

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025048/2023

MěÚ Koryčany
Doručeno 14.6.2023
MK/2828/2023
Listů: 6 Příloh:



MUKOSS00303275

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytu Masarykova č.p. 262/5 Koryčany, Zlínský kraj

Znalec: Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 3739/5
767 01 Kroměříž
telefon: 724897355
e-mail: smetanovavladimira@iol.cz
IČ: 60383721 DIČ: CZ6057182120

Zadavatel: Město Koryčany
Náměstí 401
768 05 Koryčany

Číslo jednací: -

OBVYKLÁ CENA	1 670 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 12

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.05.2023

Vyhotoveno: V Kroměříži 05.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenit byt Masarykova 262/5 v Koryčanech obvyklou cenou. Bez zohlednění nájemní smlouvy na dobu neurčitou.

1.2. Účel znaleckého posudku

Dražba veřejná dle Zákona č.26/2000Sb.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Posouzení vybavenosti bytu ke stavu předání tj. vybavená koupelna a WC zařizovacími předměty, s dlažbou, obkladem, kuchyně bez vybavení, ostatní podlahy betonové, vnitřní dveře s kovovými zárubněmi, kombinovaný plynový kotel v bytě, plastová okna s dvojsklem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.03.2022 za přítomnosti obyvatel domu a zástupce města.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Aktuální náhled do Katastru nemovitostí
Prohlášení vlastníka dle Zákona č. 72/1994 Sb.
Skutečnosti zjištěné na místě
Znalecký posudek 4506-30/22 vlastní
Nájemní smlouva ze 26.9.2001 na dobu neurčitou

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Katastr nemovitostí
Kontrola shody ploch bytu s prohlášením vlastníka
Aktualizace údajů z původního znaleckého posudku 4506-30/22 včetně aktualizace výběru vzorků k porovnání.
Nájemní smlouva na dobu neurčitou

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vlastní prohlídka a zaměření objektu

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je vyhodnocena dle realizovaných prodejů bytů v místě. Výpočet zjištěné ceny bytů dle platného cenového předpisu není požadovaný.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by

byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu bytu.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Vlastní prohlídka objektu, zaměření, porovnání s prohlášením vlastníka. Výběr vhodných vzorků k porovnání

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vyhodnocení obvyklé ceny porovnáním s realizovanými obchody obdobných bytů. Výběr vzorků z cenových údajů katastru a z vlastní databáze. Výpočet jednotkové ceny, zohlednění rozdílů pomocí koeficientů a stanovení obvyklé ceny bytu.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Zlínský, okres Kroměříž, obec Koryčany, k.ú. Koryčany
Adresa nemovité věci: Masarykova 262, 768 05 Koryčany

Vlastnické a evidenční údaje

LV 2746, 2747 okres Kroměříž, obec a k.ú. Koryčany

vlastník:

Město Koryčany Náměstí 401 Koryčany

p.č. 2714, 477m² zastavěná plocha a nádvoří bytový dům č.p. 258, 262

byt 262/5 podíl 794/13683

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, prohlášení vlastníka odpovídá skutečnosti

Místopis

Koryčany jsou městem v podhůří pohoří Chřiby s blízkou zříceninou hradu Cimburk. Krajina kolem Koryčan patřila pod arcijáhenství břeclavské. Začátkem 18. století byl vystavěn zámek s hospodářskými budovami. V místě se usadili bratři Thonetové a postavili továrnu na ohýbaný nábytek, pozdější Koryna. Na náměstí farní kostel, hřbitov, židovský hřbitov, Koryčanská přehrada, skalní útvary Kazatelna, Kozel, Hradisko sv. Klimenta. V místě je základní vybavenost, spádovost tradičně spíše ke slováckému Kyjovu než k hanácké Kroměříži.

