

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-19073

**NEMOVITÁ VĚC:** Jednotka č. 613/2, Byt Hlouška

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Kutná Hora, k.ú. Kutná Hora  
Adresa: Benešova 613/22, 284 01 Hlouška

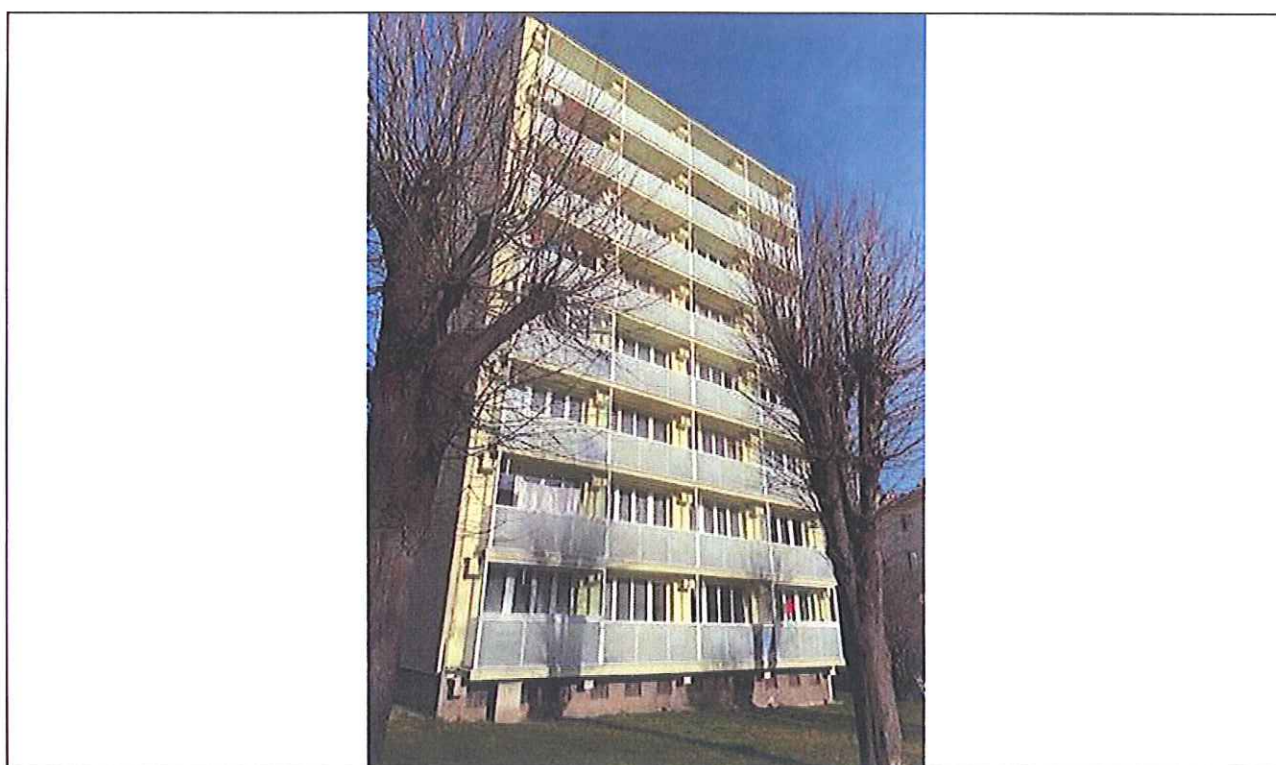
**OBJEDNAVATEL:** AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Adresa: Široká 5, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č. j. KSPH 77 INS 8047/2019 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 125 000 Kč**

Stav ke dni: 19.12.2019

Datum místního šetření: 4.12.2019, 11.12.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 19.12.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 613/2 (byt) v budově Hlouška č.p. 613 (bytový dům, LV 13665) na pozemku parc. č. 2430/3 (LV 13665) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2430/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3454/139877 v kat. území Kutná Hora, obec Kutná Hora, část obce Hlouška, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 13766.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) 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.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Objednávka společnosti AS ZIZLAVSKY v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č. j. KSPH 77 INS 8047/2019.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 4.12.2019 a dne 11.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

