

## Znalecký posudek č. 014-2017/3783

O ceně

vymezené jednotky č. 307/18 spolu s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku st.p.č. 552 - zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 553 - zastavěná plocha a nádvoří a st.p.č. 554 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 537501 - Milovice, k.ú. 695190 - Milovice nad Labem, okres Nymburk

Vlastník nemovitosti:

*Na listu vlastnictví číslo 1178 pro k.ú. 695190 - Milovice nad Labem je zapsáno vlastnické právo pro*

**David Moudřich, r.č.: 701021/0031, zemřelý 5.7.2015**

*Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a zastavěném pozemku je zapsán na listu vlastnictví č. 603 pro k.ú. Milovice nad Labem a činí 52/1000 (=13/250)*

Objednatel posudku:

**Ing. David Jánošík**  
likvidační správce pozůstalosti po panu Davidu Moudřichovi, r.č.: 701021/0031  
Gočárova 1105/36, 500 02 Hradec Králové

Posudek vypracoval dne 23. února 2017:

**Petr Brodský, Třebřichy 5. 537 01 Chrudim**

## Úvodní část posudku

### Účel posudku

Posudek byl vypracován jako podklad pro likvidaci dědictví po

**Davidu Moudřichovi, r.č.: 701021/0031, zemřelém dne 5.7.2015**

### Podklady pro ocenění

- údaje z katastru nemovitostí
- informace z místního ohledání
- cenové údaje z katastru nemovitostí

### Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny dne 12. února 2017. Současně byly doplněny některé další údaje rozhodné pro ocenění

### Stručný popis

Předmětem ocenění je vymezené jednotky č. 307/18 spolu s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku st.p.č. 552 - zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 553 - zastavěná plocha a nádvoří a st.p.č. 554 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 537501 - Milovice, k.ú. 695190 - Milovice nad Labem, okres Nymburk

### Ocenění

je provedeno je provedeno obvyklou cenou ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, to jest cenou, 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. Ocenění je provedeno ke dni ocenění, to jest

**ke dni 23. února 2017**

## Nález, výměry a ocenění

### 1 Byt č. 307/18

**Nález:** Oceňovaný byt se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu se třemi sekcemi (č.p. 307, 308 a 309). Budova má jedno podzemní a celkem tři nadzemní podlaží bez výtahu. Budova byla postavena kolem roku 1975 a je zděná se sedlovou střechou, půdní prostor bez účelového využití. Provedena byla částečná revitalizace (výměna oken, zateplení fasády). Oceňovaný byt se nachází ve štítové sekci domu, vytápění elektrickými přímotopy, koupelna s obklady a dlažbou, osazena vana a umyvadlo, příprava TUV elektroakumulačním zásobníkovým ohříváčem. Kuchyň je vybavena linkou s dřezem, vestavěnou troubou a elektrickou varnou deskou. Do budovy je plyn zaveden, v oceňovaném bytě není zaveden. K bytu náleží i sklep, který nebyl při ohledání k dispozici.

Byt je delší dobu neužívaný, uzavřen je přívod vody a odpojena elektřina, z toho četné drobné závady (plísňe místy opadané omítky a pod), zohledněno cenotvorným faktorem "Stav bytu"

Budova je napojena na všechny sítě, občanská vybavenost v obci dobrá (škola, školka, zdravotnická zařízení, síť prodejen a pod.

V ceně bytu je zahrnut spoluvlastnický podíl na společných částech domu, společném příslušenství a zastavěném pozemku, spoluvlastnický podíl činí 13/250

Výčet pozemků:

552 - zastavěná plocha a nádvoří	... 201 m <sup>2</sup>
553 - zastavěná plocha a nádvoří	... 180 m <sup>2</sup>
554 - zastavěná plocha a nádvoří	... 184 m <sup>2</sup>

Ocenění je provedeno porovnáním s prodejními cenami obdobných bytů v téže ulici, shodný typ domů, prodej v roce 2015 a 2016.



