

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 46-4501

O ceně pozemku číslo parcely 91 s rodinným domem č.p. 303 a parcely číslo 92 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha.

Vlastník nemovitosti : Bárta Josef, Froncova 303, Hostavice, 198 00 Praha 9



**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Praha 1, č.j. 146 EX 370/20-162  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9

**Účel znaleckého posudku:**

Odhad obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby  
exekučního řízení

**Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 29.10.2020 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Jiří Janovský  
Nerudova 774/24  
251 01 Říčany  
telefon: 602 470 151  
e-mail: janovsky\_j@post.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Říčanech 10.11.2020

## 1. Úvod –

### 1.1. Obecné informace

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Hodnota nemovitosti je určena k datu uvedenému na titulní straně.

Obvyklá cena pro exekuční řízení je stanovena v souladu se zákonem č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb. v souladu s ustanovením § 66, odst. 5 exekučního řádu (120/2001 Sb.) a návazně s ustanovením § 336 o.s.ř.

**Podkladem** pro stanovení obvyklé ceny jsou **obecně** hodnoty stanovené třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích :

- metoda věcná (nákladová)
- metoda výnosová (příjmová) + event. stanovení průměrné hodnoty (vážený, aritmetický průměr)
- metoda porovnávací (tržní, statistická)

Informativně je též zjištěna cena administrativní (současné cenové předpisy). Tato cena je aktuálně také dosti vypovídající o obvyklé ceně, protože od 1.1.2009 používá pro ocenění rodinných domů a dalších nemovitostí, tzv. porovnávací metodu, která využívá statistické údaje z Finančních úřadů a další databáze. Ve většině případů se pak administrativní cena blíží ceně obvyklé.

**Obvyklou cenu nelze spočítat podle žádných matematických zákonitostí. Je možné ji stanovit pouze na základě aplikace podrobné znalosti a průzkumu místního trhu s nemovitostmi na konkrétní oceňovanou nemovitost.**

Jedná se o samostatný rodinný dům jen v základním vybavení z 30 let min. století, a středně velkým pozemkem. Situován v zastavěném území městské části HMP, Hostavice. Vyhledávané místo hlavně na trvalé bydlení. Pro ocenění je dále použita kombinace metod – nákladová, administrativní, věcná a zejména porovnávací.

### 1.2. Předmětem ocenění

je stanovení obvyklé ceny nemovité věci – pozemku číslo parcely 91 s rodinným domem č.p. 303 a zahradou číslo parcely 92 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okr. HMP. Vše evidované na listu vlastnictví číslo 161. **Toto stanovení obvyklé ceny je podkladem pro exekuční řízení (prodej nemovité věci) na nemovitý majetek povinného pana Josefa Bárty.**

### 1.3. Účel ocenění

Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Jiří Bulvas (dříve vedeno EÚ Kladno) je pověřený k provedení exekuce ve věci oprávněného : EKVITA EURO a.s. proti povinnému : Josef Bárta, bytem Froncova 303, Hostavice, 198 00 Praha. Po nařízení výkonu rozhodnutím prodejem nemovitosti, je exekučním úřadem (soudem) zjišťována odhadní cena nemovitosti (§ 336 o.s.ř. a § 66 ex.ř.). Nemovitý majetek musí být oceněn znalcem, dle zák.č. 151/97 Sb. v aktuálním znění a to obvyklou cenou.

#### **1.4. Ocenění je provedeno ke dni 29.10.2020.**

#### **1.5. Použité předpisy, literatura a podklady**

- Vyhláška číslo 188/2019 Sb. (prováděcí vyhláška) + Zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku
- Zákon č. 89/2012 Sb. – NOZ –
- Zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí –
- Katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb. -
- Metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení v České spořitelně a.s. vydané CERM Brno s.r.o. v roce 1995, novelizované ÚSI Brno -
- Metodiky oceňování pro ČMHB a.s., Stavební spořitelny , KB a.s., Pyramida a další -
- Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů -
- Vyhláška číslo 26/2000 Sb. o dražbách v aktuálním znění –
- Teorie oceňování nemovitostí vydané CERM Brno (autor Doc.Ing.A.Bradáč DrSc)
- Vlastní databáze tržního oceňování
- Vysledované tržní ceny (nájmy, pronájmy) v burze nemovitostí – časopis REALITY, vydávaný asociací realitních kanceláří, údaje z Internetu , nájmy ( informativní.nabídky viz přílohy)
- Metodika oceňování doporučená komorou odhadců majetku při ČKOM –
- Nemovitosti – oceňování a právní vztahy, vydalo Linde Praha,a.s. (Prof.Ing.Albert Bradáč DrSc)

- Mandátní smlouva s KB a.s. pro oceňování nemovitostí –

- Zákon č. 120/2001 Sb. – exekuční řád

(Konkrétní podklady pro ocenění – viz zjištění administrativní ceny)

## **2. Nález**

### **2.1. Místní šetření**

bylo provedeno osobně znalcem dne 29.10.2020 – osobně znalec, jen venkovní obhlídka.

### **2.2. Vlastnická práva**

jsou zapsána na LV číslo 161 pro katastrální území Hostavice, obec Praha, okr. HMP.

