

Znalecký posudek o obvyklé ceně číslo 741-30/2020



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Kutná Hora Šipší, č.j. 127/1
Adresa nemovitosti	Jana Zajíce 127, Kutná Hora – Šipší, 284 01
Katastrální údaje:	Obec: Kutná Hora [533955], Část obce: Šipší [402192], Katastrální území: Sedlec u Kutné Hory [677973], Číslo LV: 10073, Číslo LV: 10773, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	p. č. 795/3, 795/5, 795/7
Vlastník BJ:	SJM Antonín Strnad, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, Ljudmyla Strnadová Melešová, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora
Vlastník pozemků:	SJM Antonín Strnad, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, Ljudmyla Strnadová Melešová, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, spoluvlastnický podíl: 674/42708

OBJEDNATEL

	EURODRAŽBY.CZ a.s.	
Adresa:	Čimická 780/61, 18100 Praha 8	
Telefon:		IČ:29135419
e-mail:		DIČ: CZ29135419

ZHOTOVITEL

	ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav	
Adresa:	Chelčického 686, 533 51 Pardubice	
Telefon:	735038308	IČ:02777339
e-mail:	info@zuom.cz	DIČ: CZ02777339

ÚČEL POSUDKU: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro veřejnou dražbu

OBVYKLÁ CENA

2 400 000 Kč

Datum místního šetření: 29.1.2020

Datum zpracování : 11.2.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 9 stran

V Pardubicích dne 11.2.2020

SEZNAM

1. ÚVOD
 - Souhrn
 - Znalecký úkol
 - Místní šetření
 - Určení obvyklé ceny

2. METODY OCEŇOVÁNÍ
 - Definice pojmů
 - Oceňovací metody

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ
 - Identifikace nemovitosti
 - Místopis
 - Celkový popis nemovitosti
 - Poloha a dopravní dostupnost
 - Přístup a příjezd
 - Pronájem
 - Vyhodnocení rizik

4. VÝPOČTY
 - Výpočet
 - Komentář k určení ceny
 - Rekapitulace
 - Seznam podkladů a příloh

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

6. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Kutná Hora Šipší, č.j. 127/1
Adresa nemovitosti	Jana Zajíce 127, Kutná Hora – Šipší, 284 01
Katastrální údaje:	Obec: Kutná Hora [533955], Část obce: Šipší [402192], Katastrální území: Sedlec u Kutné Hory [677973], Číslo LV: 10073, Číslo LV: 10773, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky:	p. č. 795/3, 795/5, 795/7

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 29.01.2020 od 11.00 za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění a znalci sdělil k předmětu ocenění další informace.

URČENÍ OBVYKLÉ CENY

(Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

DEFINICE POJMŮ (definování použitých pojmů)

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neproňímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novely č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při

stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizované ceny na trhu za nabízený majetek (např. nemovitou věc) tj. odhad do budoucnosti. Jedná se o hodnotu, již je možno s největší pravděpodobností dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů např. při prodeji v tísní či v nekalé soutěži. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

OCEŇOVACÍ METODY (definování oceňovacích metod)

metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebením přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda porovnávací (komparativní, statistická)

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze teda zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizovatelné ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 10% až 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Pro stanovení obvyklé ceny bude použito kombinace metod.

3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **BJ Kutná Hora Šipší, č.j. 127/1**
Adresa nemovitosti: Jana Zajíce 127, Kutná Hora – Šipší, 284 01
Katastrální údaje: Obec: Kutná Hora [533955], Část obce: Šipší [402192], Katastrální území: Sedlec u Kutné Hory [677973], Číslo LV: 10073, Číslo LV: 10773, Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora
Pozemky: p. č. 795/3, 795/5, 795/7
Vlastník BJ: SJM Antonín Strnad, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, Ljudmyla Strnadová Melešová, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora
Vlastník pozemků: SJM Antonín Strnad, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, Ljudmyla Strnadová Melešová, Jana Zajíce 127, Šipší, 28401 Kutná Hora, spoluvlastnický podíl: 674/42708

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Kutná Hora je město ve Středočeském kraji, obec s rozšířenou působností a významná městská památková rezervace, zapsaná na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Díky těžbě stříbra šlo ve středověku o jedno z nejvýznamnějších českých měst. Ve městě jsou k dispozici všechny základní potřebné služby.

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

(základní popis, dispoziční řešení, účely využití, druh stavby, příslušenství)

Oceňovaná bytová jednotka č. 127/1 je situována v 1. NP bytového domu č. p. 127, 128, 129, stavba stojí na pozemku p. č. 795/3, 795/5, 795/7, obec Kutná Hora, k.ú. Kutná Hora [677710], část obce Šipší. K vlastnictví bytové jednotky dále patří spoluvlastnický podíl 337/21354 na společných částech budov a pozemků. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 (po přestavbě 3+kk) se sestává z předsíně, kuchyně, pokoje 1, pokoje 2, pokoje 3, koupelny, WC, šatny, spíže a ložie, k dispozici sklepní kóje v 1.PP. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá, krytina je z asphaltových svařovaných pásů, klempířské prvky plechové s antikorozií úpravou, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště je železobetonové prefabrikované, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou resp. plechem. V bytovém domě je k dispozici výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, plynu, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je v nově vyzděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, sporák, míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, vestavěné skříně, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, plynu, tepla a teplé užitkové vody. Stáří a stavební stav: Bytový dům odhadem z počátku 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let, dům prošel revitalizací. Stavební stav BD uvedenému stáří odpovídá, současný stavební stav domu je dobrý. Bytový dům je běžně udržován. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci, k datu ocenění běžně udržována, využívána k rodinnému bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	127/1	
Podlaží	1	
Dispozice	3+kk	
Podlahová plocha bytu	67,40	m ²

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Balkon/Lodžie	6,90 (dle prohlášení vlastníka nezapočítáváno)	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep/kóje	2,00 (dle prohlášení vlastníka nezapočítáváno)	m ²
Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	74,30	m ²
Podíl na společných částech domu	674/42708	
Podíl na společných částech pozemku	674/42708	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Oceňovaná bytová jednotka vč. podílů na pozemku a společných částech BD se nachází v bytovém domě č. p. 127, 128, 129 v ulici Jana Zajíce v obci Kutná Hora, část obce Šipší. V okolí obdobná zástavba bytových domů. Lokalita využívána k bydlení. V docházkové vzdálenosti místní občanská vybavenost.				
Počet obyvatel	20405				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> smíšená zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem)	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD K NEMOVITOSTEM

<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> jiná komunikace
<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem
<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	

PŘÍSTUP A PŘÍJEZD PŘES POZEMKY

Parcelní číslo	Vlastník pozemku	Komentář
795/2	Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora	ostatní plocha

PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Ne

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Ne

Typ smlouvy: - Doba nájmu: - Výše nájmu: -

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu: Nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí. Objekt ocenění (BJ) užívá vlastník (SJM) k rodinnému bydlení.

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

Menší chráněné území.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost situována v záplavovém území
Ne	Nemovitost byla v minulosti zatopena
Ne	Nemovitost v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
Ne	Nemovitost v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
Ne	Obtížný přístup k nemovitosti v odlehlých lokalitách
Ano	Poloha nemovitosti v chráněném území
Ne	Demograficky negativně zatížená lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení zapsaná na LV

Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Strnad Antonín, Strnadová Melešová Ljudmyla, Zahájení exekuce - Strnad Antonín

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané
Ne	Stavby dlouhou dobu rozestavěné

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Ne	Stavby kapacitně předimenzované
Ne	Výhrada vlastnického práva

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 10773			
Kraj:	Středočeský	Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora	Katastrální území:	Sedlec u Kutné Hory [677973]
Ulice:	Jana Zajíce	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
			1/1
SJM Antonín Strnad - Jana Zajíce 127, Šipší , 28401 Kutná Hora			
Ljudmyla Strnadová Melešová - Jana Zajíce 127, Šipší , 28401 Kutná Hora			
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 127/1	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 127, 128, 129	p.č. 795/3, 795/5, 795/7
Pozemky			674/42708
795/3	zastavěná plocha a nádvoří	255 m ²	Číslo LV: 10073, menší chráněné území
795/5	zastavěná plocha a nádvoří	255 m ²	Číslo LV: 10073, menší chráněné území
795/7	zastavěná plocha a nádvoří	255 m ²	Číslo LV: 10073, menší chráněné území

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP				
	koupelna s WC	3,50 m ²	1,00	3,50 m ²
	kuchyně	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
	pokoj	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
	pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²
	pokoj	10,00 m ²	1,00	10,00 m ²
	předsíň	9,20 m ²	1,00	9,20 m ²
	spíž	1,00 m ²	1,00	1,00 m ²
	šatna	2,00 m ²	1,00	2,00 m ²
1.NP - celkem		68,20 m²		68,20 m²
Celkem		Cca 68 m²		Cca 68 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základová pásy, izolace proti zemní vlhkosti
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, pravděpodobně železobetonové
Střecha	plochá
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ano
Vnitřní obklady	koupelna, WC, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	plovoucí laminátová, pvc
Podlahy ostatních místností	dlažba
Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ano
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, komb. sporák, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY		
Zastavěná plocha	[m ²]	74
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 220 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřeбенí odhadem	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 554 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	63,00	0,00	2+1	2 200 000	34 920	1,00	34 920
<p>Prodej zrekonstruovaného bytu 2+1 v osobním vlastnictvím o výměře 63 m², v 1. patře čtyř poschodového panelového domu bez výtahu, ulice Ortenova, Šipší – Kutná Hora, jen pár kroků od Kauflandu. Bytový dům prošel kompletní rekonstrukcí, plastová okna, vstupní dveře, zateplení domu, fasáda, střecha a stoupačky. Měsíční náklady činí, bytový fond - 3 500,-Kč, elektřina 470,-Kč, plyn 250,-Kč. K bytu náleží sklepní kóje. V okolí domu veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, lékař, MHD). Vlakové nádraží cca 10 min. chůze.</p>							
							
Hodnocení: 2+1, stejná lokalita, menší BD.							
Lokalita 2	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficien t celkový	Upravená cena
Prodej bytu	65,00	0,00	3+1	2 290 000	35 230	0,95	33 468
<p>Prodej bytu 3+1 s celkovou užitnou plochou 65,2 m². Do podlahové plochy se nezapočítávají 2 balkóny (celkem 6m²), které jsou součástí bytu. Byt, situovaný ve 3. patře panelového domu, je v původním stavu, v osobním vlastnictví, bez zatížení a omezení převodu. Ihned k nastěhování. Dispozice bytu - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, chodba, prostorná šatna, koupelna a samostatné WC. K bytu náleží též komora, která se nachází na společné chodbě hned vedle bytu. Byt má nová plastová okna, je velice prostorný, čistý, slunný a orientovaný na dvě světové strany SV a JZ. Z jihozápadní strany výhled do zeleně. Bytový dům je nově kompletně zrekonstruován, včetně střechy, fasády a zateplení. V okolí domu veškerá občanská vybavenost (škola, školka, obchody, lékař, MHD). Vlakové nádraží cca 10 min. chůze.</p>							
							
Hodnocení: 3.NP, původní jádro.							

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient celkový	Upravená cena
Prodej bytu	59,00	0,00	3+1	2 126 000	36 033	1,00	36 033
<p>Cihlový byt 3+1 s balkonem v Kutné Hoře na Žižkově. Byt se nachází ve druhém patře cihlového domu na ulici Tyršova. Skládá se ze tří místností a příslušenství o následující ploše: pokoje 19,6 + 13,8 + 10,2 m2, kuchyně 5,9 m2, koupelna 3 m2, WC 0,9 m2, předsíň 5,9 m2 a dva sklepy 5,3 + 3,9 m2. V bytě jsou plastová okna, je v původním a udržovaném stavu.</p>							
							
