

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4499-42/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

*O tržní hodnotě bytu č. 1384/4 včetně příslušenství a podílu 6344/39980 na společných částech budovy č.p. 1384 a pozemku p.č. st. 1888, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk v kat. území a obci Český Brod na LV č. 4458.*

**Znalec:** Ing. Jiří Švec  
Studentská 800  
290 01 Poděbrady  
telefon: 603 581 966  
e-mail: ideal-po@idealnet.cz  
IČ: 112 83 441



**Zadavatel:** Město Český Brod  
náměstí Husovo 70  
282 01 Český Brod

**TRŽNÍ HODNOTA**

**3 060 000 Kč**

**Počet stran:** 20 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 12.06.2023

**Vyhotoveno:** V Poděbradech 27.06.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti ke dni místního šetření.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro potřebu objednatele.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.06.2023 za přítomnosti zástupce objednatele posudku.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly použity standardní postupy:

- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. síť ...) a riziko povodně či záplavy
- údaje o realizovaných prodejkách a stávající nabídce porovnatelných nemovitostí pro stanovení porovnávací hodnoty.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace o jednotce, budově a pozemcích získané dálkovým přístupem do KN
- vyznění o provedeném vkladu zn. V-2808/2023-204
- kopie katastrální mapy a letecký snímek
- údaje o prodejkách porovnatelných nemovitostí získané z vlastní databáze a z realitní inzerce
- prohlášení vlastníka se schématy polohy jednotek
- kolaudační rozhodnutí vydané Měst. úřadem Český Brod, stavebním odborem dne 12. prosince 2002 pod č.j. výst. 7548/02
- projektová dokumentace zpracovaná autorizovaným inženýrem ing. Karlem Sommerem v 03/2001
- místní šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data byla převzata od objednatele a získána z veřejně dostupných zdrojů a není důvod pochybovat o jejich věrohodnosti.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### ZJIŠTĚNÁ CENA

Zjištěná cena je administrativní cena, která se stanovuje dle administrativního předpisu platného ke dni ocenění a je využívána FÚ ve specifických případech a dále je vyžadována zákonem o oceňování majetku jako doplňující výpočet při stanovení ceny obvyklé.

### METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

**Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Také může sloužit jako podklad pro stanovení pojistné hodnoty nemovitosti. Nezohledňuje však tržní vlivy a aktuální situaci na trhu nemovitostí a tedy není vhodná pro stanovení obvyklé (tržní) hodnoty.**

**Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.**

**METODA VÝNOSOVÁ - nejedná se o komerční nemovitost a není tedy použita**

### METODA POROVNÁVACÍ

**Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé, případně z aktuálních cen nemovitostí nabízených na realitním trhu, které jsou dle serióznosti zdroje, druhu, polohy a stavu nemovitosti patřičně upraveny a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.**

S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

**Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.**

**Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:**

- Polohu v lokalitě
- Konstrukční systémy
- Vybavenost
- Opotřebení fyzické, funkční a ekonomické
- Ekologické zatížení
- Věcná břemena
- Architektonické působení

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Byly použity standardní postupy:

- prověření podkladů získaných od objednatele, stavebního a katastrálního úřadu (stavební dokumentace, územní plán, přístup k nemovitosti, napojení na inž. sítě ...) a riziko povodně či záplavy
- údaje o realizovaných prodejkách a stávající nabídce porovnatelných nemovitostí pro stanovení porovnávací hodnoty.

#### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Český Brod, k.ú. Český Brod  
Adresa nemovité věci: nám. Arnošta z Pardubic 1384, 282 01 Český Brod

#### Vlastnické a evidenční údaje

Na LV č. 4458 pro kat. území Český Brod mimo jiné uvedeno :

Část A LV - vlastník : Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod, LV: 10001,  
podíl 1 / 1

Část B LV - Nemovitosti :

Jednotky : č. 1384/1, způsob využití byt

- podíl na spol. částech domu a pozemku 7741/39980

č. 1384/2, způsob využití byt

- podíl na spol. částech domu a pozemku 6344/39980

č. 1384/3, způsob využití byt

- podíl na spol. částech domu a pozemku 7741/39980

č. 1384/4, způsob využití byt

- podíl na spol. částech domu a pozemku 6344/39980

č. 1384/5, způsob využití byt

- podíl na spol. částech domu a pozemku 7804/39980

č. 1384/6, způsob využití jiný nebytový prostor

- podíl na spol. částech domu a pozemku 4006/39980

Pozemky - pozemky p.č.st. 1888 výměry 204 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Český Brod čp. 1384, způsob využití bytový dům

#### Dokumentace a skutečnost

Předložené schema z prohlášení vlastníka odpovídá skutečnosti.



