

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 036021/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika - ceny a odhady - oceňování stavebních prací a rozpočtování



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

ocenění nemovitostí - bytové jednotky č. 493/17 příslušenstvím, k.ú. Malá Strana

**Znalec:** Ing. Renata Klímová  
Černětice 30  
387 01 Volyně  
telefon: 602 221 304  
e-mail: renataklimova@seznam.cz  
IČ: 18389104      datová schránka: s2js884  
Číslo posudku v evidenci znalce: **3370/2024**

**Zadavatel:** Dražební společnost MORAVA s.r.o.  
Dlouhá 4433  
760 01 Zlín

**Počet stran:** 27 stran včetně příloh    **Počet vyhotovení:** 2    **Vyhotovení číslo:** 2

**Podle stavu ke dni:** 16.4.2024

**Vyhotoveno:** Ve Volyni 22.4.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Ocenění bytové jednotky č. 493/17 v domě č.p. 493, s příslušenstvím, v katastrálním území Malá Strana, jako podklad pro dražbu nemovitosti.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Dobrovolná dražba

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěru.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 16.4.2024 za přítomnosti zástupce zadavatele posudku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Obecný postup při výběru zdrojů dat:

- I. Vyžádání podkladů od zadavatele
- II. Zajištění relevantních právních norem, odborných publikací, ev. technických podkladů výrobců použitých materiálů
- III. Návrh postupu zodpovězení zadaných otázek
- IV. Stanovení dílčích kroků k sestavení odpovědi na zadané otázky
- V. Stanovení okruhů informací potřebných pro zodpovězení zadaných otázek
- VI. Studium podkladů
- VII. Dožádání podkladů od zadavatele v případě, že dosud poskytnuté podklady nedostačují k dosažení dostatečné jistoty o závěrech znaleckého posudku
- VIII. Zjištění potřebných údajů z veřejných či jiných věrohodných oborových zdrojů informací

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace z KN
- snímek katastrální mapy
- kupní smlouva
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- informace získané při místním šetření
- [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz), [www.reas.cz](http://www.reas.cz)
- [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.ikatastr.cz](http://www.ikatastr.cz), [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)
- HB index - vydává Hypoteční banka a.s.
- [www.reas.cz](http://www.reas.cz)
- odborná literatura
- Památkový katalog
- zákon č. 89/2012 Sb.
- zákon č. 526/1990 Sb.
- zákon č. 151/1997 Sb., vyhláška č. 488/2020 Sb.
- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákon
- zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- archiv znalce

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje z kategorie objektivních podkladů jsou obecně věrohodné informace (katastr nemovitostí atd.). Ústně získané informace při místním šetření jsou informace subjektivní, některé z nich nelze objektivně ověřit.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Podle § 492 zákona č. 89/2012 Sb. je hodnotou věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

*Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. 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.*

*Podle zákona č. 526/1990 Sb. se obvyklou cenou rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.*

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Ocenění nemovitostí je provedeno obvyklou cenou (tržní hodnotou). Porovnávací hodnota majetku je cena majetku stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými majetky. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí (viz např. nález Ústavního soudu II.ÚS 3588/14 ze dne 16.6.2015). Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí či bytů, velikost a dispozice, stáří a údržba, technické parametry či kvalita provedení. Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly použity informace z [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz) a kupní smlouvy uložené ve sbírce listin kat. úřadu. Porovnatelné nemovitosti jsou vyhodnoceny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, stáří a technický stav staveb, údržba, výměra a dispozice, účel využití apod.).

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co do lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitostí je provedeno porovnáním s realizovanými případy. Pro ocenění byly použity kupní smlouvy uložené ve sbírce listin katastrálního úřadu, týkající se realizovaných prodejů podobných nemovitostí v blízkém okolí. V databázi valuo.cz a v katastrální mapě byly vyhledány informace o prodaných nemovitostech v blízkém okolí, k nim byly ve sbírce listin dohledány kupní smlouvy (s ohledem na GDPR nejsou přílohou posudku, jsou uloženy v archivu znalce).