V části A je zapsán vlastník –

Bárta Josef, Froncova 303, 198 00 Praha 9

V části B – vlastnictví pozemku číslo 91 s rodinným domem č.p. 303 a pozemek číslo 92

V části C - zástavní právo, exekuční příkazy

V části E – nabývací listiny (smlouvy),

Podrobně – viz přílohy ocenění.

### **2.3. Podklady pro vypracování ocenění**

Viz zjištění administrativní ceny – bod 3.3. (podrobně)

## **3. Posudek – ocenění nemovitosti**

### **3.1. Stručný popis**

Jedná se o ocenění nemovitého majetku povinného : pana Josefa Bárty, bytem Froncova 303, 198 00 Praha, na základě exekučního příkazu.

Základem nemovitého majetku je rodinným dům, s příslušenstvím a středně velkým pozemkem, v jednotném funkčním celku. Zastavěné území městské části Hostavice, vyhledávané místo na trvalé rodinné bydlení

### **3.2. Metodika ocenění**

Pro odhad tržní hodnoty je použita podpůrně metodika oceňování nemovitostí pro účely úvěrových řízení v České spořitelně a.s., KB a.s. a dalších peněžních ústavů, přičemž je respektován zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Toto ocenění je vypracováno pouze pro účel stanovení obvyklé ceny jako podklad pro exekuční řízení. Obvyklá cena je stanovena na základě věcné, (výnosové) a porovnávací hodnoty (resp. jejich kombinace).

Informativně je zjištěna cena administrativní, dle vyhl.č. 188/2019 Sb (současný cenový předpis, ve smyslu zákona číslo 151/97 Sb.). Takto zjištěná administrativní cena se ve většině případů blíží obvyklé (tržní) ceně, protože nová metodika oceňování rodinných domů a dalších nemovitostí používá statistické a průměrné údaje získané z kupních smluv apd. Metodika pomocí různých doplňujících koeficientů zohlední zcela konkrétní podmínky a specifika trhu v daném konkrétním regionu a obci. Toto platí zejména pro porovnávací způsob ocenění ve smyslu hlavy III. cenové vyhlášky a ocenění pozemků ve funkčním celku. (Blížší - viz dále).

### **3.3. Zjištění administrativní ceny**

## **NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí - pozemku číslo parcely 91 s rodinným domem č.p. 303 a p.p. číslo 92 v katastrálním území Hostavice, okr. Hlavní město Praha. Jedná se o odhad obvyklé ceny nemovitosti pro účely exekuce na základě pověření exekutorského úřadu Kladno, okresním soudem v Havlíčkově Brodě č.j. 27 EXE 68/2012-13 ze dne 24.01.2012 provedením exekuce vykonatelného notářského zápisu JUDr. B. Račokové, notářky č.j. NZ 673/2006, N 722/2006 ze dne 16.11.2006 k vymození pohledávky oprávněného : EKVITA EURO, a.s. proti povinnému : Josef Bárta, bytem Froncova, č.p. 303, 198 00 Praha. Pozn. Po převzetí spisu zn. 223/EX 6653/11 je dále veden pod spis. zn. 146/EX 370/20, JUDr. Jiří Bulvas, exekutorský úřad Praha 1.

Jedná se o exekuční příkaz, ( výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti ), forma dražby, prodej nemovitostí s příslušenstvím, ve smyslu § 59 a § 66 exekučního řádu. Dle § 66, *odst. 5 ex. řádu* „ *znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu*” ( odkaz na zákon č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů ). Dle § 69 *ex. řádu* ve spojení s *ust. § 323 a násl. zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů ( O.S.Ř. ) bude nemovitost zpeněžena formou prodeje*. Formu dražby upravuje O.S.Ř. v § 336. Tyto zákonné normy stanoví, že pro dražbu musí být zajištěn odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé.

Toto zjištění administrativní ceny je jedním z podkladů pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti ve smyslu zák. č. 151/97 Sb.

***Úkolem znalce je, mimo jiné, odhadnout obvyklou cenu event. práv a závad na nemovitosti váznoucích ( s nemovitostí spojených ), závady, které prodejem v dražbě nezaniknou. ( § 66 ex. řádu a § 336 o.s.ř. )***

***Žádná práva, nebo závady ve smyslu výše uvedeného nejsou zjištěny. Zástavní práva k nemovitosti nejsou závadou ve smyslu výše uvedeného.***

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek č. parcely 91 s rodinným domem č.p. 303, Hostavice, a p.č. 92, 19800 Praha 9
Adresa předmětu ocenění:	Froncova 303/10 198 00 Praha 9 - Hostavice
LV:	161
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Hostavice
Počet obyvatel:	1 308 632

## **3. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 29.10.2020 za přítomnosti osobně znalec ( jen venkovní obhlídka ) z obeslaných osob se nikdo nedostavil.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 24.06.2020, číslo listu vlastnictví 161, katastrální území Hostavice, Praha 9 -
  - Snímek katastrální mapy předmětného území ( cuzk.cz )
  - Fotodokumentace nemovitostí pořízená při místním šetření - ( jen venkovní obhlídka )
  - Usnesení exekutorského úřadu Kladno č.j. 088EX 6653/11-123 ( ustanovení znalce)
  - Převzetí spisu sp.zn. 223EX 6653/11, JUDr. Jiří Bulvas, exekutorský úřad Praha 1 -
  - Aktuální údaje z trhu nemovitostí ( realitní inzerce, vlastní databáze )
  - Cenová mapa stavebních pozemků HMP -
  - Údaje získané osobně znalce v archivu SÚ pro Prahu 14 -
- Stavební plány na stavbu rodinného domku s datováním 11/1929 -*
- Povolení stavby garáže ze dne 14.10.1946 -*