## Místopis

**Charakteristika obce** - Středně velké město cca 25 km východně od Prahy a 8 km od sjezdu z dálnice D11 Praha - Hradec Králové. V obci je veškerá občanská vybavenost včetně supermarketů, nemocnice, bankovních domů a většiny služeb. Velmi dobré vlakové spojení do Prahy, trať Praha - Kolín.

**Poloha nemovitosti** - budova je situována v zadní části centrálního náměstí Arnošta z Pardubic. Veškeré služby v docházkové vzdálenosti, hlavní BUS a vlakové nádraží cca 450 m. Parkování možné na veřejné komunikaci (placené nebo s povolením) nebo na městském pozemku přístupném průjezdem v přízemí domu.

## Celkový popis nemovité věci

Budova č.p. 1384 je vnitřní řadový, zděný bytový dům se sedlovým krovem půdorysu „L”. Obsahuje 3 nadzemní podlaží včetně obytného podkrovní. Byl postaven v letech 2001-2, kolaudace 2002 - viz. příloha.

Je postaven na železobetonových základových pasech, obvodové a vnitřní nosné zdivo z cihelných bloků POROTHERM, příčky z přesných tvárnic YTONG. Stropy z ocelových I nosníků a stropních desek HURDIS. Schodiště žlb. deskové s nabetonovanými stupni. Střecha sestává ze 2 pultových střech - do náměstí se sklonem 40° se 2 arkýři a v části „L” do dvora se sklonem 27°. Nosnou konstrukci střechy tvoří sbíjené dřevěné vazníky, krytina z pálených tašek Holland. Okna dřevěná zdvojená, klempířské prvky úplné, omítka vápenocementová s fasádním nátěrem. Vytápění ústřední teplovodní, v každé jednotce plynový kombinovaný kotel i pro ohřev TUV.

Vybavení jednotek v běžném standardu odpovídajícímu době postavení budovy. Modernizace interiérů některých jednotek provedená nájemci bytů na vlastní náklady není v ocenění uvažována.

Prohlášením vlastníka byl rozdělen na 6 jednotek takto:

- **Jednotka č. 1384/1** - byt - spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7741/39980 na společných částech nemovité věci .
- **Jednotka č. 1384/2** - byt - spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6344/39980 na společných částech nemovité věci .
- **Jednotka č. 1384/3** - byt - spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7741/39980 na společných částech nemovité věci .
- **Jednotka č. 1384/4** - byt - spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 6344/39980 na společných částech nemovité věci .
- **Jednotka č. 1384/5** - byt - spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 7804/39980 na společných částech nemovité věci .
- **Jednotka č. 1384/6** – nebytový prostor spolu se spoluvlastnickým podílem o velikosti 4006/39980 na společných částech nemovité věci .

Dispozice:

- 1.NP: nebytová jednotka č. 1384/6 orientovaná do náměstí s vlastním vstupem vstupem, průjezd, vstup a schodiště do bytové části a bytová jednotka č. 1384/1 velikosti 3+1 orientovaná do dvora.
- 2.NP: bytová jednotka č. 1384/2 velikosti 3+1 orientovaná do náměstí, schodiště s podestou a bytová jednotka č. 1384/3 velikosti 3+1 orientovaná do dvora.
- 3.NP: bytová jednotka č. 1384/4 velikosti 3+KK orientovaná do náměstí, schodiště s podestou a bytová jednotka č. 1384/5 velikosti 3+1 orientovaná do dvora.

Na obou mezipodestách společné prostory - komora nebo světlíky.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 1384/4 velikosti 3+1 celkové výměry 63,44 m<sup>2</sup> ve 3. nadzemním podlaží - podkroví orientovaná do náměstí se vstupem ze společné chodby. Ocenění je provedeno včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6344/39980 na společných částech budovy a pozemku touto budovou zastavěném.

Jednotka je převážně v původním stavu, v místě arkýřů do náměstí je patrné zatékání od střešní konstrukce. Úpravy provedené na náklady nájemce nejsou v ocenění uvažovány.

Podrobný popis jednotky a výměry místností viz. výpočet věcné hodnoty níže.

Dále je samostatně stanovena cena spoluvlastnického podílu o velikosti 6344/39980 na pozemku p.č. st. 1888 zastavěném budovou č.p. 1384.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO	Nemovitá věc situována v záplavovém území
ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Prodej pozemků pro rezidenční výstavbu v centru města nebyl zjištěn. Pozemky pro rezidenční výstavbu v okrajových částech Českého Brodu jsou obchodovány v rozmezí 4 500 - 6 000,- Kč/m<sup>2</sup>. V daném případě uvažuji z důvodu polohy přímo na okraji centrálního náměstí a jeho 100% zastavění cenu 8 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cena podílu na pozemku je obsažena v tržní hodnotě bytu stanovené porovnávacím způsobem.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1888	204	8 000,00	6 344 / 39 980	258 965
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>204</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>258 965</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

##### Byt č. 1384/4

##### Věcná hodnota dle THU

Plocha místností se šikminami směrem do náměstí upravena z důvodu horší využitelnosti podlahové plochy koef. 0,95.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	12,48 m <sup>2</sup>	1,00	12,48 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	15,61 m <sup>2</sup>	1,00	15,61 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	10,73 m <sup>2</sup>	1,00	10,73 m <sup>2</sup>
kuchyň	Obytné prostory	7,18 m <sup>2</sup>	1,00	7,18 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	3,33 m <sup>2</sup>	1,00	3,33 m <sup>2</sup>
předsíň	Obytné prostory	11,13 m <sup>2</sup>	1,00	11,13 m <sup>2</sup>
komora	Ostatní prostory	0,00 m <sup>2</sup>	1,00	0,00 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,12 m <sup>2</sup>	1,00	1,12 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>61,58 m<sup>2</sup></b>		<b>61,58 m<sup>2</sup></b>

Jednotková cena	26 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	61,58 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	1 601 171 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	86 463	86 463	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	291 413	291 413	18,44
3. Stropy	8,40	134 498	134 498	8,51
4. Krov, střecha	4,90	78 457	78 457	4,96
5. Krytiny střech	2,30	36 827	36 827	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	11 208	11 208	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	91 267	91 267	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	46 434	46 434	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	20 815	20 815	1,32
10. Schody	2,90	46 434	46 434	2,94
11. Dveře	3,30	52 839	52 839	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	84 862	84 862	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	48 035	48 035	3,04
15. Vytápění	4,80	76 856	76 856	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	81 660	81 660	5,17
17. Bleskosvod	0,40	6 405	6 405	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	51 237	51 237	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	49 636	49 636	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	6 405	6 405	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	35 226	35 226	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	30 422	30 422	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	62 446	62 446	3,95
24. Výtahy	1,30	20 815	0	0,00
25. Ostatní	5,70	91 267	91 267	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	59 243	59 243	3,75

Upravená reprodukční cena	1 580 356 Kč
Podlahová plocha	61,58 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	25 662 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	61,58
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	25 662
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 580 356
Stáří	roků	21
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	30,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 106 249</b>



## Výpočet porovnávací hodnoty

### Byt č. 1384/4 - porovnávací metoda

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	Český Brod, nám. Arnošta z Pardubic
Popis:	zděný byt
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	Zděná budova
Podlaží:	1
Užitná plocha:	61,58 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné jednotky:

**Název:** Rokycanova 601, Český Brod  
**Lokalita:** Rokycanova 601, Český Brod  
**Popis:** Nabízím k prodeji byt 3+1 s lodžii v Českém Brodě. ulici Rokycanova. Byt má výměru 74,21 m<sup>2</sup> + lodžie 6,80 m<sup>2</sup> + sklep 4,11 m<sup>2</sup> a nachází se ve zvýšeném 1. NP ze 4 cihlového domu bez výtahu. Byt se skládá z předsíně (6,16 m<sup>2</sup>), 2 pokojů (15,0 m<sup>2</sup> a 10,98 m<sup>2</sup>), obývacího pokoje (21,50 m<sup>2</sup>), kuchyně (10,37 m<sup>2</sup>), chodby (3,02 m<sup>2</sup>) a koupelny s vanou (5,95 m<sup>2</sup>) a samostatného WC (1,23 m<sup>2</sup>). Z obývacího pokoje je výstup na lodžii. K bytu náleží sklepní kóje (4,11 m<sup>2</sup>). Součástí kuchyňské linky je plynová varná deska, elektrická trouba, digestoř a myčka nádobí. Okna jsou plastová, dvojskla a v obytných místnostech jsou opatřena vnitřními roletami. V obývacím pokoji a kuchyni je dřevěná podlaha, v chodbě, koupelně a na WC dlažba a v ostatních místnostech je linoleum. Topení zajišťuje plynový kotel, který ohřívá i vodu. V současné době je rozpis záloh pro 3 osoby vč. fondu oprav 2.106,- Kč (bez odběru elektřiny a plynu). Byt je v dobrém udržovaném stavu. Kompletní rekonstrukce bytu proběhla v roce 2008 (sádkartonové podhledy, kompletní výměna elektroinstalace, nová koupelna, WC, nová kuchyňská linka, nové podlahové krytiny, nové rozvody topení v mědi a nová topná tělesa). V roce 2021 byly instalovány nové bezpečnostní vchodové dveře. Parkování je možné před domem. Dům je po částečné rekonstrukci (plastová okna a dveře ve společných prostorách), střecha je před rekonstrukcí. V suterénu domu se nachází společné prostory. V Českém Brodě je veškerá občanská vybavenost: školy, školky, banky, pošta, obchody, zdravotnictví, restaurace, supermarkety, kulturní a sportovní vyžití, služby atd.. Je odtud výborné spojení do Prahy vlakem (35 min. na Masarykovo nádraží) nebo autem (do 20 min. po D11 na Černý Most).

**Užitná plocha:** 79,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení - modernizace	0,95
K5 Celkový stav - zatékání od střešní kce	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lodžie, sklep	0,95



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - modernizace; Celkový stav - zatékání od střešní kce; Úvaha zpracovatele ocenění - lodžie, sklep;

Cena [Kč] k 14.3.2023	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 450 000	79,00	56 329	0,76	42 810

**Název:** Jungmannova 1160, Český Brod,

**Lokalita:** Jungmannova 1160, Český Brod

**Popis:** Nabízím Vám k prodeji byt 3+1 v těsné blízkosti centra města Český Brod. Byt se nachází ve 4.NP ze 4 cihlového domu bez výtahu, má výměru 62,78 m<sup>2</sup> + balkón (2,28 m<sup>2</sup>). Byt je po částečné rekonstrukci (zděné jádro, částečně nové rozvody elektřiny a odpadů). Byt se skládá z obývacího pokoje (21,83 m<sup>2</sup>), ložnice (13,85 m<sup>2</sup>), pokoje (10,77 m<sup>2</sup>), kuchyně (5,87 m<sup>2</sup>), koupelny s vanou a umyvadlem (3,46 m<sup>2</sup>), samostatného WC (0,92 m<sup>2</sup>) a prostorné chodby (6,08 m<sup>2</sup>). Z ložnice se vstupuje na balkón (2,28 m<sup>2</sup>). Z obývacího pokoje a ložnice je výhled do městského parku. Byt je v dobrém udržovaném stavu. Na podlahách je v obytných místnostech a v chodbě linoleum, v kuchyni je laminátová podlaha a v koupelně a na WC je dlažba. V předsíni a obývacím pokoji jsou vestavěné skříně. Okna jsou plastová, dvojskla, opatřena žaluziemi. K bytu patří sklep o výměře 6,74 m<sup>2</sup>. Bezplatné parkování je možné v okolí domu. V místě je veškerá občanská vybavenost: školy, školky, banky, pošta, obchody, zdravotnictví, restaurace, supermarkety, kulturní a sportovní vyžití, služby atd. Je odtud výborné spojení do Prahy: vlakem (35 min. Masarykovo nádraží) nebo autem (do 20 min. Černý Most).

**Užitná plocha:** 66,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - částečná rekonstrukce	0,95
K5 Celkový stav - zatékání od střešní kce	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - balkon	0,98



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - částečná rekonstrukce; Celkový stav - zatékání od střešní kce; Úvaha zpracovatele ocenění - balkon;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.12.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 999 000	66,00	60 591	0,87	52 714

**Název:** Palackého 1107, Český Brod

**Lokalita:** Palackého 1107, Český Brod

**Popis:** Nabízíme exkluzivně ke koupi tento prostorný světlý byt o dispozici 3+1 a obytné ploše 66 m<sup>2</sup>, který se nachází v 3. patře cihlového bytového domu. Byt sestává z obývacího pokoje se vstupem na prostornou ložnici, dvou neprůchozích ložnic, kuchyně s jídelním prostorem, koupelny, separátní toalety a předsíně. Je v původním dobře udržovaném obyvatelném stavu, vhodný k renovaci dle představ nového majitele, má krásné parketové podlahy a výhled do zeleně. K bytu náleží prostorný suchý sklep, v domě je k dispozici kočárkárna/kolárna. Dům prošel renovací, je zateplený s novou fasádou a novými plastovými okny. Nachází se v klidném výběžku Palackého ulice, v pěší dostupnosti obchodů a služeb, před domem jsou dvě dětská hřiště. Český Brod je lokalita s plnou občanskou vybaveností i výbornou dopravní dostupností.

**Užitná plocha:** 69,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00





K4 Provedení a vybavení - původní byt. jádro	1,05	Zdroj: Valuo.cz
K5 Celkový stav - zatékání od střešní kce	0,98	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - sklep, kočárkárna	0,98	

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - původní byt. jádro; Celkový stav - zatékání od střešní kce; Úvaha zpracovatele ocenění - sklep, kočárkárna;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.4.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	$K_C$	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 490 000	69,00	50 580	0,96	48 557

**Název:** 28. října 1267, Český Brod

**Lokalita:** 28. října 1267, Český Brod

**Popis:** Nabízíme k prodeji bytovou jednotku v osobním vlastnictví o vel. 3+1 s podlahovou plochou o vel. 67 m<sup>2</sup> ve čtvrtém patře revitalizovaného panelového domu města Český Brod, okr. Kolín. Vlastní bytový dům se nachází v klidové části města s okolní zelení a nedalekým parkem. Objekt je zateplen, v bytě jsou nová plastová okna. Bytová jednotka má na chodbě u vstupu svoji komoru, možnost pro rozšíření koupelny v době rekonstrukce. Na podlahách je jako krytina linoleum s koberci. Bytová jednotka je v původním stavu od doby svého vzniku, dá se plně užívat k bydlení, avšak nesplňuje standarty dnešní doby, hlavně její vnitřní část, tedy koupelna, toaleta a kuchyň. K bytu náleží sklepní koje. Parkování je v ulici před domem a místním parkovišti pro motorová vozidla.

**Užitná plocha:** 67,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - původní stav k modernizaci	1,10
K5 Celkový stav - zatékání od střešní kce	0,98
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - balkon, sklepní kóje	0,97



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Provedení a vybavení - původní stav k modernizaci; Celkový stav - zatékání od střešní kce; Úvaha zpracovatele ocenění - balkon, sklepní kóje;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	$K_C$	[Kč/m <sup>2</sup> ]
3 710 000	67,00	55 373	0,99	54 819

Minimální jednotková porovnávací cena	42 810 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 725 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	54 819 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	49 725 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	61,58 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 062 066 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	3 062 066 Kč
Věcná hodnota	1 365 214 Kč
z toho hodnota pozemku	258 965 Kč

### Silné stránky

Lokalita města s kompletní občanskou vybaveností a výbornou dostupností Prahy.  
Dobrá poloha bytu v klidné části centra a v blízkosti hlavního BUS a vlakového nádraží.

### Slabé stránky

Nebyly zjištěny.

### Tržní hodnota

**3 060 000 Kč**

slovy: Třimilionyšedesáttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota byla stanovena porovnávacím způsobem a odpovídá cenám srovnatelných nemovitostí obchodovaných v dané lokalitě. V principu se jedná o vyhodnocení cen realizovaných obchodů na realitním trhu starých max. 1 rok, nebo aktuálních nabídek na trhu s nemovitostmi, které jsou srovnatelné svým účelem užití, typem, velikostí, celkovým stavem a lokalitou - tyto ceny jsou s ohledem na jejich konkrétní parametry a serióznost zdroje informací patřičně upraveny.

Ocenění provedeno za předpokladu prodeje vyklizených jednotek nezatížených žádnými nájemnými vztahy či jinými omezeními.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Kontrola postupu

Postup je v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění a zásadami ČKOM (České komory odhadců) pro tržní oceňování nemovitostí.



## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jako tržní hodnotu nemovitosti stanovuji cenu zjištěnou porovnávacím způsobem výše zaokrouhlenou na celé desetitisíce, tj, cenu 3 060 000,- Kč.

Výše uvedená cena je dosažitelná za předpokladu prodeje volné nemovitosti nezatížené žádnými břemeny, dluhy, zástavními právy či jinými omezeními vlastnického práva nejlépe profesionální realitní kanceláří ve lhůtě min. 3 měsíců.

**TRŽNÍ HODNOTA**

**3 060 000 Kč**

slovy: Třímiliónyšedesáttisíc Kč

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Vyrozumění o provedeném vkladu	3
Snímek katastrální mapy a ortofotomapa	1
Schema podlaží s polohou jednotek a spol. prostor	1
Mapy lokality	1
Fotodokumentace	1

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 19.10.1992 č.j. Spr. 1045/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specifikací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 4499-42/2023.

V Poděbradech 27.06.2023

Ing. Jiří Švec  
Studentská 800  
290 01 Poděbrady



## Vyrozumění o provedeném vkladu

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín  
Rorejcova 8, Kolín IV, 28002 Kolín  
tel.: 321737011, fax: 321724088, e-mail: kp.kolin@cuzk.cz, ID dat. schránky: 5x6ieg8

### Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-2808/2023-204

Na základě rozhodnutí o povolení vkladu, které vydal Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, byl v řízení vedeném pod sp. zn. V-2808/2023-204 proveden vklad do katastru nemovitostí.

Vklad byl proveden dne 09.05.2023, a to s právními účinky k 14.04.2023.

Vklad byl proveden podle listiny: **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona**

#### Výpis provedených změn

Zrušený stav - rušené údaje

Nový stav - **nové evidované údaje**

Nezměněný stav - evidované nezměněné údaje

Katastrální území: **622737 Český Brod**

List vlastnictví: **10001**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

#### Nezměněný stav

Vlastnické právo

Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod 00235334

Zápisy v této části LV beze změn.

#### B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku

#### Zrušený stav

St. 1888 204 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Český Brod, č.p. 1384, byt.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1888

Ostatní zápisy v této části LV beze změn.

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

#### Zrušený stav

o Kolaudační rozhodnutí Městský úřad Český Brod -7548/2002 ze dne 12.12.2002. Právní moc ke dni 16.12.2002.

Pro: Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod

Z-8807/2002-204

RČ/IČO: 00235334

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

Katastrální území: **622737 Český Brod**

List vlastnictví: **4457**



A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

**Nový stav**

**Vlastnické právo**

**Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod 00235334**

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela Výměra[m2] Druh pozemku

**Nový stav**

**St. 1888 204 zastavěná plocha a nádvoří**

Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1888**

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Podíl na společných částech nemovitosti
1384/1	byt	4458	7741/39980
1384/2	byt	4458	6344/39980
1384/3	byt	4458	7741/39980
1384/4	byt	4458	6344/39980
1384/5	byt	4458	7804/39980
1384/6	jiný nebytový prostor	4458	4006/39980

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

D Poznámky a další obdobné údaje

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Katastrální území: **622737 Český Brod**

List vlastnictví: **4458**

A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl

**Nový stav**

**Vlastnické právo**

**Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod 00235334**

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./

Č.jednotky Způsob využití

**Nový stav**

**1384/1 byt**

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888 zastavěná plocha a nádvoří 204m2**

Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**

**1384/2 byt**

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888 zastavěná plocha a nádvoří 204m2**

Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**

**1384/3 byt**

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888** zastavěná plocha a nádvoří 204m2  
1384/4 Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**  
byt

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888** zastavěná plocha a nádvoří 204m2  
1384/5 Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**  
byt

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888** zastavěná plocha a nádvoří 204m2  
1384/6 Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**  
jiný nebytový prostor

Vymezeno v:

Parcela **St. 1888** zastavěná plocha a nádvoří 204m2  
Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 1384, byt.dům, LV 4457**

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

---

D Poznámky a další obdobné údaje

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

**Nový stav**

- o **Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 09:10:45. Zápis proveden dne 09.05.2023.**

Pro: **Město Český Brod, náměstí Husovo 70, 28201 Český Brod**

V-2808/2023-204  
RČ/IČO: 00235334

Případné další zápisy nebo související zápisy beze změn.

---

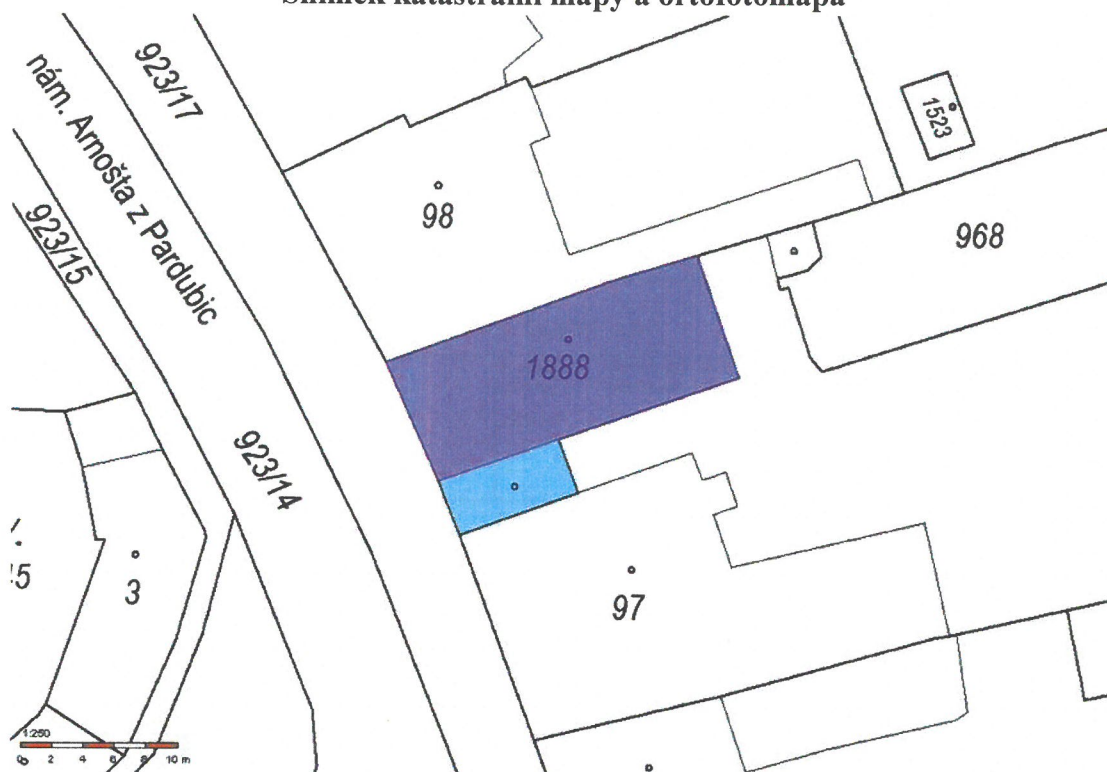
Vyhotovil:

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín  
Samková Marcela

Podpis, razítko:



### Snímek katastrální mapy a ortofotomapa



## Grafická příloha prohlášení vlastníka s vyznačením polohy jednotky

### Dům č.p. 1384 - 1.NP

Nebytový prostor 1384/6 Podlahová plocha 40,06 m <sup>2</sup>	Společné prostory 26,11 m <sup>2</sup>	Bytová jednotka č. 1384/1 Podlahová plocha 77,41m <sup>2</sup>
--	--	---

### Dům č.p. 1384 - 2.NP

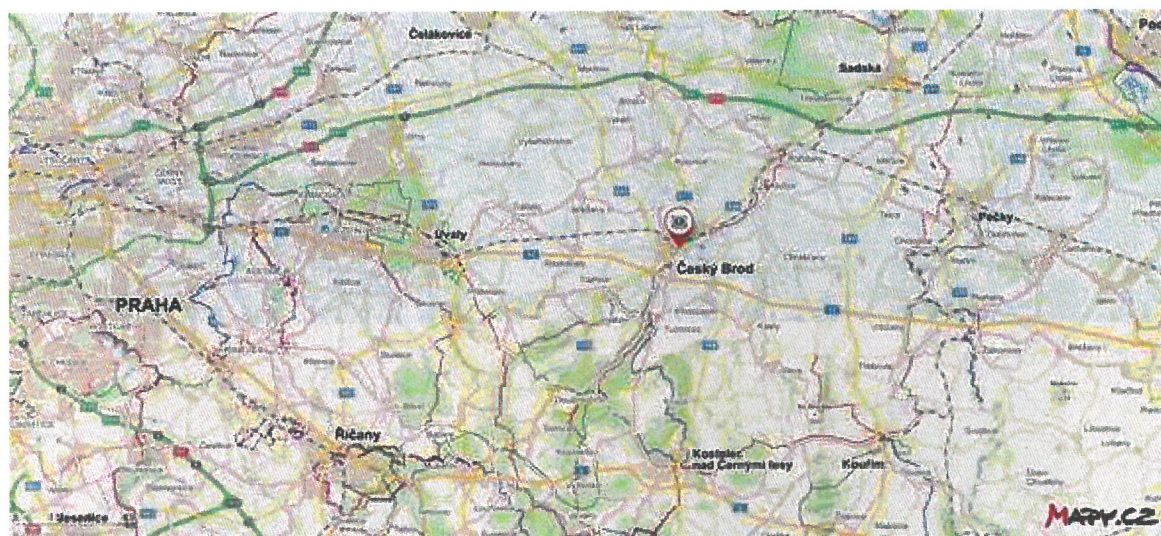
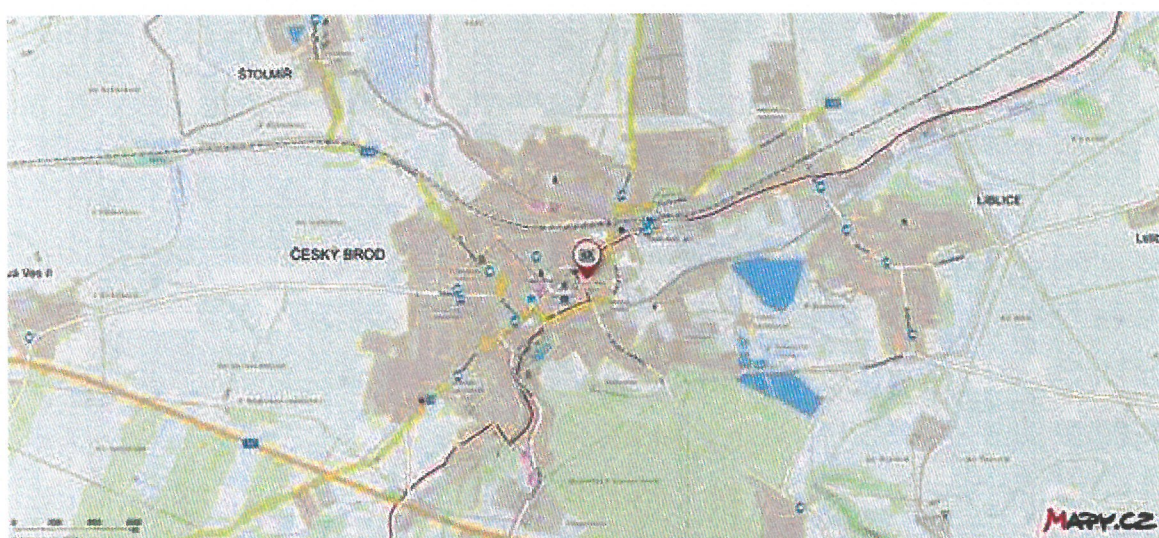
Bytová jednotka č. 1384/2 Podlahová plocha 63,44m <sup>2</sup>	Společné prostory 15,12 m <sup>2</sup>	Bytová jednotka č. 1384/3 Podlahová plocha 77,41m <sup>2</sup>
---	--	---

### Dům č.p. 1384 - 3.NP

Bytová jednotka č. 1384/4 Podlahová plocha 63,44m <sup>2</sup>	Společné prostory 15,12 m <sup>2</sup>	Bytová jednotka č. 1384/5 Podlahová plocha 78,04m <sup>2</sup>
---	--	---



## Mapy lokality





Fotodokumentace