Administrativní ocenění je zpracováno postupem daným oceňovacími předpisy.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Malá Strana

Adresa nemovité věci: Hroznová 493/5, 110 00 Praha

#### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem jednotky je podle výpisu z KN

Ladislav Režný, bytem Holandská 630/11, Praha 10

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 493/17, v domě čp. 473 postaveném na pozemku parc.č. 769 o výměře 1074 m<sup>2</sup>, a pozemek parc.č. 769, vše v k.ú. Malá Strana v hl. m. Praze.

#### Dokumentace a skutečnost

Žádná dokumentace není k dispozici.

#### Místopis

Malá Strana je historické město na levém břehu Vltavy. Jde o jednu z nejstarších a nejkrásnějších částí Prahy. Nachází se zde velké množství obdivuhodných staveb i dalších zajímavých míst – např. ostrov Kampa obklopený Čertovkou, Malostranské náměstí s kostelem sv. Mikuláše, Maltézské náměstí, Újezd s lanovou dráhou na Petřín, Štefánikovu hvězdárnu a Petřínskou rozhlednu či velký komplex zahrad (Kinského zahrada, Petřínské sady, Schönbornská zahrada). Tyto zahrady společně s Petřínem a jeho okolím dělají z Malé Strany jakousi zelenou oázu uprostřed města. Malá strana je politickým, kulturním a administrativním centrem oblasti. Sídlí zde obě komory Parlamentu ČR, řada ministerstev, České muzeum hudby, Museum Kampa. Oblast rovněž nabízí veškerou

občanskou vybavenost, tedy mateřské a základní školy, proslulá gymnázia, fakultu Univerzity Karlovy či Akademii múzických umění, nemocnice, lékárny, nespočet obchodů a restaurací. Co se dopravy týče, z Malé Strany se do deseti minut dostanete do centra města hned několika způsoby. Na území Malé Strany jsou tramvajové i autobusové zastávky, mimoto na malostranském Újezdu má dolní stanici pozemní Lanová dráha na Petřín. Dopravu autem zde zjednodušilo nařízení, že do historického jádra nesmějí nákladní automobily, část automobilové dopravy z Malé Strany pomohl odvést i Strahovský tunel. Malá Strana je zkrátka ideální lokalitou pro milovníky kultury, historie, společenského života a přírody.

## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaný byt se nachází v 3. NP domu čp. 493 - U zlatého lva, situovaného v jedinečném místě Na Kampě, v těsné blízkosti Karlova mostu, přímo u Čertovky. Dům je nemovitou kulturní památkou zapsanou v Seznamu kulturních památek pod č. 1000151564.

Dle Památkového katalogu:

*Dům na rozlehlé parcele ukončující blok domů, s pozdně barokními fasádami. Hlavní objekt třípatrový, obrácený hlavním průčelím do ulice Na Kampě. Průčelí s novodobě upraveným krámcovým vchodem vlevo v přízemí, patra oddělená kordonovými římsami, vertikálně členěna svazkovými pilastry vysokého řádu do tří celků. Okna zdobena stuhovými šambránami s uchy a kapkami, doplněnými trojúhelnými římsami. Okna ve 2. patře s podvěšenými vykrajovanými čabrákami. Korunní římsa s bohatou profilací. Ve střeše dva vikýře s kasulovými okny a dva drobné novodobé vikýře s pultovou střechou. Severní průčelí čtyřosé, shodně s hlavním průčelím doplněno vikýřem s kasulovým oknem. Parter částečně překryt novější přízemní přístavbou z roku 1871, obklopující dvorek. Přístavba členěna po obvodu pásovou rustikou, přerušenu pilastry vymežujícími pole s dvoukřídlými krámcovými vchody. Dvoupatrové průčelí obrácené k Čertovce je členěno v nároží rustikou, ve střeše vikýře s kasulovým a kruhovými okny. Fasády do Hroznové ul. silně zjednodušené, dvorní fasády překryté po třech stranách pavlačemi s klasicistním zábradlím. Sklepy malé, zaklenuté stlačeně valenou klenbou. Hlavní budova je zaklenutá kolmou valenou klenbou s hřebínky. Dvorní křídla plochostropá, křídlo při Čertovce zaklenuto valeně. Přístavba před severním průčelím plochostropá. Půda a přízemí objektu novodobě upravovány.*

