

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91a/2014 bytové jednotky č. 994/1 k. ú. Černý Most					
Předmět ocenění	Bytová jednotka č. 994/1, se spoluvlastnickým podílem ve výši 5148/506904 na společných částech budovy č. p. 993,994, a se spoluvlastnickým podílem 5148/506904 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.:	994	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:	1 514 122 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	21 388 Kč

Stručný popis nemovitosti
Bytová jednotka č. 994/1 je velikosti 2+kk o celkové výměře 51,48 m² s příslušenstvím umístěná v 1. NP, součástí je sklepní kóje velikosti 1,72m² umístěná v 1.PP. Byt je tč. neobsazený a je ve stavu odpovídajícímu stáří, s prováděnou údržbou. Skládá se z obytné místnosti s kuchyňským koutem, ložnice, předsíně, koupelny a WC. Na podlahách je plovoucí laminátová podlaha, PVC a dlažba, Koupelna a záchod jsou tvořeny umakartovým jádrem. V koupelně je osazena vana a umyvadlo. V kuchyni je osazena linka a elektrický sporák. Dveře jsou typové plně a prosklené. Vchodové jsou bezpečnostní. Bytová jednotka je orientována na severozápad. 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:	5148/506904	
Cena pozemku (spoluvlast. podílu):	21 388	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:	2+kk		Kategorie bytu:	1.	Rozestavěnost %	0
Podlaží:	1	Orientace oken hl. obyt. míst.:	SZ	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	plovoucí laminátové	
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)						
pokoj s kuchyňským koutem					26,13	m ²
pokoj					10,22	m ²
předsíň					9,52	m ²
koupelna					2,85	m ²
WC					1,04	m ²
Bytová plocha celkem:					49,76	m ²
Náhradní (započitatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:					49,76	m ²
Příslušenství s výhradním užíváním k bytu, které je však součástí společných prostor						
sklepní kóje		Výměra m2	1,72	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
Byt 2+kk o celkové ploše 40 m2 v osobním vlastnictví, který se nachází v pátém patře panelového domu, lokalita Praha 9- Černý Most. Byt je po kompletní rekonstrukci - plovoucí podlaha s kombinací dlažby, kuchyňská linka na míru, zděná koupelna, nová plastová okna. Dům prošel rekonstrukcí včetně zateplení, střechy a nových výtahů. K bytu náleží sklep. Cena 1, 900 .mil. Kč, korekční. koef. 0,85	1 615 000	40 375	40,0
2+kk/L, 44 m2 v osobním vlastnictví. Byt se nachází v 7. patře panelového domu. Byt vhodný k úpravě či rekonstrukci. V domě nové stoupačky . Dobrá občanská vybavenost a dostupnost. Metro B, cca. 5 min. chůze. Cena 1,750 mil. Korekční koef. 0,85	1 487 500	33 807	44,0
2+kk s lodžii v os. vl., ve 3. podlaží (2. patře) panelového domu, na klidném místě, poblíž nového obchodního centra. Má nová plastová okna a stoupačky, jinak je ve standardním, udržovaném stavu. Podlaha PVC. WC samostatně, koupelna se sprchovým koutem. K bytu patří komora v uzamykatelném zádveři pro všechny tři byty na patře, v suterénu sklepní kóje. Obývací + kk 21 m2, ložnice 12 m2, celková užitná plocha 47 m2. V částečně rekonstruovaném domě jsou nové výtahy, kamerový systém, nová plastová okna na chodbách, nové vstupy (vnitřní), střecha. Cena 1,990 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 691 500	35 989	47,0
2+kk s prostornou lodžii v původním stavu se nachází v 2NP panelového domu. K dispozici je Vám i videoprohlídka na webových stránkách naší společnosti. Přesné dispozice bytu 2+kk: vstupní předsíň (vestavěné skříňe), koupelna s vanou, samostatné WC, obývací pokoj + kuchyňský kout s oknem, samostatný pokoj a lodžie. Byt má nová plastová okna, plastové stoupačky, původní bytové jádro. V domě je nový výtah, opravená střecha, nové společné prostory v přízemí domu, plastové stoupačky. Cena 1,990 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 691 500	36 772	46,0
2kk, 50m2, před rekonstrukcí. Byt se nachází v pátém patře panelového domu s výtahem. K bytu náleží sklepní kóje o velikosti 1,5m2. Dům se nachází ve velmi dobře dostupné lokalitě. Bohatá občanská vybavenost je samozřejmostí. Kousek k metru Hloubětín. Cena 1,990 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 691 500	33 830	50,0
2+kk, v 6. nadzemním podlaží bytového panelového domu, který byl vystavěn v 90 letech. Postupně byla provedena částečná rekonstrukce domu. Byla opravena střešní konstrukce, rekonstrukce výtahu a kompletní výměna stoupačích vedení v domě. Dále se uskutečnila výměna okenních výplní. Samotná bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk o podlahové ploše 41,23 m2. Devizou nabízené nemovitosti je zejména její poloha nedaleko zastávky metra stanice Hloubětín cca 5 minut pěší chůzí. Cena 1,650 mil. Kč, korekční koeficient 0,85.	1 402 500	34 016	41,2
Průměrná cena standardního bytu v dané lokalitě Kč/m2	35 798		

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.

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 (1.NP), 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 35 798 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 silnění 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 a umístění v I.NP) 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 0,85.

0,85

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

30 429

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 2306-91a/2014 do znaleckého deníku.

Jnutno doplnit	
0,010155769	
5148	506904

nabízená cena	korkce
1900000	0,85
1750000	0,85
1990000	0,85
1990000	0,85
1990000	0,85
1650000	0,85