Hodnocení: Před rekonstrukcí, cihlová zástavba.							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	33 468 Kč/m ²	Minimální cena:	2 275 800 Kč
Průměrná jednotková cena	34 807 Kč/m ²	Průměrná cena	2 366 866 Kč
Maximální jednotková cena	36 033 Kč/m ²	Maximální cena	2 450 200 Kč
Stanovená jednotková cena	34 807 Kč/m²	Porovnávací hodnota	2 366 876 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena BJ č. 127/1 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 674/42708 na společných částech bytového domu č. p. 127, 128, 129 a pozemků p. č. 795/3, 795/5, 795/7, obec: Kutná Hora, část obce: Šipší, k.ú.: Sedlec u Kutné Hory byla odhadnuta ve výši 2.400.000,-Kč (slovy: dvamilionyčtyřistisícikorunčeských). Stanovená obvyklá cena je v úrovni zjištěné ceny porovnávací. Ve stanovené obvyklé ceně není zohledněna hodnota zástavního ani jiných práv a omezení.

Silné stránky nemovitosti

- + vyhledávaná lokalita Kutné Hory
- + bytový dům po revitalizaci
- + bytová jednotka po rekonstrukci

Slabé stránky nemovitosti

- umístění bytové jednotky v 1.NP

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 554 000 Kč
Porovnávací hodnota	2 366 876 Kč
Obvyklá cena	2 400 000 Kč

Slovy : dvamilionyčtyřistisíc Kč

V Pardubicích dne: 11.2.2020

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 741-30/2020 znaleckého deníku.

6. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 10773	4

Osvědčení:

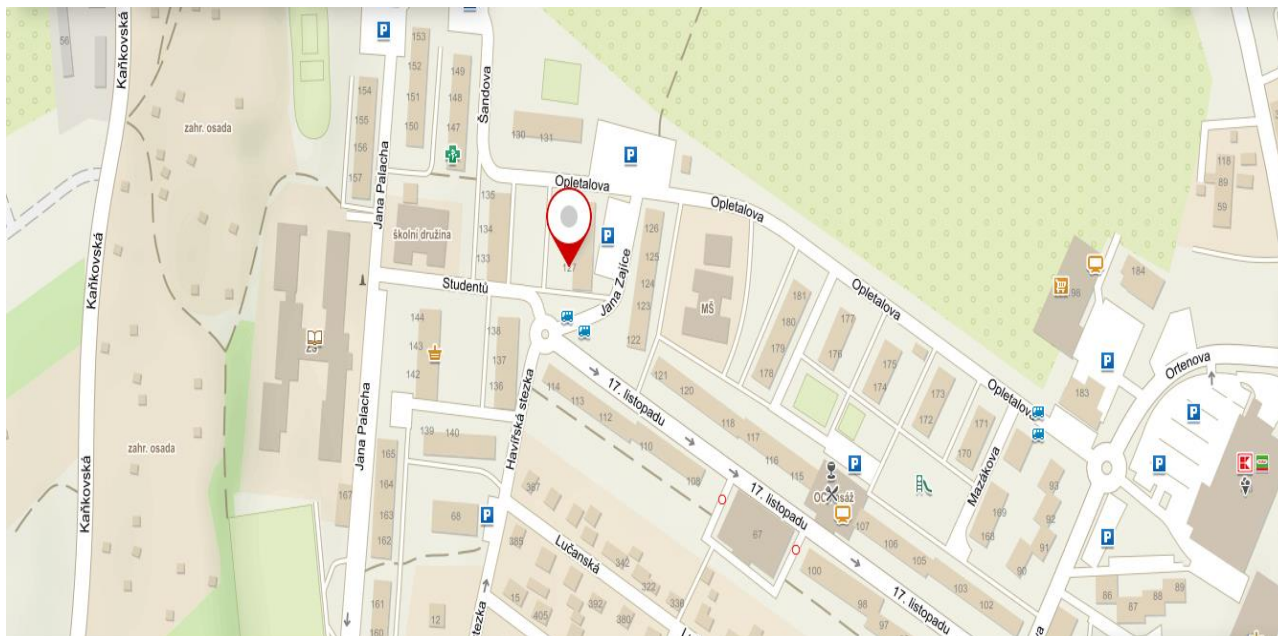
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

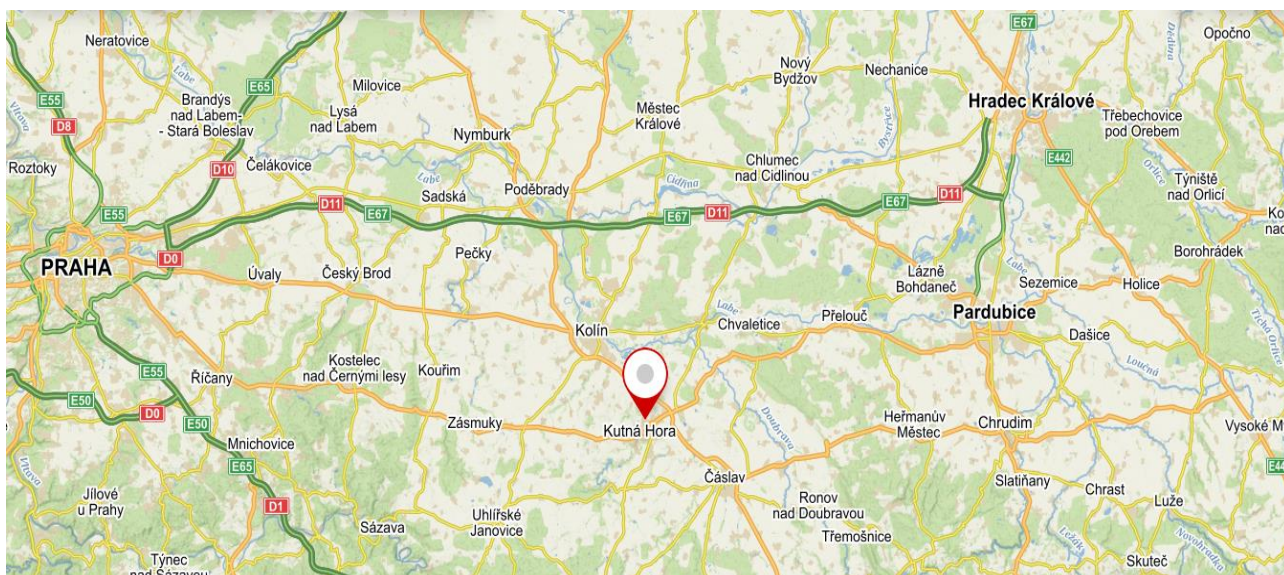
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI

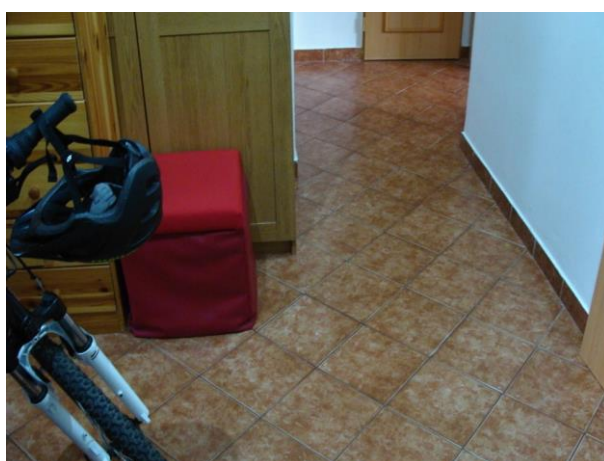
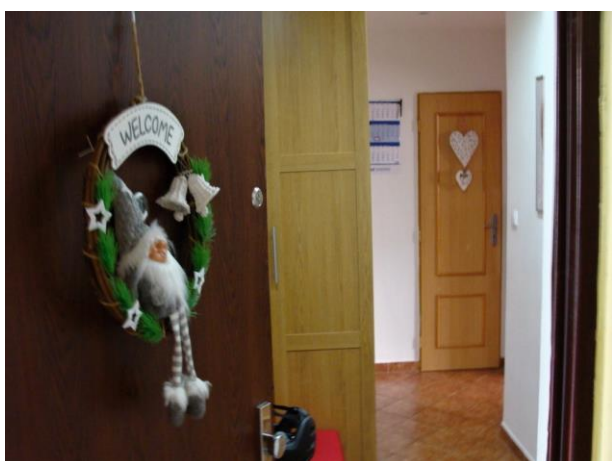


MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE



ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

IČ:02777339, zapsaná: Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

Tel.:735038308, Email:info@zuom.cz