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Jsou evidovány na listu vlastnictví číslo 161 pro katastrální území Hostavice, okr. Hlavní město Praha. Bližší - viz přílohy posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Poslední způsob užívání nemovitosti byl shodný s právním stavem. V posledním období není nemovitost užívána. Interiér nemovitosti je **předpokládán** dle původního stavu - rodinné bydlení.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Nemovitost se nalézá v zastavěném území městské části Praha 9, Hostavice. Atraktivní místo na trvalé rodinné bydlení. Nemovitost je středně velkým pozemkem s rodinným domem, který je situován s malým odstupem od přístupové komunikace, ulice Froncova. Přímo v místě omezená občanská vybavenost, ale časté linky MHD, dobré spojení autem po Českobrodské, poblíž zastávka ČD Praha - Dolní Počernice. Nemovitost je umístěna ve vzrostlé zeleni, klidné a čisté prostředí. Okolní zástavba rodinné domy, nedaleko park „Pilská“. Asfaltové komunikace, všechny běžné inž. sítě. Hostavice jsou připojenou částí Hlavního města, východní okraj. Průběžně navazuje městská část Dolní Počernice. Přístup do lokality je ulicí od Kyjského rybníka ( před Černým Mostem ), nebo odbočením z Českobrodské ulice. Nemovitost je středně velkým rodinným domem z 30 let se základním příslušenstvím, dodatečně přistavěnou garáží a s pozemkem. Celá nemovitost je zdevastovaná, neužívána. RD je v původním stavu, bez rekonstrukcí a modernizací. **Toto je předpoklad na základě venkovní obhlídky a informací získaných v místě ! Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto jsou pro ocenění zčásti použity technické odhady !** ( Technické odhady by ale neměly podstatně ovlivnit závěry posudku, pokud není interiér zásadně stavebně a vybavením upraven ).

*Pozn. Jedná se o dokončený rodinný dům o velikosti obestavěného prostoru do 1 100 m<sup>3</sup>, který není částí zemědělské usedlosti. Pro ocenění se použije porovnávací způsob ve smyslu hlavy III. cenové vyhlášky. Případné, vyjmenované venkovní úpravy a vedlejší stavby o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup> jsou součástí ceny rodinného domu. Dále je uveden stručný výčet příslušenství k rodinnému domu.*

- Předložené schody s podestou - vstup do RD
- Původní drátěné oplocení, vrata -
- Přípojky inž. sítí -
- Dlažby, předložené schody a event. další venkovní úpravy.

*Pozn. Jednoduchá garáž ( cca 3,0\*5,0\*2,5 ) m<sup>3</sup> OP je dezolátním stavu, hrozí zborcením. Náklady na demolici a odklizení převyšují event. zbytkovou hodnotu materiálu. Dále v posudku neuvažována.*

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům č.p. 303
2. Pozemek -

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Negativní, exekuce, zástavní právo, pohledávky, ..	I	-0,04
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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
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

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,391}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

## Index polohy

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

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: 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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00



8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,391}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,960}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 303

Samostatná stavba situována s odstupem do rovinného pozemku na parcele číslo 91, jejíž je součástí. Dle podkladů z archivu SÚ je stáří budovy 90 let. S ohledem na stavebně - dispoziční řešení je tento údaj odpovídající. Stavba je původního provedení a vybavení, poměrně jednoduchá. Zděné z cihel převážně 45 cm. Stropy trámové dřevěné, upravený podhled, nad sklepem betonový. Vaznicový krov, střecha valbová nad schodištěm plochá. 2 x bobrovky, zkorodované pozink klempíř. prvky. Nástříkové hrubé omítky a fasáda, nízký sokl. Okna špaletová. Předpoklad - jen základní, ( staré ) jednoduché vnitřní vybavení a provedení. Zahnilé dřevěné prvky stavby, střechou zatéká, zahnilé dřevěné prvky, vybavení a vnitřní instalace za hranicí technické životnosti, bez údržby. Stavebně - technický stav velmi zhoršený.

Stavba obsahuje 2. NP, částečné podsklepení, v podkroví půda. Vnitřní dispozice 2 x byt 2+1 s příslušenstvím bytu, nebytové prostory nejsou. Stavba je rodinným domem ve smyslu vyhl. č. 501/2006 Sb.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 19
Stáří stavby:	90 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 783,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	83,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	83,00 m <sup>2</sup>
1. PP:	=	34,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	83,00 m <sup>2</sup>	3,40 m
2. NP:	83,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
1. PP:	34,00 m <sup>2</sup>	2,20 m

### Obestavěný prostor

Stavba:	=	800,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	<u>800,00 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	200,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,41

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Technický odhad z venkovní obhlídky	IV	0,65

Koeficient pro stáří 90 let:

$$s = 1 - 0,005 * 90 = \mathbf{0,550}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,000}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,783,- \text{ Kč/m}^3 * 0,417 = 1\,994,51 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 800,00 \text{ m}^3 * 1\,994,51 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,000 = 1\,531\,783,68 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 531 783,68 Kč**

### 2. Pozemek -

Pozemek sestává ze 2. parcel, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Obdélníkový tvar, rovinný charakter. Pro dané území je platný údaj v cenové mapě stavebních pozemků s jednotkovou cenou

ve výši 6 060,- Kč/m<sup>2</sup>. Takto zjištěná cena se nijak neupravuje.

