

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91e/2014 nebyt. jednotky č. 993/39 k. ú. Černý Most					
Předmět ocenění	Nebytová jednotka č. 993/39, se spoluvlastnickým podílem ve výši 4856/506904 na společných částech budovy č. p. 993,994, a se spoluvlastnickým podílem 4856/506904 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

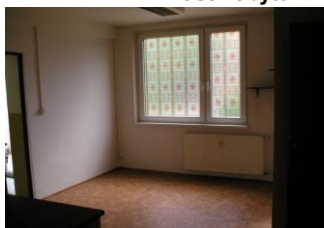
Zpracovatel	ing. Eva Fronová, ing. Karolína Čichoňová
Zpracováno pro	Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073, 198 00 Praha 14

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

F1 Uliční pohled na budovu



F2 Část nebytu



Rekapitulace výsledných hodnot	
Tržní hodnota n. j. bez závazků včetně pozemku:	1 347 383 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	20 175 Kč

Stručný popis nemovitosti
Nebytová jednotka č. 993/39 je o celkové výměře 48,56 m² s příslušenstvím umístěná v 1. NP. NJ je tč. neobsazená a je ve stavu po rekonstrukci. Bylo zde provozováno nejprve solátium, následně úprava psů. Skládá se ze vstupní haly, úpravní, umývárny, 2 skladů a WC. Na podlahách je PVC, umývárna a záchod jsou zděné. Je zde osazena sprcha, částečný obklad. Dveře jsou typové plné a prosklené. Jednotka je orientována na jihovýchod. Budova č. p. 993 – 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 nesorodá. 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:	4856/506904	
Cena pozemku (spoluvlast. podílu):	20 175	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	☐ ne					
Negat. vlivy:	☐ dál./I. tř.	☐ železn. tr.	☐ podnik/trafo	☐ letiště	☐ zápl. oblast	☐ jiné	
Technický stav	☐ velmi špatný	☐ špatný	☒ dobrý	☐ velmi dobrý	☐ výborný		

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

Zjevné statické poruchy nosných konstrukcí
Poruchy tohoto typu nezjištěny.

Informace o nebytové jednotce						
Velikost n.j.:			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)			
vstupní hala - recepce		18,43	m ²
úpravná		5,34	m ²
umývárna		3,92	m ²
sklad		11,8	m ²
sklad		5,78	m ²
WC		3,29	m ²
Nebytová plocha celkem:		48,56	m ²
Náhradní (započitatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:		48,56	m ²
Příslušenství s výhradním užíváním k bytu, které je však součástí společných prostor			
	Výměra m2	Korekce	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
Nebytové/obchodní prostory v ulici Netlucká, Praha 10 - Dubeč. Prostory o výměře 82 m2 se nacházejí v přízemí cihlové novostavby a mají vchod z ulice. Prostory sloužily jako relaxační a vzdělávací centrum a jako školka, jsou vhodné k využití jako kancelář, obchod, občerstvení, kavárna, čajovna apod. Cena 3,300mil. Kč, korekční. koef. 0,8	2 640 000	32 195	82,0
Nebytový prostor k prodeji, o rozloze 84 m2, vhodný pro využití jako kancelář, ordinace, kosmetický nebo jiný salon. V současné době se využívá pro krejčovství. Vchod přes dům, lze předělat na samostatný vchod ze dvora. Prostor se skládá ze tří samostatných místností, 2 chodeb a příslušenství. Orientace do klidné zahrady. V oknech bezpečnostní mříže. Vlastní plynové etážové topení. Nové podlahy – dřevěné plovoucí. Parkování před domem. Výborná dostupnost, tram vedle domu. Cena 2,380 mil. Korekční koef. 0,8.	1 904 000	22 667	84,0
Nebytový prostor – kanceláře, provozovna, obchod, 50m2, Praha 9 - Letňany. Jedná se o prostory, které se nacházejí v přízemí domu. Nemovitost po kompletní rekonstrukci (z roku 2006). Skládá se z (místností, kuchyňky, WC). Mají samostatný vchod. Bezproblémové parkování. Výborná dostupnost do centra – bus ne metro C. Občanská vybavenost v okolí. Volný ihned. Cena 1,650 mil. Kč, korekční koeficient 0,8.	1 320 000	26 400	50,0
Nebytový prostor (2+kk) do OV, 35,4 m2, ve sníženém přízemí cihlového domu, Strašnice, ul. Kralická. Prostor je po kompletní rekonstrukci vč. elektrických rozvodů - zděné jádro, příprava na kuchyňskou linku, koupelna se sprchovým koutem, topný žebřík, příprava pro pračku, etážové topení s elektro kotlem a zásobníkem na teplou vodu, program. digitální termostat, rozvody topení v mědi, podlahy plovoucí, dlažba, plastová okna s mřížemi jsou orientována na SZ do klidného vnitrobloku se zahradou, vstupní dveře mají bezpečnostní kování a vícebodový zámek. Dům je v dobrém technickém stavu a nachází se v jednosměrné ulici, možnost parkování u domu, výborná dopravní dostupnost - tram, bus, st. metra A Strašnická v docházkové vzdálenosti, veškerá občanská vybavenost v místě. Nebytový prostor lze využít i k eventuálnímu bydlení. Cena 1,840 mil. Kč, korekční koeficient 0,8.	1 472 000	42 057	35,0
Průměrná cena standardního bytu v dané lokalitě Kč/m2	30 830		

Stavebně právní stav a způsob užívání
Budova i byt jsou užívány v souladu se schváleným způsobem užívání. Na oceňované 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. Umístění v 1.NP při využití pro komerční účely je výhodné.

Slabé stránky
Dům, ve kterém se předmětná bytová jednotka nachází, byl pouze částečně rekonstruován, je prováděna pouze nejnutnější údržba. Použitá

stavební materiály a vlastní dispozice bytu jsou poplatné době výstavby. Do nebytového prostoru se vstupuje z chodby domu, je orientován do vnitřního traktu, né do ulice. Vísibilita není dostatečná.

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 nebytového prostoru v dané, nebo obdobné lokalitě zjištěná porovnávacím způsobem činí 30 830 Kč/m². Oblast Prahy 14 se dlouhodobě těší zájmu realitního trhu o nemovitosti pro bydlení, i podnikání. Po poklesu zájmu trhu a souvisejících poklesech cen nemovitostí již nyní ceny většinou stagnují, ev. jsou patrné náznaky k mírnému silení zájmu trhu. Pro výpočet koeficientu jsme vzali v úvahu koeficient úpravy polohy, koeficient kvality, vybavení a dále stav budovy uvedený ve slabých a silných stránkách. Dle našeho názoru vzhledem k výše zjištěným skutečnostem byl pro stanovení hodnoty této jednotky, obsahující hodnotu příslušné 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 0,9.

koeficient prodejnosti

0,9

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 nebytu, obsahující hodnotu příslušné nebytové 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 m² náhradní plochy volného nebytu bez závazku (bez právní závady), včetně pozemku

27 747

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 2306-91e206/2014 do znaleckého deníku.

Jnutno doplnit

0,009579723

4856

506904

nabízená cena	korkce
3300000	0,8
2380000	0,8
1650000	0,8
1840000	0,8

