

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 4077/2020

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 1933/18**

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Strašnice  
Adresa: Škvorecká 1933/1, 100 00 Praha 10

**VLASTNICKÉ ÚDAJE:**

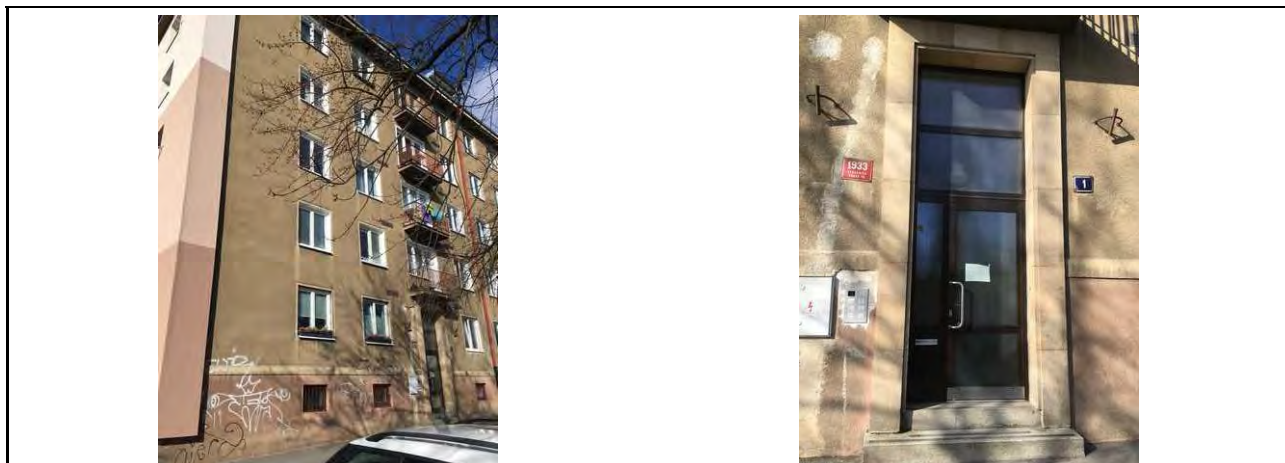
MĚSTO PRAHA HLAVNÍ, Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1, podíl 1 / 1  
část Praha 10 Městská, Vršovická 1429/68, 101 00 Praha 10, podíl 1 / 1

**OBJEDNAVATEL: Městská část Praha 10**

Adresa: Vršovická 1429/68, 10138 Praha 10

**ZHOTOVITEL: Ing. Dagmar Marvanová**

Adresa: Dačická 180, 109 00 Praha 10  
IČ: telefon: 603211818 e-mail: Dmarv@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ: Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****4 283 000 Kč**

Stav ke dni: 20.1.2020  
Počet stran: 14 stran

Datum místního šetření: 14.3.2020  
Počet příloh: 2 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 16.3.2020

Ing. Dagmar Marvanová

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1933/18 v objektu čp. 1933/1, ulice Škvorecká, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 2773/7, 2773/8 a 2773/9 na katastrálním území Strašnice.

### Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 15479 ze dne 2.1.2020  
skutečnosti a výměry zjištěné na místě  
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti  
cenová mapa Prahy CMP 2020  
pasport bytu  
vymezení jednotek v budově

### Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č.15479 jsou uvedeni jako vlastníci :  
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1  
Svěřená správa  
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

### Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 54,50 m<sup>2</sup> + balkon k výhradnímu užívání ze společných částí domu o velikosti 1,50 m<sup>2</sup> dle vymezení jednotek v budově. Bytový dům je situovaný v řadové zástavbě jako krajový dům při ulici Škvorecká, která je souběžná s ulicí Úvalskou a která je kolmá na ulici Černokosteleckou, v blízkosti frekventované křižovatky. Občanská vybavenost dobrá v docházkové vzdálenosti drobné prodejny - ulice Černokostelecká, nejbližší nákupní centrum Skalka nebo směr centrum Flora. Zastávka tramvaje Černokostelecká, autobus v ulici Úvalské i Černokostelecké. Nejbližší metro depo Hostivař a Skalka (dvě stanice tramvají nebo autobusem). Parkování v přilehlých ulicích špatné, zvláště ve večerních hodinách. Jedná se o okrajovou lokalitu centra.

Objekt je zděné konstrukce, podsklepený s šesti nadzemními podlažními, kde šesté podlaží tvoří podkroví s výtahem, zastřešený sedlovou střechou s arkýři s klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Jižní strana obvodové stěny zateplena, východní a západní stěna bez zateplení s břizolitovou omítkou. Okna původní dřevěná zdvojená a plastová, vstupní dveře hliníkové prosklené drátěným sklem s dvěma nadsvětlíky. Zádveří uzavřeno prosklenými dvoukřídlými dveřmi, schody teracové, podlahy z teracové dlažby. Balkony na mezipodestách jsou přístupné prosklenými plastovými atriovými dveřmi na které navazuje okno. Na chodbě hydrant nebo hasicí přístroje. Fasáda domu břizolitová v dobrém stavu. Stavebně technický stav objektu udržovaný. Objekt byl postaven v šedesátých letech.