## 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	91	180	6 060,00	1 090 800,-
zahradka	92	390	6 060,00	2 363 400,-
Cenová mapa - celkem		570		<b>3 454 200,-</b>

**Pozemek - - zjištěná cena celkem = 3 454 200,- Kč**

## REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 303 1 531 783,70 Kč  
2. Pozemek - 3 454 200,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 4 985 983,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 4 985 980,- Kč**

slovy: Čtyřimilionydevětsetosmdesátpěttisícdevětsetosmdesát Kč

## 3.4. Stanovení věcné hodnoty

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby (za kterou se dá stavba ke dni ocenění postavit v daném místě), snížená o přiměřené opotřebení. Nazývá se též časová cena, reprodukční časová cena.

Pro stanovení věcné hodnoty jsou použity jednotkové ceny z cenových ukazatelů ÚRS, a.s. a ty jsou ještě případně upraveny dle vlastní databáze (oceňování pro potřeby peněžních ústavů, novostavby s dodavatelskými smlouvami „na klíč“ apd.).

### Výčet oceňovaných nemovitostí

#### 3.4.1. Rodinný dům č. p. 303

#### 3.4.2. Pozemek

#### 3.4.1. Rodinný dům č.p. 303

Základní popis, vybavení, propočet míry znehodnocení opotřebením, technické parametry – viz administrativní cena.

OP celkem - (dle vyhlášky) zaokr. 800,0 m<sup>3</sup>

Reprodukční cena – (cenové ukazatele ÚRS a vlastní databáze), předpoklad jednoduché vybavení interieru.

800,0 m<sup>3</sup> OP \* 5.500,- Kč 4,400.000 ,- Kč

Znehodnocení opotřebením - technický odhad 70% -3,080.000,- Kč

---

**Věcná hodnota rodinného domu č.p. 303 ke dni ocenění 1,320.000,- Kč**

### **3.4.2. Pozemek**

Převzata cena z aktuální platné cenové mapy stavebních pozemků.

Celkem – 570,0 m<sup>2</sup> \* 6.060,- Kč **3,454.200,- Kč**

### **3.4. Věcná hodnota – rekapitulace**

**3.4.1. Rodinný dům č.p. 303 1,320.000,- Kč**

**3.4.2. Pozemek 3,454.200,- Kč**

---

**3.4. Věcná hodnota nemovitosti ke dni ocenění celkem 4,774.200,- Kč**

Tj. slovy : Čtyřimilionysedmsetsedmdesátčtyřitisícedvěstě Kč

## **3.5. Stanovení výnosové hodnoty**

Výnosová hodnota je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové míře uložit, aby čistý výnos z úroků z této jistiny byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti. Nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu, s obdobnou sazbou výnosové míry. Je předpokládán pouze výnos z nemovitosti formou odhadnutého, dosažitelného nájemného, které je obvyklé v daném místě a čase. Není zde uvažován teoretický, možný výnos z podnikatelské činnosti. Pro výpočet výnosové hodnoty se použije vztah pro věčnou rentu. Tento vztah platí jen za předpokladu konstantních příjmů a výdajů v budoucnosti, s tím, že se obojí při inflaci bude zvyšovat stejným tempem přiměřeně inflaci.

V místě a bližším okolí nejsou zjištěny žádné nájmy, ani obdobných nemovitostí. Jakékoliv teoreticky stanovené nájemné může výrazně zkreslit závěry odhadu (není relevantní skutečnosti obvyklých cen).

Pozn. Nemovitost v současném stavu ani nelze pronajmout !

**Výnosová hodnota se nestanovuje !**

## **3.6. Stanovení výsledné tržní hodnoty**

### **3.6.1. Porovnávací hodnota**

Podle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Konkrétní prodeje (nabídky) nemovitostí –rodinné domy a pozemky jsou uvedeny v přílohách. Porovnávací nemovitosti je nutné posuzovat obezřetně a s větším stupněm opatrnosti. Pozn. U prvně inzerovaných nabídek je třeba počítat převážně ještě se snížením výše cenové nabídky. Skutečně dosažené prodejní ceny se liší směrem dolů cca o 5% - 20%.

Uplatňování porovnávacího způsobu je stále ještě částečně omezeno nedostatkem pravdivých objektivních informací o cenách dosahovaných při prodeji porovnatelného majetku a jejich nízkou spolehlivostí, spekulativní záměry, důvody snížení daně z prodeje ( aktuálně již neplatí ) apd. U přiložených porovnávacích nemovitostí je nutné nabídkové hodnoty příslušně korigovat a to nejen z důvodů např. první (nejvyšší) inzerce, ale také s ohledem na velikost hlavní stavby, vybavení, technický stav a případné další parametry. Každá nemovitost je svým způsobem jedinečná a nejde ji zcela a bez rozdílu porovnávat s jinou nemovitostí.