### Místopis

Město Kutná Hora se nachází ve Středočeském kraji, cca 10 km jihovýchodně od Kolína, 9 km severozápadně od Čáslavi a 37 km jihozápadně od Pardubic. Městem protéká řeka Vrchlice. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Kutná Hora je významnou památkovou rezervací, zapsanou na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy, střední školy, gymnázia a vysoká škola. Zdravotní péči ve městě zajišťují nemocnice s poliklinikou, ordinace lékařů a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních domech, supermarketech apod. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna, plavecký bazén, kulturní a historické památky. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Kutná Hora v části Hlouška v ulici Benešova č.p./č.o. 613/22 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Kutná Hora, aut.st. 11” se nachází cca 190 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kutná Hora město” se nachází cca 880 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
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.
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

2430/1	Město Kutná Hora, Havlíčkovo náměstí 552/1, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora
--------	--

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům panelové konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 8 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 24 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 613/2 se nachází v budově č.p. 613 v 1. NP a její dispozice je 1+kk. Jednotka sestává z kuchyňského kouta, pokoje, předsíně, chodby, koupelny + WC. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře bytu jsou posuvné a dřevěné plné. Jádru bytu je zděné. Koupelna je se sprchovým koutem a s WC. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Byt prošel v minulosti rekonstrukcí, nicméně je ve velmi zanedbaném stavu vhodný k modernizaci.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyňský kout	4,05 m <sup>2</sup>
pokoj	21,11 m <sup>2</sup>
chodba	3,03 m <sup>2</sup>
předsíň	2,16 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	3,55 m <sup>2</sup>
sklep	1,80 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>	<b>35,70 m<sup>2</sup></b>

K bytu patří balkon přes 2 pokoje (4,68 m<sup>2</sup>). Podlahová plocha balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 35,70 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena při měření při ohledání bytové jednotky.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

Na pozemku parc. č. 2430/3 stojí bytový dům s č.p. 613. Pozemek je pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 237 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2430/1 ve vlastnickém právu města Kutná Hora.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 4.12.2019 bez účasti vlastníka a dne 11.12.2019 za účasti insolvenčního správce, policie, přítelkyně vlastníka a zámečnicka. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 613/2 Kutná Hora - Hlouška

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 613/2 Kutná Hora – Hlouška

#### Oceňovaná nemovitá věc

**Užitná plocha:** 35,70 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užité plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt 2+1 Kutná Hora</b>			
<b>Popis:</b>	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kutná Hora v části Hlouška v ulici Masarykova. Dům má 10 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep a lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
<b>Užitná plocha:</b>	53,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,05	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,95	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 970 000	53,00	37 170	0,90	33 453



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 059-N05005



**Název:** Byt 2+1 Kutná Hora

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kutná Hora v části Hlouška v ulici Trebišovská. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží zděného domu. Byt je cca 8 let po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
059-N05018

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 150 000	63,00	34 127	0,79	26 960

**Název:** Byt 2+1 Kutná Hora

**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Kutná Hora v části Hlouška v ulici Ostašova. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží zděného domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří 2 sklepy. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 50,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz - ID:  
715713

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 930 000	50,00	38 600	0,87	33 582

**Název:** Byt 3+1 Kutná Hora  
**Popis:** Byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+1, který se nachází ve městě Kutná Hora v části Šipší v ulici 17. listopadu. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Byt je v původním stavu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep, komora a 2 lodžie. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

**Užitná plocha:** 65,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,97
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: N80729

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 290 000	65,00	35 231	0,91	32 060

Minimální jednotková porovnávací cena	26 960 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 514 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	33 582 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	31 514 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	35,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 125 050 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 613/2 Kutná Hora - Hlouška

1 125 050,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 125 050 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 15 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

### Obvyklá cena

**1 125 000 Kč**

slovy: Jednmilionjednostodvacetpěttisíc Kč

### Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou jednotky č. 613/2 (byt) v budově Hlouška č.p. 613 (bytový dům, LV 13665) na pozemku parc. č. 2430/3 (LV 13665) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. 2430/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 3454/139877 v kat. území Kutná Hora, obec Kutná Hora, část obce Hlouška, okres Kutná Hora, zapsáno na LV 13766 v objektivní zaokrouhlené výši **1.125.000,- Kč**.

