

Odborné posouzení – cenový odhad



Předmět odborného posouzení:

Dodatek č. 1

k

Ocenění nemovitosti-nebytového prostoru, jednotky č. 351/101, zapsané na listu vlastnictví č. 1065 pro k.ú., Lysolaje, obec Praha

Zadavatel: MČ Praha - Lysolaje
IČO: 002 31 207
Kovárenská 8/5, Lysolaje, 165 00 Praha 6
číslo jednací zadavatele: není

Zhotovitel: PROSCON, s.r.o.
IČO: 49356381
K Lochkovu 661/39, 154 00 Praha 5

Konzultant: není

Obor: Ekonomika

Odvětví: Oceňování nemovitých věcí

Odborné posouzení bylo zpracováno dne: 10. 10. 2023, Dodatek č. 1 k 05. 12. 2023

Číslo vyhotovení: 3 z celkem 3

Obsah

1	Zadání odborného posouzení	3
1.1	Odborná otázka zadaná zadavatelem odborného posouzení.....	3
1.2	Ocenění tržní hodnotou	3
1.2.1	Hodnota oceňované jednotky č. 351/101	3
2	Odůvodnění.....	5
2.1	Interpretace výsledků analýzy dat	5
3	Závěr	5
3.1	Citace zadané odborné otázky	5
3.2	Odpověď.....	5
3.3	Osoby podílející se na zpracování Dodatku č. 1 odborného posouzení.....	5

1 Zadání odborného posouzení

1.1 Odborná otázka zadaná zadavatelem odborného posouzení

Vyčíslení dodatečných nákladů na odstranění vlhkosti. Při místním šetření byla podána informace o zatečení odpadních vod do stěny proti vchodu. Důvodem bylo nepropojení odpadů do kanalizace. Dle informací zadavatele byla oprava řešena novou sanační omítkou, ale bez dostatečného efektu. Protože ocenění bylo prováděno porovnáním se standardními prostory bez závad je nutné tuto závadu zohlednit a vyčíslit a snížit tak hodnotu nebytového prostoru,

Posouzení je prováděno k datu 05. 12. 2023.

Hledanou kategorií hodnoty je hodnota tržní.

1.2 Ocenění tržní hodnotou

1.2.1 Hodnota oceňované jednotky č. 351/101

Ocenění jednotky bylo provedeno tržní hodnotou, tedy porovnáním nabízených prodejů srovnatelných objektů v nejbližším okolí. Pro objektivní hodnocení byly uvažovány prodávané objekty se shodným či podobným využitím s koeficientem možné realizace ve výši 95% požadované ceny.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1			
Č.	Lokalita	výměra v m ²	Jiné
Oceň. objekt	Lysolaje	1	<i>nebytový prostor č. 351/101 o výměře 59,60 m²</i>
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Praha 6- Břevnov	62	2 + kk se spr. koutem, WC zvlášť v 1PP
2	Praha 6 - Vokovice	108	toalety, příprava na kuch. Linku v 1PP
3	Praha 6 - Nebušice	27	kancelář s příslušenstvím v suterénu
4	Praha 6 - Střešovice	169	v 1.NP a 1.PP. Prostory v 1. PP vyžadují modernizaci
5	Praha 6 - Řepy	241	v přízemí ČD, kanceláře

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m ²	pramen ceny	Kč/m ²	poloha	velikost	tvár využitelnost	podlažnost	Přístupnost	úvaha znalce	.	Kč/m ²
(1)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	58 065	0,95	55 162	1,15	1,00	1,00	0,95	0,90	1,05	1,03	53 555
2	35 185	0,95	33 426	1,10	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	0,97	34 460
3	73 704	0,95	70 019	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	0,88	79 567
4	53 254	0,95	50 591	1,10	1,00	1,00	0,97	1,00	1,03	1,10	45 992
5	62 033	0,95	58 931	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,10	53 574
Celkem průměr										Kč/m²	53 429 ,67
Celkem pozemek										Kč	53 430
Minimum										Kč	34 460
Maximum										Kč	79 567
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku										
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K3	Koeficient úpravy tvar a využitelnost pozemku (s ohledem na územní plán)										
K4	Koeficient úpravy IS na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy přístupnost k pozemku (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
KC	Koeficient celkový	$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

U koeficientu polohy byla zohledněna výhodnější poloha vzhledem k centru, u koeficientu podlažnosti byly znevýhodněny objekty umístěné v I. PP a stejně tak v přístupnosti. V koeficientu úvahy znalce byly zvýhodněny objekty vybavené nábytkem a u všech objektů byl koeficient navýšen o 3%, z důvodů stále trvající vlhkosti i po opravách, posuzovaných prostor.

Hodnota 1 m² výše uvedeného oceňovaného prostoru byla stanovena po zaokrouhlení ve výši 53 430,- Kč.

Výpočet celkové ceny:

Stanovenou hodnotu 1 m² výše uvedeného oceňovaného prostoru je nutné vynásobit celkovou výměrou 59,60 m².

Celková cena: 59,60 x 53 430 = 3 184 428 po zaokrouhlení 3 184 000

Tržní hodnota cena oceňované jednotky č. 351/101 v k.ú. Lysolaje byla stanovena ve výši 3 184 000,- Kč.

2 Odůvodnění

2.1 Interpretace výsledků analýzy dat

Následující tabulka uvádí shrnutí výsledků dílčích ocenění:

	Ocenění (v Kč)
Ocenění porovnávací metodou	3 184 000
Výsledné ocenění	3 184 000

3 Závěr

3.1 Citace zadané odborné otázky

Stanovte hodnotu následujícího nemovitého majetku:

Stanovte hodnotu nemovitosti – nebytové jednotky č. 351/101, zapsané na LV č. 1065 v k.ú. Lysolaje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

3.2 Odpověď

Tržní hodnota cena oceňované jednotky č. 351/101, zapsané na LV č. 1065 v k.ú. Lysolaje byla ke dni posouzení stanovena ve výši

3 184 000,00 Kč

(slovy: tři miliony jedno sto osmdesát čtyři tisíce Kč.)

3.3 Osoby podílející se na zpracování Dodatku č. 1 odborného posouzení

Na všech částech odborného posouzení se podíleli:

Ing. Jiří Nohejl

Ing. Milan Ječmen

Ing. Jiří Nohejl, prokurista