

# Znalecký posudek č. 651/2013

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1164/01 v objektu čp.1164, ulice Karpatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1572/6, to vše na LV 9646 a 9645, k.ú. Vršovice, obec Praha.

**Objednatel posudku:**

Úřad městské části  
Praha 10  
Vršovická 68  
10138 Praha 10

**Účel posudku:**

Zjištění hodnoty nemovitosti pro účely prodeje v elektronické dražbě.

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 9. 8. 2013 posudek vypracoval:**

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Lesní 2  
370 06 České Budějovice

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

O ceně obvyklé bytové jednotky č. 1164/01 v objektu čp.1164, ulice Karpatská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1572/6, to vše na LV 9646 a 9645, k.ú. Vršovice, obec Praha.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9. 8. 2013 za přítomnosti B. Gregoriho a P. Polanky.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV 9646 a 9645, obec Praha, k.ú. Vršovice  
snímek z KM a ortofotomapy  
cenová mapa Prahy

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Obec:** Praha  
**Katastrální území:** Vršovice (732257)

**List vlastnictví číslo:** 9646

**Vlastník:**

Hlavní město Praha  
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1  
*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*  
Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10

**List vlastnictví číslo:** 9645

**Vlastníci:**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Bagin Tibor<br>Prievidzská 6, 945 01 Komárno, Slovensko                        | Podíl: 279/16 502 |
| 2. Benešová Milada<br>Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10                 | Podíl: 279/16 502 |
| 3. Burajová Jana<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10                   | Podíl: 279/16 502 |
| 4. Bureš Rudolf<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10                    | Podíl: 279/16 502 |
| 5. SJM Černý Martin a Černá Renáta<br>Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10 | Podíl: 279/16 502 |

6. Dvořáková Renáta Ing. Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
7. Gecejová Mariana Podíl: 515/33 004  
8. Mája 491/3, 089 01 Svidník, Slovensko
8. SJM Geisler Michal a Geislerová Věra Podíl: 279/16 502  
Ruská 938, 50901 Nová Paka
9. Gergiedowská Marie Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
10. Halouzka Jan Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
11. Hlaváček Jakub Mgr. Podíl: 141/8 251  
Ohradní 1345/6, Michle, 14000 Praha 4
12. Hlavní město Praha Podíl: 837/16 502  
Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11001 Praha 1  
*Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:*  
Městská část Praha 10  
Vršovická 1429/68, Vršovice, 10138 Praha 10
13. SJM Hloušek Jan a Hloušková Petra Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
14. SJM Honková Zdeňka a Honek Roman Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10
15. Houdek Petr Mgr. Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
16. SJM Hulínský František a Hulínská Jarmila Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
17. Jelínek Pavel Bc. Podíl: 279/16 502  
17. listopadu 242, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice
18. Jiráková Martina Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
19. Kalista Jan Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
20. SJM Klimenta Milan a Klimentová Petra Podíl: 279/16 502  
Jana Opletala 173, Podhůří, 54303 Vrchlabí
21. Klinerová Jaroslava Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
22. Komenda Stanislav Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
23. Lejnar Jiří Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
24. SJM Lenc Vladislav a Lencová Zdeňka Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
25. Lencová Zdeňka Podíl: 279/16 502

- Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
26. Mašková Alena Podíl: 279/33 004  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
27. Mašková Kateřina Podíl: 279/33 004  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
28. SJM Niederle Petr a Niederlová Jana Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
29. Odstrčilová Eva Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
30. PARADIMORE s.r.o. Podíl: 1 003/33 004  
Roháčova 188/37, Žižkov, 13000 Praha 3
31. Pechmannová Helena Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
32. Písařík Vojtěch Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
33. Pitterová Danica MUDr. Podíl: 493/33 004  
Řeznická 672/1, Nové Město, 11000 Praha 1
34. SJM Posířil Radek a Posířilová Soňa Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
35. Prosnicová Alexandra PhDr. Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10
36. SJM Rapant Jaroslav JUDr. a Rapantová Helena Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10
37. Richterová Vlasta Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
38. SJM Růžička Karel a Růžičková Blanka Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10
39. Smržová Martina Podíl: 257/16 502  
Srbínská 1540/6, Strašnice, 10000 Praha 10
40. SJM Sommer Martin a Sommerová Daniela Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10
41. Strašil Martin Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10
42. Stružková Anna Podíl: 489/33 004  
U Slavie 1388/4, Vršovice, 10000 Praha 10
43. Suchá Martina MUDr. Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10
44. Suchý Jaroslav Podíl: 279/16 502  
Karpatská 1166/18, Vršovice, 10000 Praha 10
45. Svoboda Tomáš Podíl: 279/16 502  
Valčíkova 1147/10, Libeň, 18200 Praha 8

