

ZNALECKÝ POSUDEK

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

**Byt č. 576/26 Nádražní ulice, Kutná Hora - Hlouška,
včetně spoluvlastnického podílu 4968/115565 na společných částech bytového
domu čp. 576 a na pozemku pč. 2710/2, vše zapsáno na LV č. 12916 pro kú
Kutná Hora ke dni 03.05.2022**



Účel posudku: podklad pro prodej

Objednavatel posudku: **Město Kutná Hora
Odbor správy majetku
Havlíčkovo náměstí 552/1
284 01 Kutná Hora**

Posudek vypracoval: **Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
Nad Svahem 2046/8
140 00 Praha 4 - Krč
ing. Marcela Prokopová
marcela.prokopova.caslav@seznam.cz**

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 4 stran příloh a předává se objednavateli ve 2 vyhotoveních.

V Čáslavi dne 04.05.2022

OBSAH :

1. ÚVOD	3
1.1. Rozsah ocenění	3
1.2. Základní pojmy a způsob ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb.	3
2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE.....	4
2.1. Výchozí data	4
2.2. Podklady pro vypracování ocenění	5
2.3. Rizika	5
2.3.1. Přístup a příjezd přes pozemky	5
2.3.2. Soulad skutečného a právního stavu	5
3. POPIS NEMOVITOSTÍ.....	5
3.1. Místopis	5
3.2. Předmět ocenění.....	6
3.2.1. Podrobný popis provedení a vybavení bytu.....	6
3.2.2. Výměry podlahových ploch (m2).....	7
3.2.3. Provedené opravy a údržba, stavebně technický stav	7
4. ANALÝZA TRHU	8
5. OCENĚNÍ - obvyklá cena ve smyslu §2 odst. 2	8
5.1. Porovnávací nemovitosti.....	8
5.2. Propočet porovnávací hodnoty	9
6. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ.....	10

1. ÚVOD

1.1. Rozsah ocenění

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitosti – byt č. 576/26 Nádražní ulice, Kutná Hora – Hlouška, včetně spoluvlastnického podílu 4968/115565 na společných částech bytového domu čp. 576 a na pozemku pč. 2710/2, vše zapsáno na LV č. 12916 pro kú Kutná Hora ke dni 03.05.2022.

Znalecký posudek je vypracovaný pro vlastní potřebu objednatele posudku jako podklad pro prodej.

1.2. Základní pojmy a způsob ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Vzhledem k tomu, že znalecký posudek bude použitý pro vlastní potřebu objednatele posudku, je ocenění provedené ve smyslu §2, odst. 2) zákona č. 151/1997 Sb. , tj. majetek je oceněn obvyklou cenou, která je stanovena porovnáním.

Mimořádné okolnosti se v případě oceňovaných nemovitostí neprojeví.

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data

Adresa nemovitosti : Nádražní čp. 576, Kutná Hora - Hlouška
obec Kutná Hora
okres Kutná Hora

List vlastnictví : 12916

Vlastník nemovitosti : Město Kutná Hora, Havlíčkovy nám. 552/1, Kutná Hora

Údaje o pozemcích : pč. 2710/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 296 m²

Údaje o stavbách : bytový dům čp. 576 na pč. 2710/2

2.2. Podklady pro vypracování ocenění

- 2.2.1. Objednávka ze dne 05.04.2022 čj. MKH/052554/2022
- 2.2.2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 12916 pro kú Kutná Hora ze dne 05.04.2022
- 2.2.3. Snímek katastrální mapy pro kú Kutná Hora – náhled na www.cuzk.cz
- 2.2.4. Místní šetření provedené dne 03.05.2022 za účasti pana Procházky a ing. Marcely Prokopové
- 2.2.5. Protokol o předání bytu z 10.01.2022
- 2.2.6. Údaje o stáří objektu, provedené údržbě a opravách
- 2.2.7. Cenové údaje z katastru nemovitostí
- 2.2.8. Vlastní databáze uskutečněných prodejů
- 2.2.9. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

2.3. Rizika

2.3.1. Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace
2710/1, 3670	ostatní plocha, ostatní komunikace	Město Kutná Hora

Přístup a příjezd jsou tedy pouze přes veřejné pozemky, nejedná se o riziko.

2.3.2. Soulad skutečného a právního stavu

Byt č. 576/26 je v době místního šetření volný, vystěhovaný, byl užíván k trvalému bydlení. Odhadce konstatuje soulad mezi skutečným stavem užívání a právním stavem zapsaným na LV č. 12916 pro kú Kutná Hora, tj. byt.

Na LV č. 12916 pro kú Kutná Hora nejsou pro byt č. 576/26 v části C a D zapsaná žádná omezení vlastnictví.

3. POPIS NEMOVITOSTÍ

3.1. Místopis

Kutná Hora je okresní město s úplnou občanskou vybaveností a kompletní soustavou úřadů. Jedná se o město, jehož historické jádro je vyhlášeno městskou památkovou rezervací a je zapsáno v seznamu UNESCO. V místě je vlakové i autobusové nádraží. Vzdálenost od Hl.m.Praha cca 70 km.

V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě, nemovitost je na tyto sítě napojena. Dopravní dostupnost zajišťuje bus MHD, bus a vlak - Kutná Hora Hl. nádraží a Kutná Hora město.

Bytový dům je situovaný na kraji soustředěné bytové zástavby podél ulic Masarykova a Puškinská, při ulici Nádražní. Jedná se o lokalitu v těsné blízkosti Tylova divadla, vlakového nádraží Kutná Hora – město, sportovní haly BIOS, apod. Vlastní centru města je vzdáleno do 5 minut pěší chůze.

V lokalitě je dostatečná kapacita pro privátní parkování, bez placených stání.

3.2. Předmět ocenění

Jedná se o byt č. 576/26 situovaný v bytovém domě čp. 576 v ulici Nádražní.

Byt má dispozici 2+1/L, nachází se v posledním (7.NP) bytového domu čp. 576.

Z lodžie a oken orientovaných na JZ je nádherný výhled na historické panorama města, z okna orientovaného na SZ je pohled na Tylovo divadlo a do ulice Puškinská.

Dispozice obsahuje předsíň, dva pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, lodžii a v 1.PP sklep

Bytový dům čp. 576 je samostatně stojící jednovchodový objekt typové panelové nosné konstrukce zastřešený plochou střechou, cca z roku 1976. Objekt je osmipodlažní (1PP a 7NP), celkem je v něm 27 bytů, vždy 4 byty v každém nadzemním podlaží kromě 1.NP, kde jsou jen 3 byty a kočárkárna. V domě je osazený osobní výtah.

V 1.PP jsou situované sklepní prostory a společné prostory domu.

Vstup do domu je po nově upravené rampě z jižní strany objektu.

3.2.1. Podrobný popis provedení a vybavení bytu

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové montované konstrukce
2. Zdivo	typové panelové montované
3. Stropy	panelové montované
4. Střecha	plochá
5. Krytina	standardní
6. Klempířské konstrukce	kompletní
7. Vnitřní omítky	hladké štukové
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	chybí
11. Schody	montované s povrchem keramická dlažba
12. Dveře	hladké typové do ocelových zárubní
13. Okna	plastová
14. Podlahy místností	vlýskové, PVC
15. Vytápění	centrální ze společné kotelny pro sídliště
16. Elektroinstalace	220 V

17. Bleskosvod	je proveden
18. Rozvod vody	studené i teplé
19. Zdroj teplé vody	centrální ze společné kotelny pro sídliště
20. Instalace plynu	zemní plyn
21. Kanalizace	do veřejné sítě
22. Vnitřní vybavení	umývadlo, volně stojící vana
23. Vybavení kuchyně	linka s plynovým sporákem
24. Záchod	splachovací v samostatné místnosti
25. Ostatní	vestavěné skříně na chodbě

3.2.2. Výměry podlahových ploch (m2)

místnost	podlahová plocha	započitatelná podlahová plocha
předsíň	7,80	7,80
pokoj 1	18,48	18,48
pokoj 2	15,80	15,80
kuchyně	7,51	7,51
koupelna	2,17	2,17
WC	1,02	1,02
sklep	1,67	-
lodžie	5,40	-
celková plocha	59,85 m2	52,78 m2

Poznámka : výměry podlahových ploch byly zaměřené laserovým měřidlem, neodpovídají podlahovým plochám uvedeným v protokolu o předání bytu a ploše uvedené na LV (49,68 m2).