V tomto případě je **rozhodující zejména** obvyklá cena pozemku, který je stavebním a lze na něm realizovat novou stavbu na trvalé bydlení (v souladu s ÚP). Stávající rodinný dům by bylo třeba (dle venkovní obhlídky a stáří) podstatně rekonstruovat a modernizovat. Platný údaj v cenové mapě stavebních pozemků ve výši 6.060,- Kč/m<sup>2</sup> má v převážné většině vypovídat o aktuálně reálné obvyklé ceně pozemků (statistika kupních smluv z lokality ), ale toto nemusí platit paušálně pro celou sledovanou oblast. Aktuální inzerované ceny stavebních pozemků jsou v dané lokalitě i ve výši okolo 8.tis.Kč/m<sup>2</sup>. Na základě uvedeného rozboru a zjištění aktuálních cen pozemků je obvyklá cena pozemku upravená na jednotkovou cenu ve výši 7.000,- Kč/m<sup>2</sup>.

S přihlédnutím k výše uvedenému rozboru a dle porovnávacích (přiložených) nemovitostí je odhadována obvyklá cena, nemovitosti jako celek, v rozpětí - **5.000.000,- Kč – 6.000.000,-Kč.**

Porovnávací hodnota celé nemovitosti **prosté práv třetích osob** – pozemku číslo parcely 91 s rodinným domem č.p. 303 a pozemkem číslo 92, evidované na LV číslo 161, v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okr. HMP, je odhadována u spodní hodnoty cenového rozpětí (princip opatrnosti) - **5.000.000,- Kč**

### **3.6.2. Rekapitulace kategorií ocenění –**

**3.3. Administrativní cena**

**4,985.980,- Kč**

<b>3.4. Věcná hodnota nemovitosti</b>	<b>4,774.200,- Kč</b>
<b>3.5. Výnosová hodnota nemovitosti - se nestanovuje</b>	
<b>3.6. Výsledná tržní hodnota</b>	
<b>3.6.1. Porovnávací hodnota – rozpětí</b>	<b>5,000.000,- –6,000.000,- Kč</b>

## **4. Závěr**

**Pro ocenění byly použity standardní oceňovací metody, běžně používané v oceňovací praxi. Na základě výsledků ocenění je odhadnuta obvyklá cena nemovité věci : pozemku číslo parcely 91 s rodinným domem č.p. 303 a zahradou číslo parcely 92, v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okr. Hlavní město Praha, ve výši zaokrouhleně :**

**5,000.000,- Kč**

**Tj. slovy : Pětmilionů Kč**

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Říčanech 10.11.200

Ing. Jiří Janovský  
 Nerudova 774/24  
 251 01 Říčany  
 telefon: 602 470 151  
 e-mail: janovsky\_j@post.cz

### **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 26.2.1982 č.j.Spr797/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 46-4501 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 46-4501.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 161, k.ú. Hostavice, 4. listy	4
Kopie katastrální mapy ( cuzk.cz )	1
Mapa oblasti - širší vztahy	1
Fotodokumentace ze dne 29.10.2020	1
Porovnávací nemovitosti ( 4 x )	4
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1



### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.06.2020 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 370/20 pro JUDr. Jiří Bulvas  
Exekutorský úřad Praha 1

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 731722 Hostavice List vlastnictví: 161  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Bárta Josef, Froncova 303, Hostavice, 19800 Praha 9	501226/078	

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
---------	------------	--------------	----------------	----------------

91	180	zastavěná plocha a nádvoří		
----	-----	-------------------------------	--	--

Součástí je stavba: Hostavice, č.p. 303, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: 91

92	390	zahrada		zemědělský půdní fond
----	-----	---------	--	--------------------------

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 3 080 040.-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

EKVITA EURO, a.s., Jateční 1195, 27201 Kladno, RČ/IČO:

26156806

Povinnost k

Parcela: 91, Parcela: 92

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.08.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2005.

V-31902/2005-101

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.11.2006.

Z-83304/2006-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 3.360,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Kraj Vysočina, Tolstého 1455/2, 58601

Jihlava

Povinnost k

Parcela: 91, Parcela: 92

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 1278546/18/2903-00540-711900 Územní pracoviště v Havlíčkově Brodě ze dne 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2018 13:20:13. Zápis proveden dne 31.07.2018; uloženo na prac. Praha

V-44901/2018-101

Pořadí k 28.06.2018 13:20

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

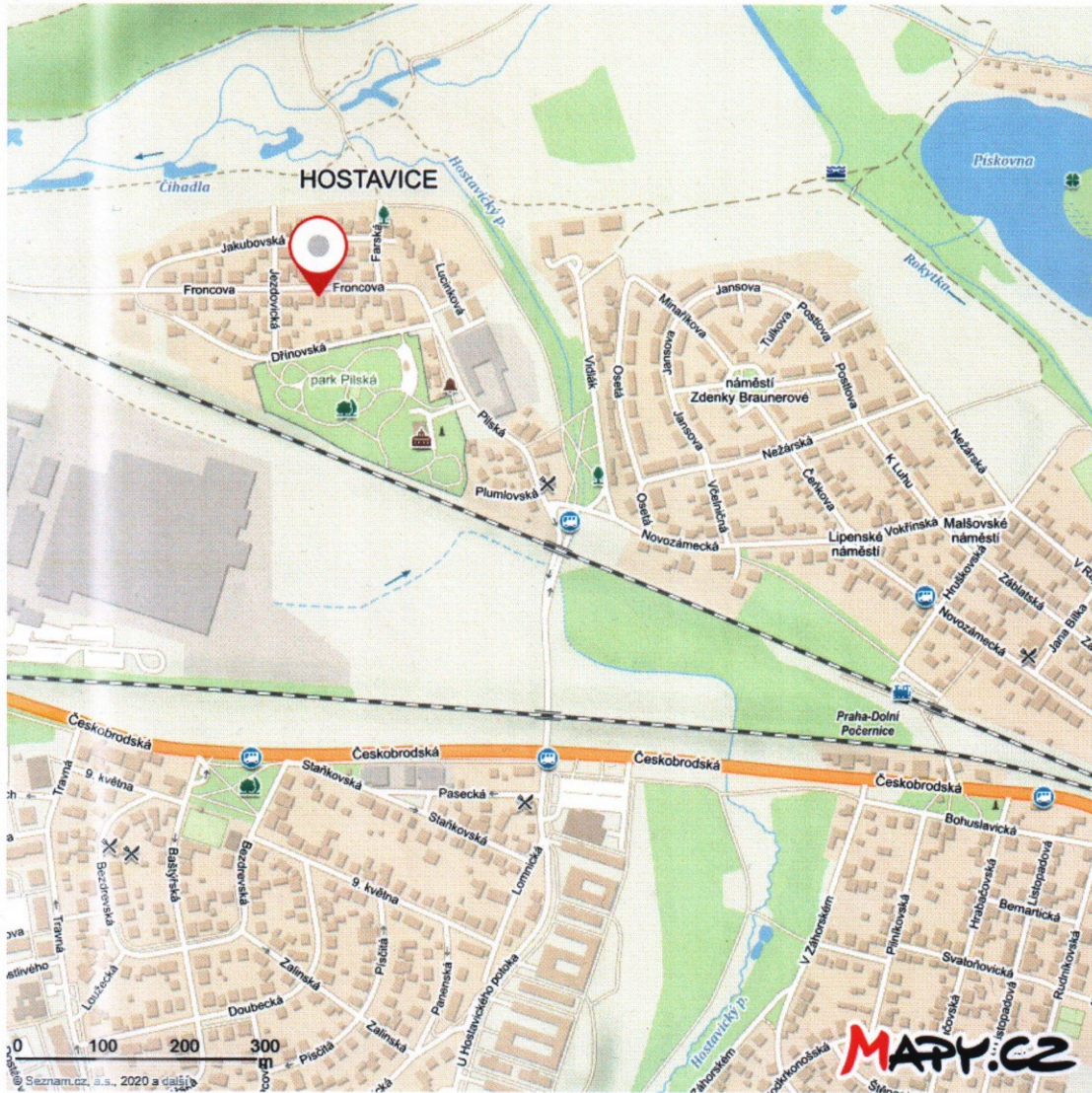
(A3 - 4274) 4273 / 2407 C5 (3 z 4)











RD č.p. 303, Praha Hostavice



RD z ulice



RD z Froncovy ulice



Dvůr, vzadu garáž



RD, druhý vjezd



RD



Froncova ulice

SREALITY.CZ

volit jiné přiblížení  
y mapový podklad.Zkuste zvolit jiné přiblížení  
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

MAPY.CZ

## Prodej rodinného domu 94 m<sup>2</sup>, pozemek 495 m<sup>2</sup> V Babyku, Praha 9 - Horní Počernice 6 950 000 Kč

MIMOŘÁDNĚ  
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům v Praze 9 Horních Počernicích. Dům je dispozičně řešený v přízemí jako 2+1 s chodbou, koupelnou, toaletou, spíží a terasou. V podkroví je pokoj s kuchyňským koutem, jídelnou a toaletou. Nemovitost je částečně podsklepená a nachází se zde kotelna a sklad. K domu náleží malá zahrádka s kolnou a studnou. V přední části nemovitosti, u vstupu do domu, je ještě dílna a zastřešené parkovací stání, přes celou šířku pozemku. Dům byl postaven okolo roku 1900, v roce 1986 byla provedena rekonstrukce a v roce 2004 vestavba podkroví. S ohledem na lokalitu, docházková vzdálenost k metru B Černý most, ale také vynikající napojení na dálnice D 10 a 11 a Pražský okruh můžeme jen doporučit. V okolí se nachází veškerá občanská vybavenost včetně nákupních a hobby center. V neposlední řadě je třeba zmínit i vlakové nádraží Praha Horní Počernice. S případným financováním Vám velice rádi pomůžeme.

Celková cena:	6 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Poznámka k ceně:	včetně provize
ID zakázky:	00072
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	V bloku
Typ domu:	Patrový
Plocha zastavěná:	66 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	94 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	495 m <sup>2</sup>

Plocha zahrady:	293 m <sup>2</sup>
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Komunikace:	Asfaltová
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná
Vybavení:	Částečně

### Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

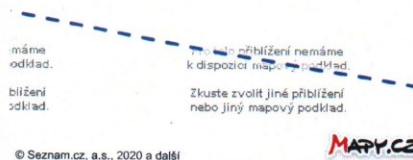
**V Babyku, Praha 9 - Horní Počernice**

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:



**SREALITY.CZ**

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

**MAPY.CZ**

## Prodej rodinného domu 95 m<sup>2</sup>, pozemek 490 m<sup>2</sup> Novosibřinská, Praha 9 - Újezd nad Lesy 6 000 000 Kč

**MIMOŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNÁ**

Nabízíme k prodeji rodinný dům vhodný k rekonstrukci, v žádané a rozvíjející se lokalitě, v Praze 9 - Újezd nad Lesy. Dispozice 3+1. V 1.NP se nachází vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj, koupelna, WC. Ve 2.NP dva samostatné pokoje. Dům je napojen na plyn, elektřinu, vodovod i kanalizaci. V současnosti vytápění řešeno plynovým kotlem. Dům není podsklepen. Udržovaná zahrada s ovocnými stromy o výměře 330 m<sup>2</sup> nabízí dostatek prostoru pro zahradničení i odpočinek. Zděná kůlna vhodná k využití jako úložný prostor např. zahradního nářadí. V místě veškerá občanská vybavenost, výborné MHD spojení nejen do centra města. Újezd nad Lesy je oblíbená lokalita, která nabízí klidné bydlení v dosahu velkoměsta. Lze financovat hypotečním úvěrem, který vám rádi zajistíme. Bližší informace u makléře.

Celková cena:	6 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	735025
Aktualizace:	04.11.2020
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Před rekonstrukcí
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	160 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	95 m <sup>2</sup>

Plocha podlahová:	95 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	490 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	330 m <sup>2</sup>
Parkování:	1
Rok rekonstrukce:	1980
Topení:	Jiné
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektřina:	230V, 400V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	<b>X</b>

### Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

**Novosibřinská, Praha 9 - Újezd nad Lesy**

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

**V okolí najdete:**

**SREALITY.CZ**LBO II  
klad.K POUŽÍTE LBO II JINÉ PRŮKRESY  
nebo jiný mapový podklad.

© Seznam.cz, a.s., 2020 a další

**MAPY.CZ**

## Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 503 m<sup>2</sup> Xaverovská, Praha 9 - Kbely Panorama 9 300 000 Kč

**MIMOŘÁDNÉ  
NEHOSPODÁRNÁ****REZERVACE:**

Atypicky řešený prostorný RD s přístavkem, garáží, dílnou a kolnou. Součástí prodeje je pozemek o celkové velikosti 503m<sup>2</sup>.

RD je v původní stavu, který je možno využít i jako vícegenerační. V roce 1974 došlo k půdní vestavbě a navazující přístavbě vedlejších staveb. Dům se nachází v klidné okrajové městské části Kbely (ve směru na Satalice).

**Základní popis RD:**

Přízemí (cca 80m<sup>2</sup>): vstupní veranda, kuchyň, koupelna, chodba, 2x samostatný pokoj a jeden průchozí.

První patro (cca 60m<sup>2</sup>): chodba, koupelna (WC, vana), 2x samostatný pokoj, průchozí jídelna s kuchyňským koutem, velká terasa.

RD je částečně podsklepen, zde kotelna. V domě původní rozvody, okna dřevěná, převážně špaletová. Součástí domu je garáž (cca 21m<sup>2</sup>, 7x3, vytápěná a průjezdná), nad kterou je terasa přístupná z kuchyně v podkroví.

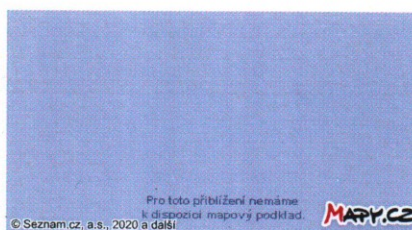
IS: elektřina, městská voda (+vlastní kopaná studna), kanalizace a plyn. Ohřev teplé vody pomocí dvou boileru, topení je ústřední plynové.

Přístavba je zděná přístavba o zastavěné ploše cca 68 m<sup>2</sup> přiléhá přímo na RD. Je tvořena obyvatelnou částí navazující na přízemí domu (veranda, kuchyň, koupelna, WC), dále je zde obyvatelná část (cca 35m<sup>2</sup>) se samostatným vstupem (kuchyň, pokoj) a také skladem, který má také samostatný vstup. Strop je tvořen ocelovými nosníky s HURDIS deskami, střecha je z pozinkovaného plechu. Část přístavby není přesně zakreslená v pozemkové mapě.

Dílna je zděná přízemní stavba o zastavěné ploše 14 m<sup>2</sup>, podlaha je betonová, střecha je z pozinkovaného plechu.

Kůlna (původně garáž) je zděná přízemní stavba o zastavěné ploše 17 m<sup>2</sup>, podlaha je betonová, dvoukřídlé dveře, vstupní dveře jsou jednokřídlé, střecha je z pozinkovaného plechu.

Dobrá dopravní dostupnost, BUS 201, 209, 376, 378 (zastávky Nymburská, Kbely), směr metro Černý Most, Nádraží Holešovice, metro Letňany. Je zajištěn kontakt jak s centrem, tak i okolními lokalitami. V okolí se nachází ZŠ, MŠ. V blízkosti je nákupní centrum Letňany nebo Černý Most. V tomto nákupním komplexu naleznete vše od multikin, restaurací, kaváren, fitness center až po menší i větší obchodní řetězce jako je Hornbach nebo IKEA. Stejně tak se jednu zastávku metrem ukrývá i plavecký bazén v Hloubětíně.