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 46. SJM Šiler Miloslav JUDr. a Šilerová Marie<br>Karpatská 1165/16, Vršovice, 10000 Praha 10  | Podíl: 279/16 502 |
| 47. SJM Šperl Martin a Šperlová Marie<br>Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10  | Podíl: 279/16 502 |
| 48. Šťastný Daniel<br>Netlucká 533, Dubeč, 10700 Praha 15   | Podíl: 132/8 251  |
| 49. <i>Společné jmění manželů</i><br>Štumpf Michal Ing.<br>Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10<br>Štumpfová Katarína Ing.<br>Vrchovského 17, 90901 Skalica, Slovensko | Podíl: 279/16 502 |
| 50. Šturma Jan Mgr.<br>č.p. 169, 29307 Hrdlořezy  | Podíl: 245/16 502 |
| 51. SJM Šunda Roman a Šundová Andrea<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10   | Podíl: 279/16 502 |
| 52. Švagrová Libuše<br>Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3  | Podíl: 127/8 251  |
| 53. Táčnerová Kateřina<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10   | Podíl: 279/16 502 |
| 54. Tauš Josef<br>Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10   | Podíl: 279/16 502 |
| 55. Ventura Michal<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10   | Podíl: 279/16 502 |
| 56. Veselý Josef<br>Karpatská 1167/20, Vršovice, 10000 Praha 10   | Podíl: 279/16 502 |
| 57. Zinecker Jiří<br>Karpatská 1163/12, Vršovice, 10000 Praha 10  | Podíl: 279/16 502 |
| 58. SJM Zvolský Stanislav a Zvolská Jarmila<br>Karpatská 1164/14, Vršovice, 10000 Praha 10  | Podíl: 279/16 502 |

## 5. Dokumentace a skutečnost

## 6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná jednotka se nachází v 1NP zděného bytového domu a má dispozici 2+1. Objekt má dobrou dostupnost městské hromadné dopravy. V blízkosti se nachází tramvajová zastávka Kubánské náměstí, nejbližší stanice metra je vzdálena 1,3km. V okolí nalezneme bytové domy, restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Eden, fakultní nemocnici, lékárny, školská zařízení, sportovní zařízení - plavecký bazén, sportovní hala, atletický stadion, zimní stadion, fotbalová hřiště, Synot Tip Aréna. Technický stav budovy dobrý - fasáda v dobrém stavu, vstupní dveře po výměně, některá okna po výměně. Stav bytové jednotky původní k rekonstrukci. Bližší popis viz kapitola ocenění.

## **7. Obsah posudku**

### **Pozemky**

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

### **Byt**

- b) Byt
  - 1) Byt č. 1164/01
- c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- d) Ocenění výnosovou metodou
- e) Ocenění porovnávací metodou

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

#### Podklady pro stanovení koeficientu $K_p$ :

Oblast: Praha 21

### Popisy objektů

#### Pozemky

##### a) Pozemky

###### 1) Pozemky

#### Byt

##### b) Byt

###### 1) Byt č. 1164/01

Bytová jednotka je v majetku hlavního města Prahy, nachází se v prvním nadzemním podlaží zděného bytového domu. Bytová jednotka má dispozici 2 + 1. Stav původní, dveře plné, okna dřevěná, omítky v horším stavu, podlahy v pokojích parkety, kuchyně a předsíň PVC krytina, komora, koupelna a wc dlažba. Vytápění ústřední, koupelna vybavena vanou a umyvadlem v podstandardním provedení, kuchyně nezřízená - pouze sporák a provizorní dřez. K bytu náleží podíl na společných částech domu ve výši 558/33004.