### **POPIS PAMÁTKOVÉ HODNOTY**

*Významný, architektonicky i urbanisticky hodnotný objekt, vzniklý jako renesanční novostavba. V objektu jsou dochovány historické konstrukce a detaily dokládající stavební vývoj domu.*

Oceňovaný byt se nachází v 3. NP bez výtahu, pokoje jsou orientovány na východ na Kampu, kuchyně do Hroznové ulice. Dispozičně podle kupní smlouvy 2+1 o celkové výměře 52,10 m<sup>2</sup>. Byt je vyklizen, jsou demontovány radiátory ÚT v důsledku výměny vnitřních oken (vnitřní okna nová dřevěná atypická s dvojsklem, vnější historická s jednoduchým zasklením ven otevíravá).

Dům je zděný, má čtyři nadzemní podlaží a podkroví, na severní straně přiléhá přízemní trakt s nebytovými prostory. Podzemní podlaží není přístupné.

Vybavení bytu je standardní - koupelna s vanou a sprchovou zástěnou, samostatné WC, kuchyně bez kuch. linky, ústřední vytápění s plynovým kotlem. Podlahy v pokojích dřevěné vlysy, v chodbě a v kuchyni PVC, v koupelně dlažba. Omítky štukové, keramický obklad koupelny, kuchyně a WC. K jednotce náleží právo užívat sklepní kóji v 1. NP domu. Byt je v udržovaném stavu, z hlediska současných nároků na bydlení vyžaduje rekonstrukci.

Dům je postaven na pozemku parc.č. 769 o výměře 1074 m<sup>2</sup>, pozemek přilehlý ve funkčním celku s domem ležící mezi domem a Čertovkou je ve vlastnictví hl. m. Prahy - z něj je přímý vstup do Čertovky, vyskytují se na něm vzrostlé listnaté stromy.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Adresa předmětu ocenění: Hroznová 493/5  
110 00 Praha  
LV: 3203  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Malá Strana  
Počet obyvatel: 1 275 406  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **101 195,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### 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. Byt č. 493/17 s příslušenstvím

#### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Praha – oblast 1  
Stáří stavby: 400 let  
Celková rekonstrukce provedena v roce: 2000  
Základní cena ZC (příloha č. 27): 142 411,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	6,10 × 1,00 =	6,10 m <sup>2</sup>
pokoj 1:	12,70 × 1,00 =	12,70 m <sup>2</sup>
pokoj 2:	22,00 × 1,00 =	22,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	7,10 × 1,00 =	7,10 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,20 × 1,00 =	3,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 × 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>

$$\text{sklepní kóje:} \quad 10,00 \times 0,10 = \frac{1,00 \text{ m}^2}{53,10 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu: Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,..) - přístup k Čertovce	III	0,10
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu -	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 24 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 \times (24 + 15) = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,805 = \mathbf{0,828}$$

Nemovitá věc není 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: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - Vyhledávaná historická zástavba starého Žižkova, zvolena polovina rozpětí.	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Poptávka výrazně převyšuje nabídku	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - Q20	II	0,80



- |   |   |      |
|---|---|------|
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0                  | I | 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 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,104}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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: Vlivy zvyšující cenu - Lukrativní poloha u Karlova mostu	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,400}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC \times I_V = 160\,329,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,828 = 132\,752,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 53,10 \text{ m}^2 \times 132\,752,41 \text{ Kč/m}^2 \times 1,104 \times 1,400 = 10\,895\,170,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{10\,895\,170,83 \text{ Kč}}$$

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek

Jedná se o pozemek zastavěný stavbou bytového domu - oceněn je podle Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy.

#### Ocenění

#### Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	769	1 074	41 150,00	44 195 100,-
Cenová mapa - celkem		1 074		<b>44 195 100,-</b>

**Pozemek - zjištěná cena celkem** = **44 195 100,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek = 44 195 100,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **44 195 100,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **10 895 170,83,26 Kč**

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 44 195 100,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 521 / 16 451

Hodnota spoluvlastnického podílu:

44 195 100,- Kč × 521 / 16 451 = 1 399 650,30 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 1 399 650,30 Kč

**Byt č. 493/17 s příslušenstvím - zjištěná cena** = **12 294 821,13 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 493/17 s příslušenstvím

##### Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o byt umístěný v 3.nadzemním podlaží. Užitná plocha je převzata z nabývacího titulu (stejně jako u porovnávaných nemovitostí koresponduje s výší spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a k pozemkům). Užitná plocha bytu je 52,10 m<sup>2</sup>.

Vývoj cen bytů v lokalitě je zachycen zde (zdroj: www.reas.cz)



#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt č. 493/19 s příslušenstvím

**Lokalita:** Hroznová

**Popis:** Byt č. 493/19 v 3. NP stejného domu. Podlahová plocha 77,50 m<sup>2</sup>. Prodej realizovaný v červenci 2021, cena dle kupní smlouvy 17.600.000 (V-49728/2021-101).

**Užitná plocha:** 77,50 m<sup>2</sup>

##### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu, dispozice	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv inflace	1,10
K7 Příslušenství	1,00



Zdroj: sbírka listin kat. úřadu

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
17 600 000	77,50	227 097	0,98	<b>222 555</b>

<b>Název:</b>	<b>Byt č. 273/30 s příslušenstvím</b>			
<b>Lokalita:</b>	Mostecká			
<b>Popis:</b>	Byt č. 273/30. Podlahová plocha 24 m <sup>2</sup> . Prodej realizovaný v květnu 2023, cena dle kupní smlouvy 7.550.000, v tom provize 274.065 Kč (V-19500/2023-101).			
<b>Užitná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,00	
K3 Poloha			1,15	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv inflace			1,00	
K7 Příslušenství			1,00	
				Zdroj: sbírka listin kat. úřadu
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
7 275 935	24,00	303 164	1,15	<b>348 639</b>



<b>Název:</b>	<b>Byt č. 265/16 s příslušenstvím</b>			
<b>Lokalita:</b>	Malostranské nám.			
<b>Popis:</b>	Byt č. 265/16. Podlahová plocha 190,8 m <sup>2</sup> . Prodej realizovaný v květnu 2023, cena dle kupní smlouvy 49.300.000 (V-22552/2023-101).			
<b>Užitná plocha:</b>	190,80 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu, dispozice			1,10	
K3 Poloha			1,20	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv inflace			1,00	
K7 Příslušenství			1,00	
				Zdroj: sbírka listin kat. úřadu
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
49 300 000	190,80	258 386	1,32	<b>341 070</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	222 555 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	304 088 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	348 639 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>304 088 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	52,10 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>15 842 985 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č. 493/17 s příslušenstvím	12 294 821,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	10 895 170,83 Kč
1.2. Pozemek	1 399 650,30 Kč
	<hr/>
	= 12 294 821,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 12 294 821,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 12 294 820,- Kč**

slovy: Dvanáctmilionůdvěstědevadesátčtyřitisícsmsetdvacet Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 493/17 s příslušenstvím	15 842 985,- Kč
---	-----------------

Porovnávací hodnota	15 842 985 Kč
---------------------	---------------

<b>Obvyklá cena – po zaokrouhlení</b>	<b>15 840 000 Kč</b>
---------------------------------------	----------------------

slovy: Patnáctmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen, následně byla zaokrouhlena.