**SREALITY.CZ**

## Dražba rodinného domu 221 m<sup>2</sup>, pozemek 325 m<sup>2</sup> Praha 9 1 334 000 Kč

Předmětem dražby je spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na nemovitostech:

- parc.č. 1025 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 221 m<sup>2</sup>, Horní Počernice, č.p. 455, bydlení.
- parc.č. 1026 zahrada o výměře 104 m<sup>2</sup>

jedná se o řadový, podsklepený, patrový rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající průběžné údržbě. Budova je obývaná. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek.

Vyvolávací cena:	1 334 000 Kč za nemovitost
Znalecký posudek:	2 001 000 Kč za nemovitost
Minimální příhoz:	1 000 Kč za nemovitost
Aukční jistina:	150 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Vyvolávací cena
ID zakázky:	220 EX 09975 / 17 - 116
Aktualizace:	02.11.2020
Druh dražby:	Exekutorská dražba
Místo konání dražby:	www.exdrazby.cz
Datum konání dražby:	02.02.2021 11:00
Dražební vyhláška:	Zobrazit dražební vyhlášku

Posudek znalce:	Zobrazit posudek znalce
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Řadový
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	4
Užitná plocha:	221 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	221 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	325 m <sup>2</sup>
Parkování:	✓

### Dojezdová vzdálenost Nové

Start:

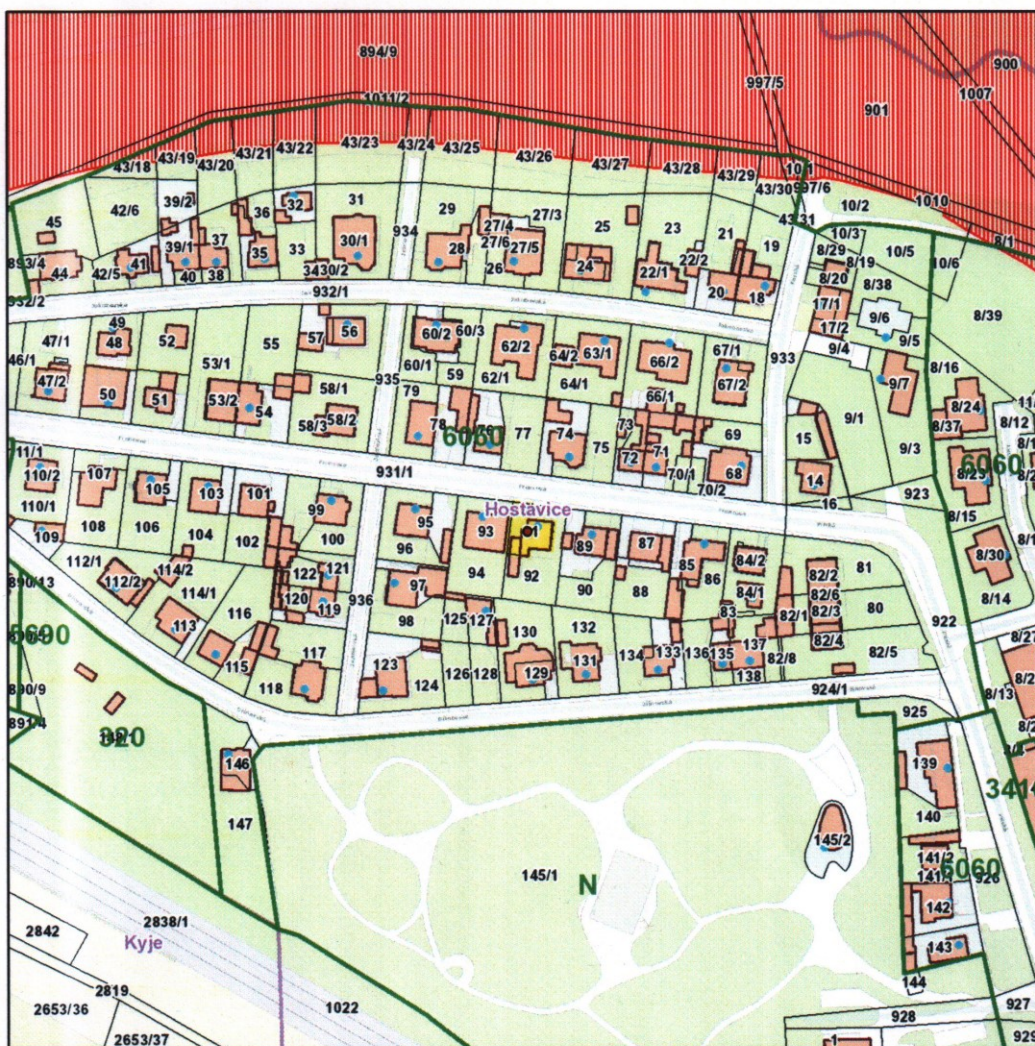
**Praha 9**

Cíl:

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

### V okolí najdete:

Cukrárna: Divadelní kavárna (137 m)  
Kino: CineStar Černý Most (2671 m)



Katastrální území	
Název:	Hostavice
Parcela	
Číslo parcely:	91
Cena 2020	
Mapový list:	49
<b>Cena:</b>	<b>6060 Kč/m<sup>2</sup></b>
Skupina:	3241

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:

1.1.2020-

Vytištěno dne: 7.11.2020