Celkový popis nemovité věci

Atypický zděný bytový dům u hlavní průjezdné komunikace obcí, naproti bývalému areálu továrny Koryna. Jedná se o střední část, dva vchody v komplexu bytových domů. V budově ve vchodě č.p. 258 šest bytů a dva nebytové prostory, ve vchodě č.p. 262 osm bytů a dva nebytové prostory. Dům osazený v mírném svahu, podsklepený, v podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepní kóje k bytům. V 1.NP nebytové jednotky, v dalších patrech byty. Tři nadzemní podlaží, poslední patro řešené jako podkroví. Členitá střecha s vikýři i střešními okny, s bonským šindelem. Budova nezateplená, plastové výplně původní s dvojskly. Budova bez výtahu, schodiště betonové s dlažbou, společné chodby v patrech s dlažbou, sklepy s betonem, zdivo YTONG, stropy betonové monolytické. V podzemním podlaží vyčleněné sklepní kóje ke všem bytům, dřevěné latkové příčky a dveře. Byt č.262/5 je užívaný, ocenění je provedeno ke stavu základního vybavení, dle požadavku současného majitele. Dovybavení si provedl nájemce na vlastní náklady. Základní vybavení bytu - kompletní sociální zařízení se zařizovacími předměty, s dlažbou, obkladem. Kuchyně bez linky, vnitřní dveře s kovovými zárubněmi, betonové podlahy, plastové výplně s dvojskly, plynový kombinovaný kotel, balkon. K bytu patří podíl na společných částech budovy a podíl na zastavěném pozemku ve výši dle velikosti bytu. Sklepní kóje je součástí jednotky.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Vyhodnocení stávajících podkladů a realizovaných obchodů během posledního roku. Stanovení obvyklé ceny bytu.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Byt 262/5

Oceňovaná jednotka

Byt 2+1 ve 2.NP budovy. Vstup ze společné chodby do chodby bytu, koupelna s vanou, umyvadlem, dlažbou, obkladem, plynovým kotlem, samostatné WC s dlažbou, obkladem, kuchyně, dva pokoje a balkon. Mimo byt v podzemním podlaží je sklepní kóje.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
2.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
kuchyň	10,76 m ²	1,00	10,76 m ²
pokoj	24,95 m ²	1,00	24,95 m ²
pokoj	20,65 m ²	1,00	20,65 m ²
hala	12,50 m ²	1,00	12,50 m ²
WC	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
balkon	3,71 m ²	0,50	1,86 m ²
sklepní kóje	3,00 m ²	0,50	1,50 m ²
koupelna	6,57 m ²	1,00	6,57 m ²

79,75 m²

79,76 m²

dle KN 79,4m²

Vzhledem k tomu, že u porovnávaných vzorků je výměra vzata z evidence KN, u hodnoceného bytu je použita také výměra dle KN tj. 79,4m².

Aktuálně se v bytě vyskytuje nedořešená závada, zatékání od horního balkonu. Tato závada je zohledněna v koeficientu K7.

Lokalita:	Masarykova Koryčany
Popis:	2+1 zděný s balkonem
Dispozice:	2+1
Typ stavby:	zděný bytový dům
Podlaží:	2
Užitná plocha:	79,40 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	Byt Masarykova Koryčany			
Lokalita:	Koryčany			
Popis:	Byt ve stejném domě, ve stejném patře a v obdobném posuzovaném stavu. Realizovaný prodej V-4881/2022			
Podlaží:	1			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	68,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 10/2022	1,00			Zdroj: cenové údaje KN
K2 Velikosti objektu - menší	1,01			
K3 Poloha - obdobná	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00			
K5 Celkový stav - obdobný	1,00			
K6 Vliv pozemku - obdobný	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zatékání	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 479 000	68,20	21 686	0,96	20 819

Název:	Byt Masarykova Koryčany			
Lokalita:	Koryčany			
Popis:	Byt ve stejném domě a stejném posuzovaném stavu. Realizovaný prodej V-4230/2022			
Podlaží:	2			
Dispozice:	2+1			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	67,40 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 8/2022	1,00			Zdroj: cenové údaje KN

K2 Velikosti objektu - menší			1,01	
K3 Poloha - obdobná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zatékání			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 462 000	67,40	21 691	0,96	20 823

Název:	Byt Masarykova 685 Koryčany			
Lokalita:	Koryčany			
Popis:	Byt ve 2.NP starší zděné čtyřbytovky na ulice Masarykova, podsklepený, valbová střecha s pálenými taškami. Zobchodovaný V-1323/2023			
Podlaží:	2			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	67,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný obchod 3/2023			1,00	Zdroj: cenové údaje KN
K2 Velikosti objektu - menší			1,01	
K3 Poloha - vzdálenější od centra			1,01	
K4 Provedení a vybavení - vybavený			0,80	
K5 Celkový stav - starší zástavba			1,02	
K6 Vliv pozemku - obdobný			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez zatékání			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 850 000	67,90	27 246	0,79	21 524

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Jednotková cena je uvnitř intervalu jednotkových cen realizovaných prodejů. Rozdíly jsou upraveny pomocí koeficientů. Po zaokrouhlení obvyklé ceny na 1 670 000,- Kč činí jednotková cena při zápočtu plochy bytu dle KN 21 033,- Kč/m². Při zápočtu plochy dle ČBA (Česká bankovní asociace) 20 938,- Kč/m².

Minimální jednotková porovnávací cena	20 819 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 055 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	21 524 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	21 055 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	79,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 671 767 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 671 767 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

Byt ve zděném bytovém domě v blízkosti centra. Parkování na obecním pozemku u domu. Výměna kotle před čtyřmi lety.

Slabé stránky

Stáří stavby cca 20 let, provedení stavby a použité materiály v základním standardu. Stav bytu je uvažován bez úprav nájemníka. Existence nájemní smlouvy na dobu neurčitou nezohledněna. V bytě proběhla oprava po zatečení v koupelně od horního souseda. V bytě se momentálně vyskytuje zatím neřešené zatečení do pokoje z horního balkonu.

Obvyklá cena

1 670 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetsedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je vyhodnocena na základě porovnání s realizovanými obchody bytů ve stejném městě. Zvolená jednotková cena je uvnitř intervalu porovnávaných jednotkových cen tj. 21 033,- Kč/m² podlahové plochy. Celkem obvyklá cena bytu bez zohlednění existující nájemní smlouvy činí po zaokrouhlení 1 670 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Propočet na jednotkové ceny se zaokrouhlením činí 21 033,- Kč/m² podlahové plochy bytu.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola výměr, výpočtů, výběru vzorků.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Ocenit byt Masarykova 262/5 v Koryčanech obvyklou cenou bez zohlednění nájemní smlouvy.

OBVYKLÁ CENA

1 670 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetsedmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Stav bytu v základním provedení bez úprav provedených nájemci. Zohlednění zatékání. Nezohlednění nájemní smlouvy.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Ortomapa a situace	2

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

První vlastní ocenění

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyli přizváni

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 482023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 2.5.1995 pod č.j. Spr. 3595/94 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025048/2023.

V Kroměříži 05.06.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Vladimíra Smetanová
Josefa Homoly 3739/5
767 01 Kroměříž

