

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1098/15

o ceně bytové jednotky č. 993/6 v budově č.p.993, 994 na pozemku par.č.232/119, 232/120 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č. 232/119, 232/120

okres: hl. m. Praha
obec : Praha

kat. území: Černý Most



Objednatel posudku:

MČ Praha 14 v zastoupení Správa majetku Praha 14 a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Oceněno ke dni:

25.června 2015

Použitý oceňovací předpis:

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval:

Ing. František Šíp
Brigádníků 19, Praha 10
tel.: 607246477, e-mail: fsip@volny.cz

Datum vypracování posudku:

3.července 2015

Znalecký posudek obsahuje 11 stran včetně 5 stran příloh

1. STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI ☒ stavba dokončena v r. 1990Rekonstrukce stavby: ☐ celková ☐ dílčí ☐ střecha ☐ zateplení, fasáda ☐ okna, dveře ☐ ostatníRekonstrukce jednotky: ☐ celková ☐ dílčí ☐ sociální zařízení ☐ kuchyňská linka ☐ podlahy ☒ okna ☐ dveře**1.1 SOUČASNÝ STAV**

Konstrukce:	☐ zděné	☐ betonové	☒ montované
	☐ kovové	☐ dřevěné	☐ jiné
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání
	☐ bydl., podn.	☐ část. obsazen	☐ volný objekt
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna	
Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn
	☒ elektro	☒ telefon	☒ zp. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☒ MHD☐ železnice☐ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř☐ silnice II., III. tř

Poloha v obci:

okrajová část - sídlištní zástavba

Počet obyvatel:

1 243 201

1.2 Situace

Přehled podkladů	LV č.5112 katastrální mapa prohlášení vlastníka Malý lexikon obcí ČR výsledek místního šetření
Charakteristika obce	Obec: Praha, k.ú. Černý Most, 1 243 201 obyvatel (Malý lexikon obcí ČR), v místě je vybudována infrastruktura na dostatečné úrovni, všechny inženýrské sítě, spojení MHD s návazností na stanice metra
Poloha nemovitosti	nemovitost se nachází v obci Praha, kat.území Černý Most, v lokalitě se zástavbou převážně typových bytových domů sídliště Černý Most II, v ulici kpt.Stránského, poblíž její křižovatky s ulicí Vybíralova

1.3 Rizika

RIZIKO	Rizika spojená s právním stavem nemovitosti: nejsou
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn
RIZIKO	Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou
RIZIKO	Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou
NE	Bez věcných břemen
NE	Zástavní právo
NE	Exekuce
RIZIKO	Ostatní rizika: nejsou

1.4 Popis jednotlivých staveb

Základní popis stavby	řadový bytový dům, podsklepený, deset nadzemní podlaží, plochá střecha, průměrný tech.stav
Popis bytové jednotky	bytová jednotka se skládá z kuchyňského koutu, tří pokojů, předsině, koupelny, WC a lodžie, součástí bytové jednotky je sklep.kóje umístěná v suterénu objektu, bytové jádro je prefabrikované, umakartové, kuch.linka s el.sporákem, okna jsou plastová, dveře plné nebo částečně prosklené, podlahové krytiny z PVC, na stěnách tapety, na chodbě vestavěné skříně, byt je vytápěn ústředním topením z centrálního zdroje, který slouží také k přípravě teplé užitkové vody.
Dispoziční řešení	3+kk/L
Popis tech. stavu bytové jednotky	bytová jednotka užívána od roku 1990, průměrný technický stav, odpovídající době užívání, většina prvků krátkodobé životnosti (zařizovací předměty apod.) je na hranici ekonomické životnosti

Konstrukce	Popis
1. Základy včetně zemních prací	betonové pasy izolované
2. Svislé konstrukce	panelové betonové sendvičové
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	živičné, svařované, vícevrstvé
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	tapeta, štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vymývaný kačírek, pohledový beton

9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	plné, částečně prosklené
12. Vrata	
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	PVC
15. Vytápění	ústřední
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	el.sporák
23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	digestoř s odvětráním, vestavěné skříně
26. Instalační pref. jádra	prefabrikované jádro

Jednotka:	byť č.993/6 ve 2.NP	PP
Část		m ²
kuchyňský kout		7,08
pokoj		18,61
pokoj		13,13
pokoj		10,34
koupelna		2,83
WC		1,04
předsíň		9,95
Místnosti jednotky celkem		62,98
Lodžie u jednotky celkem		2,86
Sklep		2,08