Budova č.p. 307-309 s vyznačením polohy oceňovaného bytu



Kuchyňská linka v oceňovaném bytě

Koupelna dtto

### Charakteristika bytu

Typ domu	<b>bytový dům</b>
Konstrukce	<b>cihlová</b>
Typ bytu	<b>3+1</b>
Stav bytu	<b>udržovaný, mírně zanedbaný</b>
Vlastnictví	<b>fyzická osoba</b>

### Výměry a dispozice

Místnost	výměry	podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
předsíň	1,23 x 1,33 + 2,95 x 1,04 + 0,74 x 4,19	<b>7,80</b>
WC	0,93 x 1,28	<b>1,19</b>
Koupelna	0,66 x 1,24 + 1,51 x 2,13	<b>4,03</b>
Kuchyň	2,34 x 4,16	<b>9,73</b>
pokoje	4,16 x (5,26 + 3,52 + 2,94)	<b>48,76</b>
Podlahová plocha celkem		<b>71,51 m<sup>2</sup></b>

## Ocenění

Tržní hodnota oceňovaného bytu se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) bytů - dále jen „vzorky“. Hodnota bytu, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{byt} / K_f,$$

kde

- $H_v$  hodnota dle vzorku,  
 $C_{vz}$  cena vzorku,  
 $K_u$  koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se,  
 $V_{vz}$  výměra vzorku,  
 $V_{byt}$  výměra oceňovaného bytu,  
 $K_f$  cenotvorný koeficient.

Jako vzorky byly vybrány prodeje bytů v téže ulici, shodný typ domů, prodej v roce 2015 a 2016.

## Vzorek 1

Prodej bytu ve stejném vchodu, váha vzorku 3.

Jednotka: **Milovice, 312/5, LV 1903**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.100.000,00 CZK**

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 18.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2016. Zápis proveden dne 31.05.2016.**

**V-3952/2016-208**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Milovice, 312/5, LV 1903**

Kupní cena **1 100 000,00 Kč**  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

## Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**  
Konstrukce **cihlová**  
Typ bytu **neuveдено**  
Stav bytu **neuveдено**  
Vlastnictví **neuveдено**

## Výměry a dispozice

Podlahová plocha **69,40 m<sup>2</sup>**

## Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Stav bytu	+10	<b>+10</b>	
2	Poloha bytu	+5	<b>+5</b>	
$K_f = 1,10 \times 1,05 =$				<b>1,155</b>

<sup>\*)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,100\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 69,40 \text{ m}^2 \times 71,51 \text{ m}^2 / 1,155 = \mathbf{981\,337,00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha) **3**

## Vzorek 2

Jednotka: **Milovice, 351/18, LV 1441**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.250.000,00 CZK**

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.j. 407866 ze dne 23.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.01.2015. Zápis proveden dne 19.02.2015.

V-816/2015-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Milovice, 351/18, LV 1441**

Kupní cena **1 250 000,00 Kč**  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

### Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**  
Konstrukce **cihlová**  
Typ bytu **3+1**  
Stav bytu **neuveďeno**  
Vlastnictví **neuveďeno**

### Výměry a dispozice

Podlahová plocha **82,50 m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>*)</sup>	součet skupiny [%]	koef. $K_f$
1	Stav bytu	+10	<b>+10</b>	
2	Poloha bytu	0	<b>0</b>	
$K_f = 1,10 \times 1,00 =$				<b>1,10</b>

\*) v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,250\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 82,50 \text{ m}^2 \times 71,51 \text{ m}^2 / 1,10 = \mathbf{984\,986,00 \text{ Kč}}$   
Míra shody (váha) **1**

## Vzorek 3

Jednotka: **Milovice, 353/5, LV 1452**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.665.000,00 CZK**

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2016. Zápis proveden dne 01.09.2016.