3.2.3. Provedené opravy a údržba, stavebně technický stav

Podle sdělení zástupce objednatele posudku byly za posledních 10 let provedené následující opravy :

zateplení fasády, výměna oken, vchodových dveří, oprava lodžií včetně výměny zábradlí a dlažeb, výměna stoupaček, nové dlažby v prostorech 1.PP na schodištích, repase výtahu, oprava střechy.

Dům jako celek je tedy udržovaný, ve velmi dobrém stavu.

Byt č. 576/26 je kromě výměny oken a oprav lodžie v původním stavu, k celkové rekonstrukci. Veškeré vnitřní vybavení bytu (podlahy, dveře, instalace, vybavení kuchyně a sociálního centra) jsou původní, dožilé.

4. ANALÝZA TRHU

Trh s nemovitostmi charakteru byty v místě existuje, poptávka výrazně převyšuje nabídku, což se projevuje na prodejních cenách těchto nemovitostí.

Ve městě je v současné době ve stavební fázi masivní výstavba velkého počtu novostaveb bytů podél ulice Benešova, jedná se o byty ve zděných bytových domech, jejich cena tomu proto odpovídá.

Byty v panelových domech s dispozicí 2+1, 2+kk a obdobné výměře byly za dobu posledního roku realizované za jednotkové ceny v rozmezí 48 – 58.000,-Kč/m² podle lokality a stavu. Realitní inzerce je pro obdobné byty v rozmezí 58 – 68.000,-Kč/m², což odpovídá nárůstu cen bytů o 15% během roku.

Odhad obvyklé ceny předmětné nemovitosti k datu ocenění odhadce zpracoval na základě znalosti podmínek trhu s nemovitostmi v příslušné lokalitě.

Výsledný odhad obvyklé ceny je platný za předpokladu, že nemovitost bude prostá všech závazků vůči třetím osobám a nedozná podstatného zhoršení nad rámec běžného opotřebení.

5. OCENĚNÍ - obvyklá cena ve smyslu §2 odst. 2

5.1. Porovnávací nemovitosti

Pro porovnání jsou použity uskutečněné prodeje bytů stejné dispozice a srovnatelné podlahové plochy a nabídky realit v dané lokalitě uvedené na internetové adrese www.sreality.cz.

1) Prodej bytu č. 576/17, KC 2,400.000,-Kč, PP 49,68 m², JC 48.309,-Kč/m²

Jedná se o byt situovaný ve stejném bytovém domě, v 5.NP, stejné dispozice a podlahové plochy. Prodej byl uskutečněn v 06/2021, vklad do katastru pod V-3386/2021.

2) Prodej bytu č. 560/6 Puškinská, KC 2,850.000,-Kč, PP 50,60 m², JC 56.343,-Kč/m²

Jedná se o byt situovaný v nízkopodlažním panelovém domě o třech vchodech, srovnatelné podlahové plochy. Bytový dům čp. 558 – 560 je situovaný v těsné blízkosti předmětného domu, naproti přes ulici.

Prodej byl uskutečněn v 12/2021, vklad do katastru pod V-8816/2021.

3) Prodej bytu č. 563/10 Hašplířská, KC 3,200.000,-Kč, PP 55,00 m², JC 58.182,-Kč/m²

Jedná se o byt situovaný v nízkopodlažním panelovém domě o třech vchodech, srovnatelné podlahové plochy. Bytový dům čp. 561 - 564 je situovaný v těsné blízkosti předmětného domu, naproti přes ulici.

