

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91h/2014 nebyt. jednotky č. 625/101 k. ú. Hloubětín

Předmět ocenění	Nebytová jednotka č. 625/101, se spoluvlastnickým podílem ve výši 1881/572181 na společných částech budovy č. p. 625, 626, 668, 669, zapsáno na LV č. 4157 a se spoluvlastnickým podílem 1881/572181 na pozemcích parc. č. 566/27, 566/28, 566/29, 566/30, 566/31, zapsané na LV č. 4530.				
Kraj :	Hlavní město Praha	Město/měst. část:	Praha 9	Kat. území :	Hloubětín
Ulice :	Kapitána Stránského	č. p. / č. o.:	625	LV č. :	4157, 4530

Zpracovatel	ing. Eva Fronová, ing. Karolína Čichoňová
Zpracováno pro	Městská část Praha 14, Bratří 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:	405 935 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	17 298 Kč

Stručný popis nemovitosti

Nebytová jednotka č. 625/101 o celkové výměře 18,81 m² s příslušenstvím umístěná v 1. NP, ihned vedle vchodu. Jednotka je tč. neobsazená a je po rekonstrukci, užívána byla jako kancelář. Skládá se z kanceláře a koupelny s WC. Na podlahách je zatěžový koberec a dlažba. Koupelna je zděná, osazena je sprcha, záchod a umyvadlo. Proveden je keramický obklad. V prostoru je osazena linka. Dveře jsou typové plné a prosklené.

Budova č. p. 625 – jedná se o řadový, typový panelový dům kolaudovaný těsně po roce 1990. Dům má 1 podzemní a 7 nadzemní podlaží. Střecha je plochá s živičnou krytinou. V domě jsou nové výtahy, plastová okna 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. Po blízké Poděbraské jezdí tramvaje do centra města a k zastávce metra Hloubětín.

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. 566/27 Zast. plocha a nádvoří	561	m ²	3 000	1 683 000
č.p. 566/28 Zast. plocha a nádvoří	227	m ²	3 000	681 000
č.p. 566/29 Zast. plocha a nádvoří	483	m ²	3 000	1 449 000
č.p. 566/30 Zast. plocha a nádvoří	125	m ²	3 000	375 000
č.p. 566/31 Zast. plocha a nádvoří	358	m ²	3 000	1 074 000
Celkem	1 754			5 262 000

Spoluvlastnický podíl:	1881/572181	
Cena pozemku (spoluvlast. podílu):	17 298	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.:	kancelář		Kategorie bytu:	1.	Rozestavěnost %	0
Podlaží:	1	Orientace oken hl. obyt. míst.:	J	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 - koberec	
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)						
kancelář					15,27	m ²
koupelna s WC					3,54	
Nebytová plocha celkem:					18,81	m ²
Náhradní (započitatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:					18,81	m ²
Příslušenství s výhradním užíváním k nebytu, 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 termostát, 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 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.

Slabé stránky
Dům, ve kterém se předmetná bytová jednotka nachází, byl pouze částečně rekonstruován, je prováděna pouze nejnutnější údržba. Použité stavební materiály a vlastní dispozice bytu jsou poplatné době výstavby. Do nebytového prostoru se vstupuje z chodby domu, má pouze malá větrací okna ve výšce cca 2 m. Visibilita 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 0,7.	
koeficient prodejnosti	0,7

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	21 581
--	--------

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 2306-91h/2014 do znaleckého deníku.

Jnutno doplnit

0,003287421

1881 572181

nabízená cena	korkce
------------------	--------

3300000	0,8
---------	-----

2380000	0,8
---------	-----

1650000	0,8
---------	-----

1840000	0,8
---------	-----