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 025048/2023

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Ortomapa a situace	2



sklepní kóje



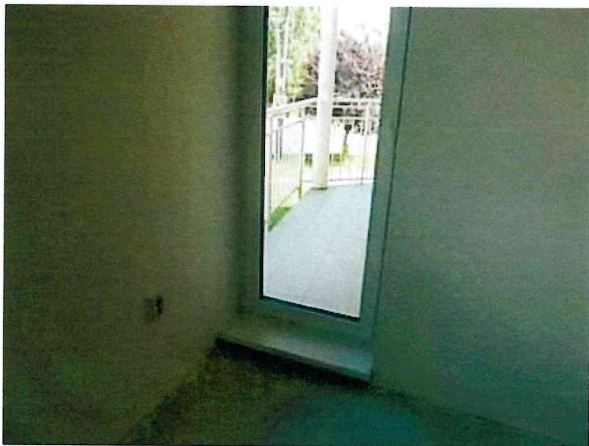
kolárna



schodiště



byt původní stav



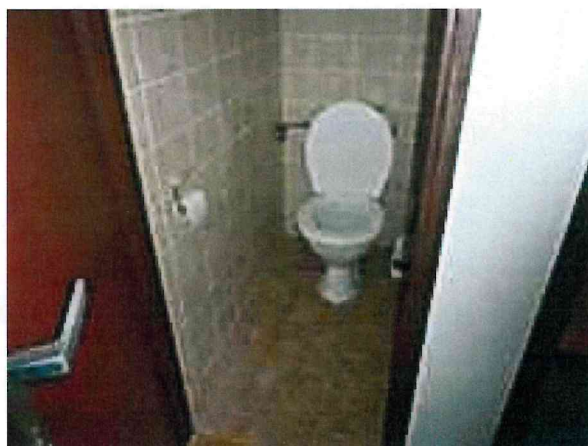
byt původní stav



byt původní stav



koupelna původní stav

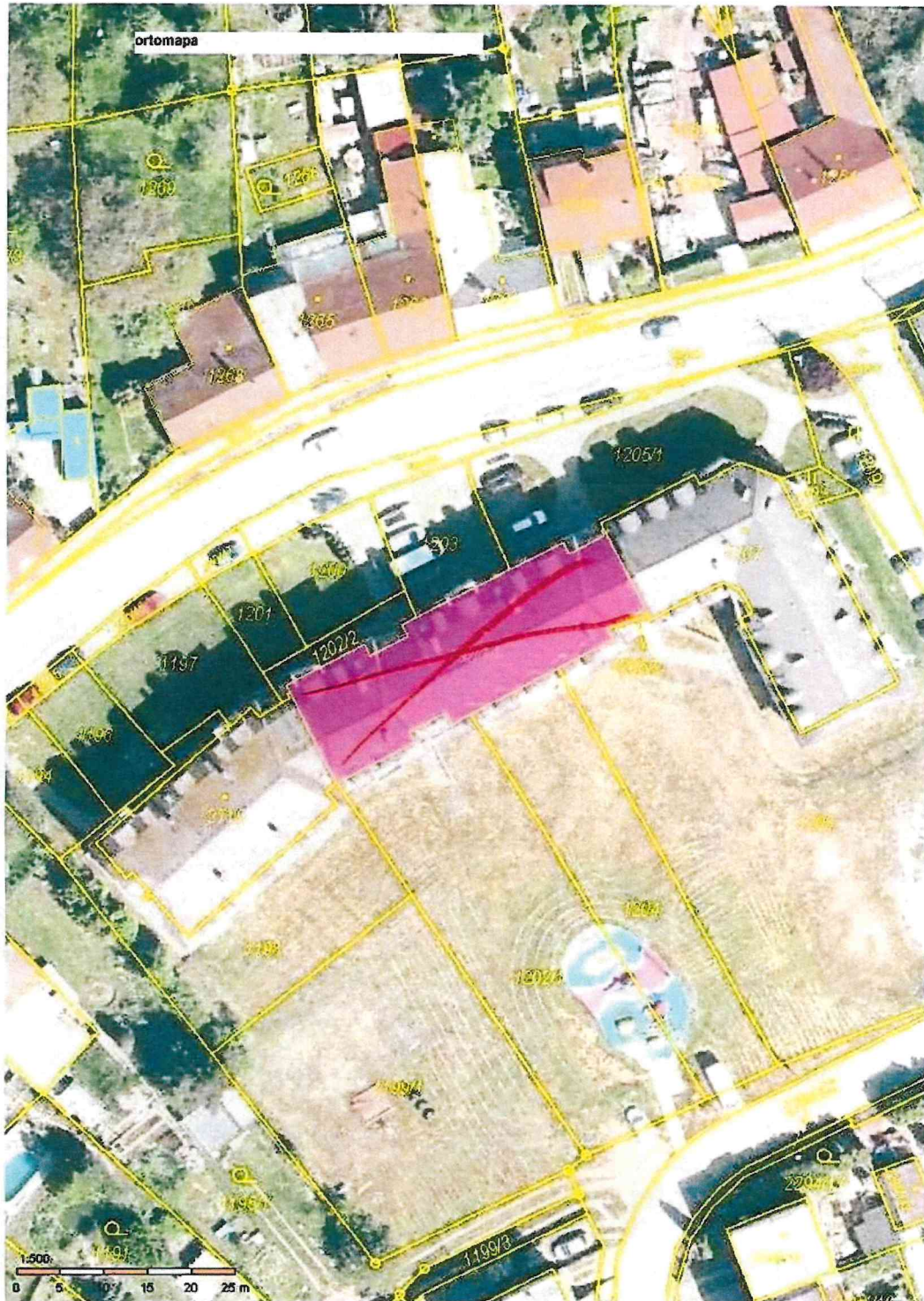


WC původní stav

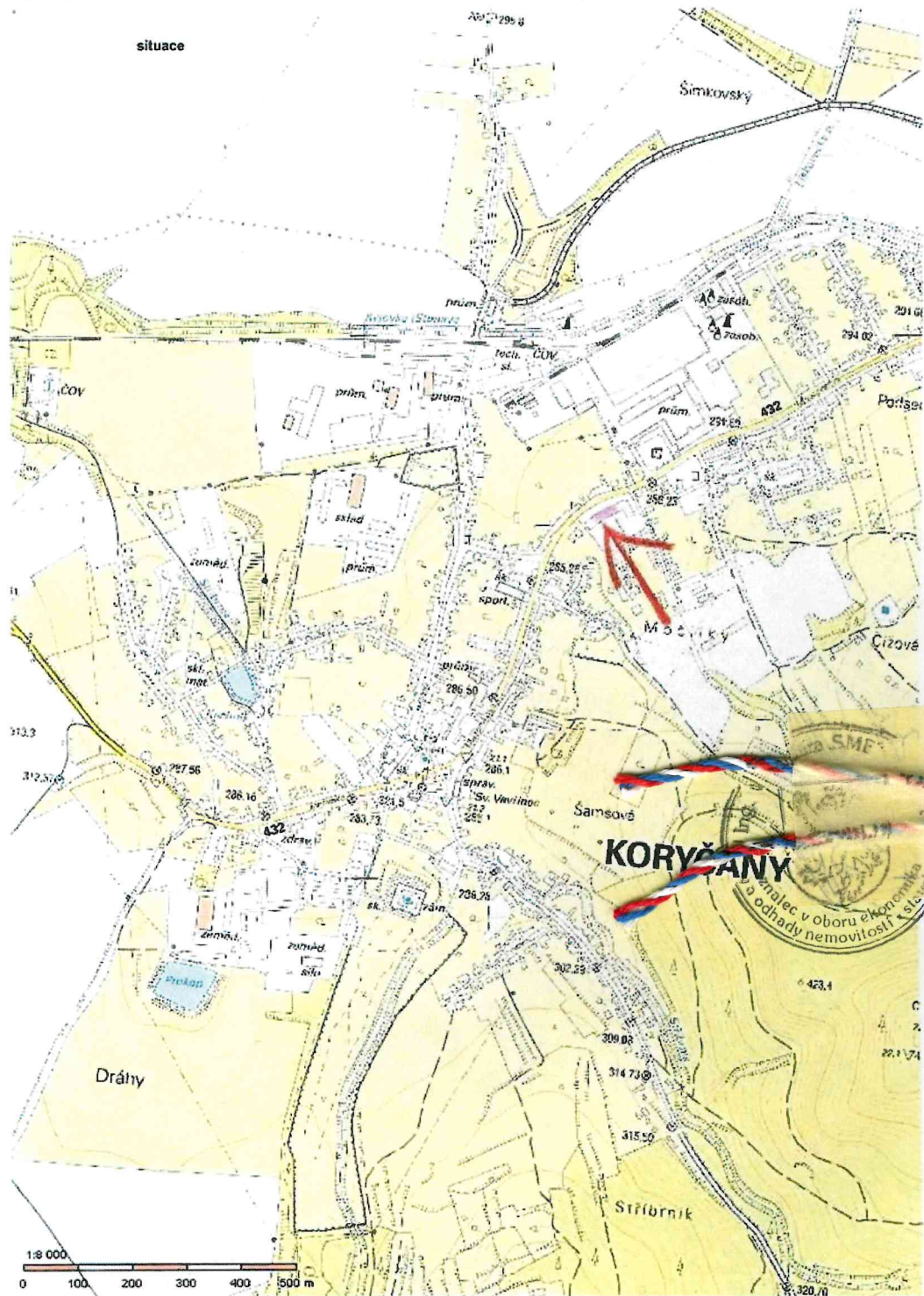


zatečení pokoje





situace



KONVERZNÍ DOLOŽKA PŘEVODU DOKUMENTU Z ANALOGOVÉ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Subjekt, který konverzi provedl: **Městský úřad Koryčany**

Tento dokument, který obsahuje **12** listů a který vznikl převedením vstupu v analogové (listinné) podobě do podoby elektronické, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Převedený dokument v elektronické podobě je opatřen tímto elektronickým podpisem:

Podpisující osoba:	Alena Vaňková
Sériové číslo podpisového certifikátu:	01 5C 1F 1F
Vystavitel certifikátu:	PostSignum Qualified CA 4
Platnost certifikátu od – do:	27.12.2022 7:28:21 - 19.10.2023 22:00:00

Datum vyhotovení ověřovací doložky: **14.6.2023**