2. OCENĚNÍ

2.1 Výpočet porovnávací hodnoty

Typ stavby	Plocha m ²	Lokalita / Popis		Požadovaná cena Kč		Zdůvodnění koeficientu K _c	
		Podlaží	Dispozice			Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč
Oceňovaná jednotka						X	
	62,98	2.np	3+kk/L			X	X
Srovnávané jednotky							
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků	
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyň, 3 pokoje, koupelna, WC, předsiň, lodžie, prefabrikované, umakartové jádro, plastová okna, na podlaze PVC, koberce, ústřední topení, stavba z roku 1990, původní, udržovaný stav, 2.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita							
panel	68,00	2.np	3 + 1/L	2 490 000	35 521	1,14	1 966 000
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků	
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyň, 3 pokoje, koupelna, WC, předsiň, lodžie, prefabrikované, umakartové jádro, plastová okna, na podlaze PVC, koberce, ústřední topení, stavba z roku 1990, původní udržovaný stav, 2.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita							
panel	69,00	2.np	3+1/L	2 600 000	37 037	1,14	2 053 000
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků	
Bytová jednotka (3+1/L), kuchyň, 3 pokoje, koupelna, WC, předsiň, lodžie, prefabrikované, umakartové jádro,plastová okna, na podlaze PVC, koberce, ústřední topení, stavba z roku 1989, původní udržovaný stav, 5.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita							
panel	64,25	5.np	3+1/L	2 600 000	40 467	1,05	2 229 000
Praha 9 - Černý Most						Hodnota koeficientu KC stanovena na základě srovnání jednotlivých zvolených porovnávaných znaků	
Bytová jednotka (3+kk/L), kuchyňský kout, 3 pokoje, koupelna, WC, předsiň, lodžie, prefabrikované, umakartové jádro, plastová okna, na podlaze PVC, koberce, ústřední topení, jednotka užívána od roku 1990, původní udržovaný stav, 8.np, výtah, v místě základní občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanice metra, klidná lokalita							
panel	63,00	8.np	3+kk/L	2 450 000	37 984	1,05	2 100 000
Porovnávací hodnota						2 087 000,- Kč	

Zjištění ceny porovnáním nemovitosti jako celku										
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef.redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K ₁ poloha	K ₂ velikost	K ₃ stav a vybavení	K ₄ jiné	K ₅ úvaha znalce	Index odlišnosti I _o	Cena po redukcí (Kč)
1.	2 490 000	0,90	2 241 000	1,00	1,09	1,05	1,00	1,00	1,14	1 966 000
2.	2 600 000	0,90	2 340 000	1,00	1,09	1,05	1,00	1,00	1,14	2 053 000
3.	2 600 000	0,90	2 340 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2 229 000
4.	2 450 000	0,90	2 205 000	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	2 100 000
Celkem průměr								C _p	Kč	2 087 000

2.2 REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav
Porovnávací hodnota	2 087 000 Kč
Obvyklá cena	2 087 000 Kč

4. ZÁVĚR

Jedná se o bytovou jednotku (3+kk/L), v místě je občanská vybavenost na dostatečné úrovni, dobrá dopravní dostupnost, spojení MHD s návazností na stanici metra, v dosahu nákupní centrum Černý Most, jedná se o klidnou lokalitu bydlení. S použitím výše uvedených postupů a zohledněním jednotlivých kritérií pro hodnocení nemovitosti bylo cílem analýzy stanovit obvyklou cenu současného stavu nemovitosti – bytové jednotky č.993/6 v budově č.p.993, 994 na pozemku par.č.232/119, 232/120 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, jejího příslušenství a pozemku par.č. 232/119, 232/120 v kat.území Černý Most, obec Praha, okres Hl.m.Praha.

Obvyklá cena byla stanovena takto:

Obvyklá cena - současný stav

2 087 000,- Kč

tj. slovy: dva_miliony_osmdesát_sedm_tisíc Kč

Praha, 3.července 2015

znalec: ing.František Šíp
Brigádníků 19
Praha 10

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem provedl jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 25.6.1986 č.j. Spr.1040/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 1098/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů (náhrada mzdy) účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladů číslo 47/15.

Seznam příloh:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace nemovitosti:
Mapa oblasti:

počet stran v příloze:

2
1
1
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2015 13:07:38

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731676 Černý Most

List vlastnictví: 5112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 14, Bratři Vencliků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	00231312	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
993/6	byt		byt.z.	6506/506904
Vymezeno v:				
Budova	Černý Most, č.p. 993, 994, byt.dům, LV 5111			
	na parcele	232/119, LV 5111		
		232/120, LV 5111		
Parcela	232/119	zastavěná plocha a nádvoří		351m2
	232/120	zastavěná plocha a nádvoří		351m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 2306/1994 Usnesení Zastupitelstva hl.m.P č.41/14.

POLVZ:68/1996

Z-9100068/1996-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Rozhodnutí 2306/1994 Usnesení Zastupitelstva hl.m.Prahy č.41/14.

POLVZ:623/2000

Z-9100623/2000-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Jiná listina ze dne usnesení - Zastupitelstva hl.m.Prahy č.04/13 protokol č.PP 23/07/28/01 ze dne 29.1.2001 ze dne 25.02.1999.

POLVZ:177/2001

Z-9100177/2001-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

RČ/IČO: 00064581

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2011.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.07.2015 13:07:38

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731676 Černý Most

List vlastnictví: 5112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	

Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce

Městská část Praha 14, Bratři Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9 00231312

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
993/6	byt		byt.z.	6506/506904
Vymezeno v:				
Budova	Černý Most, č.p. 993, 994, byt.dům, LV 5111			
	na parcele	232/119, LV 5111		
		232/120, LV 5111		
Parcela	232/119	zastavěná plocha a nádvoří		351m2
	232/120	zastavěná plocha a nádvoří		351m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Jiná listina číslo 2306/1994 Usnesení Zastupitelstva hl.m.P č.41/14.

POLVZ:68/1996

Z-9100068/1996-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

- o Rozhodnutí 2306/1994 Usnesení Zastupitelstva hl.m.Prahy č.41/14.

POLVZ:623/2000

Z-9100623/2000-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

- o Jiná listina ze dne usnesení - Zastupitelstva hl.m.Prahy č.04/13 protokol č.PP 23/07/28/01 ze dne 29.1.2001 ze dne 25.02.1999.

POLVZ:177/2001

Z-9100177/2001-101

Pro: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 00064581

- o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2011.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1.



Fotodokumentace:



Orientační mapa:

