

TRŽNÍ OCENĚNÍ č. 2306-91i/2014 bytové jednotky č. 496/9 k. ú. Hloubětín

Předmět ocenění	Bytová jednotka č. 496/9, se spoluvlastnickým podílem ve výši 4125/390121 na společných částech budovy č. p. 494, 495, 496, 497, a se spoluvlastnickým podílem 4125/390121 na pozemcích parc. č. 566/5, 566/6, 566/7, 566/8, zapsané na LV č. 5743.				
Kraj :	Hlavní město Praha	Město/měst. část:	Praha 9	Kat. území :	Hloubětín
Ulice :	Slévačská	č. p. / č. o.:	496	LV č. :	5743

Zpracovatel	ing. Eva Fronová, ing. Karolina Cichoňová
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:	1 329 009 Kč
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku:	34 544 Kč

Stručný popis nemovitosti

Bytová jednotka č. 496/9 je velikosti 2+kk o celkové výměře 41,25 m² s příslušenstvím umístěná ve 3. NP. Byt je tč. neobsazený a je ve zhoršeném stavu odpovídajícímu stáří, bez prováděné údržby. V současné době probíhá oprava omítek a výmalba. Skládá se z obytné místnosti s kuchyňským koutem, pokoje, komory, předsíně, koupelny a WC. Na podlahách je PVC, koupelna a záchod jsou tvořeny umakartovým jádrem. V koupelně je osazena větší sprcha a umyvadlo. Kuchyň je bez vybavení. Dveře jsou typové plně a prosklené. Bytová jednotka je orientována na jihozápad.

Budova č. p. 496 – jedná se o řadový, typový panelový dům kolaudovaný v roce 1990. Dům má 1 podzemní a 6 nadzemní podlaží. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Před cca 3 lety byla osazena plastová okna, nové vstupy a nová střešní krytina, opravy jsou lodžie.. V domě jsou výhradně bytové jednotky. Vybavení a opotřebení odpovídá stáří a době výstavby. V domě je nový výtah. Vytápění je dálkové, zajišťuje Pražská teplárenská.

Lokalita patří k průměrně vyhledávaným. Má pinou 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 Poděbrské 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. 566/5 Zast. plocha a nádvoří	243	m ²	3 000	729 000
č.p. 566/6 Zast. plocha a nádvoří	235	m ²	3 000	705 000
č.p. 566/7 Zast. plocha a nádvoří	302	m ²	3 000	906 000
č.p. 566/8 Zast. plocha a nádvoří	309	m ²	3 000	927 000
Celkem	1 089			3 267 000

Spoluvlastnický podíl:	4125/390121	
Cena pozemku (spoluvlast. podíl):	34 544	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	
Připojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☒ elektro			
Dostupnost:	☒ MHD	☐ železnice	☐ autobus	☐ dálnice/I. tř.	☐ silnice II./III. tř.	☐ zpev. příjezd	
Výtah	☒ ano	☐ ne					
Negativní 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:	3	Orientace oken hl. obyt. míst.:	JZ	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)			
pokoj s kuchyňským koutem	20,3	m ²	
pokoj	12,05	m ²	
komora	2	m ²	
předsíň	3,72	m ²	
koupelna	2,14	m ²	
WC	1,04	m ²	
Bytová plocha celkem:	41,25	m ²	
Náhradní (započitatelná) plocha pro ocenění porovnávací metodou:	41,25	m ²	
Příslušenství s výhradním užíváním k bytu, které je však součástí společných prostor			
sklepní kóje	Výměra m2	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 videoprohlička na webových stránkách naší společnosti. Přesné dispozice bytu 2+kk: vstupní předsíň (vestavěné skříně), 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 chůze. 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.

Slabé stránky

Dům, ve kterém se předmětná bytová jednotka nachází, byl pouze částečně rekonstruován a 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 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 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 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 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

32 218

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 2306-91i/2014 do znaleckého deníku.



