

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4179/2021

O ceně nemovitosti - obvyklé ceně bytové jednotky č.1067/3 v objektu čp. 1067/1, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

NEMOVITÁ VEC: Bytová jednotka č. 1067/3,

Katastrální údaje : Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vršovice
Adresa: Jerevanská 1067/1, 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

OBJEDNATEL: 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: Pro stanovení tržní ceny nemovitosti pro účely prodeje elektronickou aukcí (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

6 404 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

Stav ke dni: 15.2.2021

Datum místního šetření: 25.2.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2,

V Praze, dne 26.2.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 1067/3 v objektu čp. 1067/1, ulice Jerevanská, obec Praha, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 1847/1, 1847/6 a 1847/7 na katastrálním území Vršovice.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN katastrálního úřadu LV č. 9367, 1339 ze dne 24.2.2021
skutečnosti a výměry zjištěné na místě
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
cenová mapa Prahy CMP 2021

Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 9367 jsou uvedeni jako vlastníci :
Hlavní město Praha Mariánské náměstí 2/2, Praha 1
Svěřená správa
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Praha 10

NÁLEZ

Celkový popis

Jedná se o samostatnou bytovou jednotku charakteru 3 + 1 o velikosti 79.30 m². Objekt je situovaný při ulici Jerevanská v řadové zástavbě bytových domů, která jsou spojkou mezi Vršovickou a Vladivostockou. Objekt je koncovým domem. V blízkém okolí v docházkové vzdálenosti se nachází nákupní středisko Eden a sportovní středisko s kulturním Eden (Slavie). Občanská vybavenost výborná - nákupní centrum Eden a malé obchody a služby v ulici Vršovické. Dopravní dostupnost dobrá - stanice tramvaje v ulici Vršovická. Nejbližší metro Starostrašnická (čtyři stanice). Parkovací možnosti v přílehlých ulicích obzvláště ve večerních hodinách špatné. Bytový dům ve kterém je bytová jednotka situovaná je podsklepený dvěma podlažími (2.PP CO kryt) a má šest nadzemních podlaží s výtahem. Objekt je zděné konstrukce zastřešený sedlovým krovem se střešní krytinou taškovou a novými klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda objektu původní břizolitová v relativně zachovaném stavu, vstupní dveře nové hliníkové ze dvou třetin prosklené s otevíráním čipem. Vstup do objektu betonovými ošetřenými předsazenými schody. Podlaha zádveří teracová, schody teracové, podlahy podest a chodeb z původní dlažby. Okna plastová. Na každém mezipodlaží hydrant nebo hasicí přístroj. Objekt je běžně udržovaný postavený v roce 1958.

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 1067/3
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č. 1067/3
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Bytová jednotka č. 1067/3

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č.1067/3
Adresa předmětu ocenění: Jerevanská 1067/1
100 00 Praha 10
LV: 9367
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Vršovice
Počet obyvatel: 1 324 277

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Bytová jednotka č. 1067/3

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v prvním (zvýšeném) nadzemním podlaží dvěma podlažími podsklepeného bytového zděného domu s šesti nadzemními podlažími s výtahem. Bytová jednotka sestává ze tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně - dle prohlášení vlastníka. Okna plastová, dveře do dvou pokojů dřevěné rámové prosklené do ocelových zárubní, dveře do pokoje a kuchyně, koupelny a WC dřevěné rámové plné do ocelových zárubní. Vstupní dveře hladké do ocelové zárubně z interiéru polstrované koženkou. Podlahy v pokojích parkety vyžadující repasi, v předsíni, WC a kuchyni původní dlažba a v koupelně PVC na původní dlažbu. Koupelna vybavena vanou a umyvadlem a keramické obklady jsou nahrazeny polepením stěn PVC, WC samostatné s mísou kombi bez obkladů stěn pouze s nízkým soklem z dlažby. Kuchyň bez vybavení, provedeny jsou obklady k lince a na stropě stopy po zatečení. Bytová jednotka je v původním běžně udržovaném stavu vyžadující stavební úpravy a modernizaci.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Praha – oblast 21
Stáří stavby: 63 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 71 869,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	10,0 *	1,00 =	10,00 m ²
pokoj:	20,10 *	1,00 =	20,10 m ²
pokoj:	17,10 *	1,00 =	17,10 m ²
pokoj:	17,70 *	1,00 =	17,70 m ²
předsíň:	11,10 *	1,00 =	11,10 m ²
koupelna:	2,30 *	1,00 =	2,30 m ²

WC:

Započítaná podlahová plocha bytu:

$$1,0 * 1,00 =$$

$$\frac{1,00 \text{ m}^2}{79,30 \text{ m}^2}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdíváná - 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 - zvýšené 1.NP s výtahem	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Okna jen na sever nebo bez výhledu - kuchyň a pokoj východ, pokoj jih a východ, pokoj jih	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna s vanou, umyvadlem, WC samostatné	III	0,00
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: Mírně snižující cenu - chybí vybavení kuchyně	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,685 = \mathbf{0,588}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
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	III	1,00

lokality - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna - pro tento typ I 1,00
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, I 1,00
služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní
(peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - pro tento typ
ocenění je hodnota znaku rovna 1.0

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
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, dobré parkovací možnosti	VI	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

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 71\,869,- \text{ Kč/m}^2 * 0,588 = 42\,258,97 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,30 \text{ m}^2 * 42\,258,97 \text{ Kč/m}^2 * 1,060 * 1,070 = 3\,800\,858,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 3\,800\,858,82 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Vršovice a jsou oceněny dle platné cenové mapy Prahy CMP 2021 mapový list č. 61.

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1847/1	1 339	6 820,00	9 131 980,-
ostatní plocha	1847/6	430	6 820,00	2 932 600,-
ostatní plocha	1847/7	25	6 820,00	170 500,-
Cenová mapa - celkem		1 794		12 235 080,-

Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7 - zjištěná cena celkem = 12 235 080,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 1847/1, 1847/6 a 1847/7 = 12 235 080,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 12 235 080,- Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 3 800 858,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 12 235 080,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 793 / 57 637

Hodnota spoluvlastnického podílu:

12 235 080,- Kč * 793 / 57 637 = 168 336,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 168 336,63 Kč

Bytová jednotka č. 1067/3 - zjištěná cena = 3 969 195,45 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 1067/3

Při oceňování výnosovou metodou je předpokládáno, že nemovitost přináší trvalý a udržitelný výnos. Pro tyto účely byly vybrány podobné nemovitosti nabízené k pronájmu. Celkem byly vybrány čtyři vzorky a přepočteny koeficienty zohledňujícími lokalitu, stavebně technický stav, charakter bytové jednotky, vybavení, standard. Následně musely být zohledněny roční náklady (na správu, pojištění, daň z nemovitosti a případně náklady potřebné na uvedení bytu do pronajímatelného stavu.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory	1.NP - 3+1	79	2 270	15 000	180 000	4,50
Celkový výnos za rok:						180 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem

Podlahová plocha	PP	m ²	79
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	2 270
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	180 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	171 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	600
Pojištění		Kč/rok	1 500
Opravy a údržba		Kč/rok	3 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	3 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	8 100
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	162 900
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	3 620 000
Náklady na uvedení do pronajimatelného stavu		Kč	50 000
Výnosová hodnota	Cv	Kč	3 570 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 1067/3

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	79,30 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Použité koeficienty a korekce.

Použity byly ceny srovnávaných již prodaných nemovitostí z databáze VALUO a po té upraveny koeficienty K1 - K9.

K1 zohledňuje lokalitu, K2 typ stavby, K3 stavebně technický stav, K4 výtah, K5 velikost - m² užitné plochy (daná rozmezím) K6 vybavení, K7 balkon, K8 redukce pramene ceny a K9 koeficient, který zohledňuje prodej elektronickou aukcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Lokalita:	Žitomířská 640/3, Vršovice, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika
Popis:	Byt 3+1/2 x Lodžie, 81 m ² , který se nachází ve 2. patře cihlového domu v Praze 10 - Vršovice. Byt je po úpravách - Nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plynová varná deska, horkovzdušná trouba, lednice s mrazákem, myčka, digestoř, koupelna s vanou, WC zvlášť, nové stoupačky v plastu, částečně nové rozvody elektřiny v mědi, nový plynový kotel k vytápění bytu a ohřevu vody, nová plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, nové vchodové dveře, vestavěná skříň v předsíni, na podlahách kvalitní plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na V. K bytu náleží 2x lodžie (4 m ² a 3,8 m ²) a sklep. Možnost

pronajmout si v domě garážové stání. Dům s výtahem je v dobrém stavu. Volné k nastěhování dle dohody. Výborná dopravní dostupnost - 5 min. na metro A zast. Náměstí Míru. Byt je v OV - možné financovat pomocí hypotečního úvěru.

