

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91d/2014 bytové jednotky č. 993/2 k. ú. Černý Most

Předmět ocenění	Bytová jednotka č. 993/2, se spoluvlastnickým podílem ve výši 6542/506904 na společných částech budovy č. p. 993,994, a se spoluvlastnickým podílem 6542/506904 na pozemcích parc. č. 232/119, 232/120, vše zapsané na LV č. 5112.				
Kraj :	Hlavní město Praha	Město/měst. část:	Praha 9	Kat. území :	Černý Most
Ulice :	Kapitána Stránského	č. p. / č. o.:	993	LV č. :	5111

Zpracovatel	ing. Eva Fronová, ing. Karolína Čichoňová
Zpracováno pro	Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073, 198 00 Praha 14

Vlastník:	Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Praha, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví Městské části Praha 14	podíl	1/1
Uživatel bytu	neobsazen	typ nájemného	nepronajato

F1 Uliční pohled na budovu



F2 Část bytu



Rekapitulace výsledných hodnot

Tržní hodnota b. j. bez závazků (s volným bytem) včetně pozemku:	1 747 911 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	27 180 Kč

Stručný popis nemovitosti

Bytová jednotka č. 993/2 je velikosti 3+kk o celkové výměře 65,42 m² s příslušenstvím umístěná v 1. NP, součástí je sklepní kóje velikosti 1,83m² umístěná v 1.PP. Dále k bytu patří lodžie velikosti 2,84m². Byt je tč. neobsazený a je ve stavu odpovídajícímu stáří a dobře prováděné údržbě. Skládá se z obytné místnosti s kuchyňským koutem, 2 pokojů, předsíně, koupelny a WC. Na podlahách je PVC a dlažby. Koupelna a záchod jsou tvořeny umakartovým jádrem. V koupelně je osazena vana a umyvadlo. V kuchyni je poze sporák. Dveře jsou typové plné a prosklené. Bytová jednotka je orientována na jihovýchod.

Budova č. p. 994 – jedná se o řadový, typový panelový dům kolaudovaný těsně po roce 1990. Dům má 1 podzemní a 10 nadzemní podlaží. Střecha je plochá s živičnou krytinou. V domě jsou nové výtahy, plastová okna, vchodové dveře a nové stoupačky, prováděna je běžná údržba. Vybavení a opotřebení odpovídá stáří a době výstavby. Vytápění je dálkové, zajišťuje Pražská teplárenská.

Lokalita patří k průměrně vyhledávaným. Má plnou infrastrukturu, velmi dobrou a rychle dostupnou občanskou vybavenost, zastávky MHD jsou v krátkém pěším dosahu. Dále se zde nacházejí mateřské školky, základní školy i několik středních škol, je zde poliklinika, obchody, služby. V blízkosti je nákupní centrum ČČM. Autobusy jezdí na stanici metra Černý Most. Skladba obyvatel je díky provedené privatizaci nesorodná. Z jihu k lokalitě přiléhá zeleň okolo Rokytky a rybníků. Dále je upravené golfové hřiště.

Vyhotoveno dne :	15.4.2014	Počet stran :	5	Počet předávaných vyhotovení	2
------------------	-----------	---------------	---	------------------------------	---

Podklady pro ocenění
Výpis příslušného LV z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Údaje z pasportů
Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek
Mapa lokality
Další údaje získané z veřejně dostupných zdrojů a vlastní databáze

Soupis pozemků a propočet podílové ceny pozemku podle cenové mapy				
Parc.č. - druh pozemku	Výměra	Jednotka	Jednotková cena Kč/m ²	Plná cena Kč
č.p. 232/119 Zast. plocha a nádvoří	351	m ²	3 000	1 053 000
č.p. 232/120 Zast. plocha a nádvoří	351	m ²	3 000	1 053 000
Celkem	702			2 106 000

Spoluvlastnický podíl:	6542/506904	
Cena pozemku (spoluvlast. podílu):	27 180	Kč

Popis provedení budovy							
Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☒ montované	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné	
Střecha	☒ rovná	☐ sedlová				☐ jiná	
Poloha:	☒ centrum místní části	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmysl. zóna	☐ nákup. zóna	☐ mimo obec	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☒ elektro			
Dostupnost:	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus	☐ dálnice/I. tř.	☐ silnice II./III. tř.	☐ zpev. příjezd	
Výtah	☒ ano	☐					
Negat. vlivy:	☐ dál./I. tř.	☐ železn. tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště	☐ zápl. oblast	☐ jiné	
Technický stav	☐ velmi špatný	☐ špatný	☒ dobrý	☐ velmi dobrý	☐ výborný		

Nezbytné opravy bytu / domu
Nezbytné (nutné) opravy pro zajištění použitelnosti (provozovatelnosti) bytu či domu nezjištěny.

Zjevné statické poruchy nosných konstrukcí
Poruchy tohoto typu nezjištěny.

Informace o bytu						
Velikost bytu:	3+kk		Kategorie bytu:	1.	Rozestavěnost %	0
Podlaží:	1	Orientace oken hl. obyt. míst.:	JV	Výtah:	ano	
stáří:					24	Roků
Rekonstrukce	ne				stáří:	Roků
Mimořádná výbava:						
Parkování:	negarantované stání v dosahu max. 100 m (ulice)					

Popis provedení bytu						
Výhled	☐ velmi špatný	☒ špatný	☐ dobrý	☐ velmi dobrý	☐ výborný	
Okna	☒ zdojené plast, euro, AL	☐ jiné	☐ mříže			
Podlaha	☐ parkety	☒ PVC	☒ dlažba	☐ teraco	☐ jiné	
Stěny	☒ štuk	☐ tapeta	☐ obklad	☐ jiné		
Vytápění	☒ centrální	☐ lokální	☐ etážové	☐ jiné		
Zdroj teplé vody	☒ centrální	☐ lokální	☐ jiné			
Vybavení kuchyně	☒ sporák	☐ kuchyňská linka	☐ jiné			
Vybavení koupelny	☒ vana	☐ sprchová kout	☒ umyvadlo	☐ není		
Vybavení WC	☒ kloset	☐ bidet	☐ mino byt			
Negativní vlivy	☒ umístění bytu	☐ jiné				
Technický stav	☐ velmi špatný	☐ špatný	☒ dobrý	☐ velmi dobrý	☐ výborný	

Výčet místností a příslušenství (s korekcí ploch)					
kuchyň				8,02	m ²
pokoj				18,55	m ²
pokoj				13,24	m ²
pokoj				10,34	m ²
předsíň				9,56	m ²
koupelna				2,85	m ²
WC				1,03	m ²
Bytová plocha celkem:				63,59	m ²
Náhradní (započitatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:				63,59	m ²
Příslušenství s výhradním užíváním k bytu, které je však součástí společných prostor					
sklepní kóje		Výměra m2	1,83	Korekce	nezapočítává se m ²
lodžie		Výměra m2	2,84	Korekce	nezapočítává se m ²
		Výměra m2		Korekce	m ²
		Výměra m2		Korekce	m ²

Porovnávací ocenění			
Stručný popis referenční b.j.	Cena po korekci	Kč/ m ²	m ²
3+1 se zasklenou lodžii, v osobním vlastnictví, o celkové ploše 65,5 m2 v Praze 9 – Černý Most. V bytě jsou plastová okna s parapety a žaluziemi, plastové stoupačky. V kuchyni je novější typ původní kuch. linky, s novým el. sporákem se sklokeramickou deskou Elektrolux a vestavěná spíží skříň. Podlahy pokrývá lino a koberec. Bytové jádro je původní umakartové. V koupelně je zánovní vana 160 cm, umyvadlo, skříňky a přípojka pro pračku. Odpad z pračky je vypouštěn do vany. WC je samostatné. V předsíni jsou původní vestavěné skříňe. Všechny stěny v bytě jsou otapetovány. K bytu ještě přísluší sklepní kóje. Dům je po kompletní rekonstrukci z r. 2011. Cena 1,990 mil. Kč, korekční. koef. 0,85	1 691 500	25 629	66,0
3+1 se zasklenou lodžii se nachází v prvním podlaží (2,6m na zemi) panelového domu po rekonstrukci. Byt je v udržovaném stavu a má plastová okna se zabudovanými stahovacími roletami. Bytové jádro je původní umakartové. Koupelna s toaletou jsou zvlášť. Dispozici dále tvoří ložnice se vstupem na zasklenou lodžii, dětský pokoj, obývací pokoj a kuchyň s oknem. Okna jsou situovaná na jihozápad. Byt je rozšířen o část chodby domu (cca 4m2) - dostatek úložného prostoru. Příslušenstvím je sklepní kóje. Dům je po rekonstrukci - nová střecha, částečně zateplená fasáda, bezpečnostní kamerový systém v okolí celého domu, nové schránky, plastové stoupačky, repasovaný výtah. Cena 2,190 mil. Kč, korekční koef. 0,85	1 861 500	27 375	68,0
3+kk se zasklenou lodžii, 65m2, v 8. podlaží rekonstruovaného a perfektně udržovaného dvouvchodového panelového domu v Praze 9 - Černém Mostě, ul. Vašátkova. Byt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu, jsou osazena plastová okna, je vyštukováno a náleží k němu sklepní kóje. Cena 2,290 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 946 500	29 946	65,0
3 + kk s lodžii, který se nachází v 7. patře panelového domu. Dům po částečné rekonstrukci - plastová okna, střecha, výtah, vchody, plastové stoupačky. Celková plocha bytu je 62,99 m2 + lodžie 2,85 m2. Výměry bytu: obývací pokoj 18,34 m2, kuchyňský kout 7,66 m2, ložnice 13,15 m2, ložnice 10,30 m2, předsíň 9,65 m2, koupelna 2,86 m2, WC 1,03 m2. K dispozici sklep 2,19 m2 a komora vedle bytu 1,98 m2. Obložené jádro s vanou, WC zvlášť. Na podlahách koberce a dlažba. Pokoje jsou neprůchozí, orientace bytu je na východ. Cena 2,350 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 997 500	30 265	66,0
3+1 s lodžii a celkovou plochou 68 m2 leží v 6.patře panelového domu po rekonstrukci (zateplení, plastová okna, stoupačky, výtah). Světlý byt má okna z pokojů na západ s pěkným výhledem a okno z kuchyně na sever. Zdi bytu mají nové omítky, jádro je původní. Cena 2,250 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 912 500	28 125	68,0
3+1/L, 88m2, v klidné lokalitě Praha - Černý Most. Byt je situován v osmém nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu. V domě jsou nová plastová okna, plastové stoupačky v domě, nová zateplená střecha, nový výtah, společné prostory, nový vstupní prostor do domu. Rekonstrukce bytu se dotkla především nového zděného jádra, nové kuchyňské linky a nových podlah. V ložnici, v obývacím pokoji a kuchyni je položena plovoucí podlaha. V hale je položen korek a v dětském pokoji a na chodbě je PVC. Koupelna a toaleta je obložená novou dlažbou. Cena 2,790 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	2 371 500	26 949	88,0
Průměrná cena standardního bytu v dané lokalitě Kč/m2		28 048	

Stavebně právní stav a způsob užívání
Budova i byt jsou užívány v souladu se schváleným způsobem užívání. Na oceňované bytové jednotce nebyly zjištěny žádné zjevné právní závady spojené s užíváním

Silné stránky
Lokalita s krátkou dostupností základní občanské vybavenosti i zastávek MHD, plná tech. infrastruktura. Příslušenstvím bytu je sklepní kóje a lodžie.

Slabé stránky
Dům, ve kterém se předmětná bytová jednotka nachází, byl pouze částečně rekonstruován. Použité stavební materiály a vlastní dispozice bytu jsou poplatné době výstavby. Byt je v bytovém domě hůře situován, ale parapety jsou 2,0m nad zemí a byt je orientován k zadnímu vchodu (menší frekvence pohybu).

Přístup a příjezd k nemovitosti
Přístup k budově či na pozemek je přímý z veřejné komunikace a je bez rizika.

Rizika - zástavní práva, věcná břemena, záplavové území a jiná omezení nakládání s nemovitostí
Žádná rizika a omezení nakládání s nemovitostí nebyla zjištěna.

Komentář k porovnávacímu ocenění a stanovení koeficientu prodejnosti	
Cena standardního bytu v dané lokalitě zjištěná porovnávacím způsobem činí 28 048 Kč/m2. Oblast Prahy 14 se dlouhodobě těší zájmu realitního trhu o nemovitosti pro bydlení, včetně bytů. Po poklesu zájmu trhu a souvisejících poklesech cen bytů již nyní ceny většinou stagnují, ev. jsou patrné náznaky k mírnému sílení zájmu trhu. Pro výpočet koeficientu jsme vzali v úvahu koeficient úpravy polohy, koeficient kvality bytu, vybavení a dále stav budovy uvedený ve slabých a silných stránkách. Dle našeho názoru vzhledem k výše zjištěným skutečnostem byl pro stanovení hodnoty této bytové jednotky, obsahující hodnotu příslušné bytové jednotky včetně příslušenství a dále hodnotu podílu na společných prostorách a částech předmětné budovy a hodnotu podílu na příslušných pozemcích použit koeficient prodejnosti ve výši 0,95.	
koeficient prodejnosti	0,98

Výsledky tržního ocenění
Pro stanovení výše uvedených hodnot byly použity údaje uvedené v Prohlášení vlastníka budovy, místního šetření 10.4.2014, příslušného LV a cenová mapa pozemků platná pro dané parcely. Veškeré podklady včetně další fotodokumentace jsou uloženy v archivu znalce.
Pro splnění daného úkolu byla použita metoda tržního porovnání. Při výběru vstupních parametrů byla respektována zásada, že použité hodnoty jsou platné v dané lokalitě a datu, ke kterému se oceňuje. Výsledkem ocenění jsou na základě požadavku objednatele dvě hodnoty:
1. celková hodnota daného bytu, obsahující hodnotu příslušné bytové jednotky včetně příslušenství a dále hodnotu podílu na společných prostorách a částech předmětné budovy a hodnotu podílu na příslušných pozemcích
2. pouze hodnotu podílu na příslušných pozemcích

Jednotková tržní hodnota v Kč za m ² náhradní plochy volného bytu bez závazku (bez právní závady), včetně pozemku	27 487
--	--------

Zpracovatelé posudku prohlašují, že:

- při práci na posudku byly respektovány podstatné skutečnosti, mající vliv na výsledné hodnoty
- podklady poskytnuté objednatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné
- neberou žádnou odpovědnost za změny v tržních podmínkách, které nastaly po datu zpracování posudku
- v současné době a ani v budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z podnikání, které je předmětem znaleckého posudku

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 3.2.1999 čj. Spr 1650/98 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Tento znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 2306-91d/2014 do znaleckého deníku.

Jnutno doplnit

0,012905797

6542

506904

nabízená cena	korkce
1990000	0,85
2190000	0,85
2290000	0,85
2350000	0,85
2250000	0,85
2790000	0,85

