

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3452/2016

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 371/3 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 20.6.2016 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 29.8.2016

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

O ceně nemovitosti - obvyklá cena (též tržní) bytové jednotky č. 371/3 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.371/3  
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: 1 259 079

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.8.2016.

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

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 11854 ze dne 22.8.2016  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2016

## **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 27.20 m<sup>2</sup> - dle vymezení jednotek v budově. K bytové jednotce patří spoluvlastnický podíl 272/592 na společné předsíni a WC mimo bytovou jednotku. Jedná se o spoluvlastnictví s bytovou jednotkou 371/2. 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 bez nátěru se soklovou částí místy opadanou s projevující se vlhkostí, vstupní dveře dřevěné z jedné třetiny prosklené s nadsvětlíkem. Schody točité s původním zábradlím, podlahy původní dlažby, v části přízemí teracová dlažba (v době prohlídky probíhá výměna). 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.371/3

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

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

### **Index polohy**

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

<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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů

II

0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Bytová jednotka č.371/3

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 na chodbě - jedná se o spoluvlastnický podíl se sousedním bytem - dle prohlášení vlastníka. Okna dřevěná špaletová v pokoji u jednoho z oken podparapetní skříňka, okno mezi předsíní a kuchyní jednoduché dřevěné. Dveře do pokoje hladké do ocelové zárubně a vstupní hladké do ocelové zárubně. Podlaha v pokoji parkety vyžadující ošetření a doplnění v oblasti dveří a v kuchyni lino. V kuchyni plynový sporák bez linky a v rohové části umyvadlo s obkladem v oblasti baterie. V kuchyni stopy po zatékání s projevující se vlhkostí stěn přecházející do plísní. Bytová jednotky vyžaduje rozsáhlejší 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 2016 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	8 470,00	2 972 970,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			351,00		<b>2 972 970,-</b>

**Pozemek parc.č. 172 - zjištěná cena** = **2 972 970,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 172 = 2 972 970,-Kč

---

2 972 970,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 972 970,- Kč**

#### Vlastní ocenění jednotky

## Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha 21
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 966
Základní cena ZC (příloha č. 27):	49 835,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	11,20 *	1,00 =	11,20 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>27,20 m<sup>2</sup></u>

## 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 - Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň východ oknem do společné předsíně a z předsíně do dvorní části a pokoj západ do ulice Černomořská	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - WC mimo byt a v kuchyni umyvadlo	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 tuhá paliva - chybí	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - vedení plynu po povrchu stěn, chybí koupelna	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 50 let po celkové rekonstrukci:

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

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,329}$$

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

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,070**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 49 835,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,329 = 16 395,72 Kč/m<sup>2</sup>

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 27,20 m<sup>2</sup> \* 16 395,72 Kč/m<sup>2</sup> \* 1,000 \* 1,070 = 477 181,03 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **477 181,03 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 972 970,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 272 / 5 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,972\,970,- \text{ Kč} * 272 / 5\,367 = 150\,670,36 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 150 670,36 Kč

**Bytová jednotka č.371/3 - zjištěná cena** = **627 851,39 Kč**

**1.1.2. Podíl na předsíni s WC**

Jedná se o předsíň společnou pro dvě bytové jednotky a WC na chodbě. Okno dřevěné jednoduché ve špatném stavu s podparapetní skříňkou, vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlaha PVC. Rozvody po povrchu stěny, stěny vykazují vlhkost a rozšířenou plíseň a trhliny mezi stěnou a stropní konstrukcí. WC přístupné ze společné hlavní chodby.

**Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

**Pozemek parc.č. 172**

**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	8 470,00	2 972 970,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			351,00		<b>2 972 970,-</b>

**Pozemek parc.č. 172 - zjištěná cena** = **2 972 970,- Kč**

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

Pozemek parc.č. 172 = 2 972 970,-Kč  
2 972 970,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **2 972 970,- 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:	3,80 * 1,00 =	3,80 m <sup>2</sup>
spol. WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		<u>4,80 m<sup>2</sup></u>

### 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
<b>1. Základy vč. zemních prací</b>	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
<b>Součet upravených objemových podílů</b>					<b>76,01</b>
<b>Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:</b>					<b>0,7601</b>

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7601
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>12 870,52</b>
<b>Plná cena:</b> 4,80 m <sup>2</sup> * 12 870,52 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>61 778,50 Kč</b>



### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 96 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 96 / 110 = 87,3 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení:  $(1 - 85 \% / 100)$

\* 0,150

**Nákladová cena  $CB_N$**

= 9 266,78 Kč

**Koeficient pp**

\* 1,070

**Cena CB**

= 9 915,45 Kč

**Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena bez podílu na příslušenství = 9 915,45 Kč**

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

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 2 972 970,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 272 / 5 367

Hodnota spoluvlastnického podílu:  $2 972 970,- Kč * 272 / 5 367$

+ 150 670,36

**Podíl na předsíni s WC - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= 160 585,81 Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

\* 272 / 592

**Podíl na předsíni s WC - zjištěná cena**

= 73 782,67Kč

## **C. REKAPITULACE**

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

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.371/3

627 851,40 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

99 598,60 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**727 450,- Kč**

**Celkem**

**727 450,- Kč**

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

**727 450,- Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č.371/3

627 851,40 Kč

1.1.2. Podíl na předsíni s WC

73 782,70 Kč

#### **1. Ocenění staveb celkem**

**701 634,10 Kč**

**Celkem**

**701 634,10 Kč**

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

**701 634,10 Kč**

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

**701 630,- Kč**

slovy: Sedmsetjedentisícšestsetřicet 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 1/2016 - ing. Petr Ort PhD. Průměrný čistý pronájem bytové jednotky 1 + 1 dle cenové mapy české republiky činí v Praze 10 - 9 500,-Kč/měs.

### Reprezentanti pro porovnání :

Výstupní	1 + 1	31 m <sup>2</sup>	udržovaný, bez výtahu v 3.NP, vybavený, sklepní kóje,	
6 500,-Kč				(210,-Kč/ m <sup>2</sup> )
Petrohradská	1 + 1	24 m <sup>2</sup>	dobrý stav po rekonstrukci v 2.NP bez výtahu, vybavený	
8 200,-Kč				(342,-Kč/m <sup>2</sup> )
Vršovická	1 + 1	28 m <sup>2</sup>	v dobrém stavu, vybavený v 3.NP, s výtahem	
8 000,-Kč				(286,-Kč/m <sup>2</sup> )

---

$$\text{Průměrná cena za m}^2 \text{ podlahové plochy v nabídce } 279,-\text{Kč} \times K_{(\text{redukce pramenu ceny})} 0.95 = \\ = 265,-\text{Kč/m}^2$$

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

$$27.20 \text{ m}^2 \times 150,- \text{Kč/m}^2 = 4\,080,-\text{Kč}$$

Čistý roční výnos za předmětnou bytovou jednotku za pronájem je stanoven částkou 3 600,-Kč/měs.

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

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

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

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

**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.

### Reprezentanti pro porovnání :

Minská	1 + 1	30 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci v 1.NP, bez výtahu, sklep,	
1 900 000,-Kč				(63 333,-Kč/m <sup>2</sup> )
28.Pluku	1 + 1	33 m <sup>2</sup>	po rekonstrukci, ve 2.NP s výtahem, sklep	
2 650 000,-Kč				(80 303,-Kč/m <sup>2</sup> )

Černomořská 1 + 1 32 m<sup>2</sup>, udržovaný k rekonstrukci, v 2.NP bez výtahu, sklep, dům v dobrém stavu,  
2 300 000,-Kč (71 875,-Kč/m<sup>2</sup>)

-----  
Průměrná cena za m<sup>2</sup> v nabídce 71 837,-Kč/m<sup>2</sup> x K<sub>(redukce pramenu ceny)</sub> 0.95  
= 68 245,-Kč/m<sup>2</sup>

Po zvážení všech aspektů , jednotlivých porovnání a stavebně technického stavu je cena oceňované bytové jednotky stanovena  
40 000,-Kč/m<sup>2</sup>

$$40\,000,-\text{Kč} \times 27.20\text{ m}^2 = 1\,088\,000,-\text{Kč}$$

Dle cenové mapy České republiky 1/2016 průměrná cena za bytovou jednotku 1 + 1 v Praze 10 -  
2 200 000,-Kč.

**SROVNÁVACÍ METODA 1 088 000,-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 53/2016 Sb.	701 634,-Kč
Výnosová metoda	540 000,-Kč
Porovnávací metoda	1 088 000,-Kč

$$CO = (701\,634 + 540\,000 + 1\,088\,000) / 3 = 776\,545,-\text{Kč}$$

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI**

činí : **777 000,-Kč**

(slovy : sedmsetšedesátisícKč)

V Praze 29.8.2016

Ing. Dagmar Marvanová  
Dačická 180  
109 00 Praha 10

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.6.

## **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. 3452/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3452/2016.