



Case study: Tržní ocenění – byt

Pro vypracování ocenění byly použity následující podklady :

- informace o jednotce č. xy, z katastru nemovitostí, k.ú. Malešice, www.cuzk.cz,
- informace o pozemku č.parc. xyz, z katastru nemovitostí, k.ú. Malešice, www.cuzk.cz,
- informace o stavbě č.p. abc, z katastru nemovitostí, k.ú. Malešice, www.cuzk.cz,
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění,
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- informace a fotodokumentace získané při místním šetření
- informace o nabídkových a sjednaných cenách srovnatelných nemovitostí
- literatura:
 - Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí*, Praha, ČVUT, 2008
 - Ort, P., Schneiderová Heralová, R.: *Oceňování nemovitostí a cenové mapy*, Praha, Verlag Dashöfer, 2008

Popis oceňovaných nemovitostí :

Stavba:

Jedná se panelový dům s byty o 4 nadzemních podlaží (NP) a 1 podzemním podlaží (PP). Dům leží na vlastním pozemku v klidném prostředí, v dostupnosti MHD, ulice Chotouňská - Malešice. V okolí domu je veřejná zeleň.

Bytová jednotka:

Bytová jednotka ve 3.NP z celkových 4 NP, dispozice 2+1, v původním stavu, umakartové jádro. Podlahová plocha 51,4 m². Včetně podílu velikosti 514/30025 na společných částech domu a jeho vybavení

Obvyklá cena bytové jednotky č. 480/2, je zjištěna jako vážený průměr ceny zjištěné porovnávacím způsobem a výnosovým způsobem.

1. Cena zjištěná porovnávacím způsobem

Popis budovy

Jedná se panelový dům s byty o 4 nadzemních podlaží (NP) a 1 podzemním podlaží (PP), bez výtahu.

Stavba domu byla dokončena v roce 1960. Dům byl postupně modernizován – výměna stoupacího potrubí, plastová okna, zateplení obvodového pláště.

Popis bytové jednotky

Bytová jednotka ve 3.NP z celkových 4 NP, dispozice 2+1, v původním stavu, umakartové jádro. Podlahová plocha 51,4 m². V chodbě a kuchyni, koupelně a WC na podlaze PVC, v pokojích koberec.

Podlahová plocha celkem: 51,40 m²

Evropský sociální fond

Praha a EU – Investujeme do vaší budoucnosti

Ocenění

Obdobným majetkem se pro daný případ rozumí bytová jednotka v osobním vlastnictví v domě panelové konstrukce, podlahová plocha 50 – 55 m².
Místem se rozumí část obce Praha 10 - Malešice a okolí.

V období leden 2014 – duben 2014 byly na trhu nabízeny nebo realizovány prodeje 4 porovnatelných nemovitostí:

Nemovitost 1 : byt 2 + 1, v osobním vlastnictví, v Malešicích, 4. NP z celkem 8. Nová plastová okna a rozvody vody, zateplení obvodového pláště, výtah, jádro je zděné. Sklep.

Cena: 2 190 000 Kč

PP: 55,0 m²

Stavba: Panelová

Stav bytu: v původním stavu

Nemovitost 2 : byt 2 + 1, v osobním vlastnictví, Počernická, Praha 10 – Malešice, 4. NP z celkem 8. Nová plastová okna, zateplení obvodového pláště, výtah, jádro je umakartové. Lodžie, sklep.

Cena: 2 130 000 Kč

PP: 53,0 m²

Stavba: Panelová

Stav bytu: v původním stavu

Nemovitost 3 : byt 2 + 1, v osobním vlastnictví, Počernická, Praha 10 – Malešice, 3. NP z celkem 8. Nová plastová okna, zateplení obvodového pláště, výtah, stoupačky, vstupní trakt. Jádro je zděné. Sklep. PVC, dlažba.

Cena: 2 100 000 Kč

PP: 54,0 m²

Stavba: Panelová

Stav bytu: v původním stavu

Nemovitost 4: byt 2 + 1, v osobním vlastnictví, Malešice, 4. NP z celkem 8. Nová plastová okna, zateplení obvodového pláště. Jádro je zděné.

Cena: 1 999 000 Kč

PP: 54,0 m²

Stavba: Panelová

Stav bytu: po modernizaci

Aplikace korekčních činitelů a odhad tržní hodnoty předmětných nemovitostí porovnávacím způsobem je v následující tabulce.



| | <u>Oceň. nem.</u> | <u>Nem. č.1</u> | <u>Nem. č.2</u> | <u>Nem. č.3</u> | <u>Nem. č.4</u> |
|---|-------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <u>Cena výchozí (Kč)</u> | | 2 190 000 | 2 130 000 | 2 100 000 | 1 999 000 |
| <u>Cena po korekci - nabídka (Kč)</u> | | 1 971 000 | 1 917 000 | 1 890 000 | 1 799 100 |
| <u>Lokalita</u> | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <u>Standard konstrukcí a vybavení</u> | 1,00 | 0,90 | 0,97 | 0,90 | 0,90 |
| <u>Umístění v rámci domu</u> | 1,00 | 1,01 | 1,01 | 1,00 | 1,01 |
| <u>Cena po korekci (Kč)</u> | | 1 791 639 | 1 878 085 | 1 701 000 | 1 635 382 |
| <u>Plocha podlahová (m2)</u> | 51,4 | 55 | 53 | 54 | 54 |
| <u>Cena jednotková (Kč/m2)</u> | | 32 575 | 35 436 | 31 500 | 30 285 |
| <u>Průměr (Kč)</u> | | 32 449 | | | |
| <u>Porovnávací hodnota (Kč)</u> | | 1 667 874 | | | |
| <u>Cena ke dni ocenění zjištěná porovnávacím způsobem</u> | | 1 670 000 Kč | | | |

2. Cena zjištěná výnosovým způsobem

Pro výnosové ocenění jsou použity údaje o obvyklé výši nájemného pro srovnatelné nemovitosti. Náklady na údržbu a administrativní náklady jsou odhadnuty na základě průběhu nákladů u srovnatelných nemovitostí.

Míra kapitalizace je stanovena dle vyhl.č.3/2008 Sb. v platném znění.

| | |
|---|---------------------|
| Obvyklé nájemné (měsíc) | 8 500 Kč |
| Příjem z pronájmu (rok) | 102 000 Kč |
| Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného (10 %) | 10 200 Kč |
| Efektivní hrubý příjem | 91 800 Kč |
| Náklady na údržbu (odhad) | 10 000 Kč |
| Administrativní náklady (pojistné, daň apod.) | 2 000 Kč |
| Efektivní čistý příjem | 79 800 Kč |
| Míra kapitalizace | 5% |
| Výnosová hodnota | 1 596 000 Kč |
| Cena ke dni odhadu zjištěná výnosovým způsobem | 1 600 000 Kč |

REKAPITULACE

| bytová jednotka č. klm, k.ú. Malešice, vč. podílu na společných částech domů a pozemků | | |
|---|------------------|------------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | <i>váha 70 %</i> | 1 670 000,00 Kč |
| Cena zjištěná výnosovým způsobem | <i>váha 30 %</i> | 1 600 000,00 Kč |
| Vážený průměr | | 1 649 000,00 Kč |
| Cena obvyklá ke dni ocenění | | 1 650 000,00 Kč |

Cena obvyklá ke dni ocenění (objektivní tržní hodnota) činí 1,650.000,00 Kč.

Slovy : jedenmilionšestsetpadesáttisickorunčeských.