Užitná plocha: 81,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - výrazně lepší po celk. rek.	0,90
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná	1,00
K6 Vybavení - výrazně lepší	0,90
K7 balkon, lodžie - 2x lodžie	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 22.2.2021	81,00	111 099	0,76	84 435

Název: Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Kodaňská 597/26, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Jste městský typ člověka, máte rádi dobrou dostupnost služeb? Prostorný byt o výměře užitné plochy 93 m² (včetně 5,2 m² velké sklepní kóje), s dispozicí 3+1, nacházející se ve 2. NP staršího rohového měšťanského domu s výtahem v oblíbené lokalitě pražských Vršovíc, Vás může oslovit. Je vhodný pro malou rodinu i jednotlivce s touhou bydlet v bytě s vysokými stropy, tradičními špaletovými okny renovovanými v roce 2013, mosaznými klikami, trojbokým arkýřovým oknem v hlavní obývací místnosti a prostornou jídelnou. V chodbě bytu (4,3 m²) se nacházejí vstupy do koupelny (3,6 m²), na toaletu (1,0 m²) a velkými prosklenými dveřmi lze směřovat do kuchyně s jídelnou (20,8 m²). Dalšími dveřmi z chodby lze dojít do západně orientovaného pokoje (17,8 m²). Z jídelny vedou dvoje naproti sobě stojící dveře, první do neprůchozího pokoje (15,3 m²) a druhé dveře otevírají vstup do největší místnosti bytu (23,7 m²) s arkýřem a dvěma okny, která je spojená se západně orientovaným pokojem. Bytové jádro je zděné. Všechny obytné místnosti kromě neprůchozího pokoje (betonová podlaha krytá PVC) mají podlahu z parket. Vytápění bytu je lokální plynové prostřednictvím topidel WAW. Vodovodní stoupačky byly vybudovány cca v roce 2000. Kanalizační stoupačky jsou původní. Elektroinstalace je cca z roku 1989. Sklepní prostory byly opravované v roce 2015. Jak je již uvedeno výše, k bytu náleží sklepní kóje o velikosti 5,2 m². ČASOVÁ DOSTUPNOST SLUŽEB: MHD:BUS zastávky: Slovinská 3 min.chůze, Kodaňská 4 min.chůze, Na Míčánkách 8 min.chůze; TRAM zastávky: Čechovo náměstí 5 min.chůzí, Koh-i-noor 8 min.chůzí, Bohemians 10 min.chůzí, Vršovické náměstí 6 min. chůzí; METRO zastávky: Želivského 13 min. chůzí a MHD, Flora 23 min.chůzí a MHD (21 min.pouze chůzí), Jiřího z Poděbrad 20 min. chůzí a MHD; Nejbližší základní služby: obchod (Tesco Express) : 4 min.chůzí, lékárna: 5 min.chůzí, ZŠ: 4 min.chůzí, lékař (FN Královské Vinohrady): 11 min. chůzí a MHD, dětské hřiště: 2 min. chůzí, pošta: 14 min.chůzí, OC Eden je vzdáleno 14 min.chůzí.

Užitná plocha: 88,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděná	1,00
K3 Stavebně technický stav - lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná větší	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - není	1,00
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.12.2020	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
7 950 000	88,00	90 341	0,86	77 693

Název: Gruzínská, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Lokalita: Gruzínská, Vršovice, Praha 10, Praha, Hlavní město Praha, Praha, 10100, Česká republika

Popis: Sterling reality zprostředkují ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti prodej bytu v osobním vlastnictví 3+1/77m² se dvěma balkóny a dvěma neprůchozími pokoji na adrese Gruzínská 5, Praha 10 - Vršovice. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci a disponuje třemi pokoji, z nichž jsou dva neprůchozí, kuchyní, jídelnou, komorou, koupelnou, odděleným wc, dvěma balkóny, sklepní kóji. Rozvody jsou nové (elektrina v mědi, voda v plastu). Veškerá občanská vybavenost se nachází v místě bydliště. Tuto nemovitost doporučuji !!

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Lokalita - srovnatelná	1,00
K2 Typ stavby - zděný	1,00
K3 Stavebně technický stav - po celk. rek, lepší	0,95
K4 Výtah - výtah	1,00
K5 Velikost - srovnatelná 70 + 7 m ² balkon	1,00
K6 Vybavení - lepší	0,95
K7 balkon, lodžie - 2x balkon	0,99
K8 Redukce pramene ceny - prodáno	1,00
K9 Prodej el. aukcí	0,95



Zdroj: Valuo.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 7.1.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 599 000	70,00	94 271	0,85	80 130

Minimální jednotková porovnávací cena	77 693 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 753 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	84 435 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy

Průměrná jednotková cena

80 753 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

79,30 m²**Výsledná porovnávací hodnota****6 403 713 Kč**

ZÁVĚR

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, realitního portálu, cenových map, databáze VALUO, konzultace s realitními makléři a vlastní databáze. Zohledněn byl stavebně technický stav bytu i domu, technologie provedení, vybavení, standard, lokalita, dopravní dostupnost a celkový pohled na nemovitost. Jako hlavní ukazatel pro návrh obvyklé ceny nemovitosti byl vzat výsledek porovnávací metodou. Porovnávací metoda má v tomto případě největší vypovídající schopnost, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírané ve stejné nebo obdobné lokalitě, shodného charakteru a po té upraveny korekčními koeficienty.

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. 4179/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4179/2021.

V Praze 26.2.2021

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



Informace o jednotce

Název jednotky	1067/3
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Účel využití:	byt
Adresa:	<u>č. p. 1064, 1065, 1066, 1067</u>
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9367</u>
Podíl na společných částech:	793/57637

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	
Řízená správa nemovitostí ve vlastnictví obce	Podíl
Městská část Praha 10, Vršovická 1429/68, Vršovice, 10100 Praha 10	

Účel ochrany nemovitosti

Účel ochrany
amátkově chráněné území

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

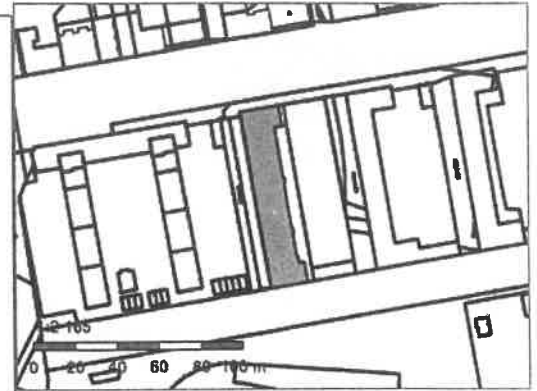
↑ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha ↗

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 24.02.2021 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>1847/2</u> ↗
Město:	<u>Praha [554782]</u> ↗
Katastrální území:	<u>Vršovice [732257]</u>
Číslo LV:	<u>9364</u>
Velikost plochy [m ²]:	1339
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Plánový list:	
Typ měření výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Typ pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Číslo stavby na pozemku:	<u>č. p. 1064, 1065, 1066, 1067</u>



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Adamcová Jiřina, Jerevanská 1065/5, Vršovice, 10000 Praha 10	619/57637
Malaji Raghavendar, Jerevanská 1067/1, Vršovice, 10000 Praha 10	278/57637
Bartošová Lenka, Kubánské náměstí 1289/27, Vršovice, 10000 Praha 10	576/57637
Bauer Jan, Jerevanská 1066/3, Vršovice, 10000 Praha 10	592/57637
Bayerová Alena JUDr., V předpolí 1452/30, Vršovice, 10000 Praha 10	573/57637
Bělíková Jana, Jerevanská 1065/5, Vršovice, 10000 Praha 10	163/57637
BJM Blažek Jan a Blažková Olga, Jerevanská 1066/3, Vršovice, 10000 Praha 10	619/57637
Brůnová Kateřina, Smetáčkova 1486/6, Stodůlky, 15800 Praha 5	163/57637
Čaplovičová Martina RNDr., Jerevanská 1065/5, Vršovice, 10000 Praha 10	619/115274
Čumpelík Martin, Jerevanská 1066/3, Vršovice, 10000 Praha 10	163/57637
Čedourková Jana, Jerevanská 1067/1, Vršovice, 10000 Praha 10	793/57637
BJM Dlouhý Rudolf a Dlouhá Jaroslava, Jerevanská 1064/7, Vršovice, 10000 Praha 10	592/57637
Doubková Marie, Loretská 1069, 34101 Horažďovice	163/57637
Drahokoupilová Erika, Jerevanská 1064/7, Vršovice, 10000 Praha 10	573/57637
Dvořáková Ester, Jerevanská 1064/7, Vršovice, 10000 Praha 10	569/57637
Elefant Robert Ing., Jerevanská 1064/7, Vršovice, 10000 Praha 10	609/57637
Falterová Jindřiška, Jerevanská 1066/3, Vršovice, 10000 Praha 10	163/57637
Fialová Dagmar, Jerevanská 1065/5, Vršovice, 10000 Praha 10	592/57637
Frolka Jindřich, Jerevanská 1065/5, Vršovice, 10000 Praha 10	619/57637
Hajduová Jana Ing., Zábělská 1152/7, Doubravka, 31200 Plzeň	619/57637
Hájková Dagmar, Štěpnická 1116, 68606 Uherské Hradiště	619/57637

Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2021



Katastrální území	
Název:	Vršovice
Parcela	
Číslo parcely:	1847/2
Cena 2021	
Mapový list:	61
Cena:	6820 Kč/m ²
Skupina:	4269

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/2008 Sb. hl. m. Praha a cenové mapy stavebních pozemků ve znění platném k datu, ke kterému se cena