V-7080/2016-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Milovice, 353/5, LV 1452**

Kupní cena **1 665 000,00 Kč**  
 $K_u = 1,00$  koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

### Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**  
Konstrukce **cihlová**  
Typ bytu **3+1**  
Stav bytu **neuveďeno**  
Vlastnictví **neuveďeno**

### Výměry a dispozice

Podlahová plocha **68,80 m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stav bytu	+10	<b>+10</b>	
2	Poloha bytu	0	<b>0</b>	
K <sub>f</sub> = 1,10 x 1,00 =				<b>1,10</b>

<sup>)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,665\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 68,80 \text{ m}^2 \times 71,51 \text{ m}^2 / 1,10 = \mathbf{1\,573\,258,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

### Vzorek 4

Kupní cena **1 890 000,00 Kč**  
K<sub>u</sub> = **1,00** koeficient úpravy na reálnou cenu – neuplatní se

### Charakteristika bytu

Typ domu **bytový dům**  
Konstrukce **cihlová**  
Typ bytu **3+1**  
Stav bytu **neuvedeno**  
Vlastnictví **neuvedeno**

### Výměry a dispozice

Podlahová plocha **72,00 m<sup>2</sup>**

### Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] <sup>)</sup>	součet skupiny [%]	koef. K <sub>f</sub>
1	Stav bytu	+10	<b>+10</b>	
2	Poloha bytu	0	<b>0</b>	
K <sub>f</sub> = 1,10 x 1,00 =				<b>1,10</b>

<sup>)</sup> v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$H_v = 1\,890\,000,00 \text{ Kč} \times 1,00 / 72,00 \text{ m}^2 \times 71,51 \text{ m}^2 / 1,10 = \mathbf{1\,706\,489,00 \text{ Kč}}$

Míra shody (váha) **1**

## Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňovaného bytu

Vzorek 1	981 337,00 Kč
Vzorek 2	984 986,00 Kč
Vzorek 3	1 573 258,00 Kč
Vzorek 4	1 706 489,00 Kč

Vážený průměr hodnot 1 201 457,00 Kč

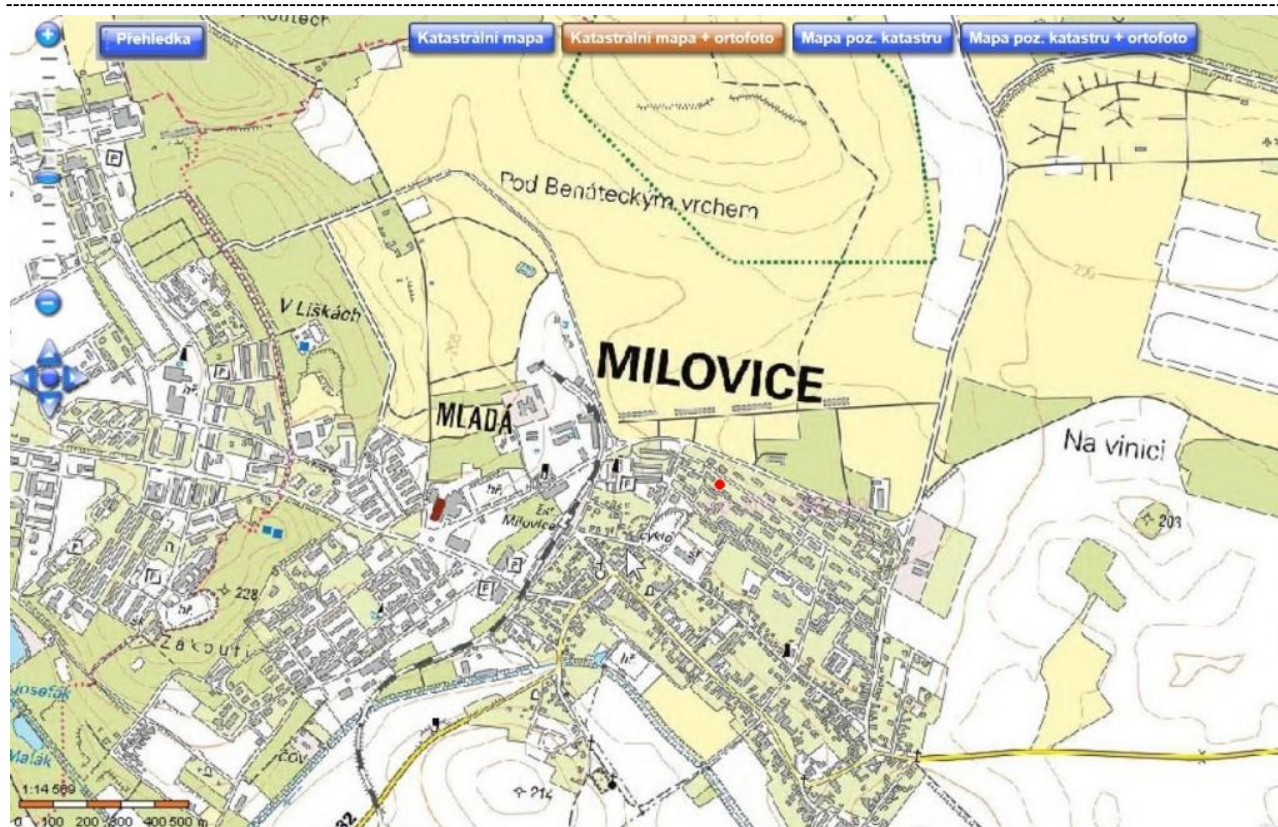
**Odhad tržní hodnoty "1 Byt č. 307/18" 1 200 000,00 Kč**

