

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3236/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 359/7 v objektu čp. 359/34 a spoluvlastnického podílu na předsíni a WC, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 582 na katastrálním území Vršovice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68  
10138 Praha 10

**Účel znaleckého posudku:**

Zjištění ceny nemovitosti pro účely prodeje  
elektronickou aukcí

**Podle stavu ke dni 15.6.2015 znalecký posudek vypracovala :**

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 29.6.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 359/7 v objektu čp. 359/34 a spoluvlastnického podílu na předsíni a WC, ulice Holandská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 582 na katastrálním území Vršovice.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.359/7  
Adresa předmětu ocenění: Holandská 359/34  
100 00 Praha 10  
Kraj: Hl.m. Praha  
Okres: Hl.m. Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Vršovice  
Počet obyvatel: 1 243 201

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.6.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11912 ze dne 9.6.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

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

Na LV č. 11912 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitosti.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 1 + 0 o velikosti 25.20 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl o velikosti 252/4274 na předsíni a WC o velikosti 3.40 m<sup>2</sup> s bytovou jednotkou č. 359/6. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě v ulici Holandská svým průčelím na severní stranu. Jedná se o zástavbu bytových domů v poměrně klidné lokalitě v blízkosti Heroldových sadů. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Moskevská, Kodaňská. Tři stanice tramvají k obchodnímu centru Eden, dopravní dostupnost dobrá - autobusová zastávka v ulici Kodaňská, tramvaj Moskevská, nejbližší metro stanice Náměstí Míru. V blízkosti Heroldovy sady, tenisové kurty, v dobrém dosahu areál Vinohradské fakultní nemocnice. Parkování v přilehlých ulicích omezené a zvláště ve večerních hodinách špatné malokapacitní. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu, zastřešený sedlovou střechou s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. V budově je sedm bytových jednotek a dvě nebytové prostory. Okna původní dřevěná špaletová na chodbách jednoduchá, vstupní dveře původní, schody kamenné. Fasáda s okrasnými prvky v dobrém stavu, ošetřena nátěrem. Stavebně technický stav objektu průměrně udržovaný. Objekt byl postaven ve dvacátých letech. V budově je 7 bytových jednotek a 2 nebytové jednotky.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 359/7

1.1.2. Podíl na spol. předsíni a WC

## **B. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - společná předsíňka a WC s bytem č. 6	I	-0,10
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 0,882$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č. 359/7

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního podsklepeného zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl s bytovou jednotkou č. 359/6 na předsíni a WC. Okna dřevěná špaletová neudržívaná, dveře hladké do ocelové zárubně, společné vchodové hladké do ocelové zárubně, podlaha v pokoji lino, ve společné předsíni prkenná podlaha a na WC dlažba. WC mísa s nádržkou, nízké obklady. V rohové části pokoje plynový sporák a za dveřmi v rohové části malé umyvadlo (bez obkladu stěn). Vytápění WAW s vedením napojení po povrchu stěny. Stavebně technický stav bytové jednotky vyžaduje rekonstrukci.

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### Pozemek parc.č. 582

Oceňovaný pozemek se nachází na katastrálním území Vršovice a je oceněn dle platné cenové mapy Prahy CMP 2015 mapový list č. 60.

#### Ocenění

#### Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	582	212,00	7 000,00	1 484 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			212,00 m <sup>2</sup>		<b>1 484 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 582 - zjištěná cena = 1 484 000,- Kč**

#### **Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemek parc.č. 582 = 1 484 000,-Kč  
 1 484 000,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 484 000,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda

Poloha objektu: Praha 21  
 Stáří stavby: 95 let  
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1 965  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 43 362,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
pokoj:	25,20 * 1,00 = 25,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	25,20 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - zděná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - sever s pohledem na protější dům	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt, bez koupelny pouze malé umyvadlo v rohu pokoje	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (50 + 15) = \mathbf{0,675}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,254}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 0,840**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,050**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,254 = 11\,013,95 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 25,20 \text{ m}^2 * 11\,013,95 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 1,050 = 244\,800,46 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 244 800,46 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 1 484 000,- Kč  
 Spoluvlastnický podíl: 252 / 4 274  
 Hodnota spoluvlastnického podílu:  
 1 484 000,- Kč \* 252 / 4 274 = 87 498,36 Kč  
 Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 87 498,36 Kč  
**Bytová jednotka č. 359/7 - zjištěná cena = 332 298,82 Kč**

### 1.1.2. Podíl na spol. předsíni a WC

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Pozemek parc.č. 582

##### Ocenění

##### Ostatní stavební pozemek

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	582	212,00	7 000,00	1 484 000,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			212,00 m <sup>2</sup>		<b>1 484 000,-</b>

**Pozemek parc.č. 582 - zjištěná cena = 1 484 000,- Kč**

#### Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek parc.č. 582 = 1 484 000,-Kč  
**1 484 000,- Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 484 000,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

##### 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

##### Podlahové plochy nebytového prostoru

##### koeficient dle typu podlahové plochy

předsíň:	2,20 * 1,00 =	2,20 m <sup>2</sup>
WC:	1,20 * 1,00 =	1,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<b>3,40 m<sup>2</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

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

## Výpočet koeficientu $K_4$

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	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	C	5,40	100	0,00	0,00
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
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	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>75,30</b>
<b>Koeficient vybavení <math>K_4</math>:</b>					<b>0,7530</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce $K_1$ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,7530
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>12 641,93</b>
<b>Plná cena:</b> 3,40 m <sup>2</sup> * 12 641,93 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>42 982,56 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 130 = 73,1 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 73,1 % / 100)	*	0,269
<b>Nákladová cena <math>CB_N</math></b>	=	<b>11 562,31 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,882