### **5.2. Kontrola postupu**

Znalec v souladu s § 52 vyhl. č. 503/2020 Sb. zkontroloval výběr zdroje dat, jejich sebrání (vytvoření) a zpracování. Dále zkontroloval provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

Na základě tohoto postupu byla provedena analýza dat, na základě které byla pro ocenění zvolena obvyklá cena. V rámci posudku pak byl předmětný majetek oceněn pomocí této metody.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka:**

Ocenění bytové jednotky č. 493/17 v domě č.p. 493, s příslušenstvím, v katastrálním území Malá Strana, jako podklad pro dražbu nemovitosti.

**Odpověď:**

Obvyklá cena bytové jednotky č. 493/17 v domě č.p. 493, s příslušenstvím, v katastrálním území Malá Strana činí podle stavu ke dni 16.4.2024 celkem po zaokrouhlení

**15 840 000 Kč**

Slovy: Patnáctmilionůosmsetčtyřicettisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Znalec neshledal skutečnosti snižující přesnost závěru. Zadavatel znalci nesdělil žádné další skutečnosti snižující přesnost závěru.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 1538 a 1853	6
Katastrální mapa	1
Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy	1
Fotodokumentace	2

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Znalec pro zpracování tohoto posudku nepřibral konzultanta, na zpracování posudku se nepodílela žádná jiná osoba.

## **Odměna, náhrada nákladů**

Za provedení znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna. Náhrada nákladů znalce je již započtena ve sjednané smluvní odměně.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 2.6.1999 pod č.j. Spr 826/99 pro obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové a pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady - specializace oceňování stavebních prací a rozpočtování.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 036021/2024, v evidenci znalce č. 3370/2023.

Ve Volyni 22.4.2024

Ing. Renata Klímová  
Černětice 30  
387 01 Volyně



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 036021/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 1538 a 1853	6
Katastrální mapa	1
Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy	1
Fotodokumentace	2

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bauer Jitka, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	725630/0436	2176/49353
Charvátová Helena, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	685104/0977	299/16451
Doležalová Alena Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	445429/004	518/16451
Fliegl Jan Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	491014/040	553/16451
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	2376/16451
Hrůzová Margareta MgA., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	695415/9927	174/16451
Hubáček Jaromír, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	720715/0522	652/16451
Karadžovová Lenka Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	695518/1827	295/16451
Koenigsmarková Helena PhDr., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	475830/074	677/16451
Králová Petra Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	735725/0197	1038/16451
Krejčová Jana Ing., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	406008/068	1088/49353
Kroupová Libuše, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	445317/110	732/16451
Křížová Dagmar, Na Jezerce 677/57, Nusle, 14000 Praha 4	595704/0254	992/16451
Rajnoch Jan, Honzíkova 642/1, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	810930/2575	1135/49353
Rajnoch Martin, Petrohradská 4/35, Vršovice, 10100 Praha 10	850306/2788	7945/296118
Rajnoch Matěj, Petrohradská 4/35, Vršovice, 10100 Praha 10	920329/0019	5675/296118
Režný Ladislav, Holandská 630/11, Vršovice, 10100 Praha 10	540618/1836	521/16451
Rýda Richard Mgr., Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	400928/076	289/16451
Schmidt David Ing., Krkonošská 329, Kokonín, 46801 Jablonec nad Nisou	700206/2540	247/16451
Spurná Eva, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	785427/0358	497/16451
Spurná Ladislava, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	505727/040	497/16451
Suškevičová Nina Ing., Perlová 1020/8, Staré Město, 11000 Praha 1	655507/1215	775/16451
Šabachová Barbara, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	825606/0043	1076/16451
Terč František, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	690111/0018	376/16451
SJM Vávra František a Vávrová Alena, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	500414/051 525506/288	813/16451
SJM Votýpka Jindřich RNDr. a Votýpková Marie, Hroznová 493/5, Malá Strana, 11800 Praha 1	450102/020 475829/035	831/16451