Prodej byl uskutečněn v 12/2021, vklad do katastru pod V-8880/2021.

4) Prodej bytu č. 584/2 Puškinská, KC 2,500.000,-Kč, PP 50,20 m², JC 49.801,-Kč/m²

Jedná se o byt situovaný v nízkopodlažním panelovém domě o čtyřech vchodech, srovnatelné podlahové plochy. Bytový dům čp. 584 - 587 je situovaný na opačném konci ulice Puškinská. Prodej byl uskutečněn v 02/2021, vklad do katastru pod V-732/2021.

4) Nabídka k prodeji bytu Opletalova, Šipší, byt 2+kk/L, PP 40 m², KC 2,700.000,-Kč, JC 67.500,-Kč/m²

Jedná se o byt situovaný v posledním podlaží vysokopodlažního panelového domu o třech vchodech, srovnatelné dispozice, ale menší podlahové plochy. Bytový dům čp. 130 - 132 je situovaný v Šipší, v soustředěné bytové zástavbě. Je v původním stavu, pouze s výměnou oken a zasklenou lodžíí, k celkové rekonstrukci.

Jedná se o nabídku realitní inzerce www.sreality.cz ze dne 04.05.2022, ID zakázky 14421230, prodávající RK 4fin Reality Better together Kolín. Nabídka je již rezervovaná.

Komentář :

Z předchozího porovnání lze konstatovat, že za dobu posledního 1 roku byly byty obdobné podlahové plochy kolem 50 m² v lokalitě obchodované za jednotkové ceny 48.300 – 58.200,- Kč/m².

Spodní hranice je pro byt ve stejném bytovém domě, ale prodej z 06/2021, horní hranice je pro prodej v sousedním bytovém domě v 12/2021.

Realitní inzerce nabízí byt obdobné dispozice, ale menší podlahové plochy, což má kladný vliv na výši jednotkové ceny (menší výměra = vyšší jednotková cena).

Pro porovnání je na základě uvedeného porovnání odhadovaná jednotková cena bytu č. 576/26 ve výši 53.000,-Kč/m².

Pro propočet je použita skutečně naměřená podlahová plochy bytu 52,78 m² bez lodžie a sklepa.

5.2. Propočet porovnávací hodnoty

Jednotková cena m ² PP	53.000,00 Kč/m ²
Podlahová plocha obytná	52,78 m ²
Porovnávací hodnota 52,78 m ² x 53.000,-Kč/m ² =	2,797.340,- Kč
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno)	2,800.000,- Kč

6. ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ

Účelem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitosti - byt č. 576/26 Nádražní ulice, Kutná Hora – Hlouška, včetně spoluvlastnického podílu 4968/115565 na společných částech bytového domu čp. 576 a na pozemku pč. 2710/2, vše zapsáno na LV č. 12916 pro kú Kutná Hora ke dni 03.05.2022.

Obvyklá cena je stanovena ve výši porovnávací hodnoty.

Vlastnictví bytu č. 576/26 není nijak omezeno, na LV č. 12916 pro kú Kutná Hora nejsou v části C a D provedené žádné zápisy o omezení vlastnictví.

Obvyklá cena nemovitosti

Byt č. 576/26 Nádražní ulice, Kutná Hora – Hlouška, včetně spoluvlastnického podílu 4968/115565 na společných částech bytového domu čp. 576 a na pozemku pč. 2710/2, vše zapsáno na LV č. 12919 pro kú Kutná Hora, ke dni 03.05.2022 je odhadovaná ve výši

2,800.000,-Kč

slovy : Dvamilionyosmsettisíc korunčeských

Znalecký posudek je vypracovaný ke dni 04.05.2022.

.....
podpis znalce

ZNALECKÁ DOLOŽKA :

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 25.1.2013 pod čj. 181/2012-ODS-SZN/6 zapsán do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemovitostí. Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem 1156/63-1/2022 do znaleckého deníku. **Zápisem ze zákona 23.03.2021 přejmenováno na Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.**

V Čáslavi dne 04.05.2022

Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
V z. ing. Marcela Prokopová

.....