## 2 Podklady

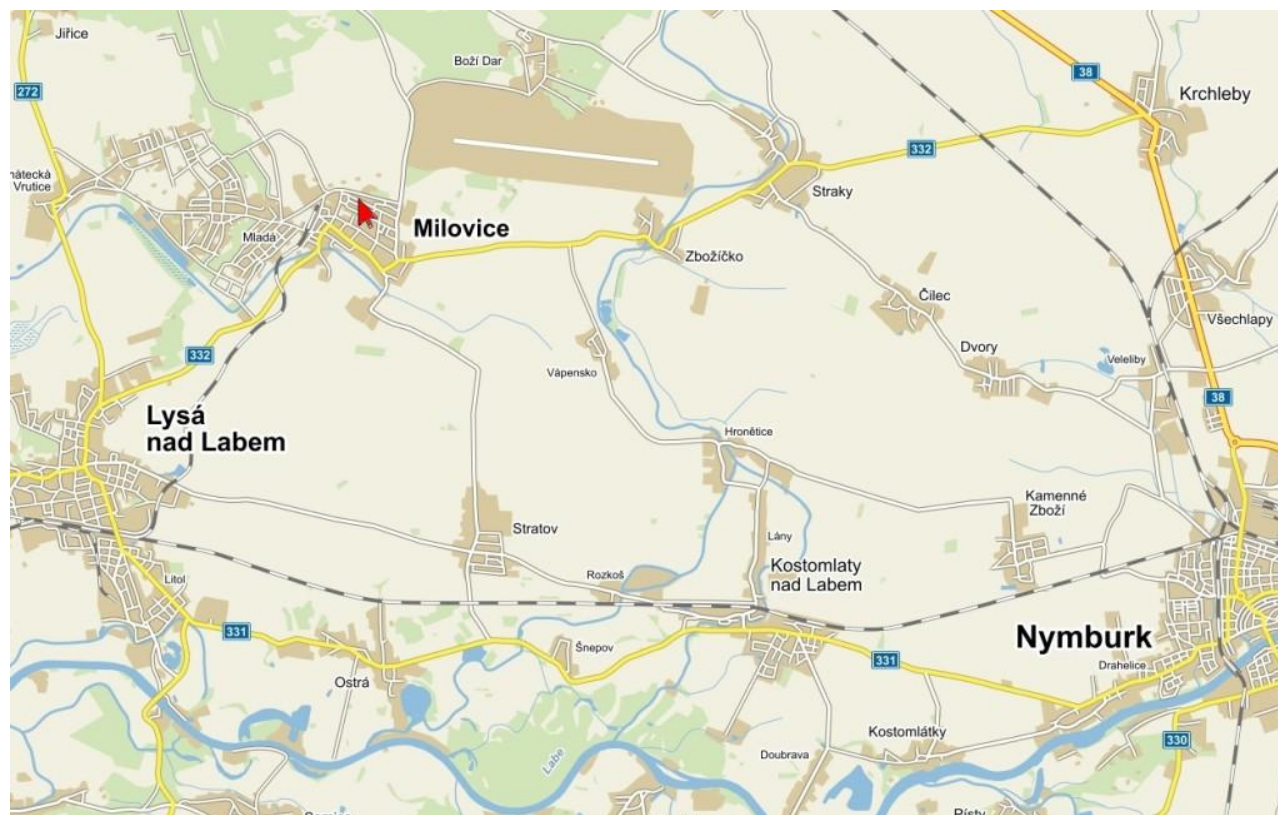


Katastrální mapa s leteckým snímkem





Město Milovice



Okolí okresního města Nymburk

## Závěrečná část posudku

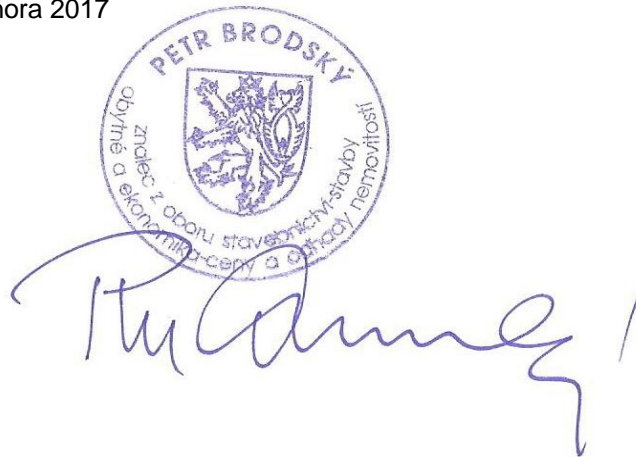
Obvyklá cena vymezené jednotky č. 307/18 spolu s příslušenstvím a spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a se spoluvlastnickým podílem na zastavěném pozemku st.p.č. 552 - zastavěná plocha a nádvoří, st.p.č. 553 - zastavěná plocha a nádvoří a st.p.č. 554 - zastavěná plocha a nádvoří v obci 537501 - Milovice, k.ú. 695190 - Milovice nad Labem, okres Nymburk, činí ke dni ocenění, to jest

ke dni 23. února 2017

**1 200 000,00 Kč**

slovy:  
**jedenmilióndvěstětisíc Kč**

V Třebířichách, dne 23. února 2017



The image shows a circular official seal of Petr Brodský, a notary public and real estate agent. The seal contains the text "PETR BRODŠKÝ" at the top, "Znalec z oboru stavebních staveb" in the center, and "obvyklé a elektronické ceny a obřady nemovitostí" around the bottom. Below the seal is a handwritten signature in blue ink.

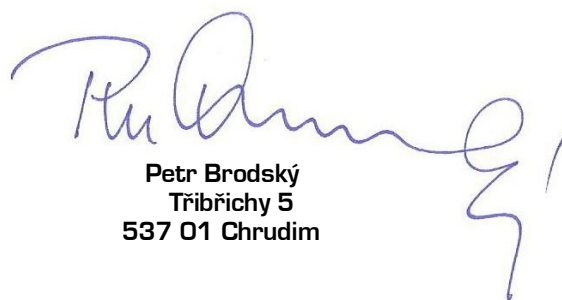
## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 1. února 1989, č.j. SPR 2586/87 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 014-2017/3783 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji v příloze, číslo dokladu 2017014.

V Třebířichách, dne 23. února 2017



**Petr Brodský**  
**Třebířichy 5**  
**537 01 Chrudim**