*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce*

Městská část Praha 1, Vodičkova 681/18, Nové Město, 11000 Praha 1

00063410

2376/16451

*SJM = společné jmění manželů*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

769

1074 zastavěná plocha a  
nádvoří

nemovitá kulturní  
památka, pam.  
rezervace - budova,  
pozemek v památkové  
rezervaci

Na pozemku stojí stavba: Malá Strana, č.p. 493, byt.dům

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Malá Strana, č.p. 493

byt.dům

769

nemovitá kulturní památka,  
pam. rezervace - budova,  
pozemek v památkové  
rezervaci

Č.p./

Č.jednotky

Způsob využití

na LV

Typ

jednotky

Podíl na  
společných částech  
domu a pozemku

Podíl na  
jednotce

493/1

byt

1617

byt.z.

831/16451

Spoluvlastníci 450102/020 475829/035; Votýpka Jindřich RNDr. a Votýpková Marie

493/2

byt

1951

byt.z.

1135/16451

Spoluvlastníci 810930/2575; Rajnoch Jan

1/3

850306/2788; Rajnoch Martin

7/18

920329/0019; Rajnoch Matěj

5/18

493/3

byt

1623

byt.z.

994/16451

Spoluvlastníci 785427/0358; Spurná Eva

1/2

505727/040; Spurná Ladislava

1/2

493/4

byt

1619

byt.z.

174/16451

Spoluvlastníci 695415/9927; Hružová Margareta MgA.

493/5

byt

1621

byt.z.

295/16451

Spoluvlastníci 695518/1827; Karadžovová Lenka Ing.

493/6

byt

1693

byt.z.

677/16451

Spoluvlastníci 475830/074; Koenigsmarková Helena PhDr.

493/7

byt

1745

byt.z.

992/16451

Spoluvlastníci 595704/0254; Křížová Dagmar

493/8

byt

2339

byt.z.

518/16451

Spoluvlastníci 445429/004; Doležalová Alena Ing.

493/9

byt

1541

byt.z.

299/16451

Spoluvlastníci 685104/0977; Charvátová Helena

493/10

byt

1548

byt.z.

247/16451

Spoluvlastníci 700206/2540; Schmidt David Ing.

493/11

byt

1664

byt.z.

813/16451

Spoluvlastníci 500414/051 525506/288; Vávra František a Vávrová Alena

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
493/12	byt	2090	byt.z.	1076/16451	
	Spoluvlastníci 825606/0043; Šabachová Barbara				
493/13	byt	1692	byt.z.	289/16451	
	Spoluvlastníci 400928/076; Rýda Richard Mgr.				
493/14	byt	1616	byt.z.	403/16451	
	Spoluvlastníci 720715/0522; Hubáček Jaromír				
493/15	byt	1616	byt.z.	249/16451	
	Spoluvlastníci 720715/0522; Hubáček Jaromír				
493/16	byt	1622	byt.z.	1038/16451	
	Spoluvlastníci 735725/0197; Králová Petra Ing.				
493/17	byt	1853	byt.z.	521/16451	
	Spoluvlastníci 540618/1836; Režný Ladislav				
493/18	byt	1540	byt.z.	553/16451	
	Spoluvlastníci 491014/040; Fliegl Jan Ing.				
493/19	byt	1667	byt.z.	775/16451	
	Spoluvlastníci 655507/1215; Suškevičová Nina Ing.				
493/20	byt	1743	byt.z.	376/16451	
	Spoluvlastníci 690111/0018; Terč František				
493/21	byt	1620	byt.z.	732/16451	
	Spoluvlastníci 445317/110; Kroupová Libuše				
493/22	byt	1618	byt.z.	1088/16451	
	Spoluvlastníci 725630/0436; Bauer Jitka				
	406008/068; Krejčová Jana Ing.				
493/101	jiný nebytový prostor	1539	byt.z.	1164/16451	
	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				
	00063410; Městská část Praha 1				
493/102	jiný nebytový prostor	1539	byt.z.	561/16451	
	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				
	00063410; Městská část Praha 1				
493/103	jiný nebytový prostor	1539	byt.z.	80/16451	
	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				
	00063410; Městská část Praha 1				
493/104	jiný nebytový prostor	1539	byt.z.	279/16451	
	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				
	00063410; Městská část Praha 1				
493/105	jiný nebytový prostor	1539	byt.z.	292/16451	
	Spoluvlastníci 00064581; HLAVNÍ MĚSTO PRAHA				

2/3

1/3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1538

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
---------------------	----------------	-------	-----------------	--	----------------------

00063410; Městská část Praha 1

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Vlastnictví jednotek**

Povinnost k

**Stavba: Malá Strana, č.p. 493**

Listina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.)** ze dne  
**13.06.2005.**

Z-49817/2006-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu**

F **Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

**Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.06.2023 10:20:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1853

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Režný Ladislav, Holandská 630/11, Vršovice, 10100 Praha 10	540618/1836	

**B Nemovitosti**

Jednotky				Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku
493/17	byt	nemovitá kulturní památka, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	byt.z.	521/16451
<b>Vymezeno v:</b>				
Budova	Malá Strana, č.p. 493, byt.dům, LV 1538 na parcele	769, LV 1538		
Parcela	769	zastavěná plocha a nádvoří		1074m2

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu****D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu****Plomby a upozornění - Bez zápisu****E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu****Listina**

o Smlouva kupní ze dne 27.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2007.

V-44453/2007-101

Pro: Režný Ladislav, Holandská 630/11, Vršovice, 10100 Praha 10

RČ/IČO: 540618/1836

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.06.2023 10:15:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 727091 Malá Strana

List vlastnictví: 1853

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20.06.2023 10:20:23

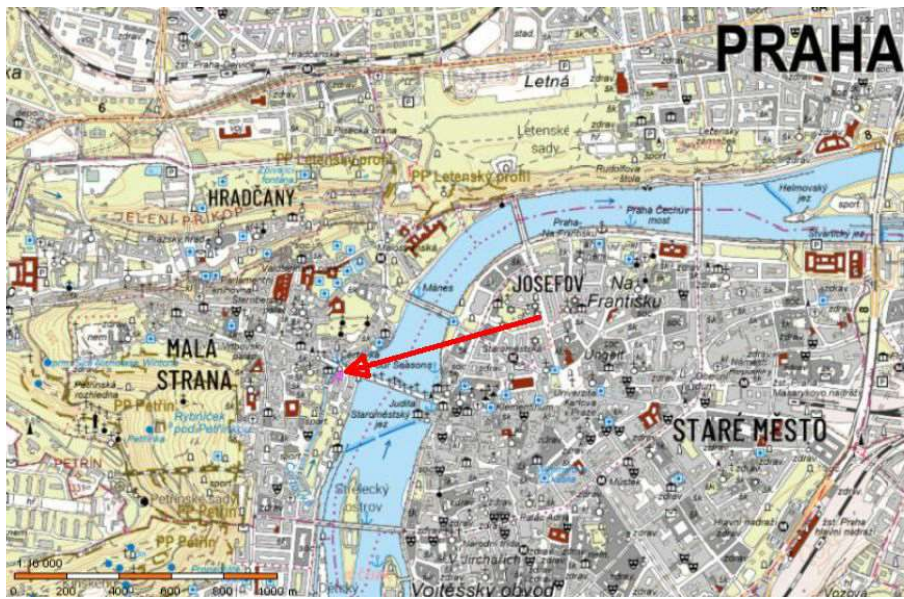
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

