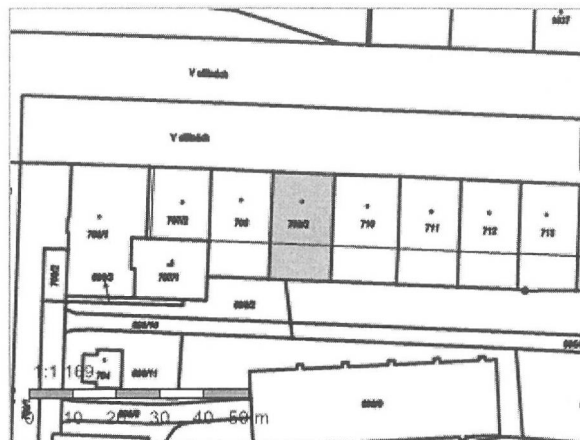
 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	709/2
Obec:	Praha [554782]
katastrální území:	Strašnice [731943]
Číslo LV:	16851
Výměra [m ²]:	344
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 878



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Černý Jindřich, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	257/5336
Ferusová Jana, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	355/8004
Heinitz Lukáš, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	367/4002
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	94/2001
Koten Petr, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	257/2668
Krčová Alena, Pechmanových 1031/6, Vysočany, 19000 Praha 9	125/2001
Lebeda Robert, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	355/8004
Malá Kateřina Ing., Na Chodovci 2549/44, Záběhlice, 14100 Praha 4	4/69
Muldrew Nicholas Robert, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	751/16008
Novotná Zlata Mgr., V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	751/16008
Radová Veronika Mgr., Železnobrodská 46/19, Kbely, 19700 Praha 9	121/2001
Stach Petr, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	121/2001
SJM Šimák Jaroslav a Šimáková Danka PhDr., Na Návsi 20, 25225 Zbuzany	121/2001
Šimáková Anna, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	257/2668
Tomášová Borovanská Jitka MUDr., Ladova 2042/7, Nové Město, 12800 Praha 2	355/8004
Vampula Petr Ing., Švejcárovo náměstí 2660/3, Stodůlky, 15500 Praha 5	349/8004
Vlachová Alžběta, V olšínách 878/8, Strašnice, 10000 Praha 10	257/5336
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vinohradská 3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10	94/2001

Způsob ochrany nemovitosti

Název

památkově chráněné území

seznam BPEJ

parcela nemá evidované BPEJ.

omezení vlastnického práva

Typ

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

jiné zápisy

Typ

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

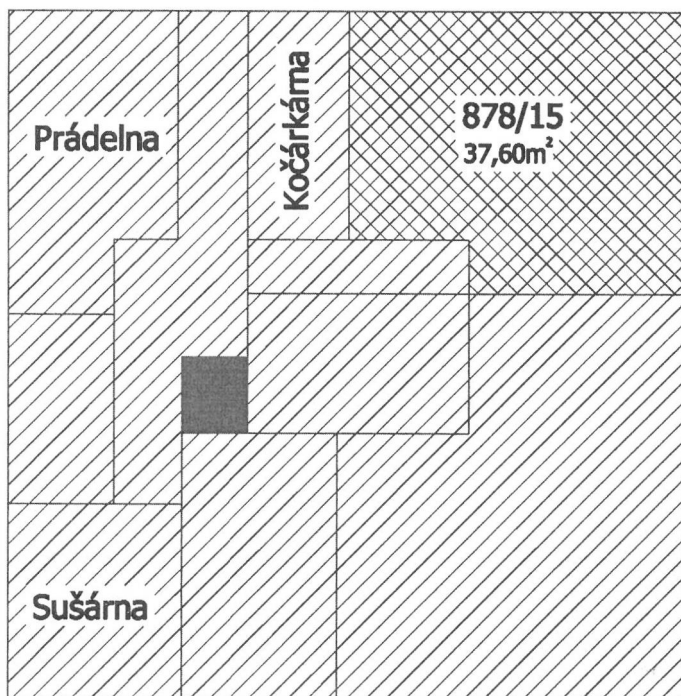
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

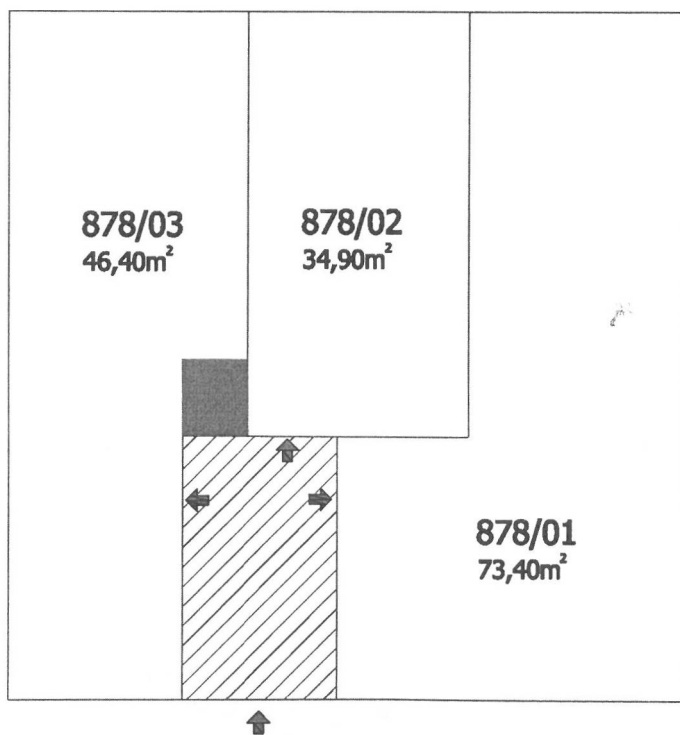
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.02.2024 08:00.

1.P.P



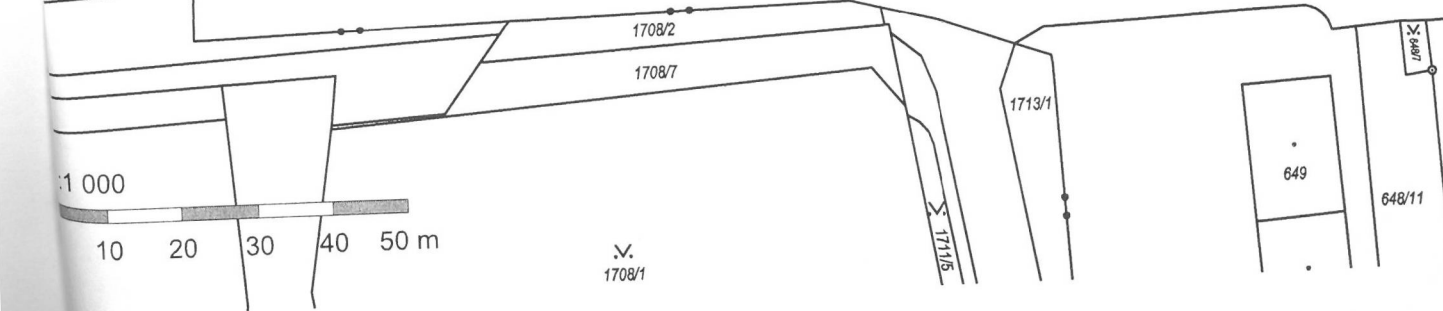
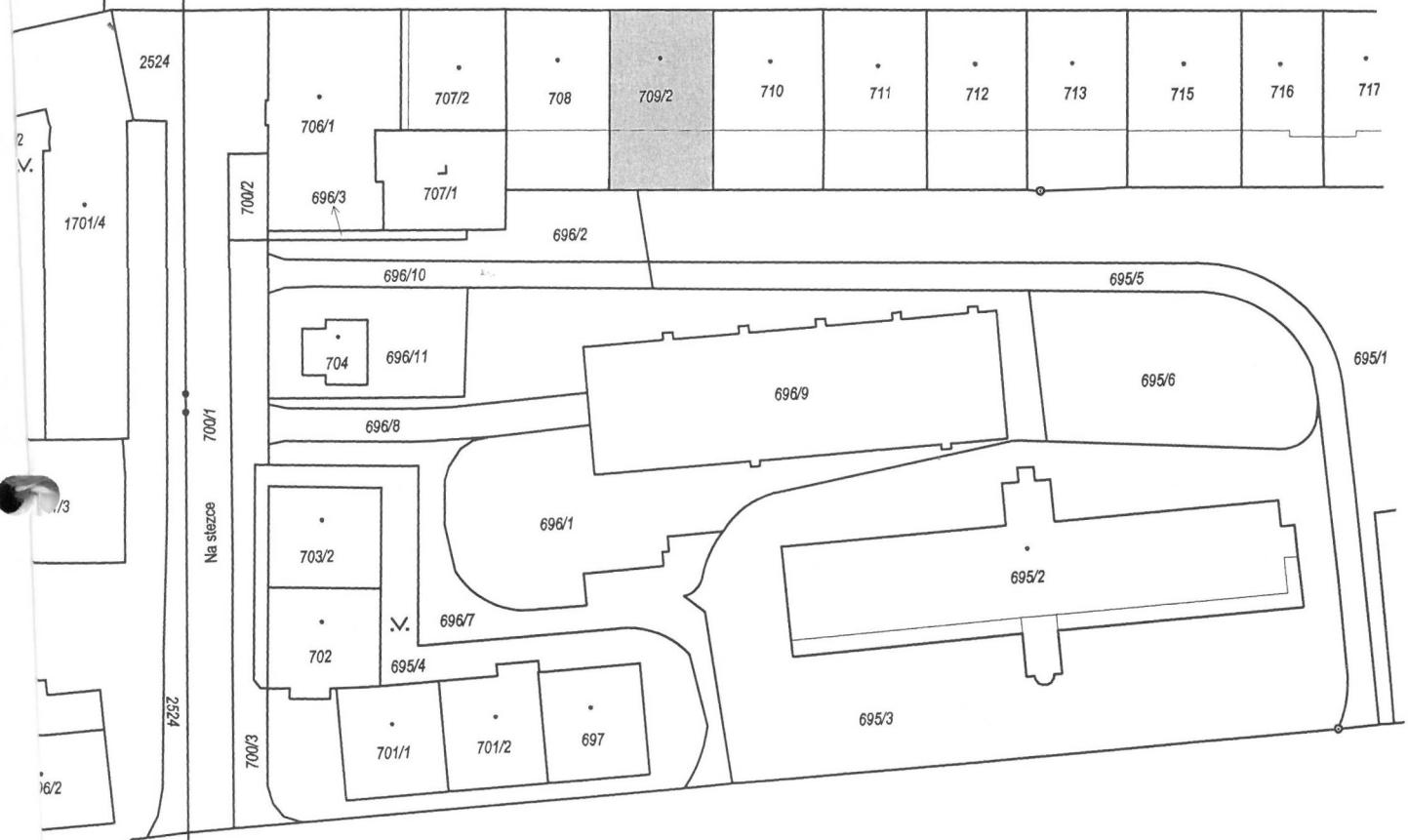
1.N.P.





V olšínách

V olšínách





Katastrální území	
Název:	Strašnice
Parcela	
Číslo parcely:	709/2
Cena 2024	
Mapový list:	61
Cena:	14810 Kč/m ²
Skupina:	4275

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:

