

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7485 -80/2016

o ceně obvyklé bytu č. 106/14 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích  
v k.ú. Sedlec u Kutné Hory.

**Objednatel znaleckého posudku:**

DRSIMMOa.s. IČ :26285011  
Lazy VII. 5583  
76001 Zlín

**Účel znaleckého posudku:**

Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro jejich veřejnou  
dražbu.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 10.4.2016 znalecký posudek vypracoval:

Josef Vostřel  
K Vinici 715  
28002 Kolín  
telefon: 776281271  
e-mail: josef.vostrel@email.cz

Počet stran: 5 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kolíně 11.4.2016

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Zpracovat znalecký posudek o ceně obvyklé bytu č.106/14 se spoluvlastnickým podílem ve výši 659/45483 na pozemku St. 785/36, St. 785/37, St. 785/38 podle stavu ke dni ocenění.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Byt č. 106/14 se spoluvlastnickým podílem na pozemcích v k.ú. Sedlec u Kutné Hory
Adresa předmětu ocenění:	17. listopadu 284 01 Kutná Hora
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Kutná Hora
Katastrální území:	Sedlec u Kutné Hory
Počet obyvatel:	20 335

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.4.2016 za přítomnosti p. Jany Rudlové.

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Podle citovaných dokladů je vlastníci oceňovaných nemovitostí paní Jana Rudlová r.č. 785815/0850 bytem Hlízov č.p. 28532 285 32.

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Uvedené podklady souhlasí se skutečností.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Odhad obvyklé ceny.**

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. jako cena která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku. 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 přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

#### **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Pro odhad obvyklé ceny se nejvíce používá a také v praxi se nejlépe osvědčila porovnávací metoda. Tato metoda spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi které byly již na trhu realizovány nebo jsou nabízeny realitními kanceláři.

#### **Popis oceňovaných nemovitostí - byt č. 106/14**

Oceňovaný byt o velikosti 3 + 1 je situován ve 4. N.P. budovy č.p. 105, č.p. 106, č.p. 107 postavené v ulici 7. listopadu v roce 1918.

Byt o celkové výměře 65,90 m<sup>2</sup> pozůstává z následujících místností a příslušenství :

- předsíň
- pokoj
- koupelna
- WC
- obývací pokoj
- ložnice
- komora
- dva balkony
- komora na půdě

V kuchyni plynový sporák s el. troubou, koupelna s rohovou vanou a umyvadlem.

Podlahy betonové kryté PVC a textilními povrchy, dlažba keramická, vytápění ústřední, el. instalace 230 V, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké z části prosklené.

K bytu náleží spoluvlastnický podíl ve výši 659/454 na pozemcích St. 785/36 o výměře 281 m<sup>2</sup>, St. 785/37 o výměře 280 m<sup>2</sup>, St. 785/38 o výměře 285 m<sup>2</sup>.

Byt je udržován, je v dobrém stavu, dožívají pouze okna.

## Porovnávané byty.

### 1. Byt 3 + 1 Kutná Hora - Šipší

Viz nabídka realitní kanceláře.

**Nabízen k prodeji za 1,630.000 Kč.**

### 2. Byt 3 + 1 Kutná Hora - Hlouška

Viz nabídka realitní kanceláře.

**Nabízen k prodeji za 1,272.600 Kč.**

### 3. Byt 3 + 1 Kutná Hora - Vrchlice

Viz nabídka realitní kanceláře.

**Nabízen k prodeji za 1,390.000 Kč.**

Pro porovnání jednotlivých nemovitostí se posuzují zejména následující hlediska :

- lokalita nemovitosti
- velikost a vybavení obytné plochy
- velikost pozemků
- celkový stavebně - technický stav nemovitosti
- inženýrské sítě
- občanská vybavenost
- subjektivní názor znalce

Na základě všestranného porovnání a vyhodnocení uvedeného bytu s porovnávanými byty

odhaduji obvyklou cenu bytu č. 106/14 se spolulastnickým podílem na pozemcích

ve výši 1,300.000 Kč,

slovy jedenmiliontřístatisíckorunčeských.

Josef Vostřel  
K Vinici 715  
28002 Kolín



## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 17.12.1974 pod č.j. Spr. 586/73-K pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7485 -80/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z 7485 - 80/2016.



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

- výpis z KN KÚ pro Středočeský kraj KP Kutná Hora L V 10448 z 16.3.2016	1
- nabídky realitních kanceláří na prodej bytů	3
- fotodokumentace bytu	4



Pohled na dům z ulice



Obývací pokoj



Kuchyně





Koupelna