<b>Cena CB</b>	=	<u>10 197,96 Kč</u>
<b>Podíl na spol. předsíni a WC - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	10 197,96 Kč
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku</b>		
Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:		1 484 000,- Kč
Spoluvlastnický podíl:		252 / 4 274
Hodnota spoluvlastnického podílu:		1 484 000,- Kč * 252 / 4 274
	+	87 498,36
<b>Podíl na spol. předsíni a WC - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<u>97 696,32 Kč</u>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<u>252 / 4 274</u>
<b>Podíl na spol. předsíni a WC - zjištěná cena</b>	=	<b>5 760,29Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 359/7

332 298,80 Kč

1.1.2. Podíl na spol. předsíni a WC

7 394,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**339 693,10 Kč**

**Celkem**

**339 693,10 Kč**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem**

**339 693,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 359/7

332 298,80 Kč

1.1.2. Podíl na spol. předsíni a WC

5 760,30 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**338 059,10 Kč**

**Celkem**

**338 059,10 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**338 059,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**338 060,- Kč**

slovy: Třistatřicetosmtisícšedesát Kč

## **VÝNOSOVÁ METODA**

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Zjistí se z dosažitelného v daném místě a čase ročního nájemného sníženého o roční náklad na provoz. Nájemné je stanoveno na základě průzkumu trhu nabízených pronájmů, vlastní databáze a publikace - Cenové mapy České republiky 1/2015 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + kk (1) dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

### **Inzerované nabídky pronájmů :**

Bulharská 1 + 0 25 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, v 1.NP, bez výtahu, vybavení standard, vytápění el.přímotop, okna dřevěná  
7 500,-Kč/měs (300,-Kč/m<sup>2</sup>)

Minská garsonka 23 m<sup>2</sup> po rekonstrukci, vybavena kuchyňskou linkou se sporákem, nábytkem, byt v 4.NP s výtahem, sklep,  
7 500,-Kč/měs (326,-Kč/m<sup>2</sup>)

Vršovická garsonka 24 m<sup>2</sup> vybavení ,stav dobrý, byt v 2.NP s výtahem, kuchyňská linka, topení el. přímotop  
5 800,-Kč/měs (242,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce činí : 289,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>redukce pramenu ceny</sub> 0.85 = 246,-Kč/m<sup>2</sup>

Nutné je zohlednění jednotlivých porovnávaných a stavebně technického stavu bytu a náklady spojené s vlastnictvím, (údržba, správa, daň z nemovitosti) .

$$25.20 \text{ m}^2 \times 160,-\text{Kč/m}^2 = 4\,032,-\text{Kč/měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem s ohledem na stavebně technický stav a vybavení je stanoven částkou 3600,-Kč/měs.

Matematicky vyjádřeno pro stanovení výnosové hodnoty je použit propočítaný způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu.

Z(čistý zisk) / úroková míra % kapitalizace x 100 %

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 3\,600,-\text{Kč} = 43\,200,-\text{Kč}$$

$$C_v = 43\,200 / 8 \times 100 = 540\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 540 000,-Kč**

### **POROVNÁVACÍ METODA**

Tato metoda pro ocenění je založena na srovnání prodejní ceny obdobné bytové jednotky s jednotkou oceňovanou. Použití této metody je odvislé od fungujícího trhu daného segmentu.

Použity jsou nabízené inzerované nemovitosti se zohledněním, že tyto ceny jsou nabídkové, tudíž nadhodnocené a ve většině případů obsahují provizi realitních kanceláří. V přímém porovnání je zohledněna lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení a stavebně technický stav bytové jednotky, standard, příslušenství a služby, atraktivita.

## Inzerované nabídky :

Vršovická 1 + kk 28 m<sup>2</sup>, v 4.NP bez výtahu, byt po rekonstrukci, kuch. linka, koupelna, WC.  
Objekt jako celek v dobrém stavu.

1 850 000,-Kč

(66 071,-Kč/m<sup>2</sup>)

Sportovní garsonka 26 m<sup>2</sup>, v 1.NP bez výtahu, po rekonstrukci, dům v dobrém stavu,  
1 400 000,-Kč

(53 846,-Kč/m<sup>2</sup>)

Ruská 1 + kk 27 m<sup>2</sup>, ve 2.NP s výtahem, částečná rekonstrukce, dům zrekonstruovaný, k  
bytu sklep,

1 750 000,-Kč

(64 815,-Kč/m<sup>2</sup>)

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> činí : 61 577,-Kč/m<sup>2</sup> x k<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.85  
= 52 341,-Kč/m<sup>2</sup>

S ohledem na jednotlivá porovnání a stavebně technický stav bytové jednotky, vybavení je cena za m<sup>2</sup>  
stanovena částkou :

$$36\,000,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times 25.20\text{ m}^2 = 907\,200,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytové jednotky charakteru  
1 + 1 (KK), v Praze 10 - 2 000 000,-Kč.

**POROVNÁVACÍ METODA 907 200,-Kč**

**ANALÝZA CENY** - stanovení obvyklé hodnoty

Ze zjištěných hodnot - výnosové, srovnávací a dle cenového předpisu platného ke dni ocenění  
použijeme metodu střední hodnoty, jejíž podstatou je aritmetický průměr.

Dle cenového předpisu 199/2014 Sb.

338 059,-Kč

Výnosová metoda

540 000,-Kč

Porovnávací metoda

907 200,-Kč

$$\text{CO} = (338\,059 + 540\,000 + 907\,200) / 3 = 595\,086,-\text{Kč}$$

# OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

činí : **595 000,-Kč**

(slovy : pětsetdevadesátpěttisícKč)

V Praze 29.6.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.11.

## **D. 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 byl zapsán pod poř. č. 3236/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3236/2015.