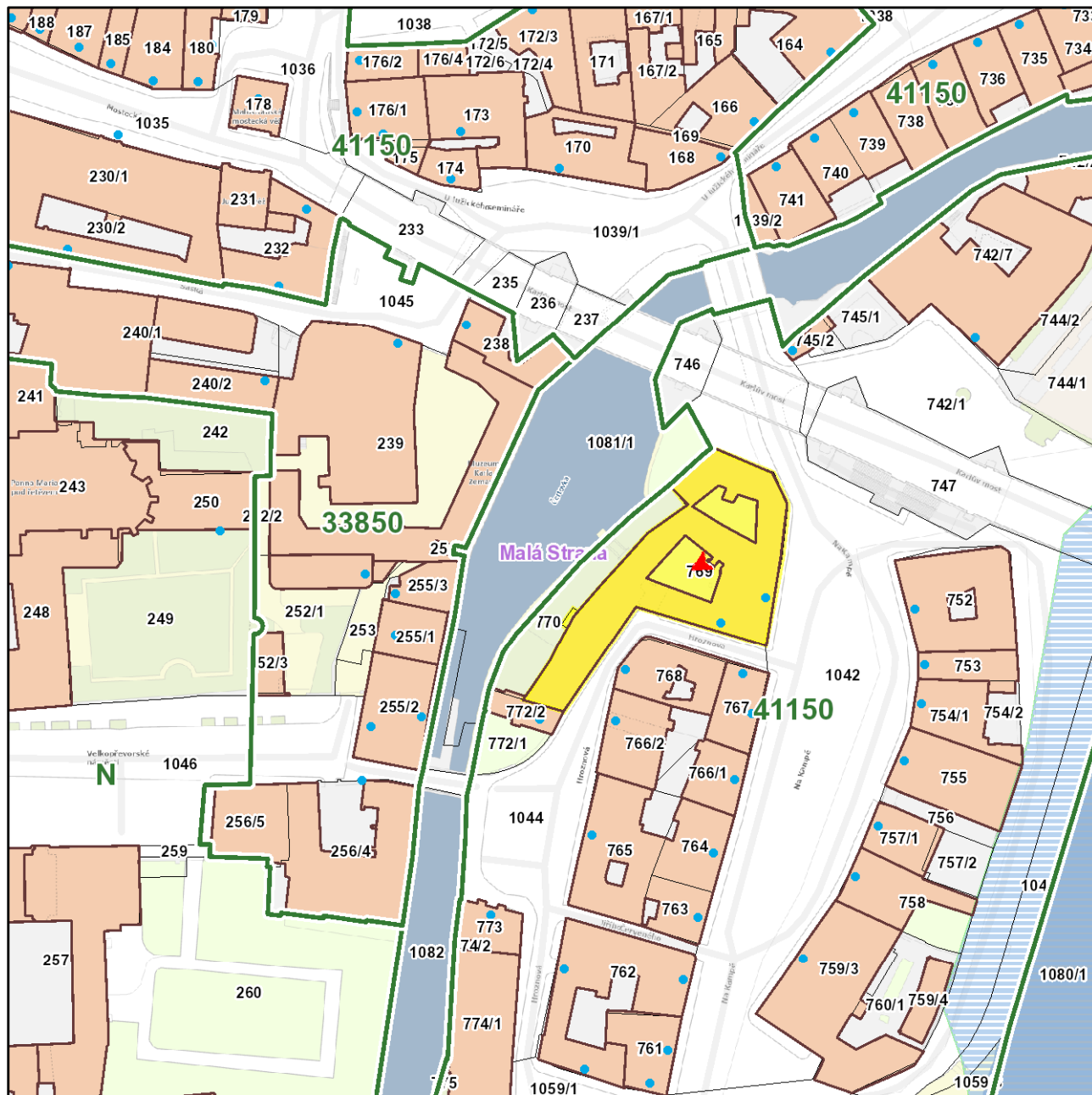
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.







<b>Katastrální území</b>	
Název:	Malá Strana
<b>Parcela</b>	
Číslo parcely:	769
<b>Cena 2024</b>	
Mapový list:	45
<b>Cena:</b>	<b>41150 Kč/m<sup>2</sup></b>
Skupina:	267900

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:

