

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91ch/2014 bytové jednotky č. 770/6 k. ú. Hloubětín

Předmět ocenění	Bytová jednotka č. 770/6, se spoluvlastnickým podílem ve výši 8906/339549 na společných částech budovy č. p. 768,769,770,771,772, a se spoluvlastnickým podílem 8906/339549 na pozemcích parc. č. 566/21, 566/22, 566/23, 566/24, 566/25, vše zapsané na LV č. 5742.				
Kraj :	Hlavní město Praha	Město/měst. část:	Praha 9	Kat. území :	Hloubětín
Ulice :	Rochovská	č. p. / č. o.:	770	LV č. :	5741

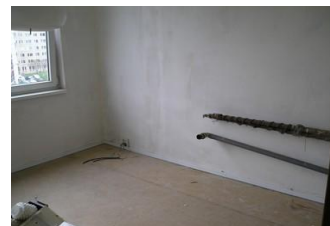
Zpracovatel	ing. Eva Fronová, ing. Karolína Čichoňová
Zpracováno pro	Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073, 198 00 Praha 14

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:	2 768 330 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	86 319 Kč

Stručný popis nemovitosti

Bytová jednotka č. 770/6 je velikosti 4+1 o celkové výměře 89,06 m² s příslušenstvím umístěná ve 3. NP. Z bytu je přístupná lodžie o velikosti 3,49m². Byt je tč. neobsazený a je ve zhoršeném stavu odpovídajícímu stáří, bez prováděné údržby. Skládá se z obytné místnosti, kuchyně, komory, 3 pokojů, komory, předsíně, koupelny a 2x WC.. Na podlahách je PVC, koupelna a záchody jsou tvořeny umakartovým jádrem. V koupelně je osazena vana a umyvadlo. Kuchyň je bez vybavení. Dveře jsou typové plně a prosklené. Bytová jednotka je orientována na jih a sever. Jednotka je vyštukována, provedena je nová elektroinstalace.

Budova č. p. 770 – jedná se o řadový, typový panelový dům kolaudovaný v roce 1990. Dům má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Před cca 4 lety byla osazena plastová okna, nové vstupy a nová střešní krytina. V domě jsou výhradně bytové jednotky. Vybavení a opotřebení odpovídá stáří a době výstavby. V domě není výtah. 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 školy, 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. 566/21 Zast. plocha a nádvoří	220	m ²	3 000	660 000
č.p. 566/22 Zast. plocha a nádvoří	220	m ²	3 000	660 000
č.p. 566/23 Zast. plocha a nádvoří	220	m ²	3 000	660 000
č.p. 566/24 Zast. plocha a nádvoří	217	m ²	3 000	651 000
č.p. 566/25 Zast. plocha a nádvoří	220	m ²	3 000	660 000
Celkem	1 097			3 291 000

Spoluvlastnický podíl:	8906/339549	
Cena pozemku (spoluvlast. podílu):	86 319	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	☐	☒ 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 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:	4+1		Kategorie bytu:	1.	Rozestavěnost %	0
Podlaží:	3	Orientace oken hl. obyt. míst.:	J,S	Výtah:	ne	
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)							
obývací pokoj						20,48	m ²
kuchyň						11,39	m ²
pokoj						12,11	m ²
pokoj						12,02	m ²
pokoj						11,94	m ²
komora						3,04	m ²
předsíň						12,63	m ²
koupelna						2,85	m ²
wc						1,04	m ²
wc						1,56	m ²
Bytová plocha celkem:						89,06	m ²
Náhradní (započítatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:						89,06	m ²
Příslušenství s výhradním užíváním k bytu, které je však součástí společných prostor							
sklepní kóje		Výměra m2		Korekce		nezapočítává se	m ²
lodžie		Výměra m2	3,49	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
4+kk s lodžii o výměře 79 m ² v osobním vlastnictví Praha 9 Černý Most, ul. Bryksova. Jedná se o byt dobře dispozičně řešený v pátém patře osmipatrového panelového domu se dvěma výtahy. Byt se skládá ze tří ložnic, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, koupelny, samostatného WC, chodby, dvou komor a lodžie orientovaná do zeleně s pěkným výhledem. Světová orientace oken je na východ a západ. Byt má zděné jádro, nová plastová okna, elektrické rozvody v koupelně a nově vyřukované zdi. Cena 2,540 mil. Kč, korekční koef. 0,9	2 286 000	28 937	79,0
4+1 s lodžii a výměře 94m2. Byt se nachází ve druhém podlaží třípatrového panelového domu po většinové rekonstrukci. V bytě jsou plastová okna s orientací na jižní stranu v obývacím pokoji se vstupem na lodžii, v kuchyni a jedné ložnici. V ostatních pokojích mají okna orientaci na sever. Na zemi je kombinace plovoucí podlahy, dlažby a PVC. Koupelna s vanou má zděné jádro a je oddělená od toalety. Kuchyně se zánovní linkou je vybavená veškerými spotřebiči. Cena 2,599 mil. Korekční koef. 0,9.	2 339 100	24 884	94,0
4+kk, 79 m2, Praha 9, Černý Most, ul. Bryksova. Byt má okna orientována na východ a západ. Byt je rekonstruovaný, štukovaný, má zděné jádro a nová plastová okna. Byt má 3 ložnice a obývací pokoj s kuchyňským koutem. K jedné ložnici náleží lodžie orientovaná do dvora (možno zasklít). Součástí bytu jsou dvě prostorné komory, vhodné např. pro sportovní vybavení. Cena 2,590 mil. Kč, korekční koeficient 0,9.	2 331 000	29 506	79,0
Prodej bytu 4+1 v osobním vlastnictví o velikosti 97,62m2 v klidné části v blízkosti OC Černý Most. Dům je po částečné rekonstrukci (zateplení, nová střecha, stoupačky v plastu). Severní strana má plastová okna, jižní původní stav. Cena 2,990 mil. Kč, korekční koeficient 0,9.	2 691 000	27 742	97,0
4 + 1 o ploše 82,61 m2 + lodžie 2,36 m2 se nachází ve 3. posledním patře zrekonstruovaného panelového domu, bez výtahu, v klidné a výborně dostupné lokalitě. V bytě kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči – sklokeramická varná deska, trouba, mikrovlnná trouba, myčka. Zděné jádro, v koupelně vana, WC zvlášť. Plovoucí podlahy, dlažba, dveře s obložkovými zárubněmi, plastová okna se žaluziemi. Výměra místností: pokoje 20,56 m2, 12,12 m2, 12,01 a 8,92 m2, kuchyň 11,41 m2, lodžie 2,36 m2. Dům má po rekonstrukci střechu a stoupačky. Orientace J, S. Cena 3,650 mil. Kč, korekční koeficient 0,9.	2 385 000	28 059	85,0

4+1/L, 83m2, OV, Praha 14 Hloubětín, ul. Kardašovská. Nabízíme Vám prodej pěkného zrekonstruovaného bytu o dispozici 4+1 a celkové výměře 83m2. Byt je v osobním vlastnictví; nachází se ve třetím patře panelového domu bez výtahu v Praze Hloubětíně, na sídlišti Lehovce. Byt sestává z předsině, koupelny s vanou, samostatné toalety, kuchyně, čtyř pokojů a lodžie. K bytu dále náleží sklepní kóje v suterénu domu. Byt je vybaven plastovými okny, parketami, plovoucí podlahou a dlažbou, novými štuky, interiérovými i vstupními dveřmi, rozvody vody a elektřiny, zděným jádrem. Cena 3,550 mil. Kč, korekční koeficient 0,9	3 195 000	38 494	83,0
Průměrná cena standardního bytu v dané lokalitě Kč/m2	29 604		

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 lodžie.

Slabé stránky
Dům, ve kterém se předmětná bytová jednotka nachází, byl pouze částečně rekonstruován, výtah chybí, je prováděna pouze nejnutnější údržba. Použité stavební materiály a vlastní dispozice bytu jsou poplatné době výstavby. Byt je v bytovém domě dobře situován, jak z hlediska podlaží, tak i z hlediska výhledu.

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 27 959 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 silení 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 (zejména absenci rekonstrukcí) 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 1,05.	
koeficient prodejnosti	1,05

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 m2 náhradní plochy volného bytu bez závazku (bez právní závady), včetně pozemku	31 084
--	--------

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 2306-91ch/2014 do znaleckého deníku.

Jnutno doplnit

0,02622891

8906

339549

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

2540000	0,9
---------	-----

2599000	0,9
---------	-----

2590000	0,9
---------	-----

2990000	0,9
---------	-----

2650000	0,9
---------	-----

3550000

0,9