V Praze 19.12.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka  Ing. Petra Vaňková  Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)  JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.  Mgr. Petr Slepíčka</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19073 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13766	5
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 14:55:02

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

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 13766

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora	901120/0924	

## B Nemovitosti

### Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
613/2	byt		byt.z.	3454/139877
Vymezeno v:				
Budova	Hlouška, č.p. 613, byt.dům, LV 13665 na parcele 2430/3, LV 13665			
Parcela	2430/3	zastavěná plocha a nádvoří		237m2

## B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

## C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky: Označená jiným způsobem, k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č.6300/470776-01/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č.6300/470776-01/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 20.01.2075, na splacení jistiny úvěru ve výši 585.000,-Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 702.000,-Kč.

#### Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600  
Praha, Česká republika, RČ/IČO: 26444437

#### Povinnost k

Jednotka: 613/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/470776-01/14/01-002/00/R ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2014. Zápis proveden dne 19.11.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7709/2014-205

Listina Smlouva o postoupení pohledávky č. 470776/1 V-7709/2014-205 ze dne 06.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 12.02.2019. Zápis proveden dne 05.03.2019.

V-808/2019-205

Pořadí k 27.10.2014 09:14

#### Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/470776-01/14/01-002/00/R ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2014. Zápis proveden dne 19.11.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7709/2014-205

#### Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 14:55:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 13766

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 6300/470776-01/14/01-002/00/R ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2014. Zápis proveden dne 19.11.2014; uloženo na prac. Kutná Hora

V-7709/2014-205

### Související zápisy

#### Započetí výkonu zástavního práva

*Listina* Oznámení o započetí výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) ze dne 17.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 20.05.2019. Zápis proveden dne 23.05.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1896/2019-205

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

#### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-27/2018 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 17.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.01.2018. Zápis proveden dne 19.01.2018; uloženo na prac. Brno-město

Z-672/2018-702

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924  
Jednotka: 613/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 97 EX-27/2018 -12 (ev. č. opr.: 6411112821) ze dne 18.01.2018. Právní moc ke dni 05.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 18.01.2018. Zápis proveden dne 22.01.2018; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-262/2018-205

### Související zápisy

#### Dražební vyhláška

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno-město 97 EX-27/2018 -50 ze dne 14.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.05.2019. Zápis proveden dne 16.05.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1855/2019-205

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Brno - město 97 EX-27/2018 -66 (odročení na neurčito) ze dne 06.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2019. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-2227/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 14:55:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 13766

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-742/2018 -10 ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.05.2018. Zápis proveden dne 28.05.2018; uloženo na prac. Brno-venkov Z-7027/2018-703

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924  
Jednotka: 613/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 198 EX-742/2018 -12 ze dne 24.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 24.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Kutná Hora Z-2271/2018-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

##### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-296/2019 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 08.03.2019. Zápis proveden dne 14.03.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-2824/2019-702

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924  
Jednotka: 613/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 097 EX-296/2019 -10 ze dne 15.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2019. Zápis proveden dne 19.03.2019; uloženo na prac. Kutná Hora Z-1134/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Alan Havlice, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

##### Povinnost k

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník 197-EX 1662/2019 -10 ze dne 30.04.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2019. Zápis proveden dne 06.05.2019; uloženo na prac. Jeseník Z-1060/2019-811

#### Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 14:55:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 13766

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401

Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

Jednotka: 613/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-1662/2019 -14 ze dne 02.05.2019. Právní účinky zápisu ke dni 03.05.2019. Zápis proveden dne 09.05.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-1681/2019-205

#### o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

*Povinnost k*

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná

Hora, RČ/IČO: 901120/0924

Jednotka: 613/2

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí Okresní soud v Kutné Hoře 8 E-21/2019 -11 ze dne 29.05.2019. Právní moc ke dni 29.06.2019. Právní účinky zápisu ke dni 30.05.2019. Zápis proveden dne 03.06.2019.

Z-2080/2019-205

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná

Hora, RČ/IČO: 901120/0924

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-08224/2019 -008 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2019. Zápis proveden dne 19.09.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-3675/2019-205

### Související zápisy

#### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401

Kutná Hora, RČ/IČO: 901120/0924

Jednotka: 613/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-08224/2019 -012 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.09.2019. Zápis proveden dne 20.09.2019; uloženo na prac. Kutná Hora

Z-3676/2019-205

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva kupní ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2014. Zápis proveden dne 24.11.2014.

V-7722/2014-205

Pro: Janoušek Roman, Benešova 613/22, Hlouška, 28401 Kutná Hora

RČ/IČO: 901120/0924

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 23.09.2019 14:55:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 533955 Kutná Hora

Kat.území: 677710 Kutná Hora

List vlastnictví: 13766

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.09.2019 15:04:55

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2758/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....