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1931/18
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

## **Obsah tržního ocenění majetku**

### **1. Výnosová hodnota**

1.1. Bytová jednotka 1933/18

### **2. Porovnávací hodnota**

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1933/18  
Adresa předmětu ocenění: Škvorecká 1933/1  
100 00 Praha 10  
LV: 15479  
Kraj: Hlavní město Praha  
Okres: Hlavní město Praha  
Obec: Praha  
Katastrální území: Strašnice  
Počet obyvatel: 1 308 632

### 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. 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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,280$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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: 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 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,280}$$

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

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

## **1. Bytová jednotka č. 1931/18**

### **1.1. byt**

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží šestipodlažního podsklepeného zděného objektu s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny, WC a balkonu k výhradnímu užívání ze společných částí domu. Okna dřevěná zdvojená. Dveře do pokojů a kuchyně rámové prosklené do ocelové zárubně a do jednoho z pokojů a kuchyně sklo nahrazuje překližka. Dveře do koupelny a WC hladké do ocelové zárubně. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi a renovaci, v předsíni, koupelně a WC lino. Koupelna vybavena umyvadlem a

neobezdřenou vanou se společnou baterií pro umyvadlo a vanu, bez obkladu stěn (nižší nátěr) , WC samostatné s mísou se zavěšenou nádržkou bez obkladů stěn. Hygienické zázemí je siporexovým jádrem. Kuchyň vybavena původní spíží skříní, starou rozpadající se plechovou linkou s plechovým dřezem a plynovým sporákem. Obklady nahrazeny umakartovou deskou. Vytápění ústřední s litinovými radiátory. V předsíni původní vestavené skříně a v kuchyni vestavená spížka. Bytová jednotka je v původním stavu a vyžaduje rozsáhlejší stavební úpravy.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – oblast 10
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	60 124,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	6,00 *	1,00 =	6,00 m <sup>2</sup>
předsíň:	6,70 *	1,00 =	6,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
WC:	0,80 *	1,00 =	0,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,00 *	1,00 =	18,00 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,80 *	1,00 =	10,80 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,20 *	1,00 =	10,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			54,50 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 - 5.NPs výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem - východ do ulice Úvalské	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - siporexové jádro - koupelna, WC	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,450}$$

$$i = 1$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,060$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 60\,124,- \text{ Kč/m}^2 * 0,450 = 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,50 \text{ m}^2 * 27\,055,80 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,000 = 1\,563\,013,57 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 563 013,57 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Strašnice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2020 mapový list č. 62.

### 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 a nádvoří	2773/7	254	3 410,00	866 140,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/8	241	3 410,00	821 810,-
zastavěná plocha a nádvoří	2773/9	240	3 410,00	818 400,-
Cenová mapa - celkem		735		<b>2 506 350,-</b>

**Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 - zjištěná cena celkem = 2 506 350,- Kč**

#### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9 = 2 506 350,- Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 506 350,- Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 1 563 013,57 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 2 506 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 545 / 30 986

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$2\,506\,350,- \text{ Kč} * 545 / 30\,986 = 44\,083,16 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 44 083,16 Kč

**Bytová jednotka č. 1931/18 - zjištěná cena = 1 607 096,73 Kč**

### **Tržní ocenění majetku**

#### 1. Výnosová hodnota

##### 1.1. Bytová jednotka 1933/18

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m <sup>2</sup> ]	nájem [Kč/m <sup>2</sup> /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	5.NP - 3+1	55	3 633	16 500	198 000	4,50
<b>Celkový výnos za rok:</b>						<b>198 000</b>	

<b>Výpočet hodnoty výnosovým způsobem</b>			
Podlahová plocha	PP	m <sup>2</sup>	55
Reprodukční cena	RC	Kč	0
<b>Výnosy (za rok)</b>			
Dosažitelné roční nájemné za m <sup>2</sup>	Nj	Kč/(m <sup>2</sup> * ro k)	3 633
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	198 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	188 100
<b>Náklady (za rok)</b>			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 500
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	6 600
<b>Čisté roční nájemné</b>	N=Nh-V	Kč/rok	181 500
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	4 033 333
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	600 000
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>Cv</b>	<b>Kč</b>	<b>3 433 333</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 1933/18

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	54,50 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 3+1 63 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Dětská, Praha 10 - Strašnice
<b>Popis:</b>	Prodej bytu Praha 10 - Strašnice, s dispozicí 3+1 a výměrou 63m2, který se nachází v 5NP cihlového domu s novým výtahem. Byt má nová plastová okna, v pokojích na podlahách zachovalé dřevěné parkety, nové odpady a stoupačky. K bytu přísluší sklep o velikosti cca 2,5m2. Orientace V+Z. Dům má zrekonstruované společné prostory (vstupní dveře, zvonky, schránky, malby, elektroinstalace vč osvětlení a vypínačů) a nyní se plánuje bezbariérový vstup. V domě k dispozici kočárkárna, sušárna a skladové prostory. Za domem ve vnitrobloku nově zrekonstruované hřiště. Veškerá občanská vybavenost včetně obchodů a MHD jen pár minut od domu. Metro A 600m od domu, zastávka tram 100m. Hypotéku zařídíme rychle a

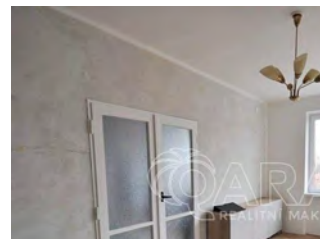


výhodněji než je běžná nabídka na trhu. Ukazatel energetické náročnosti: G\* - štítek PENB zatím nedodán, proto ze zákona dočasně značíme nejhorší možnou třídu.

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,92
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,95
K7 Podlaží	1,00
K8 balkon, lodžie	1,01
K9 Zdroj nabídky	0,95
K10 Prodej el. aukcí	0,98



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 850 000	63,00	92 857	0,82	76 143

**Název:** Prodej bytu 3+1 63 m<sup>2</sup>

**Lokalita:** Černokostelecká, Praha

**Popis:** Nabízíme vám ke koupi byt 3+1, který se nachází v Praze 10 Strašnicích v ulici Černokostelecká.

Byt je umístěný v pátém patře bytového domu s výtahem. Byt je v původním stavu, bez úprav v perfektním a udržovaném stavu po kompletní nové výmalbě.

Velkou výhodou bytu je velmi nízký fond oprav, cca 900,- Kč měsíčně.

V místě je kompletní občanská vybavenost a přímo u vchodu do domu je tramvajová zastávka. Byt je okamžitě volný.

Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. ID: 56433

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,95
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: www.sreality.cz

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,01	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	63,00	93 651	0,87	81 476

**Název:** Prodej bytu 3+1, 65 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Pod strání, Praha 10 - Strašnice  
**Popis:** Byt 3+1 se zasklenou lodží a s nádherným výhledem

Zájemcům o rodinné bydlení nabízím ke koupi tichý a slunný byt 3+1 s komorou a zasklenou lodží o velikosti 65 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 6. patře (z celkových 13. pater), je z něho krásný výhled na metropoli a je výborně strategicky umístěný.

Byt je orientován na západ, je v původním udržovaném stavu a celkově je vhodný k rekonstrukci, kterou lze výrazně zvýšit jeho hodnotu a kvalitu bydlení v žádané lokalitě. Návrhy vizualizace jednotlivých pokojů i návrh řešení nové dispozice můžete zhlédnout v galerii. Jádru je umakartové, okna jsou plastová. Na podlaže je plovoucí podlaha, lino a dlažba. V chodbě je velmi prostorná vestavěná skříň, v bytě je také zánovní a plně funkční klimatizační jednotka. K bytu náleží sklepní kóje.

Dům prošel v minulých letech revitalizací, je čistý, spořádaný a udržovaný. SVJ hospodaří s vyrovnaným rozpočtem a není zatíženo žádnými úvěry.

V bezprostředním okolí se nachází veškerá občanská vybavenost – školy, školky, sportoviště, obchody, služby apod., množství kaváren a restaurací, pro chvíle odpočinku park Gutovka či nedaleký Hostivařský lesopark.

Vynikající dopravní dostupnost: v docházkové vzdálenosti zastávka tramvaje i stanice metra A - Skalka, kterým jste v centru za 10 minut. V blízkosti také nájezd na Jižní spojku a zastávka vlaku.

Pro bližší informace a pro prohlídku této nemovitosti mě, prosím, kontaktujte emailem nebo telefonicky.

Koupi lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám za výhodných podmínek ráda zprostředkuji.

<

**Užitná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,01
K3 Stavebně technický stav	0,96
K4 Výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,97



Zdroj: [www.reality.idnes.cz](http://www.reality.idnes.cz)

K7 Podlaží			1,00	
K8 balkon, lodžie			1,00	
K9 Zdroj nabídky			0,95	
K10 Prodej el. aukcí			0,98	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
5 770 000	65,00	88 769	0,88	78 117

Minimální jednotková porovnávací cena	76 143 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	78 579 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	81 476 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>78 579 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,50 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 282 556 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 1931/18	1 607 097,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 563 013,57 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 2773/7, 2773/8 a 2773/9	44 083,16 Kč
	<hr/>
	= 1 607 097,- Kč

**Výsledná cena - celkem: 1 607 097,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 607 100,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjednosto Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 607 100 Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetšedmtisícjednosto Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka 1933/18 3 433 333,- Kč

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1933/18 4 282 556,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**4 282 556 Kč**

**Výnosová hodnota**

**3 433 333 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu 188/2019 Sb. platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

### Obvyklá cena

**4 283 000 Kč**

slovy: Čtyřimilionydvěstěosmdesátřitisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.7

### Závěr

Obvyklá cena nemovitosti - bytové jednotky č. 1933/18 je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, vlastní databáze, konzultace s realitními makléři. Zohledněn byl stavebně technický stav, vybavení, standard, podlaží, příslušenství, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost.

V Praze 16.3.2020

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

**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. 4077/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4077/2020.

