

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 3101/2015**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 371/4 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na předsíni a wc a na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 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 16.3.2015 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 2 vyhotoveních.

V Praze 6.5.2015

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 371/4 v objektu čp. 371/16, ulice Černomořská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na předsíni a wc a společných částech domu a pozemku parcelní číslo 172 na katastrálním území Vršovice.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.371/4
Adresa předmětu ocenění:	Černomořská 371/16 100 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 2.5.2015.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11854 ze dne 5.5.2015  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2015

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

Na LV č.11854 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 + 1 umístěnou ve druhém nadzemním podlaží o velikosti 32.00 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl 320/592 na společné předsíni a WC přístupné z předsíně. Jedná se o spoluvlastnictví s bytovou jednotkou 371/5. K bytové jednotce patří sklep k užívání o velikosti 4 m<sup>2</sup>, který není započítán do podlahové plochy bytové jednotky. Objekt je situovaný v ulici Černomořská v zástavbě řadové v bloku, který je situovaný mezi Charkovskou a Krymskou. V blízkém okolí se nachází Havlíčkovi sady a zástavby bloků s bytovými domy. Občanská vybavenost dobrá - v ulici Moskevská a Francouzská drobné obchody a služby. Nejbližší nákupní centrum Eden nebo Flora. Dopravní dostupnost dobrá - stanice autobusu a tramvaje v ulici Moskevská nebo Francouzská Nejbližší metro Náměstí Míru. Parkovací možnosti v přilehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné.

Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovou střechou se střešní krytinou taškovou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu od úrovně prvního podlaží v relativně dobrém stavu a do úrovně druhého podlaží opravovaná bet nátěru se soklovou částí místy opadanou s projevující se vlhkostí, vstupní dveře dřevěné dvoukřídlé částečně prosklené s nadsvětlíkem v neudržovaném stavu. Schody točité s původním zábradlím, podlahy původní dlažby, v části přízemí teracová dlažba. Okna dřevěná špaletová a na chodbách jednotlivých podlaží dřevěná jednoduchá. Objekt vykazuje vlhkost a je v převážně původním stavu s běžnou údržbou, postavený ve dvacátých letech. Bytový dům obsahuje 9 bytových jednotek a 3 nebytové prostory.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.371/4

1.1.2. Podíl na předsíni s 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

### **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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,060$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č.371/4**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží podsklepeného čtyřpodlažního zděného objektu bez výtahu. Bytová jednotka sestává z pokoje a kuchyně. Pro bytovou jednotku je společná předsíň pod uzavřením a WC - jedná se o spoluvlastnický podíl se sousedním bytem - dle prohlášení vlastníka. Koupelna chybí. Okna dřevěná špaletová, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně, dveře do pokoje pouze ocelová zárubeň bez dveřního křídla. Mezi pokojem a pokojem sousedního bytu zazděný dveřní otvor. Podlaha v pokoji plovoucí laminátová a kuchyni PVC položené na hrubý povrch. Kuchyň bez kuchyňské linky a dřezu, plynový sporák je plynový (1980) proveden obklad stěny k lince. V kuchyni je provedeno vestavěné patro na spaní s ocelovou nosnou konstrukcí přístupné kolmým žebříkem. Podhled stropní konstrukce z polystyrenových desek, v pokoji stropní světlo s větrákem. Vytápění WAW, kuchyň bez topení. Rozvod plynu vedený po povrchu stěn. Bytová jednotka vyžaduje menší stavební úpravy.

### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

#### **Pozemek parc.č. 172**

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny 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	172	351,00	7 580,00	2 660 580,-
Ostatní stavební pozemek – celkem			351,00 m <sup>2</sup>		<b>2 660 580,-</b>

**Pozemek parc.č. 172 - zjištěná cena = 2 660 580,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 172 = 2 660 580,-Kč

---

2 660 580,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 2 660 580,- 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:	1 980
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 362,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			32,00 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 - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 2.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - kuchyň východ do dvorní části a pokoj západ do ulice Černomořská	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplně mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC společné s bytovou jednotkou č. 5	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep k užívání	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na elektřinu nebo plyn - WAW	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu - snižující cenu - bez kuchyňské linky pouze sporák, vedení plynu po povrchu stěn, zvyšující cenu vestavené patro na spaní	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 35 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (35 + 15) = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,619}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,060**

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU =  $ZC * I_V = 43\,362,- \text{ Kč/m}^2 * 0,619 = 26\,841,08 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 32,00 \text{ m}^2 * 26\,841,08 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 910\,449,43 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 910 449,43 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 660 580,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 320 / 5 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,660\,580,- \text{ Kč} * 320 / 5\,367 = 158\,633,43 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 158 633,43 Kč

**Bytová jednotka č.371/4 - zjištěná cena = 1 069 082,86 Kč**

### 1.1.2. Podíl na předsíni s WC

Jedná se o předsíň a WC (přístupné z předsíně) společné pro dvě bytové jednotky. Okno dřevěné zdvojené, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha plovoucí laminátová podlaha a PVC. Vytápění WAW. Rozvod po povrchu stěny, stěny vykazují vlhkost a plíseň. WC přístupné z předsíně s posuvnými dveřmi. Podlaha plovoucí laminátová, bez obkladů části tapety a stěny vykazující vlhkost přecházející do plísně, okno jednoduché dřevěné, mísa kombi.

### 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:  $4,50 * 1,00 = 4,50 \text{ m}^2$

spol. WC:  $1,00 * 1,00 = 1,00 \text{ m}^2$

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru: 5,50 m<sup>2</sup>

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	P	6,90	100	0,46	3,17
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00

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	S	5,40	100	1,00	5,40
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.	S	3,80	30	1,00	1,14
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	70	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

Součet upravených objemových podílů 76,01  
 Koeficient vybavení  $K_4$ : 0,7601

#### 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):	*	0,7601
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> ]	=	12 761,13
<b>Plná cena:</b> 5,50 m <sup>2</sup> * 12 761,13 Kč/m <sup>2</sup>	=	70 186,22 Kč

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 95 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 25 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 95 / 120 = 79,2 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 79,2 % / 100)	*	0,208
<b>Nákladová cena <math>CB_N</math></b>	=	14 598,73 Kč
Koeficient pp	*	1,060
<b>Cena CB</b>	=	15 474,65 Kč

**Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena bez podílu na příslušenství** = 15 474,65 Kč

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 0,- Kč		
Spoluvlastnický podíl: 320 / 5 367		
Hodnota spoluvlastnického podílu: 0,- Kč * 320 / 5 367	+	0,-
<b>Podíl na předsíni s WC - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	15 474,65 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	320 / 592



Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena

---

= 8 364,68Kč

## C. REKAPITULACE

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/4

1 069 082,90 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

40 214,80 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 109 297,70 Kč

Celkem

1 109 297,70 Kč

### Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

1 109 297,70 Kč

### Rekapitulace výsledných cen

#### 1. Ocenění staveb

##### 1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č.371/4

1 069 082,90 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

8 364,70 Kč

#### 1. Ocenění staveb celkem

1 077 447,60 Kč

Celkem

1 077 447,60 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 077 447,60 Kč

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

**1 077 450,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmdesátsedmtisícčtyřistapadesát 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 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 300,-Kč/měs.

### Inzerované nabídky :

Bajkalská	1 + 1	34 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, výtah v 1.NP, vybavený, topení WAW, sklepní kóje,	(250,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 500,-Kč			
Holandská	1 + 1	39 m <sup>2</sup> dobrý stav v 2.NP bez výtahu, vybavený	(205,-Kč/m <sup>2</sup> )
8 000,-Kč			
Vršovická	1 + 1	38 m <sup>2</sup> v dobrém stavu, vybavený v 1.NP, s výtahem	(200-Kč/m <sup>2</sup> )
7 600,-Kč			

---

$$\begin{aligned} \text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce} &= 218,-\text{Kč} \times K_{(\text{průměr průměru ceny})} 0.85 = \\ &= 186,-\text{Kč/m}^2 \end{aligned}$$

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

$$32 \text{ m}^2 \times 150,- \text{Kč/m}^2 = 4\,800,-\text{Kč /měs}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 4 200,-Kč/měs.

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

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

$$\text{Čistý roční výnos s odpočtem nákladů : } 12 \times 4\,200,-\text{Kč} = 50\,400,-\text{Kč}$$

$$Cv = 50\,400 / 8 \times 100 = 630\,000,-\text{Kč}$$

**VÝNOSOVÁ METODA činí : 630 000,-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.

### Nabídkové ceny :

Oblouková	1 + 1	32 m <sup>2</sup> po rekonstrukci v 1.NP, výtah, sklep,	
1 800 000,-Kč			(56 250,-Kč/m <sup>2</sup> )
Francouzská	1 + 1	36 m <sup>2</sup> po rekonstrukci, ve 2.NP bez výtahu, sklep	
2 260 000,-Kč			(62 770,-Kč/m <sup>2</sup> )
Slovinská	1 + 1	36 m <sup>2</sup> , po rekonstrukci, v 2.NP výtah, sklep, dům v dobrém stavu,	
2 141 000,-Kč			(59 472,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce  $59\,497,-\text{Kč}/\text{m}^2 \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.85$   
 $= 50\,572,-\text{Kč}/\text{m}^2$

Po zvážení všech aspektů, jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
33 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$33\,000,-\text{Kč} \times 32\,\text{m}^2 = 1\,056\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2015 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -  
2 000 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 056 000,-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.	1 077 448,-Kč
Výnosová metoda	630 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 056 000,-Kč

$$CO = (1\,077\,448 + 630\,000 + 1\,056\,000) / 3 = 921\,149,-\text{Kč}$$

## OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI

číní : **921 000,-Kč**

(slovy : devětsetdvacetjednatísícKč)

V Praze 6.5.2015

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.10.

## **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. 3101/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3101/2015.