### Ocenění

#### Pozemky

##### a) Pozemky

###### a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

###### a.1.1) Pozemky – § 27, 28

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 2 250,- Kč.  
Cena je určena podle písm. a): Hlavní město Praha.

#### §27 – Stavební pozemky oceněné dle cenové mapy

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1572/5	160	4 450,-	712 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1572/6	159	4 450,-	707 550,-

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
nádvoří				
zastavěná plocha a nádvoří	1572/7	161	4 450,-	716 450,-
zastavěná plocha a nádvoří	1572/8	160	4 450,-	712 000,-
zastavěná plocha a nádvoří	1572/9	157	4 450,-	698 650,-
ostatní plocha - zeleň	1572/17	496	4 450,-	2 207 200,-
Součet:		1 293		5 753 850,-

**§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.**

**Koeficienty pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: 2,131

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - ostatní komunikace	1572/3	343	2 250,-	4 050,0000	1 389 150,-

†) cena byla upravena na trojnásobek ceny uvedené v § 28 odstavci 1 upravené koef. 0,6

**Součet cen všech typů pozemků:** = **7 143 000,- Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **7 143 000,- Kč**

**Byt**

**b) Byt**

**b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.**

**b.1.1) Byt č. 1164/01 – § 25**

**Podlahové plochy bytu (PP):**

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]		
	celková	koef.	započítaná
kuchyň	14,00	1,00	14,00
pokoj 1	17,00	1,00	17,00
pokoj 2	14,00	1,00	14,00
předsíň	3,50	1,00	3,50
wc	1,00	1,00	1,00
koupelna	3,50	1,00	3,50
spíž	1,00	1,00	1,00
sklep	4,30	0,80	3,44
	<b>58,30</b>		<b>57,44</b>

**Určení základní ceny za m<sup>2</sup> dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:**

**Kraj:** Hlavní město Praha



**Obec:** Praha  
**Počet obyvatel:** 1 241 664  
**Indexovaná prům. cena (IPC):** 54 502,- Kč/m<sup>2</sup>

**Trh s nemovitostmi:** příloha č. 18a, tabulka č. 1

Poptávka, po bytech této kategorie, je v Praze nižší než nabídka.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>T<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ( $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ ):	0,900	

**Poloha nemovitosti:** příloha č. 18a, tabulka č. 6

Poloha nemovitosti je v této části města dobrá. Docházková vzdálenost je k MHD krátká. V blízkosti se nachází restaurační zařízení, obchodní zařízení, obchodní centrum Eden, fakultní nemocnice, lékárny, školy, parky, sportovní a rekreační zařízení.

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2 Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	IV. Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
4 Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5 Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7 Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
8		
Index polohy ( $I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$ ):	1,030	

**Konstrukce a vybavení nemovitosti:** příloha č. 19, tabulka č. 2

Konstrukce jednotky je zděná. Příslušenství bytu úplné původní - k rekonstrukci. Kuchyně bez nábytku..

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	I. Žádné z dále uvedených	-0,01
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00

světovým stranám			
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení		0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		0,00
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové		0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu		0,00
10 Stavebně-technický stav	IV. Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		0,65*

\* Kategorie stavby: B - stáří od 20 do 30 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu  $V_{10}$ : 0,9

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ ): 0,638

Index cenového porovnání ( $I = I_T \times I_P \times I_V$ ):  $0,900 \times 1,030 \times 0,638 = 0,591$

Cena upravená ( $CU = IPC \times I$ ):  $54\,502,- \times 0,591 = 32\,210,68 \text{ Kč/m}^2$

**Určení porovnávací hodnoty ( $PP \times CU$ ):**  $57,44 \times 32\,210,68 = 1\,850\,181,46 \text{ Kč}$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemků = 7 143 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 558 / 33\,004$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 120 767,- Kč

+ 120 767,- Kč

**Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:** = 1 970 948,46 Kč

**Byt č. 1164/01 – zjištěná cena:** 1 970 948,46 Kč

#### c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.

2+1

Výměra pronajaté plochy: 58,30 m<sup>2</sup>

**Roční nájemné:**  $58,30 \text{ m}^2 \times 0,- \text{ Kč/m}^2 = 126\,000,- \text{ Kč}$

#### Snížení ročního nájemného:

Snížení nájemného o 40 %: 50 400,- Kč

**Odpočet ročního nájemného celkem:** 50 400,- Kč

#### Výpočet výnosové ceny:

Upravené roční nájemné:  $126\,000,- \text{ Kč} - 50\,400,- \text{ Kč} = 75\,600,- \text{ Kč}$

Účel užití stavby: Ostatní nemovitosti

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

**Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):** 945 000,- Kč

#### Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem bez  $K_p$  (CN): = 1 970 948,46 Kč

Vzorec pro výpočet ceny:  $CV + 0,40 \times | CV - CN |$

**Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:** 1 355 379,38 Kč

#### d) Ocenění výnosovou metodou

Výnosová metoda vyjadřuje jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Nájemné bylo zjištěno na základě průzkumu na trhu nabízených pronájmů a vlastní databáze. Nabídky pronájmů v inzerci se ceny pohybují v rozmezí 8 000 - 10000,-. Nabídka bytů k pronájmům je široká. Pro výpočet byla vzata technická úroveň bytu. Míra kapitalizace 8%

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Ostatních plochy:		m <sup>2</sup>	58,30
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch (VC):</b>			
Ostatní plochy			
2+1		Kč/rok	126 000,-
<b>c) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Reprodukční cena	$RC$	Kč	1 850 000,-
Časová cena	$C$	Kč	0,-
Náklady na provoz	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	18 500,-
Náklady na údržbu	$RC \times 1,00 \%$	Kč/rok	18 500,-
Výpočet amortizace:			
Úroková míra pro amortizaci	$i_A$		0,0300
Další předpokládaná životnost	$T$	roků	30
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1 + i_A)^T - 1}$	Kč/rok	0,-
<b>Roční náklady celkem</b>	$N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>37 000,-</b>
<b>Čisté výnosy</b>	$V = VC - N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>89 000,-</b>
<b>d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	$i$		0,0800
<b>Výnosová hodnota</b>	$V / i$	<b>Kč</b>	<b>1 112 500,-</b>

### e) Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda srovnává relevantní nemovitosti, jejichž prodej byl realizován na trhu nemovitostí. Pokud byly jako podklad použity nabídkové ceny nemovitostí byla jejich nabídková cena upravena koeficientem 0,85. Pro metodu byly použity byty téže dispozice v téže lokalitě.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{nabídky}$	$K_{polohy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Karpatská 2+1			3 200 000,- Kč	56,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,80	34 971,43 Kč	1,0
Karpatská 2+1			2 690 000,- Kč	56,00 m <sup>2</sup>
0,85	1,00	0,80	32 664,29 Kč	1,0
Karpatská 2+1			3 200 000,- Kč	60,00 m <sup>2</sup>
0,85	0,90	0,80	32 640,- Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{nabídky} \times K_{polohy} \times K_{vybav.})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	32 640,- Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	33 425,24 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	34 971,43 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	33 425,24 Kč
Množství:	× 58,30 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>= 1 948 690,- Kč</b>

## C. Rekapitulace

Obvyklá cena byla stanovena jako vážený průměr z cen zjištěných dle výše uvedených metod. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky bytu, které by mohly cenu obvyklou ovlivnit. Přesto je možné, že cena realizovaná v dražbě může být v případě zájmu více subjektů vyšší než cena odhadní.

<b>Výnosová hodnota podle vyhlášky</b>	<b>1 355 380,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>1 112 500,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>1 948 690,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
1 470 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliončtyřístasedmdesáttisíc Kč**

V Českých Budějovicích, 9. 8. 2013

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Lesní 2  
370 06 České Budějovice

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 11. 12. 2002 č.j. 1703/Z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 651/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. podle připojené likvidace.

## D. Seznam příloh

Fotodokumentace



## Katastrální mapa parcely 1572/8



Cenová mapa parcely 1572/8

